Openbare verkoop kavel 9 natuurgrond gelegen aan de Madeweg te Vledder

Verkoopleidraad en kavelinformatie

18 augustus 2026 I versie 1.0 | auteur: Prolander

provincie Drenthe

Prolander

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1. Algemeen 4
1.2. Doel van de verkoopleidraad 4
1.3. Leeswijzer 4

2. Kavelinformatie 5

2.1. Opdrachtgever verkoop 5
2.2. De kavel 5
2.3. Bestemming 5
2.4. Perceelskenmerken 6
2.4.1. Kadastrale aanduiding 6
2.4.2. Gebruik 7
2.4.3. Bodem 7
2.4.4. Waterhuishouding 7
2.4.5. Gebruikersovereenkomst(en) en jachtrecht 7
2.4.6. Lasten en beperkingen 8
2.4.7. N2000 en Natuurnetwerk Nederland 8
2.4.8. Natuurbeheerplan 8
2.4.9. Beheerplan 8
2.5. Vestiging kwalitatieve verplichting, speculatiebeding en 9
kettingbeding 9
2.6. Bodemonderzoek 9

3. Verkoopprocedure openbare inschrijving 11

3.1. Beschrijving verkooppproces op hoofdlijnen 11
3.2. Inlichtingen 11
3.3. Planning van de verkoop 12
3.4. Indienen inschrijvingsdocumenten 12
3.5. Opening inschrijving 13
3.6. Beoordelen van de realisatieplannen en prijsonderdeel 14
3.7. Gunning 17
3.8. Verkoopovereenkomst en akte van levering 18

4. Overige regelingen en voorschriften 19

4.1. Inschrijvingsvergoeding 19
4.2. Varianten 19
4.3. Gestanddoeningstermijn 19
4.4. Geschillen 19
4.5. Voorwaarden voor verkoop bij openbare inschrijving 19

5. Disclaimer 23

Bijlagen

- Bijlage I Format indienen van vragen
- Bijlage II Inschrijfbiljet
- Bijlage III Verkoopovereenkomst

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In Vledder biedt de provincie Drenthe een kavel natuurgrond gelegen aan de Madeweg te koop aan. De kavel maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft een oppervlakte van 05.50.40 hectare.

De kavel wordt in opdracht van de provincie Drenthe verkocht door de uitvoeringsorganisatie Prolander.

De verkoop van de kavel vindt plaats door middel van een openbare inschrijving. Biedingen worden gecontroleerd op volledigheid van de aan te leveren documenten en worden beoordeeld op de volgende zaken:

- De motivatie;
- Realisatie, optimalisatie en instandhouding van de natuurdoelen;
- Inpasbaarheid beheer, kennis en waarborging continuïteit;
- De hoogte van het inschrijfbedrag.

Geïnteresseerden kunnen uiterlijk tot de aangegeven datum en tijdstip een bieding indienen volgens het proces, zoals in deze verkoopleidraad is beschreven.

1.2. Doel van de verkoopleidraad

Prolander verricht de verkoopprocedure van de percelen namens de provincie Drenthe. Het doel van deze verkoopleidraad is om:

1. De inschrijvers te informeren omtrent de te verkopen kavel en de verkoopprocedure;
2. Duidelijk te maken op welke wijze de inschrijver kan inschrijven, wat de inschrijvingsvereisten zijn en wanneer welke gegevens dienen te worden overgelegd;
3. Inzicht te bieden in de wijze waarop de verkoop plaatsvindt, de wijze waarop de inschrijvingen worden beoordeeld en hoe de verdere procedure verloopt.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze verkoopleidraad wordt de informatie over de aangeboden kavel weergegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft de verkoopprocedure van de openbare inschrijving en gaat nader in op de planning, de mogelijkheid tot het indienen van vragen en worden de inschrijvingsdocumenten nader toegelicht. Verder wordt in hoofdstuk 3 vastgelegd welk gunningscriterium wordt gehanteerd en op welke wijze vervolgens de toetsing, de controle op de eisen, de beoordeling en de gunning plaats zal vinden. In hoofdstuk 4 worden de overige regelingen c.q. voorwaarden en voorschriften nader beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de disclaimer beschreven.

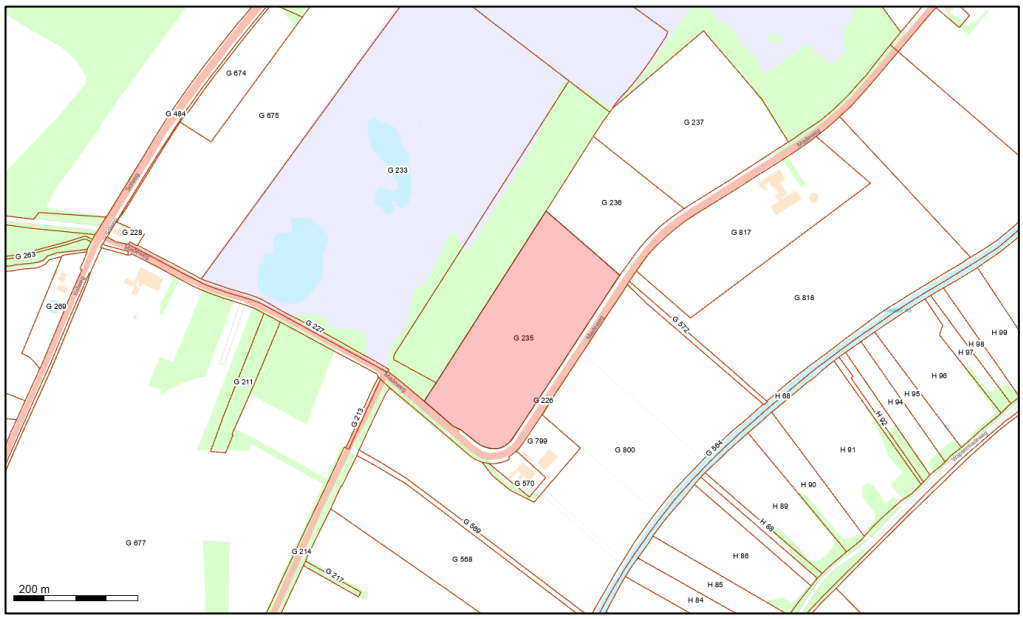
2. Kavelinformatie

2.1. Opdrachtgever verkoop

Provincie Drenthe
(vertegenwoordigd door Prolander)
p/a Westerbrink 1
9405 BJ Assen

2.2. De kavel

De kavel bestaat uit een perceel cultuurgrond gelegen aan de Madeweg te Vledder. Op het onderstaande kaartbeeld wordt de kavel in het rood weergegeven.



Figuur 1 - Overzicht kavel

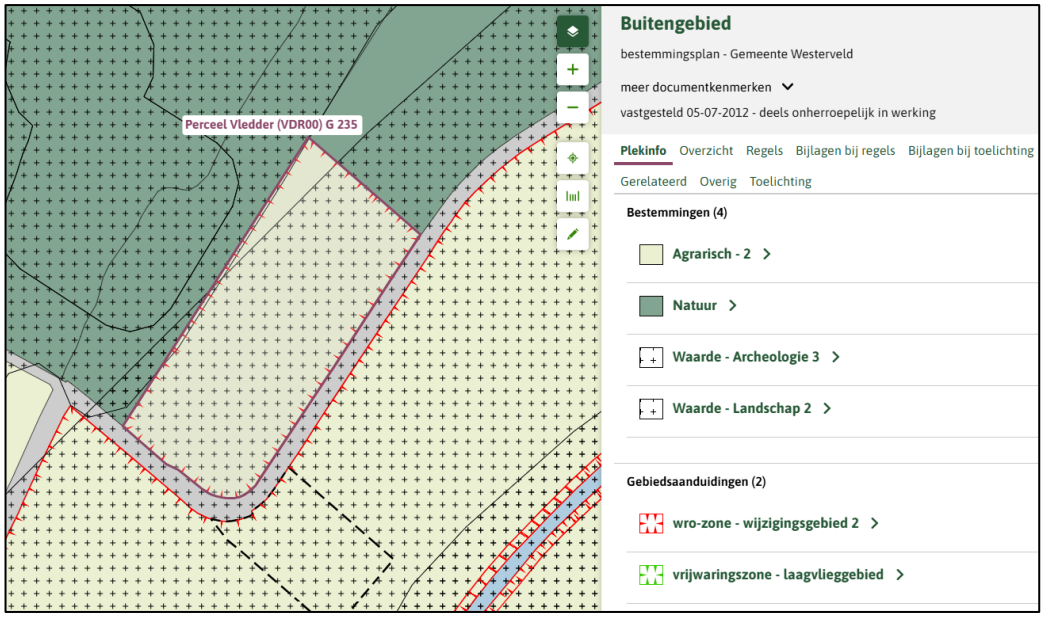
2.3. Bestemming

Op de kavel geldt het Omgevingsplan gemeente Westerveld, in werking sinds 17 juli 2024. Onderdeel van dit omgevingsplan is onder andere het bestemmingsplan – Gemeente Westerveld, deels onherroepelijk in werking, vastgesteld door de gemeente Westerveld op 5 juli 2012. De kavel heeft daarin de Enkelbestemming Agrarisch – 2, de Dubbelbestemmingen Landschap 2 en Archeologie 3 en de Gebiedsaanduidingen wro-zone – wijzigingsgebied 2 en vrijwaringszone – laagvlieggebied.

Van de koper wordt verwacht dat de bestemming conform de gebruiksvoorwaarden wordt omgezet naar natuur bij de eerstvolgende herziening van het omgevingsplan of zover eerder als wenselijk.

De regels inzake de bestemmingen zijn te raadplegen via het Omgevingsloket: https://omgevingswet.overheid.nl.

Op onderstaande overzichtskaart worden de bestemmingen weergegeven.



Figuur 2 - Overzicht bestemmingen

2.4. Perceelskenmerken

2.4.1. Kadastrale aanduiding

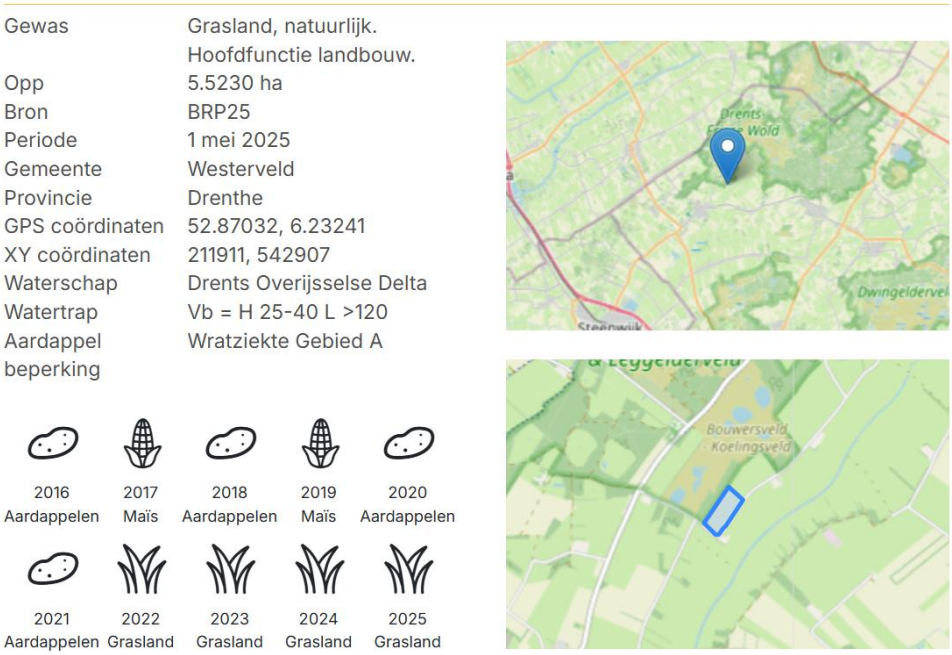
Perceel	**Grootte**
Vledder G 235	05.50.40 ha.
Totaal	**05.50.40 ha.**

Figuur 3 - Luchtfoto kavel

De kadastrale kaart, eigendomsinformatie en de akte van levering van de kavel worden respectievelijk in Bijlage 1, 2 en 3 van de bijgeleverde Verkoopovereenkomst weergegeven.

2.4.2. Gebruik

In onderstaand overzicht wordt de gewasrotatie van de afgelopen jaren van 2016 t/m 2025 weergegeven. De kavel is sinds 1-1-2022 verpacht geweest onder voorwaarden. Het perceel dient gebruikt te worden als natuur.



(Bron: Boer&Bunder)

Figuur 4 – Gewasrotatie 2016 t/m 2025

2.4.3. Bodem

Voor de kavel worden de volgende bodemtypen aangetroffen:

- Hn23: Veldpodzolgronden; lemig fijn zand;
- pZg23: Beekeerdgronden; lemig fijn zand.

(Bron: Bodemdata)

2.4.4. Waterhuishouding

De afwatering vindt plaats via natuurlijke infiltratie en via aanliggende watergangen. De grondwatertrap bestaat uit IIIb (H 25-40 cm en L 80-120 cm) en Vb (H 25-40 cm en L >120 cm). (Bron: Boer&Bunder)

De actuele status van een eventuele schouwplicht is te raadplegen via de legger van Waterschap Drents Overijsselse Delta: Waterschapsverordening en legger | Waterschap Drents Overijsselse Delta.

2.4.5. Gebruikersovereenkomst(en) en jachtrecht

De kavel is in gebruik gegeven aan een derde middels een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De geliberaliseerde pachtovereenkomst eindigt op 31 december 2026. Het jachtrecht is verhuurd en eindigt op 1 april 2030.

Tijdens de passering van de akte van levering zal de bijlage bij de jachthuurovereenkomst aan de koper ter inzage worden verstrekt. Deze bijlage betreft privacygevoelige informatie, daarom wordt deze bijlage niet opgenomen in de Verkoopleidraad en de Verkoopovereenkomst.

2.4.6. Lasten en beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie is de kavel niet belast met publiekrechtelijke beperkingen en/of zakelijke rechten.

2.4.7. N2000 en Natuurnetwerk Nederland

De kavel grenst wel maar valt geheel buiten de begrenzing van N2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggerveld maar ligt wel binnen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).

2.4.8. Natuurbeheerplan

De kavel valt binnen het Natuurbeheerplan 2027. Het natuurbeheertype N11.01 Droog schraalgrasland is van toepassing. Het Natuurbeheerplan 2027 is te raadplegen via: Natuurbeheerplan 2027. Na aktepassering en vestiging van de kwalitatieve verplichting zal het natuurbeheertype op het natuurbeheerplan veranderen naar N11.01.

Op de website van Bij12 is tevens natuurinformatie te raadplegen: BIJ12 - Werkt voor provincies.

2.4.9. Beheerplan

Het ambitietype voor de kavel is N11.01 Droog schraalgrasland. De oppervlaktes zijn hieronder in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Oppervlaktes ambitietypen

Ambitietype	Oppervlakte (ha)
N11.01 (Droog schraalgrasland	05.50.40
Totaal	**05.50.40**

Voor de kavel is een beheerplan opgesteld. In dit beheerplan worden de kavel en de omgeving beschreven en wordt ingegaan op het natuurbeheertype en het bijbehorende beheer, zie Bijlage 7 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst.

Via de viewer op de website van Prolander is tevens een kaartlaag te zien over de ambitie. Op het onderstaande kaartbeeld zijn de natuurbeheertypen- en landschapselementtypen weergegeven die gevestigd zullen worden op de kavel, zie ook Bijlage 6 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst.

Figuur 5 – Ambitiekaart

2.5. Vestiging kwalitatieve verplichting, speculatiebeding en kettingbeding

De provincie Drenthe zal kwalitatieve verplichtingen opleggen over hoe het gebied in de toekomst beheerd dient te worden. Dit betekent dat het beheer dient bij te dragen aan de instandhouding, dan wel ontwikkeling van de opgenomen natuurbeheertypen en landschapselementtypen die aanwezig zijn en waarvoor in beginsel ook beheersubsidie kan worden verleend. Ook worden bijbehorende kettingbedingen door de provincie Drenthe opgenomen in de akte van levering.

Daarnaast heeft de provincie Drenthe besloten om een speculatiebeding op te nemen. In de bijgeleverde Verkoopovereenkomst zijn voornoemde voorwaarden beschreven.

2.6. Bodemonderzoek

Sweco Nederland B.V. heeft een vooronderzoek bodem uitgevoerd. In de conclusie van het vooronderzoek conform NEN 5725 wordt onder andere het volgende gemeld:

“Ter plaatse van de in 2017 gedempte sloot bij boring B07 is baksteen in de ondergrond aangetroffen en bij dam D01 is funderingsmateriaal aangetroffen, waardoor de locaties verdacht zijn op bodemverontreiniging. De grond bij dam D01 is deels begroeid met gras en er liggen betonplaten. Bij blijvend landbouwkundig gebruik van deze verdachte locaties worden de risico’s voor de mens door de begroeiing klein geacht en hoeft geen verkennend

bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek zijn de overige delen van de percelen onverdacht op bodemverontreiniging."

Uit het voorliggende vooronderzoek blijkt dat binnen de onderzochte percelen twee locaties als verdacht kunnen worden aangemerkt. In onderstaande tabel 2-1 zijn deze deellocaties weergegeven met de reden tot verdachtmaking, de verdachte parameters en het verdachte dieptetraject.

Tabel 2-1 Verdachte deellocaties

Deellocatie	Reden van verdachtmaking	Verdachte parameters	Verdacht dieptetraject
Boring B07: Gedempte sloot in 2017	Baksteen in de ondergrond aangetroffen	Asbest PAK zware metalen	0,4 – 1,0 m -mv
Dam D01	Op de dam is funderingsmateriaal van de weg aanwezig	PAK zware metalen	0,0 – 0,5 m -mv

Een overzicht van de ligging van de verdachte deellocatie is weergegeven in Bijlage 4 van de Verkoopovereenkomst.

Opgemerkt wordt dat de indicatieve boringen niet zijn uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000 en de bijbehorende protocollen.

Tevens wordt opgemerkt dat de indicatieve boringen ertoe hebben geleid dat een aantal op basis van dossiergegevens potentieel verdachte locaties als niet-verdacht zijn beschouwd. Normaliter dient de bodemkwaliteit bij een op basis van dossieronderzoek en terreinbezoek verdachte locatie geverifieerd te worden door een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 en/of NEN 5707 uit te voeren.

Het rapport wordt gekenmerkt met kenmerk SWNL0271390 d.d. 19 januari 2021. Het vooronderzoek kan opgevraagd worden door een e-mail te sturen naar openbareverkoop@prolander.nl. In het onderwerp van de e-mail dient te worden vermeld: "Kavel 9".

3. Verkoopprocedure openbare inschrijving

De verkoopprocedure bestaat uit verschillende processen. In dit hoofdstuk wordt hierin nader ingegaan. Ook wordt inzicht gegeven in de mogelijkheid voor het stellen van vragen ter zake van deze verkoopleidraad, over de Verkoopovereenkomst en de kavel. Tot slot wordt de planning van de onderhavige verkoopprocedure weergegeven.

3.1. Beschrijving verkooppproces op hoofdlijnen

In deze paragraaf wordt in hoofdlijnen de verschillende verkoopprocessen genoemd.

Het verkoopproces in hoofdlijnen:

1. Bij interesse aanmelden via de website van Prolander;
2. Aangemelde geïnteresseerden ontvangen per e-mail de verkoopleidraad, Verkoopovereenkomst en inschrijfdocumenten;
3. Bodemonderzoek opvragen door een e-mail te sturen naar openbareverkoop@prolander.nl;
4. Indienen van de inschrijvingsdocumenten aan het notariaat via info@notariskantoorborger-odoorn.nl;
5. Beoordelen van het realisatieplan en het prijsonderdeel;
6. Gunning;
7. Akte van levering opmaken door de Notaris;
8. Betaling van de koopsom;
9. Aktepassering;
10. Ingebruikneming.

3.2. Inlichtingen

Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden via de website van Prolander. Een bezichtiging is mogelijk op de in de planning opgenomen data. Tijdens de bezichtiging zal een medewerker van Prolander aanwezig zijn. Indien inschrijver een bezichtiging wil bijwonen, dient inschrijver zich voor **woensdag 26 augustus 2026** aan te melden door een e-mail te sturen naar openbareverkoop@prolander.nl onder vermelding van ‘’Kavel 9’’.

Vragen over deze verkoopleidraad, de contractdocumenten en de kavel kunnen uitsluitend per e-mail worden gesteld via het e-mailadres openbareverkoop@prolander.nl. De vragen kunnen ingediend worden conform het format in bijlage I onder vermelding van ‘’Kavel 9’’. De vragen dienen uiterlijk **woensdag 16 september 2026 12.00 uur** te zijn ingediend. Door deze termijn in te stellen kunnen we garanderen dat eenieder van dezelfde informatie wordt voorzien. Vragen zullen behandeld worden tussen **woensdag 16 september 2026 en woensdag 23 september 2026** en worden beantwoord middels de Nota van Inlichtingen.

Deze Nota van Inlichtingen wordt naar alle inschrijvers verstuurd op **woensdag 23 september 2026**. De inschrijvers worden geacht met de inhoud van de Nota van Inlichtingen bekend te zijn. Alle informatie en eventuele wijzigingen, die ten gevolge van vragen van één of meer van de inschrijvers, zullen aan eenieder worden verstrekt, zonder dat de identiteit van de desbetreffende vragensteller bekend wordt gemaakt.

De vragen die niet tijdig of op een andere wijze dan voornoemd zijn ingediend, zullen niet worden beantwoord.

Prolander behoudt zich het recht voor om eventuele omissies in deze verkoopleidraad aan te passen en zal de aangepaste verkoopleidraad vervolgens beschikbaar stellen aan alle inschrijvers.

3.3. Planning van de verkoop

De beoogde planning voor de onderhavige verkoopprocedure is als volgt:

Tabel 2 Planning verkoop natuurgronden Drenthe

	Activiteit		**Datum**	
0	Publicatie		dinsdag 18 augustus 2026	
1	**Aanmelden bezichtiging**	**voor**	**woensdag 26 augustus 2026**	**12.00 uur**
2	Bezichtiging		woensdag 2 september 2026	
3	**Indienen van vragen**	**voor**	**woensdag 16 september 2026**	**12.00 uur**
4	Beantwoorden vragen (via Nota van Inlichtingen)		woensdag 23 september 2026	
5	**Indienen bieding (inschrijving)**	**uiterlijk**	**dinsdag 13 oktober 2026**	**12.00 uur**
6	Controle geldigheid en proces-verbaal van inschrijving		dinsdag 13 oktober 2026	
7	Start beoordeling Realisatieplannen bij Beheerplan		donderdag 15 oktober 2026	
8	Consensus beooordeling Realisatieplannen		donderdag 29 oktober 2026	
9	Bekendmaking voorgenomen gunning/afwijzing		vrijdag 30 oktober 2026	
10	Stand still periode		donderdag 19 november 2026	
11	Definitieve gunning		maandag 23 november 2026	
12	Aktepassering		dinsdag 1 december 2026	
13	Feitelijke levering		vrijdag 1 januari 2027	of zoveel eerder als kan

De vetgedrukte data/tijdstippen betreffen een fatale termijn. De overige data/tijdstippen betreffen termijnen van orde.

3.4. Indienen inschrijvingsdocumenten

De inschrijvingsdocumenten kunnen opgevraagd worden door een mail te sturen naar openbareverkoop@prolander.nl. In het onderwerp van de e-mail dient te worden weergegeven: ‘’Kavel 9’’.

De inschrijvingsdocumenten dienen uiterlijk **dinsdag 13 oktober 2026 om 12.00 uur** via e-mail info@notariskantoorborger-odoorn.nl in het bezit van de Notaris te zijn. De inschrijver moet bij inschrijving het volgende indienen:

1. Het door inschrijver(s) ondertekende inschrijfbiljet, volledig ingevuld, onvoorwaardelijk en onherroepelijk, in hele euro’s en ondertekend door (een rechtsgeldig vertegenwoordiger van) de inschrijver(s) (zie Bijlage II);
2. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/identiteitskaart) van de inschrijver(s) en/of van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de inschrijver(s);
3. Een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel indien inschrijver een bedrijf vertegenwoordigt (**niet noodzakelijk indien inschrijver een privépersoon is**);
4. Een ingevuld realisatieplan bij het aanwezige beheerplan voor de komende twee beheerperiodes (12 jaar) met een doorkijk naar de toekomst (zie Bijlagen 7 en 8 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst) (maximaal één A4 per vraag, enkelzijdig met lettertype Arial tekengrootte 10) met daarin o.a. de volgende onderdelen duidelijk omschreven:

- Een duidelijke motivatie van de inschrijver. Geef daarbij onder andere aan wat de beweegredenen zijn om de kavel in eigendom te willen hebben, en hoe u het beheer gaat vormgeven;
- Op welke wijze het gewenste natuurdoel wordt gerealiseerd of geoptimaliseerd;
- Op welke wijze het gerealiseerde natuurdoel vervolgens in stand wordt gehouden;
- Hoe het natuurbeheer wordt ingepast in de reguliere (bedrijfs)activiteiten;
- Op welke wijze de continuïteit van beheer op lange termijn wordt gewaarborgd;
- Hoe de afstemming en eventuele samenwerking met collega terreinbeheerders wordt geregeld;
- Hoe omgegaan wordt met medegebruik c.q. openstelling, de omgeving, participatie en dergelijke.

Inschrijver dient zijn/haar bieding via de e-mail aan te bieden, met daarin de drie of vier genoemde documenten. Het inschrijfbiljet moet samen met de andere documenten tijdig naar info@notariskantoorborger-odoorn.nl worden gezonden. Dit e-mailadres is afgeschermd en is alleen toegankelijk voor de Notaris. In het onderwerp van de e-mail dient te worden weergegeven: ‘’Kavel 9’’.

Het inschrijvingsbiljet dient ondertekend te zijn door (of een vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen van) de inschrijver. De eventuele vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit het ingediende uittreksel uit het handelsregister dan wel een onherroepelijke volmacht. Voor zover de bevoegdheid daaruit niet blijkt, dan wel de bevoegdheden sindsdien zijn veranderd, dient de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de inschrijver bij inschrijving schriftelijk te worden aangetoond door overlegging van een recent uittreksel uit het handelsregister en/of door overlegging van een onherroepelijke volmacht.

De inschrijver draagt het risico voor het correct, volledig en tijdig indienen van de benodigde stukken. Inschrijvers worden daarom nadrukkelijk geadviseerd om ruim voor de fatale termijn van inschrijving de gegevens aan te leveren.

Inschrijvingen die worden ontvangen na sluiting van de fatale termijn als voornoemd worden in beginsel uitgesloten van inschrijving.

3.5. Opening inschrijving

Na de fatale termijn voor indiening van de inschrijvingen, worden de inschrijvingsdocumenten door de Notaris geopend. Direct hierna start het verificatieproces door de Notaris ter controle of alle inschrijvingen rechtsgeldig en compleet zijn aangeleverd.

Van de opening van de inschrijvingen wordt door de Notaris een “proces-verbaal van opening inschrijvingen” opgesteld. De inschrijfsommen en bijgevoegde documenten worden niet openbaar gemaakt, maar de Notaris krijgt wel inzage om de werkwijze te kunnen verifiëren.

Indien één van de inschrijvingsdocumenten niet rechtsgeldig of niet compleet is, wordt de betreffende inschrijving in beginsel ***ongeldig*** verklaard en daarmee uitgesloten van gunning. In uitzonderlijke gevallen kan de Notaris, na een weloverwogen akkoord van Prolander, een inschrijver vragen om een inschrijving aan te vullen of te verduidelijken.
Dit is uitsluitend toegestaan indien het gaat om het herstellen van een voor ieder kenbare materiële fout en mits deze aanvulling geen wijziging van de inhoudelijke strekking van de

inschrijving meebrengt. Van de kavel wordt in opdracht van de provincie Drenthe door een Register-Taxateur een volledige taxatie op basis van marktwaarde opgesteld. De getaxeerde marktwaarde wordt niet openbaar gemaakt, maar wordt wel vastgelegd bij de provincie Drenthe, Prolander en de Notaris.

In de volgende stap van het verkoopproces worden de realisatieplannen door de Notaris ter beoordeling aan een terzake kundige beoordelingscommissie vrijgegeven in geanonimiseerde vorm.

3.6. Beoordelen van de realisatieplannen en prijsonderdeel

Het gunningscriterium is de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (PKV).

Onder prijs wordt verstaan de inschrijfsom (=Koopsom). Deze weegt in de beoordeling mee voor **20%**.

Onder kwaliteit wordt verstaan de kwaliteit van de invulling van het realisatieplan in samenhang met het beheerplan. Deze weegt in de beoordeling mee voor **80%**.

De realisatieplannen bij het beheerplan worden door de Notaris geanonimiseerd vrijgegeven aan een terzake kundige beoordelingscommissie die de plannen beoordeelt door middel van het toekennen van punten. De punten voor de prijs worden pas door de Notaris vrijgegeven als de beoordelingscommissie de plannen heeft beoordeeld. De commissie bestaat uit drie personen: één beleidsmedewerker Natuur van de Provincie, één medewerker SNL en één medewerker Grondzaken van Prolander. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke grondstrateeg van Prolander.

Voor het realisatieplan geldt dat onderstaande beoordelingscriteria, a t/m c, als volgt worden gewogen in de beoordeling. Per onderdeel dient ten minste een antwoord te worden gegeven op de gestelde vragen (per vraag max. één A4 enkelzijdig met lettertype Arial tekengrootte 10) in het format van het realisatieplan (zie Bijlage 8 van de bijgeleverde Verkoopovereenkomst):

a) Motivatie (15%)
b) Realisatie, optimalisatie en instandhouding van de natuurdoelen (70%)
c) Inpasbaarheid beheer, kennis en waarborging continuïteit (15%)

De beoordelingscommissie beoordeelt het realisatieplan op basis van elk van de voornoemde beoordelingscriteria zoals verder opgenomen in onderstaande tabel 4. Voor elke vraag wordt minimaal 1 en maximaal 5 punten toegekend (zie tabel 3).

Tabel 3 Verklaring puntenwaardering

Punten	Omschrijving
1	Onvoldoende/ geen meerwaarde
2	Matig/ geringe meerwaarde
3	Voldoende
4	Goed/ met meerwaarde
5	Uitmuntend/ met veel meerwaarde

Het maximale aantal punten voor een beoordelingscriterium is te behalen indien een inschrijver aantoont, zeer goed te voldoen aan de beoordelingsaspecten en/of meerwaarde aantoont. Hoe beter de inschrijving op een bepaald beoordelingscriterium aansluit bij de beoordelingsaspecten, hoe hoger de waardering hiervoor. Voor alle beoordelingscriteria geldt dat de aanpak zo SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realiseerbaar, tijdsgebonden) mogelijk dient te worden omschreven. Onduidelijke of onvolledige informatieverstrekking kan resulteren in een lage waardering.

Tabel 4 Beoordeling per beoordelingscriterium

ID	Omschrijving beoordelingscriterium	Beoordelingsaspecten	Maximale aantal punten
A. Een duidelijke motivatie	Dit criterium heeft betrekking op de motivatie van de inschrijver om juist dit perceel, deze natuurdoelen en het beheer te willen verwezenlijken. Hierbij dient inschrijver gebruik te maken van het format voor het realisatieplan (zie Bijlage 8 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst).	De inschrijver laat op een overtuigende en realistische wijze zien wat zijn/haar beweegreden is om dit natuurperceel, de natuurdoelen en het beheer te willen verwezenlijken. Kernachtig, transparant en realistisch omschreven.	15 punten = weging 15%
B. Realisatie en instandhouding Natuurdoelen	De te verkopen gronden zijn of worden ingericht als natuurgrond. Voor de instandhouding wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd in de akte. Dit criterium heeft betrekking op de visie op natuurbeheer voor het betreffende perceel, de wijze van realisatie, het beheer en hoe wordt omgegaan met de randvoorwaarden en omgevingsaspecten. Hierbij dient inschrijver gebruik te maken van het format voor het realisatieplan (zie Bijlage 8 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst).	De inschrijver laat op een overtuigende en realistische wijze zien wat zijn/haar visie is op de ontwikkeling, dan wel instandhouding van het natuurperceel. De inschrijver laat daarbij zien zich te hebben verdiept in de omgeving, terreinomstandigheden en aanwezige waarden m.b.t flora en fauna en hoe monitoring en samenwerking met andere natuurbeheerders vorm krijgt.	35 punten = weging 70%

C.	Inpasbaarheid, ervaring beheer, kennis en waarborg continuïteit	Dit criterium heeft betrekking op de wijze waarop de inpasbaarheid van het beheer naar voren komt, welke ervaring en kennis de inschrijver heeft en hoe de continuïteit gewaarborgd wordt voor minimaal de komende 12 jaar. Hierbij dient inschrijver gebruik te maken van het format voor het realisatieplan (zie Bijlage 8 van de bijgeleverde verkoopovereenkomst).	De inschrijver beschrijft kernachtig, transparant en realistisch de inpasbaarheid van het beheer, of hij/zij ervaring heeft opgedaan met (soortgelijk) natuurbeheer of op een andere manier kennis heeft opgedaan, hoe de kennisontwikkeling wordt bevorderd en op welke wijze de continuïteit wordt gewaarborgd voor ten minste de komende twee beheerperioden.	15 punten = weging 15%

In de voorgaande tabel is per beoordelingscriterium het maximaal aantal te behalen punten opgenomen. Voor elk criterium geldt een wegingspercentage. De behaalde punten per criterium worden vermenigvuldigd met de bijbehorende weging, waarna de som van deze gewogen scores de uiteindelijke kwaliteitsbeoordeling vormt. De berekening vindt plaats volgens de onderstaande formules:

$$\text{Score criterium Motivatie} = \frac{\text{toegekende punten}}{15} \times 15$$

$$\text{Score criterium Natuurrealisatie en beheer} = \frac{\text{toegekende punten}}{35} \times 70$$

$$\text{Score criterium Inpasbaarheid, ervaring, kennis en continuïteit} = \frac{\text{toegekende punten}}{15} \times 15$$

$$\textbf{Score onderdeel kwaliteit} = \frac{\textbf{som van de gescoorde punten van de drie criteria}}{\textbf{100}} \textbf{ x 80}$$

Indien één van de beoordelingscriteria een waardering krijgt van 1 punt (i.c. onvoldoende) dan kan worden besloten om de betreffende inschrijving in beginsel *ongeldig* te verklaren en daarmee uit te sluiten van gunning.

Na de beoordeling van de kwaliteit door de beoordelingscommissie worden de punten voor de prijs door de Notaris vrijgegeven aan de projectleider van Prolander. De projectleider voegt de score van het prijsonderdeel toe aan de score van het onderdeel kwaliteit. Biedingen die meer dan 20% onder de getaxeerde marktwaarde liggen, worden in beginsel uitgesloten van inschrijving.

De inschrijfsom wordt als volgt gewaardeerd:

Tabel 5 Verklaring puntenwaardering

Punten	Omschrijving
Uitsluiting	Een bieding die meer dan 20% onder de getaxeerde marktwaarde ligt.
1	Een bieding die 20% onder tot en met 5% onder de getaxeerde marktwaarde ligt.
2	Een bieding die ligt tussen 5% onder de getaxeerde marktwaarde en 10% boven de getaxeerde marktwaarde.
3	Een bieding die meer dan 10% tot en met 25% boven de getaxeerde marktwaarde ligt.
4	Een bieding die meer dan 25% tot en met 40% boven de getaxeerde marktwaarde ligt.
5	Een bieding die meer dan 40% boven de getaxeerde marktwaarde ligt.

De getaxeerde marktwaarde wordt niet openbaar gemaakt maar wordt wel vastgelegd bij de provincie Drenthe, Prolander en de Notaris. De Notaris waar de akte van levering passeert kan op verzoek van inschrijver de puntenwaardering voor de inschrijfsom en daarmee de prijs verifiëren.

De afwijking van de bieding ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde wordt berekend volgens de volgende formule:

$$\textbf{Afwijking (\%)} = \frac{\textbf{bieding - marktwaarde}}{\textbf{marktwaarde}} \textbf{ x 100\%}$$

De behaalde score voor de prijs wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$\textbf{Score onderdeel prijs} = \frac{\textbf{toegekende waardering}}{\textbf{5}} \textbf{ x 20}$$

De totaalscore wordt bepaald door de som van de score op kwaliteit en de score op prijs.

3.7. Gunning

Zoals hiervoor in paragraaf 3.6. aangegeven is het gunningscriterium de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) op basis van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (PKV).

De totaalscore wordt bepaald door de som van de score op kwaliteit en de score op prijs. Op die wijze wordt bepaald welke inschrijver de hoogste score heeft behaald en hiermee de economisch meest voordelige inschrijving op basis van beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (PKV) heeft gedaan. Het beoordelingsresultaat wordt zo spoedig mogelijk aan de inschrijvers bekend gemaakt, waarbij een overzicht wordt verstrekt van de behaalde (sub)scores van de betreffende inschrijver en de scores van de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving.

Bij een gelijke eindscore op basis van beste PKV wint die partij die op het onderdeel kwaliteit de hoogste gezamenlijke punten heeft gehaald. Indien dat leidt tot een gelijke uitslag, wint die partij die het hoogste inschrijvingsbedrag heeft. En indien dat leidt tot een gelijke uitslag, bepaalt het lot ten gunste van wie de gunningsbeslissing uitvalt.

In geval van loting zullen de betreffende inschrijvers tijdig in kennis worden gesteld dat een loting zal plaatsvinden. De loting zal plaatsvinden ten kantore van de Notaris en zal worden gehouden door de Notaris. De betreffende inschrijvers zijn bevoegd bij de loting aanwezig te zijn.

De inschrijver die op basis van de hoogste eindscore, bepaald door de beste PKV of via loting, is aangewezen, wordt door Prolander voorgedragen als meest gerede koper.

Uiterlijk **vrijdag 30 oktober 2026** wordt door Prolander bekendgemaakt aan wie de kavel voorlopig wordt gegund dan wel dat gunning wordt onthouden. De provincie Drenthe behoudt zich als grondeigenaar het recht van gunning voor. Tevens behoudt de provincie Drenthe zich het recht voor deze datum van bekendmaking op te schorten indien daartoe gegronde redenen bestaan.

3.8. Verkoopovereenkomst en akte van levering

De Verkoopovereenkomst tussen de inschrijver en de provincie Drenthe komt tot stand door de definitieve gunning. Deze overeenkomst is vooraf opgesteld (zie de in Bijlage III bijgeleverde Verkoopovereenkomst) met uitzondering van de gegevens van de koper en de koopsom. Samen met de informatie uit het inschrijfbiljet vormt dit de definitieve verkoopovereenkomst, op grond waarvan de akte van levering wordt opgesteld. Er vindt derhalve geen afzonderlijke ondertekening van de verkoopovereenkomst plaats. Enkele voorwaarden en bedingen zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.5 benoemd.

De akte van levering zal ten overstaan van Notariskantoor Borger-Odoorn hierna: **“de Notaris”**, worden verleden op **dinsdag 1 december 2026**, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.

4. Overige regelingen en voorschriften

4.1. Inschrijvingsvergoeding

Prolander stelt geen vergoeding beschikbaar aan inschrijvers voor het doen van een inschrijving.

4.2. Varianten

Per inschrijver kan slechts éénmaal worden ingeschreven op een kavel. Varianten van de inschrijver zijn niet toegestaan.

4.3. Gestanddoeningstermijn

De inschrijver dient zijn inschrijving gestand te doen gedurende 50 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken.

Prolander kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan de inschrijver geen rechten ontlenen. In geval een kort geding wordt aangespannen tegen de voorgenomen gunningsbeslissing, gaat de inschrijver door indiening van een inschrijving akkoord met een automatische verlenging van de gestanddoeningstermijn tot 14 dagen na vonnis in het kort geding. Deze automatische verlenging van de gestanddoeningstermijn stelt Prolander in staat binnen een redelijke tijd het kort geding af te handelen.

4.4. Geschillen

Geschillen worden ter beslechting voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland.
Indien een inschrijver zich niet kan verenigen met de voorgenomen gunningsbeslissing, kan de betreffende inschrijver daar bezwaar tegen maken. Hiertoe dient deze inschrijver, op straffe van niet-ontvankelijkheid, een kort geding aan te spannen bij de bevoegde burgerlijke rechter binnen twintig (20) kalenderdagen na dagtekening van de mededeling van de voorgenomen gunningsbeslissing.

Indien inschrijver niet binnen deze termijn van twintig kalenderdagen een kortgedingdagvaarding correct heeft laten betekenen, dan is deze inschrijver niet ontvankelijk in zijn vorderingen en vervalt het recht om eerdergenoemde beslissing en/of de voorgenomen gunning door de rechter te laten toetsen. Indien er op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal Prolander de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens te beslissen over de definitieve gunning.

4.5. Voorwaarden voor verkoop bij openbare inschrijving

Op deze verkoop bij inschrijving zijn de navolgende voorwaarden van toepassing. Door inschrijving accepteert inschrijver deze voorwaarden onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.

Nederlandse taal
De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele gevraagde bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld. In dat geval dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.

Tijdens het verkoopproces zal, met uitzondering van het vermelde in het bovenstaande lid, de Nederlandse taal in woord en geschrift worden gebruikt. Voorts is dit tevens van toepassing tijdens de uitvoering van de opdracht.

Risico inschrijver
Indien de inschrijver fouten, omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en dergelijke constateert, dient hij/zij Prolander daarover onverwijld schriftelijk te informeren. Fouten, omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en dergelijke die de inschrijver redelijkerwijs had behoren te onderkennen of kende en waarvoor hij niet schriftelijk heeft gewaarschuwd, zijn voor risico van de inschrijver.

Akkoordverklaring
Door inschrijving verklaart de inschrijver bekend te zijn en onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud akkoord te gaan met alle in onderhavig document gestelde bepalingen.

Het verkochte
De te verkopen onroerende zaken (hierna te noemen: “het verkochte”) zijn aangegeven in onderhavig document. Aan de kaarten kunnen geen rechten worden ontleend.

Bieding
Biedingen kunnen uitsluitend worden gedaan op het daartoe opgestelde inschrijfbiljet (Bijlage II). De inschrijver dient het inschrijfbiljet volledig en naar waarheid in te vullen en te ondertekenen. Het bod dient een zelfstandig bedrag te zijn, als absoluut getal, uitgedrukt en afgerond op hele euro’s en niet gerelateerd aan een ander bod. Het bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud. Een bod dat strijdig is met dit artikel, is in beginsel ongeldig.

Rechtspersoon
Indien inschrijving plaatsvindt door een rechtspersoon, dan dient een actueel uittreksel uit handelsregister van de Kamer van Koophandel met het inschrijfbiljet te worden meegestuurd. Daarnaast dient het inschrijfbiljet door de vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) te worden ondertekend.

Legitimatie
Het inschrijfbiljet moet vergezeld gaan van een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/identiteitskaart). Wanneer samen met een andere persoon of personen wordt ingeschreven, dient van alle personen een kopie van een geldig legitimatiebewijs te worden overlegd. Voor het gedane bod zijn de bieders in dat geval hoofdelijk aansprakelijk.

Verkoopovereenkomst
De Verkoopovereenkomst tussen de inschrijver en de provincie Drenthe komt tot stand door de definitieve gunning. Deze overeenkomst is vooraf opgesteld (zie de in Bijlage III bijgeleverde Verkoopovereenkomst) met uitzondering van de gegevens van de koper en de koopsom. Samen met de informatie uit het inschrijfbiljet vormt dit de definitieve Verkoopovereenkomst, op grond waarvan de akte van levering wordt opgesteld. Er vindt derhalve geen afzonderlijke ondertekening van de verkoopovereenkomst plaats.

Uitsluiting inschrijving
Een inschrijfbiljet wordt in beginsel uitgesloten van de inschrijving:

- Als het niet volledig is ingevuld en ondertekend en/of niet is voorzien van een geldig legitimatiebewijs.
- Indien één van de inschrijvingsdocumenten ontbreekt.
- Als het bod herroepelijk, voorwaardelijk of met enig voorbehoud is gedaan.
- Als het bod meer dan 20% onder de getaxeerde marktwaarde ligt.
- Als één van de beoordelingscriteria van het realisatieplan een waardering krijgt van 1 punt (i.c. onvoldoende).
- Als het na sluiting van de inschrijvingstermijn is ontvangen of niet via de in deze verkoopleidraad aangegeven route is ingediend.

In uitzonderlijke gevallen kan de Notaris, na een weloverwogen akkoord van Prolander, een inschrijver vragen om een inschrijving aan te vullen of te verduidelijken. Dit is uitsluitend toegestaan indien het gaat om het herstellen van een voor ieder kenbare materiële fout en mits deze aanvulling geen wijziging van de inhoudelijke strekking van de inschrijving meebrengt. Indien een aanvulling wordt toegestaan, ontvangt de inschrijver hiervan een bericht per e-mail van de Notaris. De inschrijver krijgt een termijn van maximaal twee werkdagen na ontvangst van het verzoek. Indien de aanvulling niet binnen deze termijn bij de Notaris per e-mail is ontvangen, blijft de oorspronkelijke inschrijving ongeldig en wordt deze uitgesloten van verdere procedure.

Aansprakelijkheid en integriteit
Een inschrijver die opgeeft te handelen voor een nader te noemen volmachtgever, is naast volmachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor het bod. Daarnaast moet de inschrijver na de opening van de inschrijving, op aanvraag van Prolander binnen 7 dagen, de naam en het adres van zijn volmachtgever kenbaar maken mede in verband met de tenaamstelling van de akte. Bij gebreke hiervan wordt hij geacht voor zichzelf te hebben geboden. Prolander behoudt zich het recht voor niet te gunnen aan inschrijvers dan wel de volmachtgever op grond van het bepaalde in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) en de beleidsregel Wet Bibob provincie Drenthe.

Leveringsdatum | Akte van levering
De akte van levering zal ten overstaan van de notaris verbonden aan Notariskantoor Borger-Odoorn gevestigd te Borger (hierna te noemen: “de Notaris”) worden verleden op **dinsdag 1 december 2026** of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen. De provincie Drenthe staat er jegens Koper voor in dat hij op moment van ondertekening van de akte van levering bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte.

De ten laste van de koper komende kosten van de inschrijving zijn (per akte van levering):

- Overdrachtsbelasting: 10,4% van de koopsom, tenzij een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting kan worden gedaan. Een eventueel door koper gedaan beroep op vrijstelling overdrachtsbelasting ex. artikel 15 lid 1 letter s danwel letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer komt geheel voor rekening en risico van de koper.
- Honorarium notaris: € (op aanvraag bij de Notaris), te vermeerderen met 21% BTW.
- Kadastraal recht inschrijving akte: vrij van BTW: € (op aanvraag bij de Notaris).

- Kadastrale recherchekosten, excl. 21% BTW: € (op aanvraag bij de Notaris) per kadastraal perceel.
- Kosten GBA, VIS, FIS: € (op aanvraag bij Notaris).

De betaling van de koopsom inclusief kosten koper moet geschieden bij de akte van levering.

Bestemmingswijziging en rechtenoverdracht
Eventuele bestemmingswijziging dient koper zelf en voor eigen kosten aan te vragen bij de daarvoor geëigende instanties. Alle aanspraken die de Provincie ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper, tenzij hier in de Verkoopovereenkomst van is afgeweken (zie bijgeleverde Verkoopovereenkomst).

5. Disclaimer

Deze verkoopleidraad is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan de inhoud van deze leidraad kunnen echter geen rechten worden ontleend. Inschrijvers blijven verantwoordelijk voor het uitvoeren van hun eigen onderzoeksplicht.