

# Memo

**Van:** Prolander  
**Aan:** Eigenaar [redacted]  
**Onderwerp:** Aanbod compensatie natuurgronden [redacted]  
**Contactpersoon:** [redacted]  
**Telefoon:** Telefoonnummer [SHIFT+ENTER is nieuwe regel]  
**E-mailadres:** [redacted]@prolander.nl  
**Datum:** 23-9-2025

## Samenvatting :

in het kader van Project Roodzanden is het inrichtingsplan opgesteld (2021). Binnen het projectgebied ligt perceel W2128 [redacted] de [redacted]. Deze wordt in het kader van Roodzanden (fase 1) omgevormd naar een ander natuurdoeltype. Dit heeft een wijziging in waarde en wijziging van de jaarlijkse beheervergoeding tot gevolg.

Met de huidige taxatiewaarde (taxatiegegevens augustus 2025) van de diverse natuurdoeltypen, kan de eigenaar voor zijn perceel binnen de projectgrens een eenmalige compensatievergoeding van € 64.966,- ontvangen.

De jaarlijkse beheervergoeding voor dit perceel verandert mee met het natuurdoeltype en wijzigt naar € 1110,33 per jaar (prijspeil 2025).

## 1 Voorafgaand

- In 2021 is Prolander in opdracht van provincie Drenthe gestart met de planvorming van het gebied Roodzanden. Dit gebeurde in samenwerking met de inliggende particuliere grondeigenaren, waaronder [redacted] de [redacted]. Er was ten tijde van de planvorming volop medewerking van de eigenaren. Maar er was ook verschil van inzicht hoe de om te vormen delen van hun perceel afgewaardeerd konden worden.
- Op 8 november 2022 is met de provincie Drenthe besproken of zij bereid waren tot waardedaling over te gaan en hoe deze waardedaling berekend zou kunnen worden. Provincie hechtte belang aan een integraal plan, inclusief het aanpakken van de particuliere percelen en ging akkoord afwaardering én akkoord met de berekeningswijze voor de waardedaling. Hieruit volgde dan het uit te keren compensatiebedrag. Het compensatievoorstel is daarna aan de particuliere eigenaren voorgelegd. [redacted] [redacted] stemde in, mits dat door verwachte stijging van grondprijzen, ook voor de natuurdoeltypen, een hertaxatie vlak voor uitvoering zou plaats vinden.
- In 2023 is het hele inrichtingsplan Roodzanden, met instemming van inliggende

eigenaren voor de uitwerking op hun percelen vastgesteld door Gedeputeerde Staten. [redacted] had middels de instemmingsverklaring akkoord gegeven op verdere uitwerking op zijn percelen naar bestek, aanvraag vergunningen op zijn perceel, onder voorwaarde dat vlak voor start uitvoering een hertaxatie zou worden uitgevoerd om het compensatiebedrag definitief vast te kunnen stellen.

- Op 7 juli 2025 heeft een tussentijds gesprek plaatsgevonden tussen Prolander en [redacted]. Voorstel was om voor het hele perceel W2128 één natuurdoeltype toe te kennen. Dit was natuurdoeltype "Vochtige heide (N06.04)" zodat het hele perceel op dezelfde manier beheerd zou kunnen worden. Hier zijn zij mee akkoord gegaan. De actuele taxatiewaarden waren toen nog niet helder.
- In de periode augustus 2025 is de actuele taxatiewaarden voor de drie natuurdoeltypen opnieuw bepaald door een onafhankelijk taxateur:
  - Kruidenrijk- en faunarijk grasland (N12.02) € 30.000/ha (in 2022 was dit € 20.000/ha)
  - Nat schraalland (N10.01): € 12.000/ha (geen wijziging t.o.v. 2022)
  - Vochtige heide (N06.04): € 8.000/ha (geen wijziging t.o.v. 2022))

## 2 Aanbod

### 2.1 Gebruikte gegevens [redacted]

De oppervlakten en natuurdoeltypen uit bijlage 1 en 2 zijn gebruikt voor onderstaande tabel .

Tabel 1: Percelen [redacted] binnen projectgebied.

Perceelnr.	Totale oppervlakte perceel (ha)	Deel binnen projectgebied (ha)	Natuurdoeltype	Oppervlakte (ha)
W2128	2,9530	2,9530	N12.02	2,9530
			N10.01	0
			N06.04	0
TOTAAL		2,9530		2,9530
			N12.02	2,9530
			N06.04	0
			N10.01	0

## 2.2 Aanbod compensatiebedrag 2025

In onderstaande tabel wordt de huidige en de toekomstige waarde van het perceel berekend. Hier is gebruik gemaakt van de taxatiewaarde die per augustus 2025 zijn bepaald.

Tabel 2: Berekening huidige en toekomstige waarde

	Huidige situatie			Nieuwe situatie		
	Oppervlakte (ha)	Taxatiewaarde /natuurdoeltype per ha	Huidige waarde	Oppervlakte (ha)	Taxatiewaarde /natuurdoeltype per ha	Toekomstige waarde
N12.02	2,9530	€ 30.000	€88.590	0	€ 30.000	€ 0
N06-04	0	€ 8.000		2,9530	€ 8.000	€ 23.624
N10.01	0	€ 12.000		0	€ 12.000	€ 0
Totaal	2,9530		€ 88.590			€ 23.624

Het eenmalig te compenseren bedrag is het verschil tussen de huidige waarde en de toekomstige waarde van het perceel. Dit wordt dus  $€ 88.590 - € 23.624 = € 64.966$ .

In bijlage 3 is de berekening uit 2022 nogmaals opgenomen.

## 2.3 Inzicht beheervergoeding 2025

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de huidige beheervergoeding en de toekomstige beheervergoeding. De beheervergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

Tabel 3: Berekening huidige en toekomstige beheervergoeding

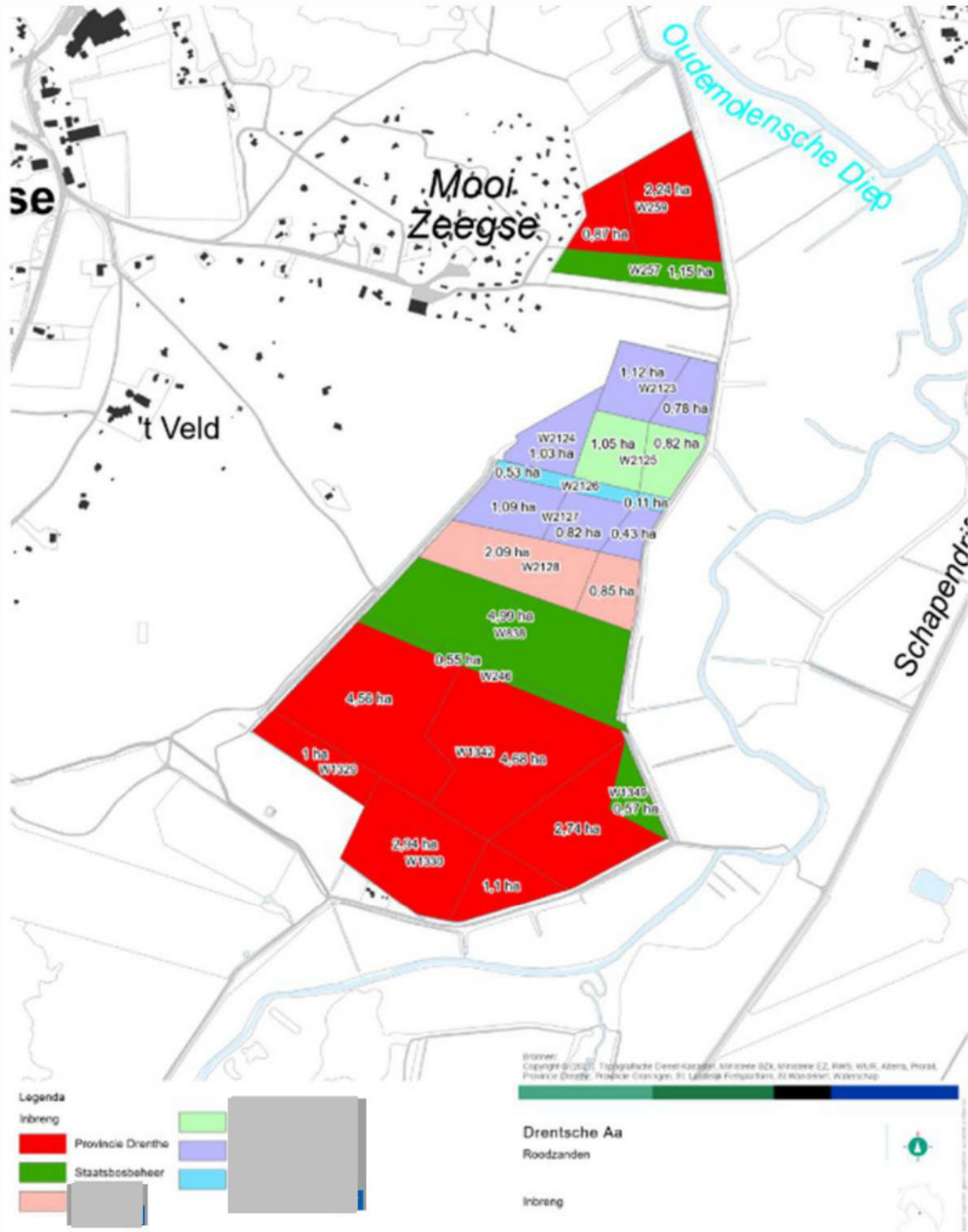
	Huidige situatie			Nieuwe situatie		
	Oppervlakte (ha)	Beheervergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar	Waarde	Oppervlakte (ha)	Beheervergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar	Waarde
N12.02	2,9530	€ 311,00	€ 911	0	€ 311,00	€ 0
N06-04	0	€ 276,00	€ 0	2,9530	€ 276,00	€ 1110,33
N10.01	0	€ 2.771,00		0	€ 2.771,00	€ 0
Totaal	2,9530		€ 911			€ 1110,33

In bijlage 3 is de berekening uit 2022 nogmaals opgenomen.

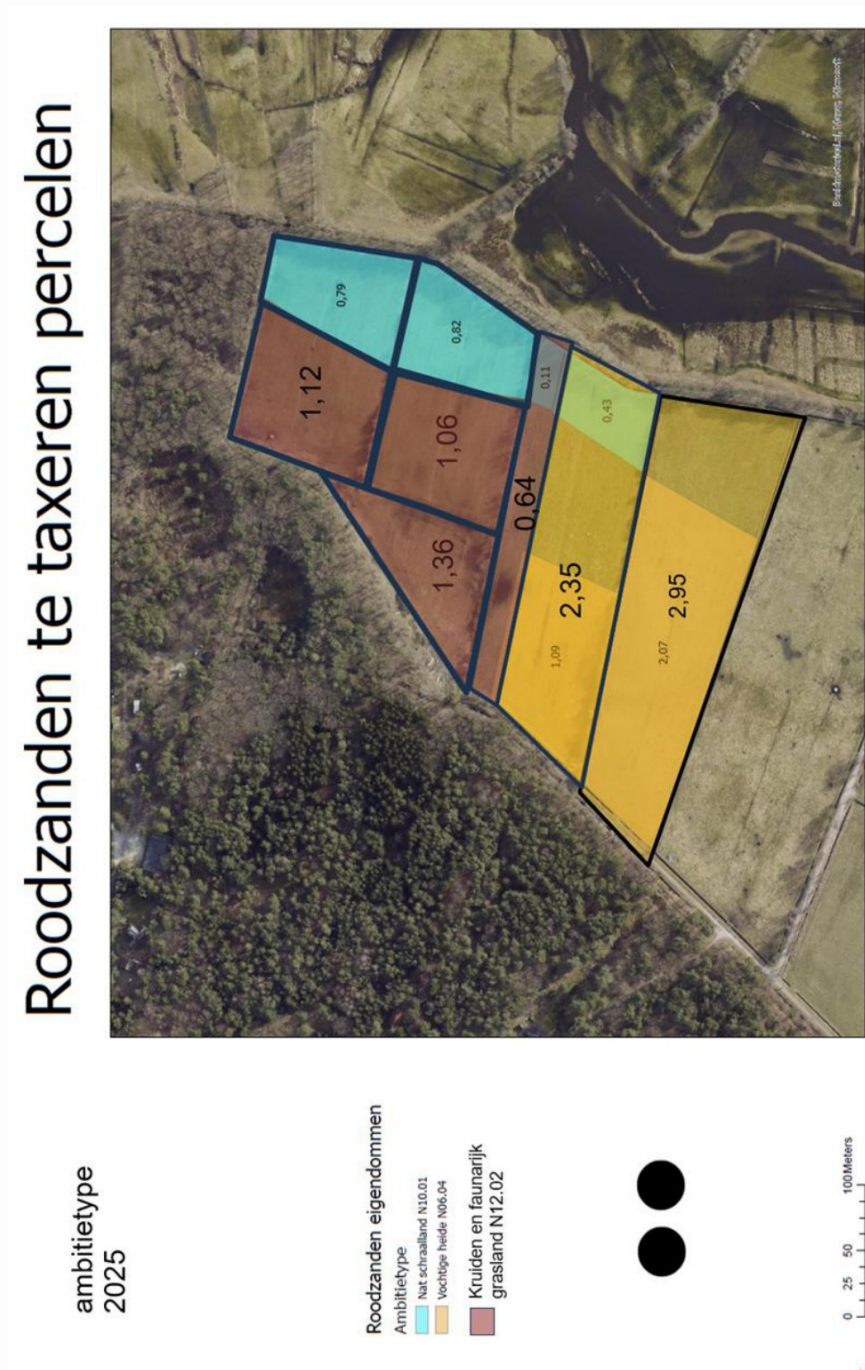
## 3 Vervolg

Er worden aparte afspraken gemaakt hoe het compensatiebedrag naar de eigenaar toekomt en hoe de wijziging van de Kwalitatieve verplichting wordt doorgevoerd.

Bijlage 1: Kaart kadastrale eigendommen en oppervlakten



Bijlage 2 Toekomstige natuurdoeltypen per perceel



Bijlage 3: compensatievoorstel en beheervergoeding 2022

<b>compensatie grond</b>						
	Huidige situatie (2021)		Voorstel compensatie			VERSCHIL
Compensatiekosten grond		Oppervlakte (ha)	marktwaarde (obv te realiseren natuurdoeltype)	Oppervlakte natuu rdoeltype (in ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlakt * marktwaarde)	Verschil (= huidige waarde - toekomstige waarde)
N12.02	€ 20.000	2,9530	€ 59.060	0,8830	€ 17.660	€ 41.400
N10.01	€ 20.000	0,0000	€ 0	0,0000	€ 0	€ 0
N06.04	€ 20.000	0,0000	€ 0	2,0700	€ 16.560	-€ 16.560
<b>Totaa</b>		<b>2,9530</b>	<b>€ 59.060</b>	<b>2,9530</b>	<b>€ 34.220</b>	<b>€ 24.840</b>
<b>beheervergoeding</b>						
	Huidige vergoeding (2025)		nieuwe situatie			VERSCHIL
beheertype	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)	Beheervergoeding per ding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)	Vergoeding huidig (=beheervergoeding * ha)	vergoeding huidige situatie - vergoeding toekomstige situatie (in €)
N12.02	€ 219,08	2,953	€ 646,94	0,883	€ 193,45	€ -453,50
N10.01	€ 278,56	0	€ 0,00	0,88	€ 245,13	€ 245,13
N06.04	€ 2.023,48	0	€ 0,00	2,07	€ 4.188,60	€ 4.188,60
<b>Totaa</b>			<b>€ 646,94</b>	<b>2,953</b>	<b>€ 4.627,18</b>	<b>€ 3.980,24</b>

Roodzanden te taxeren percelen



Roodzanden eigenommen  
Aankoop van roodzanden  
10/10/2022



L. J. W. ...

## 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