



# Natuurgebied Smitschorre

Circa 30 hectare natuurgrond binnen het Natuurnetwerk Zeeland,  
openbaar te koop aangeboden door Provincie Zeeland

## OPPERVLAKTE

**29.89.50 ha**

drie aaneengesloten percelen

## KOOPSOM (VAST)

**€ 448.425**

kosten koper

## INSCHRIJVEN

**16 nov. 2026 – 25 jan. 2027**

selectie op kwaliteit van het beheerplan



## 01 • INTRODUCTIE

# Een bijzonder natuurgebied in nieuwe handen

Provincie Zeeland biedt circa 30 hectare natuurgebied bij Axel openbaar te koop aan: drie aaneengesloten percelen tussen de natuurgebieden Smitsschorre en de Zwartenhoekse Kreek.

De provincie heeft het gebied in 2025 en 2026 als natuurgebied ingericht. De percelen maken deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De nieuwe eigenaar zorgt ervoor dat de natuur duurzaam in stand blijft en zich verder ontwikkelt. De afspraken daarover worden bij de levering vastgelegd in kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding, die voor onbepaalde tijd gelden.

De koopsom staat vast. De provincie selecteert de koper op basis van de kwaliteit van het ingediende beheerplan. Daarin beschrijft u hoe u de natuurdoelen op de percelen duurzaam realiseert, onderhoudt en borgt.

Wilt u inschrijven? Lees dan de Inschrijfleidraad en de bijbehorende documenten aandachtig. Daarin staan alle eisen waaraan uw inschrijving moet voldoen.

### In één oogopslag

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| <b>Verkoper</b>    | Provincie Zeeland                              |
| <b>Ligging</b>     | Langeweg, Axel<br>(gemeente Terneuzen)         |
| <b>Kadastraal</b>  | Axel, sectie L, nummers 313, 319 en 320        |
| <b>Oppervlakte</b> | 29.89.50 ha                                    |
| <b>Koopsom</b>     | € 448.425,00, vast, kosten koper               |
| <b>Verkoop</b>     | Uitsluitend als één geheel                     |
| <b>Status</b>      | Natuurnetwerk Zeeland                          |
| <b>Selectie</b>    | Kwaliteit van het beheerplan                   |
| <b>Inschrijven</b> | 16 november 2026 tot uiterlijk 25 januari 2027 |

**Let op.** Deze brochure is informatief en vervangt de officiële verkoopdocumenten niet. De Inschrijfleidraad, de concept-verkoopovereenkomst met algemene voorwaarden en de Nota van Inlichtingen zijn leidend. Bij verschillen gaan die documenten voor.

# Tussen Smitsschorre en de Zwartenhoekse Kreek



Ligging van het verkoopgebied (rood omlijnd) ten opzichte van Axel. Bron: Provincie Zeeland, Inschrijfleidraad. De kaart is indicatief.

## Ligging

De percelen liggen aan de Langeweg bij Axel, in de gemeente Terneuzen. Ze liggen tussen de natuurgebieden Smitsschorre en de Zwartenhoekse Kreek, ten zuiden van de Zwartenhoekse Kreek.

Het gebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland: het Zeeuwse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dat netwerk is gericht op behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van natuurgebieden. De doelen staan in het Natuurbeheerplan Zeeland.

## Planologie

Voor de locatie geldt een door de gemeente Terneuzen vastgestelde omgevingsvergunning, die op 10 september 2024 geheel onherroepelijk is geworden. Op het terrein is de functie natuur toegestaan, als onderdeel van het NNN. Andere functies zijn in strijd met de Omgevingsverordening Zeeland, waarin de ligging van het Natuurnetwerk Zeeland planologisch is vastgelegd.

De regels voor de locatie raadpleegt u via het [Omgevingsloket \(regels op de kaart\)](#).

# Drie aaneengesloten percelen, één geheel

Het verkoopobject bestaat uit drie kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 29.89.50 hectare. De percelen worden uitsluitend samen verkocht; een deel van het gebied kopen is niet mogelijk.

| KADASTRALE GEMEENTE | SECTIE | NUMMER | OPPERVLAKTE (HA) |
|---------------------|--------|--------|------------------|
| Axel                | L      | 313    | 17.94.10         |
| Axel                | L      | 319    | 11.93.05         |
| Axel                | L      | 320    | 00.02.35         |
| <b>Totaal</b>       |        |        | <b>29.89.50</b>  |

Bron: Inschrijfleidraad § 2.2 en concept-verkoopovereenkomst. Notatie in hectare, are en centiare (29.89.50 = 29 ha, 89 a en 50 ca). Alle percelen worden geheel verkocht.



## Goed om te weten

### Jacht

Het jachtrecht op de percelen L 313 en L 319 is verhuurd aan Wildbeheereenheid Koewacht e.o., tot 31 maart 2028.

### Invasieve exoten

De provincie is niet bekend met de aanwezigheid van invasieve exoten op de percelen.

### Bodem

Bij de aankoop door de provincie is een verkennend vooronderzoek gedaan naar een inmiddels verwijderd puinpad. Op basis daarvan zijn er geen beperkingen.

### Overig

De percelen zijn niet belast met landinrichtingsrente. Tot het object behoren geen betalingsrechten.

# Ingericht voor drie natuurbeheertypen

De provincie heeft het gebied in 2025 en 2026 ingericht op basis van het natuurontwikkelingsplan Smitschorre, dat Gedeputeerde Staten op 1 oktober 2024 hebben vastgesteld.

Tijdens het ontwerp- en inrichtingsproces is met de streek gecommuniceerd en zijn onder meer het waterschap, ZLTO en de lokale natuurvereniging betrokken. De natuurdoelen zijn beschreven in de termen van de Index Natuur en Landschap, die alle provincies gebruiken in hun natuurbeheerplan en bij subsidies voor natuurbeheer.



Ligging van de natuurbeheertypen. Bron: Provincie Zeeland, Inschrijfleidraad § 2.6. De kaart is indicatief; leidend is de kaart natuurbeheertypen die als bijlage 2 bij de verkoopovereenkomst wordt gevoegd.

N10.02

**Vochtig hooiland**
**7.75.00** ha

circa 26% van het gebied

N12.02

**Kruiden- en faunarijk  
grasland**
**7.14.50** ha

circa 24% van het gebied

N14.03

**Haagbeuken- en  
essenbos**
**15.00.00** ha

circa 50% van het gebied

Oppervlakten per natuurbeheertype volgens de concept-verkoopovereenkomst (samen 29.89.50 ha).



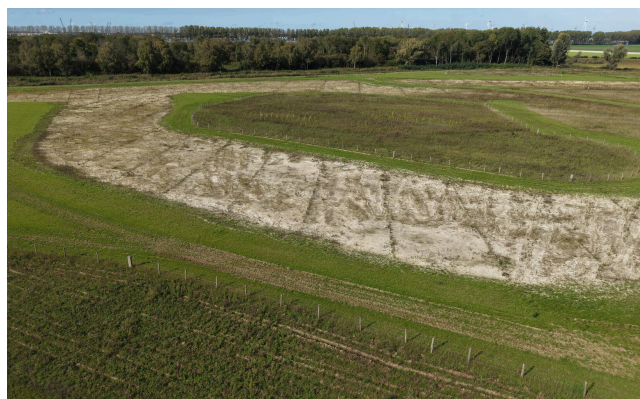
## 05 · HET GEBIED IN BEELD

# Een jong natuurgebied in ontwikkeling

Boven: overzicht van het ingerichte gebied. Luchtopname 1 oktober 2026.



Watergang en oeverzone langs de rand van het gebied.



Afwisseling van grasland, open zones en jonge beplanting.



Jonge vegetatie en raster langs een perceelsrand.



Open zone met pioniervegetatie aan de bosrand.

# Uw beheerplan staat centraal

De koper zorgt voor de ontwikkeling en duurzame instandhouding van de natuurbeheertypen, voor eigen rekening en risico. Het beheerplan waarmee u inschrijft, wordt integraal onderdeel van de verkoopovereenkomst.

## Wat beschrijft u in het beheerplan?

De vorm is vrij. De Inschrijfleidraad (hoofdstuk 6) geeft per onderwerp suggesties, onder meer:

- het beoogde beheer per natuurbeheertype, met concrete werkzaamheden en een onderbouwing van de bijdrage aan de biodiversiteit;
- hoe u het beheer bekostigt, met een begroting van kosten en dekking voor minimaal zes jaar en de risico's voor die dekking;
- een risicoanalyse voor de ontwikkeling van een goede natuurkwaliteit, met maatregelen;
- indien van toepassing: uw aanpak van invasieve exoten en de soorten waarmee u rekening houdt;
- hoe u de resultaten monitort, evalueert en zo nodig bijstuurt;
- uw kennis van en ervaring met natuurbeheer, uw motivatie en hoe u de instandhouding organiseert en uw kennis actueel houdt.

## Monitoring

Ook van Smitschorre moet de natuurkwaliteit worden gerapporteerd. De eigenaar is in beginsel verantwoordelijk voor de monitoring en het aanleveren van gegevens. De monitoringsinspanning uit het subsidiestelsel SNL geldt als basis voor de minimaal vereiste inspanning. De provincie behoudt zich het recht voor zelf te monitoren en het beheer in goed overleg met de eigenaar bij te sturen.

## Vormeisen

- maximaal 10 pagina's A4;
- daarnaast maximaal 10 pagina's A4 bijlagen;
- lettergrootte minimaal 10 punt;
- verwijzingen naar webpagina's worden niet beoordeeld.

## Beheersubsidie

Per 1 januari 2027 hebben de percelen in het Natuurbeheerplan de status bestaande natuur. Vanaf dat moment kan beheersubsidie worden aangevraagd op grond van de Subsidieverordening natuur- en landschapsbeheer Zeeland (SVNL), als aan de voorwaarden wordt voldaan.

Aanvragen kan pas als u eigenaar bent, van 15 november tot 31 december voor het volgende kalenderjaar. Voor minder dan 200 hectare verloopt de aanvraag via een natuurcollectief.

### De subsidiemogelijkheden staan los van deze verkoopprocedure.

Aan deze brochure kunnen geen rechten op subsidie worden ontleend. Zie [zeeland.nl/natuursubsidie](https://zeeland.nl/natuursubsidie).

# Natuur blijvend vastgelegd

De natuurdoelen worden bij de levering juridisch verankerd. Zo blijven ze ook gelden bij een latere verkoop of ingebruikgeving van het gebied.

01

## Kwalitatieve verplichting

Vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers (artikel 6:252 BW). Gaat over op iedere volgende eigenaar.

02

## Kettingbeding

Voor zover nodig als kettingbeding: de koper legt de verplichtingen bij iedere vervreemding of ingebruikgeving woordelijk op aan de opvolger, als derdenbeding (artikel 6:253 BW).

03

## Onbepaalde tijd

De instandhouding wordt voor onbepaalde tijd geborgd. De akte wordt gelijktijdig met de akte van levering verleden en ingeschreven, op kosten van de provincie.

## Wat houden de verplichtingen in?

Samenvatting van artikel E van de concept-verkoopovereenkomst.

### Gebruik

Geen gebruik dat de ontwikkeling, instandhouding of kwaliteit van de natuurbeheertypen belemmert. E.1

### Grondbewerking

Geen ploegen, spitten, frezen en dergelijke, tenzij de provincie vooraf schriftelijk toestemming geeft. E.2

### Gewasbescherming

Geen gewasbeschermingsmiddelen, tenzij wettelijk verplicht of vooraf toegestaan voor natuurbeheer of de bestrijding van invasieve exoten. E.3

### Bemesting

Geen meststoffen, tenzij vooraf schriftelijk toegestaan. Voor ruige mest gelden aanvullende grenzen. E.4–E.5

### Beweiden en maaien

Alleen voor zover vooraf toegestaan of passend binnen het beheerplan, met voorwaarden voor vegetatie, zode en insporing. E.6–E.9

### Bos en aanplant

Natuurlijke processen zoals verval en verjonging niet verhinderen. Bosbeheer en aanplant alleen binnen het beheerplan, met inheems plantmateriaal. E.10–E.11

### Invasieve exoten

Geen handelingen die vestiging of verspreiding van invasieve exoten bevorderen; bestrijdingsmaatregelen door de provincie dulden. E.12–E.13

### Jacht

Geen gebruik van het jachtrecht en geen toestemming aan derden, behoudens de uitzonderingen in artikel E.14. E.14

### Toezicht en hydrologie

Toegang dulden voor monitoring en controle. Effecten dulden van rechtmatige hydrologische maatregelen voor natuurdoelen. E.15–E.17

Afwijken van deze verplichtingen kan alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de provincie (artikel G). Bij niet-nakoming kan de provincie nakoming en herstel vorderen; de overeenkomst bevat daarnaast boetebedingen (artikelen D en F). De bepalingen in de verkoopovereenkomst en de kwalitatieve verplichtingen zijn niet onderhandelbaar. **Dit is een samenvatting; de volledige tekst van de concept-verkoopovereenkomst is leidend.**

# Een vaste koopsom

KOOPSOM, KOSTEN KOPER

# € 448.425,00

Vaste koopsom voor het geheel van 29.89.50 hectare. Gebaseerd op een taxatie, met als bijzonder uitgangspunt dat de kwalitatieve verplichting uit de verkoopovereenkomst is gevestigd.

U schrijft in tegen deze vaste koopsom. De selectie vindt plaats op basis van de kwaliteit van het beheerplan. De koopsom wordt voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van levering, door storting op de rekening van de notaris. De provincie werkt bij deze verkoop met Notariskantoor Van Goethem in Hulst.

## Voor rekening van de koper

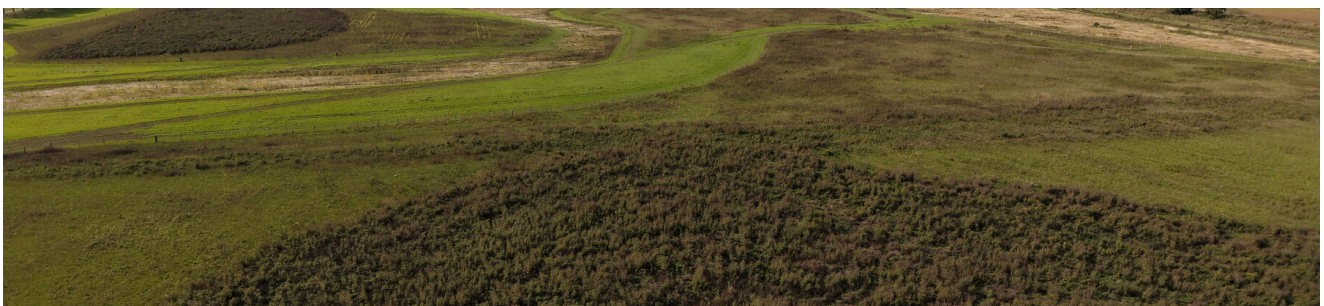
- De kosten van overdracht, waaronder het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering.
- Eventueel verschuldigde omzetbelasting; die is niet in de koopsom begrepen.
- Het beheer van de percelen, voor rekening en risico van de koper.
- Baten, lasten en belastingen vanaf 1 januari van het jaar na het jaar waarin de akte van levering wordt verleden.
- De eigen kosten van de inschrijving. De provincie vergoedt geen kosten, ook niet als de procedure wordt gestopt.

## Voor rekening van de provincie

- De kosten van vestiging en inschrijving van de kwalitatieve verplichtingen.

## Verder van belang

- De al gefactureerde jachtsom tot 31 maart 2027 wordt niet verrekend en komt ten goede aan de provincie.
- Schiet een partij tekort bij de levering of de betaling van de koopsom en ontbindt de wederpartij de overeenkomst, dan is de nalatige partij een boete van 10% van de koopsom verschuldigd.
- Tot het object behoren geen betalingsrechten.



Bronnen: Inschrijfleidraad § 3.5, § 3.6 en hoofdstuk 7; concept-verkoopovereenkomst artikelen 1, 3, A, B en I; algemene voorwaarden artikelen 3, 4, 5, 11 en 16. Laat u over de fiscale gevolgen van de aankoop adviseren door een deskundige.

# Selectie op kwaliteit

Dit is een openbare verkoopprocedure, geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2016. U schrijft in met een beheerplan; de provincie beoordeelt alle inschrijvingen op dezelfde criteria.

**1****Volledigheid**

Inschrijvingen met een voorbehoud, afwijking of niet-acceptatie van de eisen worden terzijde gelegd.

**2****Minimumeisen**

Toets aan de eisen in hoofdstuk 7 en 8 van de Inschrijfleidraad.

**3****Beoordeling beheerplan**

Door de selectiecommissie, op de acht criteria hieronder.

**4****Voorgenomen besluit**

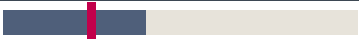
Iedere inschrijver krijgt schriftelijk bericht met onderbouwing. Het voorgenomen besluit wordt gepubliceerd.

**5****Wachttermijn**

20 kalenderdagen na publicatie van het voorgenomen besluit.

**6****Definitieve verkoop**

Als na de wachttermijn geen rechtsmiddelen zijn ingesteld, volgen de overeenkomst en de levering.

| CRITERIUM                             | MAXIMUM    | MINIMUM |                                                                                       |
|---------------------------------------|------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kennis/ervaring                       | 10         | 6       |  |
| Motivatie                             | 10         | 6       |  |
| Inhoud beheerplan (algemeen)          | 10         | 6       |  |
| Financiële dekking                    | 10         | 6       |  |
| Visie/toekomstbeeld                   | 25         | 15      |  |
| Type beheer per beheertype            | 25         | 15      |  |
| Signalering drukfactoren en/of exoten | 10         | 6       |  |
| Monitoring en toezicht                | 10         | 6       |  |
| <b>Totaal</b>                         | <b>110</b> |         |                                                                                       |

Beoordelingscriteria voor het beheerplan. Bron: Inschrijfleidraad § 4.3, tabel 1. In de balk geeft de rode markering de minimumscore aan.

**Minimumscore per criterium.** Scoort een inschrijving op één of meer criteria minder dan 60% van het maximum, dan wordt zij ongeldig verklaard en niet verder beoordeeld. De inschrijver met het best beoordeelde beheerplan komt in aanmerking voor de aankoop, mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. Gedeputeerde Staten besluiten over de verkoop. Voor rechtsbescherming en de overige voorwaarden: zie Inschrijfleidraad § 3.1, § 3.4 en § 4.3.

# Belangrijke data



## FASE 1 · VRAGEN STELLEN

### Informatiefase

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>5 oktober 2026</b>  | Publicatie openbare verkoop;<br>start vragen stellen |
| <b>2 november 2026</b> | Uiterste datum vragen stellen                        |



## FASE 2 · INSCHRIJVEN

### Inschrijving open

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>16 november 2026</b> | Nota van Inlichtingen online;<br>start inschrijving |
| <b>25 januari 2027</b>  | Uiterste datum indienen<br>inschrijving             |



## FASE 3 · BEOORDELING

### Beoordeling inschrijvingen

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>25 jan. t/m 1 mrt. 2027</b> | Beoordeling door de<br>provincie |
|--------------------------------|----------------------------------|



## FASE 4 · VOORNEMEN

### Bekendmaking

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| <b>15 maart 2027</b> | Bekendmaking voornemen<br>tot verkoop |
|----------------------|---------------------------------------|



## DAARNA · INDICATIEF

### Overeenkomst en levering

|                         |                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>20 kalenderdagen</b> | Wachttermijn na het<br>voorgenomen besluit              |
| <b>Circa 2 maanden</b>  | Verwachte doorlooptijd tot<br>levering na het voornemen |

De provincie kan de planning wijzigen, met inachtneming van redelijke termijnen voor de inschrijvers.

## Zo schrijft u in

- ☒ Via het online inschrijfformulier op de verkooppagina, beschikbaar vanaf 16 november 2026.
- ☒ Digitaal ondertekend door een bevoegd persoon: met eHerkenning (organisatie) of DigiD (particulier).
- ☒ Upload als pdf: uw beheerplan (verplicht), documentatie waaruit uw kwalificatie als natuurbeheerder blijkt en zo nodig de Verklaring combinatie.
- ☒ Vermeld uw naam of organisatie op alle documenten.
- ☒ Uw inschrijving is minimaal 90 dagen na de sluitingsdatum geldig.
- ☒ Samen inschrijven kan als combinatie, met één penvoerder; u bent dan hoofdelijk aansprakelijk.
- ☒ Inschrijving en communicatie verlopen in het Nederlands.
- ☒ Uitsluitingsgronden en de Wet Bibob zijn van toepassing (leidraad hoofdstuk 8).



# Officiële documenten

|                                                                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <a href="#">Inschrijfleidraad</a>                                    | pdf · leidend document     |
| <a href="#">Concept-verkoopovereenkomst met algemene voorwaarden</a> | pdf                        |
| <a href="#">Verklaring combinatie</a>                                | pdf                        |
| Nota van Inlichtingen                                                | uiterlijk 16 november 2026 |
| Online inschrijfformulier                                            | vanaf 16 november 2026     |

## Meer informatie

[Natuurnetwerk Zeeland](#)

[Natuurbeheerplan en natuurbeheer](#)

[Natuursubsidie \(SVNL\)](#)

[Index Natuur en Landschap \(BIJ12\)](#)

[Omgevingsloket: regels op de kaart](#)

[Bibob-beleid Provincie Zeeland](#)

## Vragen over deze verkoop?

**[verkoop.smitschorre@zeeland.nl](mailto:verkoop.smitschorre@zeeland.nl)**

Vragen stellen kan tot en met 2 november 2026. Vermeld uw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer en e-mailadres. De antwoorden worden gebundeld in de Nota van Inlichtingen.

**Alle correspondentie verloopt uitsluitend via dit e-mailadres.** Neem over deze procedure geen contact op met medewerkers van de provincie; dat kan leiden tot uitsluiting.

**Disclaimer.** Deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. De Inschrijfleidraad, de concept-verkoopovereenkomst met algemene voorwaarden en de Nota van Inlichtingen zijn leidend. Kaarten en foto's zijn indicatief.

Uitgave: Provincie Zeeland, Abdij 6, 4331 BK Middelburg · Versie oktober 2026 · Beeld: luchtopnamen van het verkoopgebied (2026) · Kaarten: Provincie Zeeland, Inschrijfleidraad.



Verkooppagina:  
[zeeland.nl/openbare-verkoop-smitschorre](https://zeeland.nl/openbare-verkoop-smitschorre)