

# ► Groenruil Drentsche Aa

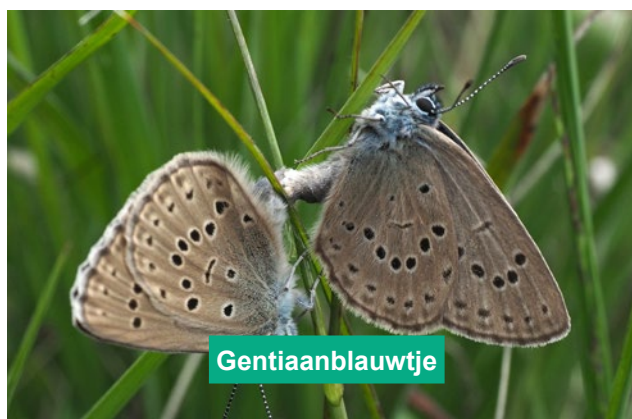
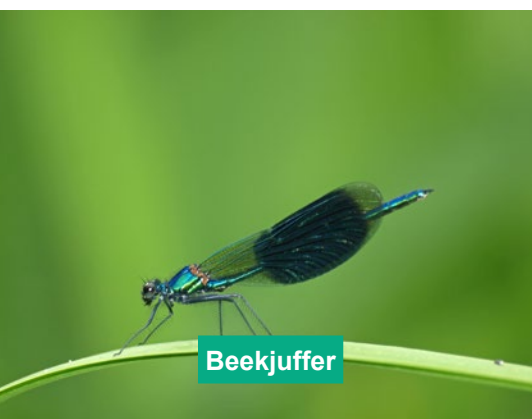




# Inhoud

1	Inleiding	3
2	Over het projectgebied	5
3	Vier pijlers van Groenruil	6
4	Registratie	8
5	Rondes binnen de Groenruil	10
6	Procedure en spelregels	14
7	Voorwaarden en aandachtspunten	20

Fotografie: Hans Dekker





# 1 Inleiding

De afgelopen jaren heeft de provincie Drenthe meerdere gronden gekocht binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie kocht deze grond binnen het NNN om het in te richten als natuurgebied. Het NNN is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden in Nederland. Nu de inrichting van deze percelen zijn afgerond, biedt de provincie u de unieke mogelijkheid om een eigen stukje natuur te kopen en te beheren. Voor het projectgebied de Drentsche Aa is besloten de verkoop te realiseren via de pilot Groenruil Drentsche Aa. Hierna aangeduid als: 'de Groenruil'. Deze natuurgronden van de provincie worden verkocht tegen geld of via een kavelruil waarbij de koper zelf andere (natuur)gronden inbrengt. Samen met andere (potentiële) grondeigenaren wil de provincie dat iedereen de kans krijgt om belangstelling te tonen voor deze provinciale gronden binnen het NNN in het projectgebied van de Drentsche Aa. Deze brochure biedt u informatie over:

- het projectgebied waarbinnen de Groenruil plaatsvindt;
- het proces en de planning;
- de uitgangspunten en de spelregels;
- hoe u zich kunt aanmelden voor deelname.

## Groenruil

Deze Groenruil is een pilot. De Groenruil bestaat uit een ruilproces, waarbij (natuur)gronden of geld worden ingebracht en (natuur)gronden worden toegedeeld. Naast de provincie Drenthe kunnen particulieren, bedrijven, stichtingen en terreinbeherende organisaties zich aanmelden voor deelname aan de Groenruil. Deze partijen krijgen de mogelijkheid om gronden of geld in te brengen en vervolgens hun belangstelling te tonen voor de ingebrachte gronden. Hierna worden de (natuur)gronden geruild of verkocht. Bij de Groenruil staan de doelen van de natuur centraal en is de ruiling slechts een middel. Het voordeel van Groenruil is dat maatwerk mogelijk is en er tegelijkertijd sprake is van een openbare en transparante procedure.



## Besluit en uitvoering

De Groenruil vindt plaats in opdracht van de provincie Drenthe en wordt uitgevoerd door Prolander en het Kadaster. Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe (GS) benoemt een onafhankelijke commissie voor het geval er meerdere personen en instanties belangstelling hebben getoond voor dezelfde percelen. Deze commissie zal dan op basis van de spelregels een keuze maken en die keuze als eindadvies voorleggen ter besluitvorming aan GS.

## Vragen

Bij vragen kunt u een e-mail sturen naar [groenruil@prolander.nl](mailto:groenruil@prolander.nl).



# 2 Over het projectgebied

De Groenruil vindt plaats binnen het projectgebied de Drentsche Aa. De Drentsche Aa is een beek die loopt vanaf het Drents Plateau (brongebied) tot aan de stad Groningen (benedenloop). In Drenthe wordt de beek vernoemd naar het dichtstbijzijnde dorp, waar de beek langs stroomt. Pas in Groningen heet de beek daadwerkelijk de Drentsche Aa. Vanwege de drinkwaterfunctie voor de stad Groningen, is de beek aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

## Onderdeel van Natura 2000

Het gehele projectgebied Drentsche Aa kan omschreven worden als beek- en esdorpenlandschap. Het projectgebied heeft gedeeltelijk de status van Nationaal Park en is aangewezen als Natura 2000-gebied, waarmee het onderdeel is van het Europese natuurnetwerk.

## Natuur realiseren

De provincie Drenthe wil de bestaande opgave vanuit het NNN afronden. De afgelopen jaren heeft de provincie meerdere gronden gekocht binnen het NNN. De NNN-percelen die de provincie bezit binnen het projectgebied Drentsche Aa vormen de basis voor de Groenruil. Deze percelen en de nog in te brengen percelen van derden liggen verspreid en zijn verschillend van aard: van natuurlijke graslanden en bospercelen tot landschapselementen.







# 3 Vier pijlers van Groenruil

**De provincie Drenthe identificeert vier pijlers als basis van de Groenruil: eenheid van beheer, realisatie van de natuurdoelen conform het vastgestelde natuurbeheerplan, gelijk speelveld en marktconforme prijsvorming. Deze pijlers zijn gebaseerd op het provinciaal grondbeleid.**

## **1. Eenheid van beheer**

Met de Groenruil wil de provincie zoveel mogelijk eenheid in beheer van natuurgronden behouden en/of realiseren. In het verleden hebben partijen natuurgronden verworven die niet altijd goed op elkaar aansluiten. Hierdoor komt het voor dat verschillende partijen natuurpercelen naast elkaar beheren. Dit kan onwenselijk zijn, bijvoorbeeld als het gaat om locaties met kwetsbare (hydrologische) systemen. Ook geeft versnippering onduidelijkheid richting bezoekers over de toegankelijkheid van een perceel. De Groenruil is een oplossing om natuurgebieden meer met elkaar te verbinden en daarmee meer eenheid van beheer te bereiken. Hierbij is een logische ligging en goede toegankelijkheid voor de toekomstige eigenaren van de percelen belangrijk. Zo draagt eenheid van beheer bij aan kwalitatief hoogwaardige natuur met een duurzame langetermijnvisie.

## **2. Realisatie natuurdoelen**

De provincie Drenthe heeft een natuurbeheerplan vastgesteld met bijbehorende natuurdoelen voor de percelen binnen de NNN. In de viewer is per perceel aangegeven wat het gewenste natuurdoeltype is en het bijbehorende beheerplan. Dit geldt alleen voor de percelen die de provincie Drenthe verkoopt. Bij het toedelen van de percelen is het uitgangspunt om gronden toe te kennen aan eigenaren die de natuurdoelen kunnen realiseren. Iedereen die bereid en in staat is om deze natuurdoelen te realiseren, kan meedoen aan de Groenruil door (natuur)grond en/of geld in te brengen.



### 3. Gelijk speelveld voor iedereen

De Groenruil is zo vormgegeven dat er sprake is van openbaarheid, transparantie en gelijke omstandigheden. Een gelijk speelveld is daarbij essentieel: iedere deelnemer die in aanmerking wil komen voor de aangeboden percelen binnen het projectgebied, krijgt een gelijke kans binnen de Groenruil.

### 4. Marktconforme prijsvorming

Bij de taxatie van de percelen binnen de Groenruil is het uitgangspunt dat zowel de verkoop als de ruil van gronden marktconform plaatsvindt. De taxatie van percelen van de provincie Drenthe wordt vooraf uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Daarbij zijn de verplichtingen en beperkingen van het natuurbeheertype bepalend voor de waardering. De marktwaarde van de percelen is in te zien in de viewer. Bij de percelen die door anderen dan de provincie Drenthe worden ingebracht, zal de waarde worden bepaald door een onafhankelijke taxatiecommissie bestaande uit twee personen.





# 4 Registratie

## Algemene registratie en viewer

Op de website van Prolander vindt u de viewer. In deze viewer wordt de ligging en begrenzing van het projectgebied Drentsche Aa weergegeven. Om de viewer te kunnen bekijken, meldt u zich aan. Zo weten wij wie u bent en dat u geïnteresseerd bent in deelname aan de Groenruil. Wanneer u zich heeft aangemeld, krijgt u toegang tot de viewer. Hierin kunt u alvast alle (natuur)gronden bekijken die vanaf dat moment meedoen in de Groenruil.

## Informatiebijeenkomst

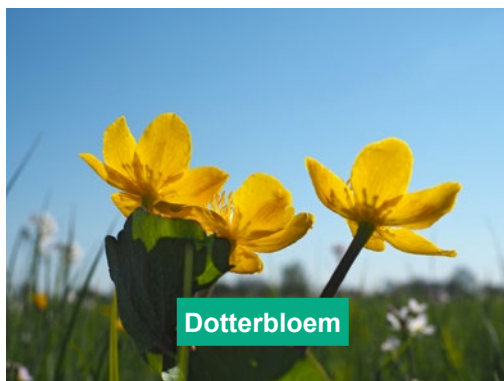
Voorafgaand aan de officiële deelnemersregistratie vindt een informatiebijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst wordt informatie over de Groenruil gedeeld en krijgen belangstellenden de gelegenheid om vragen te stellen. Informatie over de informatiebijeenkomsten kunt u vinden op de website van Prolander: [www.prolander.nl](http://www.prolander.nl) en de website van de provincie Drenthe: [www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl).

## Registratie als deelnemer

Als u daadwerkelijk grond wilt kopen, ruilen of inbrengen, dient u zich te registreren als deelnemer via de viewer. In de viewer kunnen belangstellenden zien welke (natuur)gronden beschikbaar zijn voor de Groenruil en kunnen zij aangeven welke (natuur)gronden zij eventueel willen inbrengen. Daarnaast geeft de provincie per deelgebied en/of perceel mogelijke voorwaarden of verplichtingen aan. Met de registratie in de viewer gaat de deelnemer akkoord met de procedure en voorwaarden van de Groenruil zoals beschreven in deze brochure.



Moeraskartelblad



Dotterbloem



Ronde zonnedauw









# 5 Rondes binnen de Groenruil

**De Groenruil volgt een transparant proces van 2 rondes. Hieronder volgt een korte toelichting.**

## **Het voorgaande van deze brochure kort samengevat:**

- Alle informatie over en een planning van de Groenruil wordt gedeeld via de website van Prolander: [www.prolander.nl](http://www.prolander.nl).
- Via verschillende kanalen worden geïnteresseerden geïnformeerd over het project.
- Bij aanvang van de Groenruil vindt er een informatiebijeenkomst plaats. Iedereen met interesse in de Groenruil is welkom.
- Belangstellenden kunnen zich via de digitale viewer op de website van Prolander aanmelden als deelnemer van de Groenruil. Met deze aanmelding staat hij/zij geregistreerd als belangstellende en krijgt hiermee inzicht in de (natuur)gronden die beschikbaar zijn binnen de Groenruil.
- Om het proces in goede banen te leiden is gekozen om de Groenruil in te delen in twee rondes.

## **Ronde 1: Verkoop aan aangrenzende eigenaren**

- Een deel van de natuurgronden van de provincie Drenthe wordt in ronde 1 te koop aangeboden. Ronde 1 is met name van belang voor de aangrenzende eigenaren, omdat het percelen zijn die (bijna) volledig omsloten en ontsloten zijn via de aanliggende eigenaren. Bij deze (clusters van) percelen zal ook nader gemotiveerd worden waarom de provincie voornemens is te gunnen aan een specifieke aangrenzende eigenaar. In ronde 1 is alleen sprake van verkoop, niet van ruilen. Ondanks het voornemen om aan de aangrenzende eigenaar te verkopen, kunnen deelnemer(s) wel nog hun bezwaar aangeven voor één of meerdere percelen. Dit bezwaar zal vervolgens beoordeeld worden door de adviescommissie.
- Een perceel van de provincie waarvoor slechts één gegadigde belangstelling heeft getoond, wordt in ronde 1 tegen de vooraf getaxeerde en bekendgemaakte marktwaarde verkocht aan die partij. Ook zal bij verkoop een kwalitatieve verplichting tot instandhouding van het gewenste natuurdoeltype worden gevestigd. De belangstellende partij moet zelf



zorgen voor de financiering. Indien de financiering binnen twee maanden na sluiting van de belangstellendenregistratie niet rond is, wordt het perceel niet aan de enige gegadigde verkocht en zal deze meedoen in de vervolgronde (ronde 2).

- Verkoop vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door de Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe.

## Ronde 2: Deelname en inbreng door belangstellenden

- Ronde 2 begint met het publiceren van de overige percelen van de provincie Drenthe. Dit betreffen percelen die logischerwijs niet alleen in aanmerking komen voor aangrenzende eigenaren en zelfstandig goed ontsloten zijn.
- Tegelijk kunnen belangstellende partijen in deze ronde aangeven of ze zelf ook (natuur)grond willen inbrengen. Alle percelen met een ligging binnen het begrensde NNN in het projectgebied, kunnen worden ingebracht. Daarnaast kunnen landschapselementen of natuurgronden met een natuurbestemming buiten de NNN en binnen het projectgebied ook worden ingebracht.
- Deze inbreng gebeurt via de digitale viewer. Na de inbreng zal een kadastrale recherche plaatsvinden en zal het perceel worden getaxeerd door de taxatiecommissie. Vervolgens zal met de eigenaar overlegd worden of het perceel op de viewer kan worden getoond.
- Staatsbosbeheer heeft aangegeven ook natuurgronden in ronde 2 in te willen brengen.
- Voor wat betreft de ingebrachte percelen zal door de projectgroep, in afstemming met de eigenaar, nadere perceelrecherche en taxatie plaatsvinden. Op deze manier kan het aanbod volledig en zorgvuldig in de viewer komen te staan.

## Vervolg ronde 2: Belangstelling tonen voor ingebrachte percelen

- In dit deel van ronde 2 vindt er een belangstellendenregistratie plaats voor alle (natuur)gronden (van de Provincie, Staatsbosbeheer en derden). Via de viewer kunnen de belangstellende partijen aangeven in welke percelen ze interesse hebben.
- Een perceel waarvoor slechts één gegadigde belangstelling heeft getoond in deze ronde, wordt tegen de vooraf getaxeerde en bekendgemaakte waarde verkocht aan deze partij. Bij de verkoop van percelen



Ronde zonnedauw



Roodborsttapuit



Schotse hooglander



binnen de Groenruil wordt een kwalitatieve verplichting tot instandhouding van het gewenste natuurdoeltype gevestigd. De belangstellende partij moet zelf binnen uiterlijk drie maanden na sluiting belangstellendenregistratie zorgen voor de financiering.

- Indien er twee of meer geïnteresseerden zijn voor bepaalde percelen, zullen deelnemers gevraagd worden een nadere motivatie in te dienen aan de hand van gekozen criteria (zie hoofdstuk 6 van de brochure). De Groenruil kijkt, meer dan bij openbare verkoop, naar de gewenste doelen, waaronder eenheid van beheer en systeem, logische ligging en een goede toegankelijkheid voor de toekomstige eigenaren van de percelen. Niet het criterium van de optimale opbrengst, maar de meest passende beheerder, is het uitgangspunt.
- Bij twee of meer geïnteresseerden voor een perceel of een cluster, zal een onafhankelijke adviescommissie aan de hand van een nadere motivatie van de deelnemers toetsen aan de gekozen criteria voor dat specifieke perceel. De deelnemer die de beste motivatie (en hoogste score) heeft wordt door de commissie voorgedragen bij GS als meest gerede koper. Bij gelijke geschiktheid van meerdere deelnemers, wordt elke deelnemer gevraagd een schriftelijke bieding uit te brengen, waarbij de hoogstbiedende wordt voorgedragen als meest gerede koper.
- Indien een deelnemer in ronde 2 zelf eigen grond heeft ingebracht, waarvoor een koper is, dan kan er feitelijk (deels of geheel) met 'grond' betaald worden, waarbij het uitgangspunt is dat er naar beide biedingen gekeken wordt. Mocht er geen belangstellende zijn voor het ingebrachte perceel van een derde, dan kan het perceel niet als grond worden ingebracht en dient men volledig met geld te betalen. Indien er niet met geld of grond betaald kan worden, kan het perceel aan een andere partij verkocht worden (veelal de volgende partij met de meeste punten op basis van toetsingscriteria).
- Mocht er sprake zijn van een waardeverschil tussen de ingebrachte en toebedeelde grond, dan moet dit verschil betaald worden met geld.
- Verkoop vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door de Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe.

### **Vervolggesprekken met deelnemers**

- Zowel voorafgaand, tijdens en na afloop van de rondes kunnen er (mogelijk) gesprekken plaatsvinden met de deelnemers om vragen te beantwoorden of zaken verder te verhelderen. Dit kan op verzoek van de projectgroep Groenruil of vanuit de deelnemers van de Groenruil. De vragen kunnen bijvoorbeeld gaan over het vervolgproces, de voorwaarden, de verplichtingen bij percelen en/of de (juridische) belemmeringen. Vragen die gaan over het brede proces van de Groenruil zullen met alle deelnemers worden gedeeld via e-mail, via Vraag & Antwoord en/of op de website van Prolander. Daarnaast wordt geïnventariseerd welk mandaat de deelnemers hebben en/of welke interne besluitvormingsprocedures bij deelnemers gelden.

## Concept ruilplan

- Na afloop van de tweede ronde en de gesprekken die eventueel gevoerd zijn, worden de percelen die verkocht en/of geruild kunnen worden, verwerkt in een ruilplan. Om tot een concept ruilplan te komen, vindt (zoals vermeld) een beoordeling plaats door de adviescommissie en wordt op basis van de spelregels gegund aan de deelnemer die het beste scoort. Dit wordt vertaald naar een concept ruilplan. Bij knelpunten in de ruilmogelijkheden, zal vanuit de projectgroep contact worden opgenomen met deelnemers, om via een overleg, tot een oplossing te komen.
- Vervolgens wordt het concept ruilplan met de betrokkenen gedeeld. Dat wordt gedaan door medewerkers van Prolander en het Kadaster.
- Na deze rondes liggen inbreng en toedeling vast. Dit is het punt waarbij inbreng van derden niet langer teruggetrokken kan worden. Partijen tekenen in deze fase een verklaring met volmacht dat zij ermee akkoord zijn dat het concept ruilplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan GS en dat zij de notaris machtigen het ruilplan te effectueren. Een bankgarantie of een percentage van het te betalen bedrag in depot (waarborgsom) dient dan ook geregeld te zijn.

## Ruilplan opstellen, marktwaarde en vaststelling

- Bij het concept-ruilplan wordt tot slot gecontroleerd of aan alle voorwaarden is voldaan.
- Vervolgens wordt het concept-ruilplan voorgelegd aan GS.
- GS stelt het definitieve ruilplan vast.
- De (natuur)gronden worden geruild of verkocht tegen de marktwaarde.

## Notariële afwikkeling

- De notariële afwikkeling zal plaatsvinden bij Notariaat Aa en Hunze te Gieten.
- De partijen tekenen een volmacht, zodat de notaris de akte van kavelruil kan opstellen.
- De partijen zorgen dat 10% van de koopsom, indien er sprake is van een toebetaling, wordt overgemaakt op de derdenrekening van de notaris als waarborgsom.
- De notaris passeert de akte van kavelruil en legt de kwalitatieve verplichting, en zo nodig bestaande of nieuwe erfdiensbaarheden, vast.

## Evaluatie

- Het volledige proces wordt geëvalueerd. Op basis daarvan beoordeelt de provincie of en hoe de Groenruil in andere projectgebieden in Drenthe kan worden toegepast.



# 6 Procedure en spelregels

**Met de Groenruil wil de provincie op een openbare en transparante manier gronden verkopen. Dit wordt op verschillende manieren gewaarborgd, zoals door onafhankelijke taxaties, het volgen van een vooraf opgestelde procedure, benoeming van een onafhankelijke adviescommissie en het inzicht in de keuzes die worden gemaakt bij het al dan niet toewijzen van gronden. Dit pakket noemen we de spelregels van de Groenruil.**

## **Onafhankelijke taxatie**

Anders dan bij een openbare inschrijving aan de orde is, worden de (natuur) gronden van de Groenruil vooraf door onafhankelijke taxateurs getaxeerd. De getaxeerde waarde is voor iedereen het uitgangspunt en niet onderhandelbaar. Indien vervolgens één of meerdere partijen belangstelling tonen voor percelen, dan wordt er getoetst aan de toetsingscriteria van de Groenruil.

## **Procedure**

De procedure is voor iedere deelnemer gelijk en bestaat uit alle stappen en rondes zoals beschreven in deze brochure. Een deelnemer gaat akkoord met de procedure vanaf het moment dat er belangstelling getoond wordt voor een perceel in de viewer. In de viewer geeft de deelnemer ook aan dat hij/zij instemt met de procedure. De toetsing van deze procedure zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke adviescommissie. Deze commissie bestaat uit drie leden, met een secretariaat vanuit het Kadaster.

## **Toetsingscriteria**

De provincie streeft in de Groenruil naar gelijke kansen voor iedere deelnemer, maar kijkt tegelijk ook naar de eenheid van het hydrologisch systeem en eenheid van beheer. Indien een perceel bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van een watersysteem, waarbij eenheid van systeem en/of beheer gemotiveerd kan worden, dan kunnen toetsingscriteria van toepassing zijn. In dit geval zal een deelnemer zijn/haar belangstelling nader moeten motiveren, waarna de commissie hierop zal gaan toetsen en pun-

ten zal toekennen. Over deze specifieke toetsingscriteria zullen deelnemers vooraf (via de viewer) geïnformeerd worden. Dit is mede afhankelijk van de gebiedsspecifieke omstandigheden van de locatie en het perceel.

### **Kwalitatieve verplichting**

Alle percelen die onderdeel zijn van deze Groenruil en die liggen binnen het NNN of een natuurbestemming hebben volgens het omgevingsplan van de gemeente, krijgen via de verkoop van het perceel of via het ruilplan een kwalitatieve verplichting voor het in standhouden van het natuurdoeltype.

### **Twee rondes voor belangstelling**

In ronde 1 worden percelen van de provincie Drenthe verkocht die grenzen aan eigendommen van de enige of meest gerede partij, die vaak ook de omliggende of naastliggende eigenaar is. Deze percelen zullen vooraf via de viewer in ronde 1 kenbaar worden gemaakt en nader worden gemotiveerd. Wel kunnen andere geïnteresseerden ook belangstelling tonen voor deze percelen. Dit kan via de viewer. In de situatie dat iemand belangstelling heeft getoond die niet aangrenzend eigenaar is zal de commissie toetsen aan de spelregels en toetsingscriteria van de Groenruil.

De criteria voor ronde 1-percelen zijn als volgt gedefinieerd:

- a) Er is sprake van een kadastraal perceel of een cluster van kadastrale percelen die in het terrein als zodanig niet herkenbaar is/zijn of alleen kan worden bereikt via het perceel van de meest gerede partij. In dit geval wordt het perceel verkocht aan de meest gerede partij. Vooraf zal worden beoordeeld of er bijvoorbeeld sprake is van een zelfstandige ontsluiting. Is hier geen sprake van, dan kunnen betreffende percelen in de eerste ronde (met publicatie, motivatie en mogelijkheid tot bezwaar) worden verkocht aan de deelnemer die de omliggende grond in eigendom heeft. Is er wel sprake van een zelfstandige ontsluiting, dan wordt het perceel in principe in ronde 2 aangeboden, waarna door meerdere partijen belangstelling kan worden getoond.
- b) In enkele gevallen is te motiveren, dat ondanks een zelfstandige ontsluiting, percelen tevens in ronde 1 verkocht kunnen worden aan de meest gerede eigenaar. Dit noemen we 'logische percelen'. Dit zal op het niveau van het perceel of cluster van percelen in de viewer gemotiveerd worden.

In ronde 2 (de inbrengronde) worden de resterende percelen van de provincie en die van derden ingebracht. Voor al deze percelen kan in ronde 2 belangstelling worden getoond. Dit gebeurt via de viewer. Voor de provinciale percelen worden mogelijk aanvullende criteria bepaald. Een belangstellende die bereid is zijn eigen percelen (met een ligging in het NNN) om te vormen naar natuur of te verkopen aan de provincie, krijgt voorrang ten opzichte van andere belangstellenden. De reden hiervoor is dat hiermee resterende hectares NNN worden gerealiseerd, wat een mede een doel-



stelling van de provincie Drenthe is. Voor wat betreft de toekenning van percelen in ronde 2 geldt dat:

- a) Indien slechts één partij belangstelling heeft getoond voor één of meerdere percelen, dan zal aan deze partij de grond worden verkocht;
- b) Indien er meerdere partijen belangstelling hebben geuit voor één of meerdere percelen, dan zal een afweging worden gemaakt aan de hand van spelregels (en mogelijk aanvullende toetsingscriteria zoals vooraf genoemd bij de percelen).

## Toetsingscriteria

Indien meerdere partijen belangstelling hebben getoond voor één of meerdere percelen dan wordt de afweging gemaakt aan de hand van specifieke criteria. Dit betreffen onder andere criteria die gaan over het hydrologische systeem, bodemgesteldheid, kwetsbare vegetatie, de wijze van beheer en de visie van de belangstellende. Als er meerdere belangstellenden zijn voor een perceel, zal dit in de viewer zichtbaar gemaakt worden. De projectgroep Groenruil zal dan contact opnemen met de belangstellenden om aan te geven dat er een aanvullende motivatie nodig is.

De deelnemers zullen dan een aanvullende motivatie en visie in moeten brengen over onder andere het voorziene beheer van het natuurgebied van het betreffende perceel dat men wenst te kopen. Daarbij gaat het dan vooral om maatregelen om daarmee de gewenste natuurambitie te realiseren. De adviescommissie geeft op basis van toetsingscriteria punten. De belangstellende met de meeste punten krijgt het perceel toegedeeld. Afhankelijk van het natuurdoeltype zijn dit ondergenoemde zeven vragen of een deel hiervan. Voor elk van de vragen wordt een maximum van 5 punten toegekend. Bij elk van de vragen wordt een nadere toelichting gegeven waaruit die motivatie zou kunnen bestaan.

## Vragen

### **1. Wordt er in het plan rekening gehouden met het hydrologisch systeem? 5 punten (max. 1 a4)**

#### **Toelichting**

In hoeverre wordt er rekening gehouden met (de werking van) het hydrologisch systeem. Hierbij is een verschil in motivatie te onderscheiden indien een perceel natuur 'aan de rand' ligt versus een perceel met een 'ligging aan de beekloop' (en daarmee onderdeel is van het hydrologisch systeem). In essentie gaat het erom wat de koper er mee doet en wat het (gewenste) effect op het perceel is.

Bij een perceel aan de rand van een gebied kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met een bepaalde afwatering en grondwaterstand door de deelnemer, waarbij een hydrologische maatregel zou kunnen zijn dat de sloot wordt gedempt.



In een andere situatie kan het hydrologische systeem bepalend zijn voor de ontwikkeling van het te verkopen perceel. Hoe ziet het grotere plaatje er dan uit en wat kan de deelnemer doen ten gunste van het hele perceel (i.r.t. het hydrologische systeem).

De visie, onderscheidenheid en wijze waarop hier door de deelnemer invulling aan gegeven wordt, is bepalend voor de score op dit onderdeel.

**2. Wordt er gekeken naar de bodemgesteldheid en vitaliteit en potentie van het perceel om op hoger ambitieniveau te brengen?  
5 punten**

**Toelichting**

In hoeverre wordt er gekeken naar het gebruik van de grond van de afgelopen jaren (met name het landbouwkundig gebruik) en welke sporen dit heeft nagelaten. Denk aan de dichtheid van de bodem of de aanwezigheid van voedingsstoffen. En welke maatregelen is men voornemens te treffen met het oog op herstel en de ontwikkeling van het gewenste natuurbeheertype. Denk aan de wijze van beheer (bijvoorbeeld het toepassen van verschrallingsbeheer). Bij eenvoudige beheertypen en situaties is mogelijk sprake van slechts 1 bodemtype. Bij de vaak wat complexere bodems (met bijvoorbeeld hogere waterstanden) kan men grootschalige maatregelen treffen (denk aan de bouwvoor afplaggen, etc.).

De visie, onderscheidenheid en wijze waarop hier door de deelnemer invulling aan gegeven wordt, is bepalend voor de score op dit onderdeel.

**3. Welke vegetatie is nu aanwezig en hoe wordt de doorontwikkeling naar de vegetatie behorend bij het natuurdoeltype gemaakt?  
5 punten**

**Toelichting**

In zijn algemeenheid wordt op dit onderdeel gekeken welke vegetatie voorkomt, welke potentie iemand ziet en hoe de deelnemer dit wenst te bereiken. Hierbij hoort ook de aandacht voor indicatoren en welke potentie (mogelijk) aanwezig is.

bij vochtig hooiland gaat het om bepaalde indicatoren. Welke potentiële ontwikkeling kan die vegetatie doormaken (denk aan holpijp i.r.t. de aanwezigheid van kwel)? Hoe kan men de kwelstroom versterken en/of een extra stimulans geven aan het gebied?

De visie, onderscheidenheid en wijze waarop hier door de deelnemer invulling aan gegeven wordt, is bepalend voor de score op dit onderdeel.

#### **4. Omschrijf op welke wijze wilt u het beheer wilt uitvoeren? 5 punten**

##### **Toelichting**

Aan de hand van de hydrologie, bodemgesteldheid en vegetatie is in principe te herleiden welk beheer (voor de komende jaren) de maximale natuurwinst realiseert. Denk aan het voorkomen van bijvoorbeeld grasland met veel witbol. Dit betekent vaak de opmars naar waardevollere graslanden. Maatregelen voor beheer zou kunnen zijn door vroeg in het seizoen te maaien en in het najaar nog een keer laat te maaien. Dit om de witbol te minimaliseren.

Bij drassige omstandigheden (bv vochtig hooiland) kan men ook later maaien (omdat het dan wat droger is en dit bv met een rupsvoertuig kan). Is de deelnemer in staat de omstandigheden te vertalen naar adequaat beheer? Dit zou op meer dan de genoemde manieren vormgegeven kunnen worden.

De visie, onderscheidenheid en wijze waarop hier door de deelnemer invulling aan gegeven wordt, is bepalend voor de score op dit onderdeel.

#### **5. Wordt het beheer met omliggende eigenaren vormgegeven en zo ja hoe? 5 punten**

##### **Toelichting**

Voor een optimaal beheer werken natuurorganisaties, particulieren en agrariërs idealiter samen aan gemeenschappelijke doelen. Op welke wijze is deelnemer voornemens die samenwerking (vanuit eigen invloed) vorm te gaan geven?

#### **6. Hoe kijkt u naar het grotere geheel waar het perceel onderdeel van is? 5 punten**

##### **Toelichting**

Is een deelnemer in staat een koppeling te maken met alle kernwaarden vanuit (aanliggend) gebied en perceel. Denk aan landschappelijke elementen, de historie, recreatieve elementen, cultuur- of aardkundige waarde, etc.

De visie, onderscheidenheid en wijze waarop hier door de inschrijver invulling aan gegeven wordt, is bepalend voor de score op dit onderdeel.



## 7. Hoe ziet u de toekomst van dit perceel? 5 punten

### Toelichting

Dit is een vrije invulling voor de deelnemer. Maak bijvoorbeeld een koppeling vanuit de historie (waar komt het perceel vandaan en welk perspectief wenst de deelnemer te creëren – denk aan het gebruik van Topo Tijdreis, [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)).

### Beoordeling

Belangstellenden worden na het sluiten van de belangstellendenregistratie geïnformeerd over het vervolg. Indien sprake is van 2 of meer belangstellenden zal de projectgroep dit aan de partijen meedelen en aangeven wat de vervolgstappen zullen zijn en of er een aanvullende motivatie nodig is. Het proces omvat op hoofdlijnen onderstaande stappen.

- Voor de percelen waar 2 of meer gegadigden zijn, zal de provincie aangeven welke criteria (per perceel of cluster van percelen) een nadere motivatie vragen.
- Voor de beoordeling van deze motivatie wordt een onafhankelijke commissie benoemd.
- Er vindt een beoordeling plaats door de onafhankelijke commissie: elk commissielid geeft 1 tot en met 5 punten, voor elk van bovenstaande toetsingscriteria.
- De hoofdlijn van het proces is als volgt:
  - Eerst individuele beoordeling door commissieleden
  - Gezamenlijk overleg in commissie
  - Individuele herbeoordeling door commissieleden
  - Totale opsomming van punten door commissieleden
- De uitkomsten van de commissie zal de het Kadaster verwerken in het concept ruilplan.

Indien de deelnemers na de beoordeling gelijke punten hebben (met minder dan 5% onderling afwijking) dan wordt aan de deelnemers gevraagd om een schriftelijke bieding uit te brengen, waarbij de getaxeerde waarde van het perceel het minimum is. De hoogste bidder krijgt vervolgens het perceel toegedeeld in het ruilplan.

### Geen belangstelling

Indien er geen wens is uitgebracht voor percelen, dan doen deze percelen niet langer mee in de Groenruil. Op termijn zullen de percelen van de provincie Drenthe (waarvoor geen interesse is getoond) via een openbare inschrijving worden verkocht. Percelen die zijn ingebracht en waarvoor geen belangstelling is getoond, blijven in eigendom van de oorspronkelijke eigenaar, tenzij anders wordt besloten.

# 7 Voorwaarden en aandachtspunten

## Aanvullende voorwaarden

De wettelijke bepalingen als het gaat om de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn altijd van toepassing. De deelnemer stemt bij registratie ermee in dat zijn of haar gegevens worden verwerkt in de Groenruil. De provincie kan daarnaast per cluster en/of perceel aanvullende voorwaarden van toepassing verklaren. Denk bijvoorbeeld aan het verlenen van een bankgarantie of, bij zeer kwetsbare natuurdoeltypen, voorwaarden die toezien op de kwaliteit van het beheer. Aanvullende voorwaarden worden vooraf duidelijk aangegeven. Een voorbeeld hiervan zijn de beheerplannen die gekoppeld zijn aan de percelen van de provincie Drenthe. Indien er sprake is van tegenstrijdigheid tussen het vigerende Natuurbeheerplan en het beheerplan, dan is het beheerplan leidend. Indien van toepassing, dient de deelnemer deze voorwaarden te accepteren voor wordt overgegaan tot de verkoop van gronden.

## Aanvullende informatie

### Cluster

Het is mogelijk dat vanwege de ligging en samenhang van de kadastrale percelen deze percelen worden samengevoegd tot een cluster van percelen. Het is dan alleen mogelijk om belangstelling te tonen voor het cluster van percelen. Dit staat ook in de viewer aangegeven.

### Inrichtingskosten

De te verkopen percelen behoeven in de meeste gevallen geen aanvullende inrichting. Per perceel kan in enkele gevallen specifieke inrichtingswerkzaamheden van toepassing zijn, die door provincie uitgevoerd zullen worden. De deelnemer werkt mee aan die inrichtingsmaatregelen. Indien deze situatie aan de orde is, blijkt dat uit de aanvullende informatie bij het betreffende perceel.

### Natuurschoonwet (NSW)

Over ruilmogelijkheden van percelen met een NSW-status moet worden overlegd met de Belastingdienst. Als dit aan de orde is zal bij het passeren van de akte van kavelruil nadere afspraken worden gemaakt.



### **Subsidie natuur- en landschapsbeheer (SNL)**

Sommige eigenaren zullen nu subsidie natuur- en landschapsbeheer (SNL) ontvangen voor bepaalde percelen. Als hierin wijzigingen optreden door de vervreemding, dan moet dit overlegd worden met de provincie. Mocht u voor het eerst in aanmerking kunnen komen voor SNL-subsidie, dan zullen medewerkers van het subsidieloket van de provincie Drenthe voor de overdracht contact met u opnemen om uitleg te geven over de regeling en de daarbij behorende verplichtingen.

### **Zekerheidsstelling kredietwaardigheid**

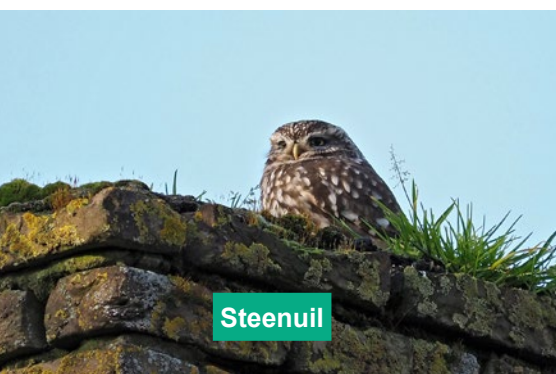
Mocht u in aanmerking komen om een perceel uit de Groenruil te kunnen kopen, dan kan de notaris aan u vragen om aan te tonen, door middel van een bankafschrift of bericht van een hypotheekverstrekker, dat u in staat bent om het perceel te kunnen kopen.

### **Bodemverontreiniging**

Bij de Groenruil is aandacht voor bodemverontreiniging. Er moet worden voldaan aan de onderzoeks- en informatieplicht. De provincie heeft voor alle percelen die zij inbrengt een vooronderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd. Op de viewer is te zien of er een vooronderzoek is uitgevoerd. In het geval er gronden worden of zijn ingebracht in ronde 2 kan een belangstellende ervoor kiezen zelf (voor eigen rekening) een vooronderzoek bodemverontreiniging uit te voeren. De eigenaar van het ruilperceel geeft door deelname bij voorbaat toestemming dit perceel te laten onderzoeken. De kosten voor het bodemonderzoek komen ten laste van de degene die opdracht geeft voor het bodemonderzoek. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden onderdeel van de openbare informatie bij de Groenruil.

### **Erfdienstbaarheden**

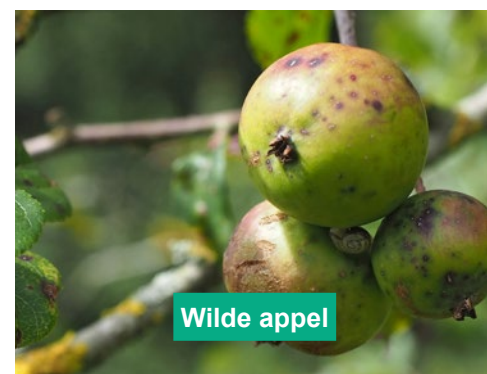
Ter voorbereiding van deze Groenruil is door het Kadaster een erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd. Indien er sprake is van een erfdiensbaarheid dan blijkt dat uit de informatie in de viewer bij het betreffende perceel. Indien er door derden percelen in de Groenruil worden ingebracht dan zal het Kadaster ook voor deze percelen een erfdiensbaarhedenonderzoek uitvoeren en de informatie toevoegen aan de viewer. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van de provincie Drenthe.



Steenuil



Zwartsprietdikkopje



Wilde appel

## **Geen recht of garantie**

De registratie als belangstellende en het opgeven van voorkeuren geeft geen recht of garantie op daadwerkelijke toedeling van opgegeven (natuur)gronden. Het doel is om een zo goed mogelijk ruilplan te ontwikkelen, waarbij de (natuur)gronden worden toegedeeld aan meerdere belangstellenden.

## **Kwalitatieve verplichting**

Wanneer een deelnemer (natuur)grond ruilt en/of koopt, moet worden ingestemd met de voorwaarden van de kwalitatieve verplichting op het perceel. Hierbij hoort een bereidheidsverklaring als waarborg van te behalen natuurdoelen. In deze verklaring zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Aanvaarding van een kwalitatieve verplichting bij de uiteindelijke koop;
- Aanvaarding van een kettingbeding met boeteclausule bij eventuele verkoop in de toekomst. Dit heeft tot doel dat het natuurdoeltype op de overeengekomen wijze wordt beheerd en dat de bepalingen bij eventuele verkoop in de toekomst van kracht blijven.

[De tekst van de kwalitatieve verplichting is opgenomen op de website van Prolander op www.prolander.nl.](http://www.prolander.nl)

Toedeling onder voorbehoud van goedkeuring Gedeputeerde Staten  
De verkoop en toedeling op basis van het ruilplan vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door de Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe. GS zal uiterlijk tien weken na de terinzagelegging van het voornemen tot verkoop en het ruilplan een besluit nemen en het definitieve ruilplan aan de deelnemers bekend maken. GS behoudt zich het recht voor om, met opgaaf van redenen, percelen wel of niet toe te delen.

## **Beoordeling van een zienswijze**

Nadat het voornemen tot verkoop uit ronde 1 of het concept ruilplan uit ronde 2 ter inzage is gelegd, hebben partijen zes weken de tijd om schriftelijk een klacht of bezwaar in te dienen bij de Gedeputeerde Staten. Voor de onafhankelijke behandeling bestaat er binnen de provincie Drenthe een commissie Rechtsbescherming. Deze commissie adviseert GS over klachten en bezwaren. De procedure en regels van de Commissie Rechtsbescherming zijn te vinden op de website van de provincie Drenthe onder het kopje 'loket, klacht, bezwaar of melding doorgeven'. Wordt de klacht of het bezwaar niet tijdig ingediend, dan is de verkoop definitief en wordt de Groenruil omgezet in een akte van verkoop en kavelruil. Prolander verzorgt de verdere afwikkeling bij de notaris.

Op de [website van Prolander](http://www.prolander.nl) Grondzaken Groenruil is de verkoop-overeenkomst en kavelruilovereenkomst met kwalitatieve verplichting in te zien.