

From: " " <@prolander.nl>
Sent: maandag 29 september 2025 11:01
To: " " <@prolander.nl>
Cc: " " <@prolander.nl>; " " <@prolander.nl>
Subject: RE: analyse gegevens Agriplaza en
Attachments: samenvatting waardering taxateur.xlsx

Hoi ,

Bijgevoegd is een kort overzicht van de waarderingen, zoals door de taxateur Drijfholt aangegeven.

Oppervlaktes zijn op basis van eerdere schetsen.

Met vriendelijke groet,

" "

Adviseur Grondzaken



.....
Prolander werkt aan het landschap van Drenthe en Groningen

Postadres: Postbus 50040, 9400 LA Assen

.....
M:06 "

"@prolander.nl

www.prolander.nl

Van: " " <@prolander.nl>
Verzonden: dinsdag 23 september 2025 17:47
Aan: " " <@prolander.nl>; " " <@prolander.nl>; " " <@prolander.nl>
Onderwerp: analyse gegevens Agriplaza en

Hoi heren,

Ik heb de Excell lijsten van Agriplaza geanalyseerd. Ze hadden gelijk op een paar oppervlakten, daar had ik niet goed de kadastrale oppervlakten uit P8 gehaald. Ik heb dat nu aangepast op 4 cijfers achter de komma. Maar Agriplaza doet ook rare dingen in haar berekeningen: Als ik de tabel goed begrijp hebben de grond destijds gekocht voor 3700/ha. Dat gebruiken ze als "huidige waarde". Ze gaan uit van " " euro per ha (huidige waarde N12.02), en N12.02 toekomstig 25.000 euro per ha. Zo kom ik ook aan hogere taxatiewaarden. Dus is het verschil tussen huidige N12.02 (37.000/ha) en N10.01 (12.000/ha), N06.04 is zelfs nog lager 6000/ha. Op deze manier is hun "gat" tussen bestaand en afwaarderen veel te hoog. " ", daar moet je nog even goed naar kijken

In ons voorstel gaan we bestaande N12.02 niet verder afwaarderen. Het is nu €30.000/ha en het blijft € 30.000/ha. Er zit alleen afwaardering als N12.02 naar N06.04 of naar N10.01 gaat.

In de voorstellen van begin september zouden we alleen het huidige paardenweitje als N12.02 houden (Dat is deel W2123, W2124, W2125). W2126 is een "toegangsperceel" naar de gronden van " ". Die had ik geheel op

• W2127. Totale oppervlakte is volgens P8 2,3480 ha. Prolander ging uit dat hele perceel overging naar N06.04. Agriplaza houdt voorstel aan waarin perceel in 3 natuurdoeltypen wordt gesplitst: 1,0900 ha N06.04, 1,8280 ha N12.02 en 0,4100 ha N10.01.

Voorstel: à Gezien [redacted] in perceel daaronder helemaal als N06.04 wordt aangeboden, stel ik voor om 0,4100 om te vormen naar N10.01 (aansluitend op boven liggende Vochtig hooiland), maar de rest van het perceel (totaal 1,9190 ha) zou ik geheel omvormen naar N06.04 (vochtige heide) om 1 geheel te houden met [redacted]. Dit wijkt af van voorstel Agriplaza.

Ik heb bovenstaande zaken in excell naast elkaar gezet. En verwerkt

[Bijlage taxatievoorstellen Roodzanden.xlsx](#) (zie tabblad [redacted] 23 september en tabblad [redacted] 23 september)

Hier de uitsnede

Eigendomme		ha	ha	opmerkingen
Perceel	bijzonderheden			
W2125		1,8800	deel N12.02 (kruiden en faunarijk grasland)	1,0600
		0,0000	deel N10.01 (nat schraalland)	0,8200
	totale perceel = 0,6440, 50%			
W2126		0,3220	deel N12.02 (kruiden en faunarijk grasland)	0,2670
			deel N10.01 (nat schraalland)	0,0550
TOTAAL		2,2020		2,2020
Situatie ha natuurdoeltypen conform voorstel Roodzanden te taxeren, voorstel ambitietype 2025				
	Totaal N12.02			1,3270
	totaal N06.04			0,0000
	totaal N10.01			0,8750
	Totaal			2,2020
Compentatie grond				
Huidige situatie		nieuwe situatie		VERSCHIL
Compensatiekosten grond	marktwaarde N12.02 (in €/ha)	Oppervlakte (ha)	taxatiewaarde (obv te realiseren natuurdoeltype)	Waarde toekomstige situatie (oppervlakte * marktwaarde)
N12.02	€ 30.000	2.2020	€ 66.060	€ 39.810
N06.04	€ 30.000	0	€ 0	€ 0
N10.01	€ 30.000	0	€ 0	€ 10.500
Totaal		2,2020	€ 66.060	€ 50.310
				€ 15.750

Eigendomme		ha	ha	
Perceel	bijzonderheden			
W2123		1,9110	N12.02 (kruiden en faunarijk grasland)	
			N10.01 (nat schraalland)	
	totale opp = 2,7135, 0,9200 is N12.02 ligt binnen projectgrens, rest bos (buiten projectgrens).			
W2124		0,9200	N12.02 kruiden en faunarijk grasland	
	totale perceel = 0,644 ha, 50 % van [redacted]			
W2126		0,3220	N12.02 (kruiden en faunarijk grasland)	
			N10.01 (nat schraalland)	
W2127		2,3480	N06.04 (vochtige heide)	
			N10.01 (nat schraalland)	
TOTAAL		5,5010	5,5010	
Situatie na natuurdoeltypen conform Roodzanden te taxeren percelen, ambitietype 2025				
	Totaal N12.02		2,3080	
	totaal N06.04		1,9180	
	totaal N10.01		1,2750	
	Totaal		5,5010	
compentatie grond				
Huidige situatie		nieuwe situatie		VERSCHIL
Compensatiekosten grond	marktwaarde N12.02 (in €/ha)	Oppervlakte (ha)	marktwaarde (obv te realiseren natuurdoeltype)	Waarde toekomstige situatie (oppervlakte * marktwaarde)
N12.02	€ [redacted]	5,5010	€ 165.030,00	€ 99.240,00
N06.04	€ [redacted]	0	€ -	€ 15.344,00
N10.01	€ [redacted]	0	€ -	€ 15.300,00
Totaal		5,501	€ 165.030,00	€ 99.884,00
				€ 65.146,00

Verder zou ik niet willen gaan met de aanbiedingen richting [redacted] en [redacted]

Wellicht hebben jullie [redacted] hier andere ideeën over.

Met vriendelijke groeten,



(Medewerker Gebiedsontwikkeling)



Prolander

Prolander werkt aan het landschap van Drenthe en Groningen

Westerbrink 1, 9405 BJ Assen

T 0592-365314

T 0 [redacted]

E [redacted]@prolander.nl

www.prolander.nl

werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag

Eigenaar	perceel en opp		huidige waarde			toek waarde	
	W 2122	5285	1,8	9513	bos	1,8	9513
	W 2123	19110	3	23700	10.01	1,2	9480
			3	33630	overblijvende	1,9	21299
	W 2124	17935	1,8	32283	bos	1,8	32283
		9200	3	24600	2	1,9	17480
	W 2125	18800	3	24600	10.01	1,2	9840
			3	31800	overblijvende	1,9	20140
	W 2126	6440	3	3300	10.01	1,2	1320
			3	16020	overblijvende	1,9	10146
	W 2127	23480	3	12900	10.01	1,2	5160
			3	32700	06.04	0,8	8720
			3	24840	overblijvende	1,9	15732