




# Memo

**Van:** Prolander  
**Aan:** BAC Drentsche Aa )  
**Onderwerp:** Bijlage 31.4.2 Memo Roodzanden voor BAC 15 sept

**Contactpersoon:** [REDACTED]   
**Telefoon:** 06-[REDACTED]   
**E-mailadres:** [REDACTED] @prolander.nl  
**Datum:** 22-8-2022

## Inleiding

In het externe ambtelijke projectteam UVP2023 van 31 augustus jl. heeft Ingenieursbureau Witteveen+Bos het VO inrichtingsplan Roodzanden (versie 24 aug, niet definitief) op hoofdlijnen gepresenteerd. De leden van het EPT konden instemmen met voorliggend plan. In de eindversie (begin oktober) zal het resultaat van de planvorming bij inliggende particuliere grondeigenaren definitief zijn ingepast (zie ook verderop in de notitie).

Dit document is het resultaat van een intensief werkproces dat eind '21 begon, de integrale werkwijze uit '21 voortzette en waarbij vele instanties, organisaties en particulieren zijn betrokken. Ook particulieren die zelf eigendom bezitten binnen de projectgrens zijn intensief betrokken, wat de opgave enigszins complex maakte.

Helaas kan in deze BAC nog niet de eindversie van het VO Inrichtingsplan worden aangeboden, vanwege de nog lopende besprekingen met de drie grondeigenaren binnen de projectgrens. De besprekingen zijn gericht op het verkrijgen van overeenstemming over de inrichting van hun percelen. Het gaat m.n. om de vraag in hoeverre compensatie mogelijk is voor aanpassing van inrichting en daarmee van het gebruik. Hiervoor is afstemming met Provincie nodig, taxatie van een deel van de betreffende percelen en het eindgesprek met de particulieren. Dit zal in de maand september gaan plaatsvinden. Het is nu nog niet duidelijk of die overeenstemming er komt. We houden er rekening mee dat we het inrichtingsplan alsnog zodanig moeten aanpassen, dat (een deel van) de huidige inrichting in stand blijft (conform bestaande SKNL-contracten).

Het inrichtingsplan, dat het integrale schetsontwerp Roodzanden 2021 als uitgangspunt heeft, bestaat in hoofdzaak uit een voorstel voor de basisinrichting van de deelgebieden, met als zwaartepunt een optimaal ecohydrologisch herstel. Daarop aansluitend inrichting van enkele tussenliggende gebieden/stroken, waarvoor de desbetreffende eigenaren hun medewerking willen gaan verlenen. Een uitkomst van de gekozen procesaanpak waarmee we erg blij zijn! Onderdeel van de basisinrichting zijn verder enkele inrichtingsvoorstellen

(landschap, recreatie e.d.) die bijdragen aan de gebiedsdoelen en ook op brede instemming van de diverse stakeholders kunnen rekenen. Een aantal andere inrichtingsvoorstellen die gedurende het werkproces naar voren kwamen of door stakeholders zijn benoemd, vallen om nader omschreven redenen af.

In onderstaande tekst wordt de opgave kort benoemd, beschreven welke aanpak is gevolgd en de mate van doelrealisatie die dit oplevert. Tevens worden de belangrijkste wijzigingen van inrichtingsplan t.o.v. schetsontwerp uit '21 weergegeven. Tenslotte wordt een aantal aandachtspunten weergegeven waardoor het proces enige vertraging opliep. Aan het eind wordt een doorkijk van de planning gegeven.

## 1 Aanleiding - opdracht

De BAC heeft op 2 september 2021 Prolander opdracht gegeven het Schetsontwerp Roodzanden 2021 uit te werken tot het Inrichtingsplan Roodzanden. Deze uitwerking gebeurt door ingenieursbureau Witteveen+Bos (W+B). Zij heeft tevens een vergunningenscan uitgevoerd.

## 2 Opgaven Roodzanden

1. Optimaal ecohydrologisch herstel van het projectgebied met oppervlakte van 50 ha, door omvorming van de voormalige landbouwgronden naar natuur. Door aanpassing van de (interne) waterhuishouding en het treffen van aanvullende maatregelen voor de bodem (zoals afgraven), wordt invulling gegeven aan het natuurbeleidsplan van de Provincie (de ambitiekaart). Zie tabel 1 voor de oppervlakte natuurdoeltypen.
2. Leesbaarheid van landschappelijk verbeteren en cultuurhistorische lagen zichtbaar maken, alsook de zichtbaarheid van (pre)historische gelaagdheid van het landschap.
3. Rekening houden met toekomstige ontwikkelingen.
4. Participatie van bewoners, vrijwilligers in landschapsbeheer.

Op de opgaven wordt hieronder nader ingegaan.

### Participatie (nr. 4)

In het plan van Aanpak Roodzanden is vermeld dat het gebied Roodzanden een veelzijdige opgave heeft. Op basis daarvan is het planvormingsproces met de standaard schetsfase en met intensieve betrokkenheid van de streek opgepakt.

Met het maken van het schetsontwerp is reeds een brede groep grondeigenaren en direct belanghebbenden betrokken. Dit is doorgezet tijdens het proces om te komen tot een Ontwerp Inrichtingsplan.

- In de opstartfase zijn 1:1 gesprekken met direct betrokkenen georganiseerd, waar naast kennismaking met het adviesbureau inhoudelijk op een aantal onderdelen werd ingegaan betrekking hebbende op hun eigendommen.
- In mei jl. is een brede werksessie georganiseerd. Hier legde W+B de bouwstenen voor de basisinrichting voor aan een breed samengestelde groep (m.n.

gebiedspartners, betrokken overheden, belangengroeperingen, grondeigenaren en direct aan het projectgebied grenzende particulieren). De eerste uitwerkingen richting een basisinrichting konden op instemming rekenen van de aanwezigen. Ook is tijdens deze werksessie het draagvlak voor een aantal aanvullende maatregelen (zogenoeten 'plus'-maatregelen) getoetst. Een aantal maatregelen kregen bijval en zijn vervolgens aanvullend opgenomen in de basisinrichting. Andere 'plus'-maatregelen (met name op het recreatieve belevingsvlak) zijn komen te vervallen.

Na de brede werksessie is o.a. besloten een aantal peilbuizen bij recreatiewoningen te plaatsen, om de effecten van de natuurinrichting nog nauwkeuriger te kunnen monitoren en de zorgen van betrokkenen omtrent de hydrologische effecten van de nieuwe inrichting zoveel mogelijk weg te nemen. Deze zijn recentelijk geplaatst.

- Het Voorontwerp Inrichtingsplan is met de basisinrichting en de 'plusmaatregelen' in juni-juli opnieuw met gebiedspartners en direct betrokken grondeigenaren doorgesproken. Zoals hierboven vermeld is de afstemming met een drietal grondeigenaren binnen het projectgebied nog gaande.

#### Herstel ecohydrologisch herstel (nr. 1)

Het Voorontwerp Inrichtingsplan omvat een maximaal haalbare uitwerking van het ecohydrologisch herstel.

Voorafgaand aan de start werkproces inrichtingsplan zijn twee conditionerende onderzoeken uitgevoerd (Bodemonderzoek, QuickScan Ecologie). Het AAC onderzoek (Aardkundig, Archeologische Cultuurhistorische) was al beschikbaar. Deze documenten zijn via de website te raadplegen. Tevens is begin september een serie peilbuizen geplaatst voor monitoring.

In de basisinrichting is veel zorg besteed aan het ecohydrologische herstel van het gebied. Watergangen worden gedempt waardoor water langer wordt vastgehouden en het grondwaterpeil hoger wordt. Ook wordt een deel van de voedselrijke bovenlaag verwijderd om bepaalde natuurdoeltypen te kunnen laten ontwikkelen.

#### Leesbaarheid landschap en prehistorische gelaagdheid (nr. 2)

Tijdens het planproces zijn een aantal suggesties gedaan om de leesbaarheid van het landschap te verbeteren en de (pre)historische gelaagdheid zichtbaar te maken. Een aantal voorstellen zijn opgenomen in de basisinrichting (doorsteken tussen Molenveld-plangebied- Zeegser duinen, logische routing over karrensporen, herstel zichtbaarheid laagte (voormalige eendenkooi).

Een groot deel van de betrokkenen uit het gebied ervaart een hoge recreatiedruk. Het uitgangspunt om deze niet verder te laten toenemen stond centraal bij het ontwerp van deze maatregelen.

#### Toekomstige ontwikkelingen (nr. 3)

Vanuit particulieren en belangenorganisaties zijn een aantal wensen ingebracht. Er is zorgvuldig onderzocht of deze integraal onderdeel konden uitmaken van het inrichtingsplan.

- ATB route in projectgebied. Vanuit alle geledingen is aangegeven dat een dergelijke route niet wenselijk of passend is binnen projectgebied Roodzanden. Het veroorzaakt verhoging van de recreatiedruk, risico op conflicten en verstoort de (toekomstige)

natuurwaarden. ATB-vereniging De Dobberieders werkt nu een alternatief tracé uit langs de Hoofdweg bij Zeegse in samenwerking met Nationaal Park Drentsche Aa.

- Particuliere recreatiewoningen: twee particulieren met grondeigendom in het projectgebied, hebben de wens uitgesproken om enkele kleine recreatiewoningen net buiten het projectgebied te realiseren op oude, nog aanwezige betonplaten. Hun aanvraag bij de gemeente is recentelijk (opnieuw) afgewezen (m.n. vanwege N2000 doelstellingen). Dit voor hun negatieve besluit heeft invloed op hun standpuntbepaling inzake medewerking aan realisatie van het inrichtingsplan op hun percelen, aldus de desbetreffende particulieren.
- Trend is dat via burgerinitiatief aantal zaken worden opgepakt. Het voorontwerp bevat de 'plus-optie' om deel van de celtic fields weer zichtbaar te maken. Dit kan mits hiervoor een particuliere werkgroep komt, die verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud. Komt deze er niet dan wil SBB het onderhoud van de celtic fields niet op zich nemen.
- Andere particuliere initiatieven. Tijdens de brede werksessie zijn sommige aangrenzende grondeigenaren op ideeën gekomen. Er is een grondeigenaar die een dichtgegroeid ven op zijn perceel (in de bosrand) in ere wil herstellen. Anderen wensen de groei van exoten op hun percelen tegen te gaan. Mogelijk kan dit in de uitvoeringsfase van het project via een werk-met-werk constructie worden uitgevoerd. Wordt derhalve vervolgd.

In onderstaand schema is aangegeven wat de opgave was en in hoeverre de doelen worden gerealiseerd in het voorontwerp inrichtingsplan:

*tabel 1: opgave en doelrealisatie*

	Opgave	In voorontwerp plan (24 aug) (mèt instemming)	Voorontwerp plan (zónder instemming)
Herstel natuurlijk watersysteem	Optimaal herstel ecohydrologisch systeem 50 ha	Maximaal haalbaar herstel ecohydrologisch systeem 52 ha	Idem, minder maximaal haalbaar (**)
Herstel ecologisch systeem - N00.01 Nader te bepalen (→ N07.01) - N12.02 kruiden- en faunarijk grasland - N07.01 Droge heide - N06.04 Vochtige heide - N10.01 Nat Schraalland (*) - N 10.02 Vochtig hooiland - Overig (bos, bossingel, open water)	20 ha 17 ha 10 ha 0 ha - - 1 ha	0 ha 17,6 ha 10,7 ha 7,5 ha 14,6 ha (*) 0,6 ha 1,5 ha	0 ha Ca 23,8ha 10,7 ha Ca 5,1 ha Ca 10,9 ha 0,6 ha 1,5 ha
Beleving cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden	Landschap lezen, beleven prehistorische opbouw, recreatief medegebruik	Verbeterd: zichtlijnen naar molen, Molenveld met Zeegser duinen verbinden, steil randjes herstel, aanleggen kooilaagte met recreatie, herstructureren recreatiepaden op oude karrensporen,	Idem

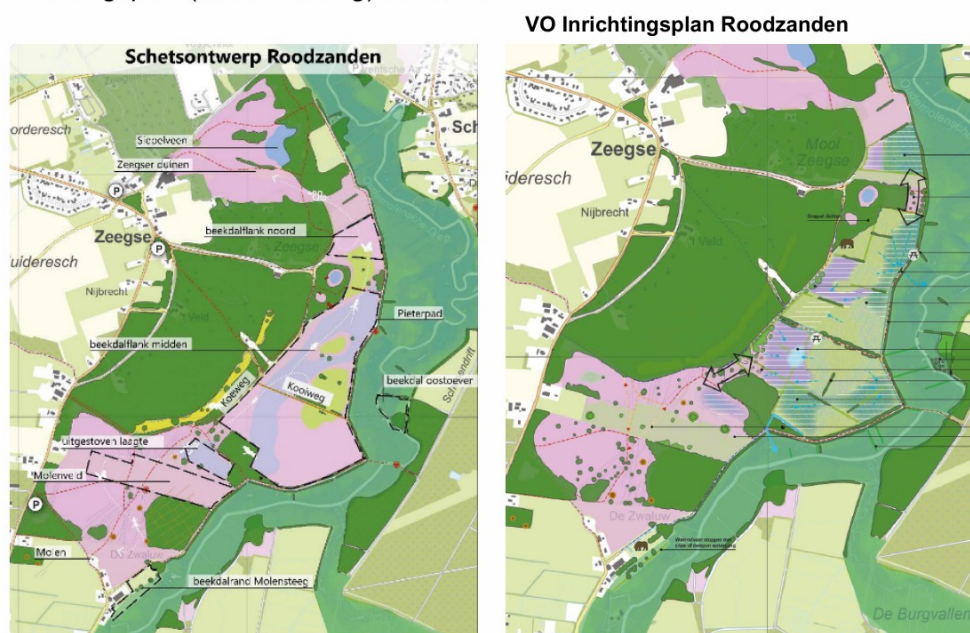
	Opgave	In voorontwerp plan (24 aug) (mét instemming)	Voorontwerp plan (zónder instemming)
Participatie	Inzetten op participatie	Intensief Ingezet op participatie. Inmiddels breed draagvlak voor de meeste maatregelen.	Idem
Toekomstige ontwikkelingen	Mee koppelen	Is onderzocht, niet opgenomen.	Idem

(\*) De eerste jaren zullen de percelen zich ontwikkelen als N10.02 (vochtig hooiland). Pas op termijn ontwikkelt dit zich verder naar N10.01 (nat Schraalland)

(\*\*) schatting

### 3 Verschillen schetsontwerp en voorontwerp Inrichtingsplan

Hieronder worden de belangrijkste verschillen tussen schetsontwerp en voorontwerp inrichtingsplan (basisinrichting) benoemd.



- Uit bodemonderzoek is gebleken dat de gewenste aanzienlijke areaalvergroting van Natuurdoeltypen N07.01 (Droge heide) niet zal ontstaan met het huidige maatregelenpakket. Dit komt deels door de aanzienlijke kosten voor afgraven en afvoer van de bovenlaag. Daarnaast komt op sommige plekken op meer dan 30 cm bouwvoor voor in de bovengrond. Vanuit cultuurhistorie/archeologie is het ongewenst dat dieper wordt afgegraven, zodat daar de beoogde natuurdoeltypen niet gehaald worden. Wel ontstaan op de meest kansrijke plaatsen N10.01 (natte schraallanden), N07.04 (vochtige heide) en N12.02 (fauna en florairijk grasland). Daarnaast komt er extra

aanplant van bomen en wordt een ven aangelegd (Overige natuurdoeltypen). De heide van het Molenveld en de Zeegser duinen worden met elkaar verbonden via vochtige schraallanden en vochtige heide.

- De particuliere gronden aan de noordzijde van het projectgebied kunnen niet geheel omgevormd worden naar heide of natte schraallanden. Een deel blijft behouden voor beweiding van eigen paarden. Definitieve inrichting hangt af van uitkomsten gesprek met provincie en taxatie (zie kopje aandachtspunten)
- Het voormalig landbouwperceel op het Molenveld blijft nagenoeg zoals het nu is. Dit wordt al langjarig beheerd door Staatsbosbeheer.
- Er komt een ingesloten laagte, de 'kooi-laagte', op de plek van een voormalige eendenkooi. Dit zorgt mede voor extra biodiversiteit. Hierbij komt een recreatief rustpunt.
- Er wordt niets met de stuwwallen gedaan in het aangrenzende bos. Dit is en blijft ook particulier eigendom.
- De maatregelen voor recreatie en beleving van het gebied worden summierder gehouden dan in schetsontwerp werd voorgesteld (zoals het zichtbaar maken van celtic fields, zichtbaarheid karrensporen, zichtlijn van de Molen, verleggen of aanleggen van extra wandelroutes door gebied). Het is nadrukkelijk de wens van de streek én Staatsbosbeheer om de recreatiedruk in het gebied niet verder te verhogen.

### Aandachtspunten

Planvorming is nu nagenoeg afgerond. Er zijn nog een aantal restpunten die leiden tot een kleine vertraging in tijd:

#### A. Planaanpassingen door vergunningenscan

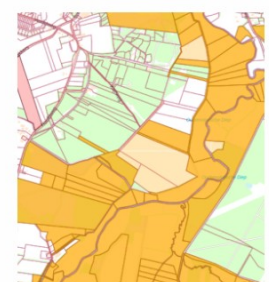
W+B heeft een vergunningenscan uitgevoerd. Een uitkomst was dat er een zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' rust op het gebied, namelijk vanwege ca. 23 ha afgraven.

De volgende vergunningen zijn nodig:

- Bestemmingsplanwijziging (beekdal Flank Noord) en Wijzigingsplan (beekdalflank midden) (gemeente Tynaarlo)
- Omgevingsvergunning voor uitvoeren werken én uitvoeren bouwen: (beleefpunt) (gemeente Tynaarlo)
- (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling (gemeente Tynaarlo)
- Watervergunning (Waterschap)
- Ontgrondingsvergunning (Provincie),
- ontheffing Wet natuurbescherming (Provincie))
- Melding Wet natuurbescherming (houtopstanden) (Provincie Drenthe)
- KLIC/wibon-melding (Kadaster)

#### B. Compensatie waardevermindering vanwege ander natuurdoeltype op particuliere eigendommen

De particulieren hebben op hun gronden een kwalitatieve verplichting rusten N12.02 (Fauna- en Bloemrijk grasland). Hiervoor krijgen de grondeigenaren een jaarlijkse beheervergoeding. De afwaardering van landbouwgrond naar natuurgrond is in het verleden al uitgekeerd (aan de toenmalige eigenaar). De gronden worden in de huidige situatie gebruikt als paardenwei en er wordt



eigenaren kaart (oranje) 6  
SBB, lichtoranje  
provincie, overig:  
particulieren

gehoid. Een ander natuurdoel, zoals dat in het inrichtingsplan voor delen van hun eigendommen wordt voorgesteld, (bv. Vochtige heide of Schrale graslanden) is bespreekbaar, hier hangt ook een hogere beheervergoeding aan vast. Echter hebben zij een belangrijke zorg dat de (te taxeren) waardevermindering niet vergoed wordt. In de huidige constructie kunnen zij, als zij dat wensen, de percelen immers doorverkopen voor een vergelijkbaar (of hoger) bedrag dan waarvoor zij het hebben aangekocht. Maar met een ander, natter, natuurdoeltype verwachten zij een waardevermindering. Zij wensen hierin gecompenseerd worden, alvorens akkoord te kunnen gaan met de maatregelen op hun percelen. Verder betrekken zij bij hun afweging ook de recente afwijzing van de gemeente inzake hun aanvraag voor de bouw van enkele recreatiewoningen. Over de waardevermindering gaat Prolander z.s.m. in overleg met de provincie, na uitvoering van een taxatie van percelen die nu in het inrichtingsplan als N10.01 (nat schraalland) of N0604 (vochtige heide) worden aangemerkt. Met de uitkomst hiervan gaat Prolander vervolgens in overleg met de particulieren, met als doel tot overeenstemming te komen. Op basis van deze overeenstemming kan het inrichtingsplan definitief worden gemaakt.

We streven nadrukkelijk naar een gedragen ontwerp inrichtingsplan dat instemming heeft van de huidige inliggende grondeigenaren. Mochten we niet tot overeenstemming komen met de particuliere eigenaren over de om te vormen delen van hun eigendommen, dan wordt de huidige inrichting gehandhaafd en blijven de percelen allemaal N12.02 (fauna en kruidenrijk grasland). Dit betekent een duidelijk minder in ecohydrologische zin optimale inrichting (zie de rechterkolom in de tabel op blz. 4-5).

*Nota bene:*

*De ervaringen met deze situatie leiden tot het advies om in het vervolg te voorkomen, dat percelen met SKNL-verplichting (zonder nadere bepalingen) in eigendom worden overgedragen aan particulieren, daar waar deze percelen binnen afzienbare termijn deel gaan uitmaken van een planontwikkeling. De planontwikkeling wordt daardoor complexer.*

### **C. Toekomstig eigenaar onbekend**

Voor de gronden van de provincie (in licht oranje op de kaart bij B. is de toekomstig eigenaar nog niet in beeld. Dit komt vanwege het Arrest van Didam en de vertraging in de pilot Groenruil Drentsche Aa. Staatsbosbeheer (oranje percelen op de kaart) hecht er grote waarde aan van deze percelen de toekomstig eigenaar te worden, vanuit de potenties van het gebied, maar ook omdat hiermee een aaneengesloten geheel ontstaan voor beheer en onderhoud van het gebied.

Het verdient de voorkeur dat de toekomstig eigenaar tijdens het planproces al kan meedenken met de toekomstige inrichting van de percelen en het beheer ervan. Op dit moment is dat niet aan de orde. Als dit niet voor gereedkomen van bestek duidelijk is zal het project worden uitgevoerd en nadien een ingericht natuurgebied openbaar op de markt worden verkocht.

### **D. Financiering nog niet rond**

Uit een (deels) nog globale SSK raming voor de basisinrichting, blijkt dat de totale uitvoeringskosten ca. **€2.000.000 bedragen** (incl. risicoreservering, en exclusief evt. compensatie particulieren). Op dit moment is een advies over de financieringsmogelijkheden in de maak. Uitgaande van huidige vergoeding van

€10.000/ha (provincie) is € 500.000 gedekt. Prolander onderzoekt nu op welke wijze en langs welke route (bv. POP, andere cofinanciering) de dekking geregeld kan worden. Overleg met de provincie hierover volgt spoedig daarna.

#### 4 Vervolgstappen

- Augustus-september: taxatie met gronden en vervolgens gesprek met provincie over compensatie en meerdere natuurdoeltypen op één perceel,
- Oktober : eind gesprek met particulieren, en afronden (definitief) VO Inrichtingsplan
- 2 november: vaststellen inrichtingsplan in BAC tot Ontwerp-inrichtingsplan
- November '22 : gebiedsbijeenkomst met belangstellenden (presentatie in zaal, belangstellenden krijgen Ontwerp-Inrichtingsplan ter inzage, dit vormt start voor de periode van inspraak (indienen zienswijzen))
- Voorjaar '23 Inrichtingsplan Roodzanden (zienswijzen verwerkt) vaststellen
- Heel '23 : vergunningen voorbereiden en aanvragen
- Voorjaar '23 - zomer '23: Opstellen bestek en EBO-Plan
- Zomer- najaar '23: Aanbesteding werk
- Najaar '23- najaar '24: Realisatie
- Eind '24: overdracht gebied en EBO naar toekomstig eigenaar.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen