

# Memo

**Van:** J  
**Aan:** J en J  
**Onderwerp:** Scenario's J en J Roodzanden  
**Contactpersoon:** Typ hier de contactpersoon [SHIFT+ENTER is nieuwe regel]  
**Telefoon:** Telefoonnummer [SHIFT+ENTER is nieuwe regel]  
**E-mailadres:** E-mailadres [SHIFT+ENTER is nieuwe regel]  
**Datum:** 3-4-2025

## AANLEIDING EN LEESWIJZER

Onderstaande ontstane situatie in Roodzanden wil ik jullie graag onder de aandacht brengen. IN overleg met provincie is in 2023 besloten om een deel van het inrichtingsplan Roodzanden in uitvoering te brengen (zogenaamde fase 1). Een ander deel van het inrichtingsplan Roodzanden (fase 2) kon nog niet worden uitgevoerd, hier zitten een aantal particulieren met wie nog geen akkoord was. Dit zit met name vast op een financiële tegemoetkoming (de zogenaamde "compensatievergoeding" die zij te laag vinden) . Ondanks intensief contact en diverse aanbiedingen komen we er (nog) niet uit. Wat bij start van het project in 2021 een goed idee leek om het hele project (fase 1 en fase 2) gezamenlijk op te pakken om een maximaal ecohydrologisch herstel te realiseren, lijkt (mijns inziens) een steeds minder goed idee. Met name omdat bij splitsing van fase 1 en fase 2 in uitvoering er enorm hoge extra kosten achter fase 2 vandaan komen omdat bv. Extra vergunningen, en extra uitvoeringskosten en allerlei aanvullende kosten om de particulieren te helpen achterweg komen.

Ik heb het idee dat wij van Prolander, maar zeker ook de provincie, moet weten waar we aan beginnen als we (blijven) verdergaan met 2 particuliere eigenaren in Roodzanden. Ik heb geprobeerd dit in beeld te brengen.

Jullie én de provincie moeten weten dat er hoge kosten (en ook aantal andere consequenties in doelbereik, draaivlak, oplevering ha en inzet Prolander) aan verbonden zitten. Hier dient een bewuste keuze in gemaakt te worden voor het vervolg

De Memo is zo opgebouwd dat

- eerst wordt toegelicht waar we staan in het project Roodzanden (wat is de opdracht, wat zijn de laatste stand van zaken) (handig voor Maurijn en tzt Provincie)
- Vervolgens wordt de urgentie toegelicht, waarom er op korte termijn een knoop moet worden doorgemaakt. Doorgaan in welke vorm dan ook kost gewoon erg veel extra.
- Daarna worden de scenario's (of strategieën) beschreven hoe we verder zouden kunnen gaan en wat de consequenties (doelrealisatie, geld, doorlooptijd, draagvlak, risico's). kunnen zijn. (Welk scenario straks wordt gekozen, maakt me niet uit, als het maar bewust gebeurt als dit echt veel hogere kosten met zich mee gaat brengen ),
- Tenslotte de vraag aan de provincie om een aantal keuzes te maken , hier bij zit een stappen plan voor vervolg Prolander .

## HUIDIGE OPDRACHT, STAND VAN ZAKEN

Vanuit provincie Drenthe is in 2021 de opdracht verstrekt om het gebied Roodzanden op te pakken. Voor het gebied moet eco-hydrologisch herstel plaatsvinden. De oorspronkelijke opdracht betrof ca 50 ha Roodzanden, waarvan 35 ha voormalige landbouwgrond zou worden omgezet naar natuur (NNN).

Een deel van het gebied binnen de projectgrens (15 ha) was reeds in handen van particuliere grondeigenaren. Zij hadden een KV gevestigd op hun percelen. Volgens de VRN staan deze percelen aangemerkt als "verworven" en ook "ingericht". Maar, om de doelen te halen uit de opdracht van de provincie, waren wél aanpassingen nodig op deze percelen. Net als dat er ook aanpassingen en koppelkansen zijn ingezet in bestaande natuur (o.a. bosdoorsteken, en natuurterreinen SBB, buiten projectbegrenzing) nodig zijn om natuurdoelen te halen.



Voor het projectgebied Roodzanden is in 2023 een inrichtingsplan (Zie : [128811\\_23-008.816\\_rep\\_Final05\\_Inrichtingsplan\\_Roodzanden\\_incl\\_bijlage.pdf](#)) afgerond en vastgesteld in de BAC (en vastgesteld door GS). Het inrichtingsplan gaat over het totale projectgebied, dus ook van alle particuliere grondeigenaren binnen de projectgrens. Alle inliggende grondeigenaren hebben meegewerkt en zijn in de basis enthousiast over het opgestelde inrichtingsplan.

In het jaar 2024 zijn diverse vergunningen en procedures doorlopen. Er is een bestemmingplanwijziging doorgevoerd (met vrijstelling van vergunningsplicht van ca. de helft van de maatregelen), er is een watervergunning afgegeven. Ook is de omgevingsvergunning van gemeente Aa en Hunze verstrekt, is er ontheffing stiltegebied, ontheffing ontgronding en ontheffing NB vergunning afgegeven. De omgevingsvergunning van gemeente Tynaarlo (van de maatregelen waarvoor het bestemmingsplan niet hoefde te worden gewijzigd) was in eerste instantie verstrekt in juli 2024 en doorliep de inspraakprocedure, maar deze bleek onvolledig en is in december 2024 weer ingetrokken. In januari 2025 is opnieuw de aanvraag voor een omgevingsvergunning (Omgevingsplan activiteit) ingediend. Deze is 1 april 2025 gepubliceerd en doorloopt nu opnieuw de inspraakprocedure. Als er geen bezwaren worden ingediend zal deze ca. 1 mei onherroepelijk zijn). Daarna is de weg vrij voor aanbesteding en uitvoering van het werk.

Drie grondeigenaren hebben n.a.v. inrichtingsplan verzocht om een aantal financiële tegemoetkomingen als de wijzigingen op hun percelen conform inrichtingsplan zouden worden doorgevoerd:

- Het bestek, de vergunningen en uitvoering zou op kosten van de provincie plaatsvinden. Ze zouden ook een nieuwe KV ontvangen inclusief hogere beheervergoedingen per ha/jr die bij de nieuwe natuurdoelen op hun percelen pasten
- Daarnaast wensten ze een compensatievergoeding voor de nieuwe natuurdoelen op hun percelen. Ze hadden Prolander erop geattendeerd dat door een wijziging in de afwaarderingmethodiek (verschil tussen landbouwgrond naar natuurgrond/natuurdoeltype) een waardeverschil was ontstaan. Hierin wilden zij gecompenseerd worden. Dit punt is opgepakt. Een onafhankelijk, door Prolander ingehuurd taxateur heeft referentiegebieden met N12.02 (Bloemrijk en faunrijk grasland), N07-01 (Vochtige heide) getaxeerd. Hierna is een berekening gemaakt om hoeveel compensatie het dan zou gaan (zie [Memo Voorstel particulieren compenseren met grond.docx](#)). Provincie Drenthe is destijds akkoord gegaan met de hoogte van de bedragen. Het voorstel is vervolgens voorgelegd aan alle drie de particulieren. Eén particulier [redacted] is akkoord gegaan met de voorgestelde compensatiebedrag (hun gronden zijn meegenomen in vervolgtraject van bestek en vergunningen). De andere twee particulieren (nog) niet. Die oppervlakte van de twee particulieren ligt binnen het gele kader en



is 10.75 ha groot. Hun adviseur Agriplaza heeft vervolgens uiteengezet dat de vergoeding hoger moet zijn, niet alleen gebaseerd op het waardeverschil maar ook op de verminderde inkomsten + vergoeding extra kosten, en heeft de berekening aan ons voorgelegd. Deze andere wijze van berekening past niet in het beleid van Prolander. Het voorstel is daarom afgewezen.

Eind 2023 is besloten, vanwege de voortgang van de inrichting van Roodzanden, de uitvoering te knippen in twee fasen. Eerst zou "fase 1" worden opgepakt (dit omvatte het projectgebied van het inrichtingsplan inclusief o.a. de eigenaar die wél akkoord was met het compensatievoorstel, maar zonder de twee overige particuliere grondeigenaren). De twee particulieren met wie nog geen overeenstemming was, zou op een nader te bepalen tijdstip een eventuele "fase 2" kunnen worden opgepakt.

Het bestek (waar in 2023 al mee gestart was voor het hele projectgebied), heeft zich vervolgens beperkt tot "Fase 1" en ook de benodigde vergunningen (en bijbehorende conditionerende onderzoeken) zijn alleen voor fase 1 gebied aangevraagd. Op dit moment loopt de procedure van de laatste vergunning (verwachting onherroepelijk 1 mei 2025) en dan kan verdere aanbesteding werk plaatsvinden. De uitvoering van fase 1 kan vanaf september 2025 starten en in maart 2026 worden afgerond.

De huidige opdracht aan Prolander is (nog) ongewijzigd. Het is ecologisch zeer wenselijk om de percelen van fase 2 óók te realiseren om hiermee een doorgaande lijn van eco-hydrologisch herstel te realiseren.

 heeft altijd contact gehouden met beide eigenaren, voor het laatst begin '24 i.v.m. de grondwaterproblematiek.. De eigenaren zijn best bereid tot medewerking, mits er voldoende financiële tegemoetkoming komt.

Met de twee eigenaren is eind 2023 afgesproken dat opnieuw naar de taxatiewaarden van de toekomstige natuurwaarden zou worden gekeken, vlak voor start uitvoering. Als het actuele verschil van natuurdoeltype in de huidige KV én de toekomstige KV zou wijzigen zou dit extra kunnen worden uitgekeerd. Inmiddels zijn de recente taxaties bekeken. Geconcludeerd is (maart 2024) dat er geen nieuwe taxaties van (in natuurgronden/natuurdoeltypen) zijn geweest sinds 2023, waardoor het aangeboden compensatie bedrag ook niet (meer) wijzigt.

De eigenaren zijn in maart 2025 opnieuw in gesprek geweest met Prolander. Zij hebben aangegeven bereid te zijn om met fase 2 in te stemmen we een voldoende extra financiële vergoeding wilden geven (denk hierbij aan €10.000/ha) extra bovenop de huidige compensatie taxatie. Daarnaast ligt er het verzoek of via een SOK, een Samenwerkingsovereenkomst, hun inzet in het meerjarig planproces en navolgende beheerfase vergoed kan worden, aanvullend op de KV-vergoeding. Dit is maar een klein bedrag, ca €7.500,-De vraag of Prolander particulieren in meerjarige planprocessen wil vergoeden, ligt nu ter beoordeling bij ons management. In hetzelfde gesprek gaven ze aan dat als we er niet minnelijk gaan uitkomen, zij de spreekwoordelijke "hakken in het zand" gaan zetten tegen de nog lopende omgevingsvergunning en planschade gaan claimen (bezwaar maken, bedrag planschade én project op hoge procedurekosten jagen) omdat ze er van overtuigd zijn dat ze (water)schade gaan ondervinden na uitvoering van de werkzaamheden fase 1. Er is nog een laatste actie opgepakt om de taxateur van Prolander met Agriplaza te laten praten, of ze dichter bij elkaar kunnen komen (verwachting is dat het gat te groot blijft).

Er zou nog een extra vergoeding kunnen worden gegeven aan de af te voeren grond (in kuubs grond) van hun percelen. Deze heeft een marktwaarde ( $€5/m^3 \cdot 10.000 = €50.000$ ). Opgemerkt wordt dat het uitkeren van vrijgekomen grond wel gevoelig ligt: Als Provincie/Prolander hebben we allerlei lasten (maken plan, vergunningen, bestek, uitvoering, projectmanagement) die zij

nu niet hebben, maar ze willen wel profiteren van de lusten (opbrengst uit grond). Ook SBB heeft ook nog nooit geld gekregen als we grond (m3) uit hun natuurgebieden hebben laten verwijderen.

### SCENARIO'S (OF STRATEGIEEN)

Prolander/provincie staat op nu een kruispunt van acties: gaan we door met het huidige opdracht (inclusief de gewenste kwaliteit van het ecohydrologisch herstel) of wil de provincie dat niet meer en nemen we met minder optimaal ecohydrologisch natuurherstel ook genoeg.

Onderstaand worden zes verschillende scenarios uitgewerkt wat het vervolg kan zijn. Met onderling verschil of fase 2 wordt uitgevoerd, en zo ja in welke tijdsperiode fase 2 kan worden opgepakt. In de navolgende tabel worden de scenario's naast elkaar neergezet en met diverse toetsingscriteria (doelrealisatie, inschatting van de kosten, draagvlak streek, doorlooptijd uitvoering en mate van risico's) met elkaar vergeleken.

De hoofdscenario's zijn:

1. Provincie gaat de opdracht wijzigen en houdt vast aan alleen fase 1 (=scenario 1). Dit betekent dat we niet meer de maximaal haalbare natuurdoelen realiseren in projectgebied Roodzanden
2. Provincie blijft wel vasthouden aan haar oorspronkelijke opdracht en wenst realisatie van fase 1 én fase 2 in verschillende aanpakken (scenario 2-5) :

### SCENARIO'S

#### 1. Scenario 1: F1 BINNEN DE TIJD , F2 NIET

Fase 1 (F1) wordt uitgevoerd: start sept 2025, oplevering 15 maart 2026.

Fase 2 (F2) met een extra kwaliteitsslag op de KV percelen) wordt helemaal niet meer uitgevoerd voor Prolander.

(ps: mochten de particulieren het zelf t.z.t. zelf willen oppakken is dat mogelijk maar dan gebeurt dat via een ander spoor dan via inrichting Prolander. (met budget voor inrichting (KV/SNL) en eigen inspanningen van eigenaren, zonder inzet Prolander)

#### 2.a) Scenario 2: F1 en F2 BINNEN TIJD (MAART 2026)

Fase 1 wordt uitgevoerd, start sept 2025, Oplevering 15 maart 2026.

Fase 2 wordt ook opgepakt met als doel ook 15 maart 2026 op te leveren.

Hiervoor moet nog een flinke inspanning worden geleverd om aanvullend bestek, benodigde vergunningen en aanvullende opdracht bij aannemer te kunnen leggen , zodat hij dit kan uitvoeren en opleveren vóór 15 maart 2026. De is zeer de vraag of deze planning realistisch en haalbaar is.

#### 2.b) Scenario 3: UITLOOP F1 en F2 (KLAAR IN BROEDSEIZOEN 2026)

Fase 1 wordt uitgevoerd, start sept 2025,

Fase 2 wordt net als scenario 1 uitgevoerd maar er wordt meer tijd voor de uitvoering genomen omdat de werkzaamheden worden uitgebreid (Denk aan april/mei 2026) . De opdracht voor uitbreiding van het werk komt pas tijdens de uitvoering is de verwachting, want kan pas na verkrijgen van de laatste vergunningen voor dat deel. . Maar afronding van het grondwerk F1 en F2 is klaar voordat Koeweg/Pieterpad weer worden hersteld. Dit lijkt een meer haalbaar scenario dan nr 2.

#### 2.c) Scenario 4: UITSTEL F1 en F2 GEREED MAART 2027

Fase 1 én fase 2 worden samen uitgevoerd als één werk, maar pas uitgevoerd september 2026, oplevering 15 mrt 2027: dit is een scenario met aanzienlijk minder risico's en minder stress. Er is tijd voor goede uitwerking fase 2 en integratie in 1 bestek. Er is tijd voor het verkrijgen van de extra vergunningen en één complete aanvraag voor de aannemer zodat die een efficiënte uitvoeringsplanning kan maken. Maar het betekent dat de uitvoering en oplevering opnieuw een jaar opschuift.

#### 2.d) Scenario 5. KNIP IN UITVOERING F1 en F2

Fase 1 en Fase 2 worden als twee aparte projecten beschouwd. Fase 1 wordt helemaal uitgevoerd conform huidige planning . Start sept. 2025 oplevering 15 maart 2026.

Fase 2 wordt op ander moment (bv. Sept 2026) opgepakt en opgeleverd november 2026, maar kan ook jaren later zijn) . Dit betekent dat er bij fase 2 nog een keer overlast voor omwonenden, en extra herstelkosten nodig zijn (Koeweg/Pieterpad).

2.e) **Scenario 6. KNIP F1 en FASE 2 incl SCOPE WIJZIGING**

Fase 1 wordt uitgevoerd conform planning . Start sept 2025 en oplevering 15 maart 2026.

Fase 2 wordt op ander moment uitgevoerd inclusief scopewijziging. Om overlast naar de buurt en kosten te beperken en herstel Koeweg/Pieterpad niet opnieuw aan de orde is wordt de realiseren kwaliteit van het gebied gewijzigd (scope). De (nutrientrijke) grond uit de te ontgraven vlakken uit fase 2, wordt verwerkt ergens bij de hogere stukken/randen van fase 2. Deze grond verlaat het gebied niet meer. Er ontstaat een minder optimale eindsituatie: immers blijven de nutriënten in het gebied. Er is geen transport van afvoer grond meer over Koeweg/Pieterpad nodig, en daardoor minder verstoring voor de buurt.

Bovenstaande scenario's worden met diverse criteria naast elkaar gezet en vergeleken:

Criteria	Scenario 1 F1 binnen de tijd (F2 vervalt)	Scenario 2 F1 en F2 Binnen de tijd	Scenario 3 F1 en F2 Hebben uitloop in broedseizoen	Scenario 4 Uitstel F1 en F2 2026 starten	Scenario 5: Knip F1 binnen tijd, F2 later (bv na zomer 2026	Scenario scope F1 binnen tijd, grondbalans neutraal F2
<b>1DOEL/KWALITEIT</b>						
1aEco-hydrologisch herstel	+	+++	++(+)	+++	++(+)	++(+)
1bNNN realisatie	39 ha	39 ha	39 ha	39 ha	39 ha	39 ha
<b>2KOSTEN</b>	€0 (+ € 150.000)	€ 350.000 (+ €50.000)	€ 385.000 (+ €50.000)	€ 385.000 (+ €50.000)	€ 575.000 (+€50.000)	€ 430.000 (+€0)
2aBestek (fase 2)	€0	€35.000	€35.000	€35.000	€35.000	€35.000
2b vergunningen & leges (fase 2)	€0	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000
2c uitvoeringskosten (fase 2)	€0	€160.000	€160.000	€160.000	€440.000	€220.000
2d directievoering (fase 2)	€0	€0	€35.000	€35.000	€35.000	€20.000
2e SOK	€0	€7.000	€7.000	€7.000	€7.000	€7.000
2f aangeboden compensatie	€0	€50.000	€50.000	€50.000	€50.000	€50.000
2g grondverkoop (m3)	(€50.000)	(€50.000)	(€50.000)	(€50.000)	(€50.000)	€0
2h Claim extra compensatie toekennen?	€0	€78.000	€78.000	78.000	€78.000	€78000
2i Schadevergoeding planologische schaduwwerking	(+€100.000)	€0	€0	€0	€0	€0
<b>3DOORLOOPTIJD</b>	30 weken	30 weken	36 weken	30 weken	38 weken	36 weken
<b>4DRAAGVLAK</b>	0	0	-	0	--	-
<b>5.INZET PROLANDER</b>	0	Piek Q2, Q3 2025 (400- 500 uur	Piek en veel Minimaal 400-500 uur	Veel, maar planbaar 500 uur	Piek en veel maar planbaar 600 uren	Veel Planbaar 300 uur
<b>6. RISICO S</b>	Aanvaardbaar	Erg Hoog	Hoog	Aanvaardbaar	Aanvaardbaar	Aanvaardbaar

### URGENTIE ADVIES EN VERZOEK TOT KEUZE

Om niet onnodig hoge financiële kosten te gaan maken om maar gewoon door te gaan is het verstandig om na te denken wat consequenties kunnen zijn om Fase 2 wel of niet in de benen te krijgen, inclusief de te kiezen strategie.

Doordat de tijd steeds verder voortschrijdt en we er nog steeds niet uitkomen met de particulieren, wordt het steeds lastiger om fase 2 tijdig te combineren met fase 1, of wordt het zelfs helemaal onmogelijk om de opdracht van de provincie aan Prolander aan Prolander met de gestelde doelen (ecohydrologisch herstel. Dit vraagt om uitsluitel/keuzes maken door de provincie.

#### Advies

Scenario 4 is het meest wenselijk. De inschatting is dat aanvullend bestek opstellen voor fase 2, extra vergunningen e.d. wel zoveel tijd vragen dat start uitvoering in de buurt van september 2025 niet haalbaar is, afronding voor 15 maart 2026 niet mogelijk is en daarom start uitvoering in september 2026 in beeld komt. In dat geval kan Fase 1 en Fase 2 in 1 werk worden gestopt. Overlast voor streek is beperkt, en waarschijnlijk is het gunstiger voor de uitvoeringskosten dan 2 losse projecten. Dit kan alleen als we eruit komen met instemming van de particulieren. (dan moet Provincie bereid zijn om minnelijke oplossing te bieden).

Alles staat nu gesteld om in ieder geval realiseren van fase 1 (scenario 1), met het idee dat fase 2 nog wel een keer komt.

Komen we er niet uit met de 2 particulieren wordt het risico op vertraging door bezwaar en beroep groter wat de start september 2025 in gevaar kan brengen. (met pech van RvS procedure wordt dit ook 2027).

Gemeente Tynaarlo gaat ondertussen gewoon verder met haar procedure rondom de af te geven omgevingsvergunning. (in het beste geval komen er geen bezwaren binnen, en wordt de vergunning begin mei vastgesteld)

	Scenario 1 F1 binnen de tijd (F2 vervalt)	Scenario 2 F1 en F2 Binnen de tijd	Scenario 3 F1 en F2 Hebben uitloop in broedseizoen	Scenario 4 Uitstel F1 en F2 2026 starten	Scenario 5: Knip F1 binnen tijd, F2 na zomer 2026	Scenario scope F1 binnen tijd, grondbalans neutraal F2
VOORKEUR	1	5	4	1	2	3

#### Beslispunten Provincie:

Met welk scenario moet Prolander verder?

hulpvragen:

- Zijn zij bereid voor minnelijke schikking (zo ja, dan vervalt scenario 1)
- Zijn zij bereid tot lagere kwaliteit op de in te richten NNN percelen (zo ja: vervalt scenario 6 en scenario 1.)
- Zijn zij bereid om uitvoering pas er hand te nemen september 2026 (zo nee vervalt scenario 4)
- Zijn zij bereid om extra kosten te maken omdat er extra maatregelen getroffen moeten worden als fase 1 en fase 2 niet aansluitend zijn. (zo nee, vervalt scenario 5)
- Hoeveel belang hecht provincie aan realisatie van NNN-ha, en tegen welke prijs en kwaliteit? Willen zij snel iets scoren tegen lage (extra) kosten en lagere kwaliteit: kies voor scenario 1. Daarna geldt: hoe meer ha bereik in relatie met hoge kwaliteit en snelheid hoe de kosten

Stappen:

- **Afgerond:** In maart is aan de particulieren met hun financieel adviseur nogmaals uitleg gegeven over de huidige stand van zaken. In het bestemmingsplanwijziging is wel de bestemmingswijziging van de percelen fase 2 meegenomen (was achterstallig). Maar ook dat de Fase 2 percelen géén onderdeel uitmaken van huidige bestek en vergunningen. Dat is nu goed duidelijk dat met hun huidige eigendommen en blijvend gebruik rekening is gehouden. Veel mogelijke bezwaren zijn daarmee weggenomen (ze dachten nog steeds dat tegen wil en dank het bestek en alle vergunningen óók over hun percelen ging)  
Ze maakten zich (al dan niet strategisch) wel zorgen om negatieve uitstralingseffecten en bereiden zich voor op evt. planschade claim (dit kan een mogelijke vertragingstactiek voor uitvoering zijn). Zij bieden opening dat ze er minnelijk uit willen komen (met een financiële vergoeding ) en zijn dan bereid evt. bezwaren in te trekken en in te stemmen met planuitvoering fase 2.
- Op korte termijn: Er wordt ook nog een laatste poging ondernomen waar de taxateur met de Grondadviseur van de twee particulieren gaat praten met het doel de beide taxaties nog eens naast elkaar te leggen of ze eruit kunnen komen. (De verwachting is dat de inzichten teveel van elkaar blijven verschillen en ze er daar niet met elkaar uitkomen)
- Op korte termijn: Donderdag 10 april laten we de particuliere eigenaren referentie percelen zien van vochtig hooiland (En/of vochtige heide). Willen ze dat natuurdoeltype definitief niet, dan vervalt daadwerkelijke inrichting fase 2 (in ieder geval voor nu bij deze particuliere eigenaren ) en blijven hun percelen gewoon de huidige KV (100% N12.02: bloemrijk en faunarijk grasland).
  - o Dan is het ook duidelijk, dan zetten we door met scenario 1. Verwachting is dat ze dan óf geen bezwaar meer maken op laatste vergunning,
  - o of het wel doen, maar hun bezwaar wordt afgehandeld (hun percelen hebben immers bestemming natuur, die wenst natigheid , maaien /begrazing is van ondergeschikt belang). Wij verwachten we geen effecten op hun percelen.
- Op korte termijn : het is heel wenselijk dat provincie op hele korte termijn (ruim voor 1 mei (\*)) uitsluitel geeft of ze überhaupt bereid is extra budget beschikbaar te stellen om er minnelijk uit te komen (zie criteria 2h), hierdoor zijn er geen bezwaren , en is uitvoering september 2025 nog haalbaar te krijgen (zie het als = beheersmaatregel om het risico van vertraging door evt. bezwaren ongedaan te maken).  
Indien provincie hiervoor geen extra geld beschikbaar stelt (motivatie : hebben ze geen recht op, we zijn niet gediend van chantage) moet er ook een duidelijk signaal naar de particulieren: jullie percelen zitten al in de KV: verdere inrichting op jullie percelen zijn niet meer aan de orde. We halen dit uit de opdracht Prolander. Provincie is van mening dat de fase 2 percelen gereed zijn (NNN ha zijn al "verworven" en ook al "ingericht" (N12.02)) Particulieren kunnen huidige KV zelf openbreken en zelf extra inrichtingsmaatregelen treffen en omvomen naar N10.02 of N07.01). Eigenaren kunnen dan ook een hogere beheervergoeding/jaar ontvangen
- Het kan zijn dat provincie niet akkoord te gaan met minnelijke schikking. Gevaar is dat particulieren toch gaan traineren en bezwaar indienen, of wellicht straks in beroep, of naar raad van State. Dan moeten we toch eerst gemeente Tynaarlo haar vergunningsprocedure voor de omgevingsvergunning Roodzanden laten afronden (met bezwaren augustus 2025) of in het slechtste geval evt. Raad van State (2 jaar Ca aug 2027?). Als besluit dan valt is dat ook duidelijk en kan uitvoering dan ter hand worden genomen.

(\* ) 1 mei is een belangrijke datum: op die datum wordt bekend of de laatste benodigde vergunning (omgevingsvergunning gemeente Tynaarlo) onherroepelijk is. Op dit moment loopt de inspraakprocedure (zienswijze op de verstrekte vergunning). Die termijn loopt af eind april. Als we eruit komen met de 2 particulieren, trekken zij evt. bezwaren in en staat de weg vrij om te gunnen en 1 september 2024 te starten met uitvoering fase 1.

1<sup>e</sup> week mei is ook belangrijk omdat de procedure voor Directie en uitvoering (fase 1) nu al loopt en we rond 1 mei definitief willen gaan gunnen . De aanbesteding voor het gunnen van het werk (Fase 1) staat vanaf 1 mei op de planning, en gunnen half juli 2025. ER kan alleen gegund worden als vergunningen onherroepelijk zijn.



## Bijlage 1 TOETSINGSCRITEIA EN TOELICHTING



Hieronder nadere uitwerking in details van criteria en getallen

### 1. Doelrealisatie/kwaliteit

#### 1a. Ecologie/hydrologisch/landschappelijk

Grote winst is als fase 2 kan worden meegepakt dat de eco-hydrologische situatie echt kan worden verbeterd naar een goede eindsituatie. Er is eco-hydrologisch herstel van het hele beekdal, er is een doorgaande lijn om heideverbinding van Molenveld naar Zeegserduinen door te trekken, ecologische eenheid. (donkergroen), hoe minder eco hydrologisch herstel hoe lichter groen.

Als het project eindigt na fase 1 (scenario 1) , blijft er een ecohydrologisch minder optimale situatie over op de 10,7 ha. Er blijft bijvoorbeeld een rand bomen staan voor de doorsteek (eigendom   En ook de afwateringssloot langs Pieterpad moet op voldoende diepte blijven om te kunnen afwateren van percelen  en  (het verwijderen van deze sloot is eigenlijk een N2000 maatregel, die nu niet kan worden gerealiseerd). Het behouden van de sloten heeft een negatieve uitstraling op directe omgeving van natuurpercelen nabij die sloten



In scenario 6 wordt gewerkt met een neutrale grondbalans. Dit betekent dat de voedingsstoffen in het gebied blijven, ecologisch niet optimaal. Nu zijn de perelen van  en  nog redelijk in tact (hebben niet zoveel voedingsstoffen) omdat ze voornamelijk in gebruik zijn (geweest) als weiland en niet als akkerland.

#### 1b. NNN opgave


Op dit moment hebben de NNN percelen van  en  reeds de status 'verworven' (Grond) en "gerealiseerd" (inrichting). Dit komt omdat er een KV op is afgesloten. De provincie beschouwd de 10.7 ha als ingericht, klaar. Gewenste natuurdoeltype is dat wat de Provincie voor ogen had (heeft).

### 2.KOSTEN

#### 2a Extra Bestek, tekeningen fase 2

Tot maart 2024 waren de percelen van  en  onderdeel van het bestek, dit is er toen uitgeknipt. Dus de concept versie is er nog. Toch moet het bestek weer worden aangepast (tekst en tekeningen) en er moet ook een bestekraming worden opgesteld en een grondbalans. Ook is er afstemming met Prolander en partners en eigenaren nodig . Kosten voor aanpassen Bestek fase 1 wordt ingeschat op € 35.000 incl BTW (= gelijk aan aanpassen concept bestek 2024 roodzanden naar definitief bestek 2025 Roodzanden)

#### 2b Vergunningen

De huidige vergunningen zijn aangevraagd, zonder  en  (dat is even de 0-situatie) Indien we opnieuw vergunningen moeten aanvragen (minimaal omgevingsvergunning en watervergunning) moeten we adviesbureau vragen voor ons te begeleiden. Gebruik makend van de oude offertes (begeleiding adviesbureau voor 1 omgeving is €10.000 excl. BTW) , combineren omgevingsvergunning, watervergunning. Wordt dit minimaal € 15.000 euro (incl. BTW)

De aanvullende Legekosten voor de vergunningen bedragen naar schatting € 5000 euro, Er moet oa een stuwte komen.

2c Extra kosten uitvoering fase 2

In de directieraming was het oorspronkelijke plan (fase 1 en 2) was geraamd op € 2.270.000 (incl BTW). In de directieraming van het bestek (fase 1) €1.140.000 Incl. BTW. In dit lagere bedrag zijn maatregelen fase 2 eruit gehaald, en is er ook rekening gehouden met korting omdat de verwachting is dat de afzetten.

De aanvullende uitvoeringskosten van ca 8 ha zullen ca € 20.000/ha bedragen, dus **€ 160.000 extra**. (scenario 2,3,4)

Indien fase 2 pas veel later wordt gerealiseerd (scenario 5) zullen er hogere kosten komen, meer richting €40.000/ha = **€320.000** als de Koeweg/Pieterpad opnieuw moet worden gerepareerd en/of rijplaten moeten worden voorzien en/of gerepareerd)

2d Evt. extra kosten directievoering fase 2. (indien uitloop in broedseizoen)

Indien de uitvoering van fase 2 tijdige ingepast kan worden in het werk van fase 1 is er naar verwachting geen extra ecologische begeleiding nodig.

Indien de werkzaamheden uitlopen tot in het broedseizoen zal plaatsvinden is er extra directie & toezicht, ecologische en evt. arch. Begeleiding nodig. Totaal = **€ 35.000** (inclusief btw)

Indien er scopewijziging plaatsvindt (grondbalans neutraal) in scenario 6 Zal directie minder lang duren, (kleiner gebied, geen reparatie koeweg etc. **Gesteld op €20.000**

2e Extra kosten SOK

Compensatie voor hun inzet door [J] en [J] €3500 euro pp = **€7000**, geldt in alle gevallen als ze gaan meewerken (scenario 2-6)

2f Compensatievergoeding :

[J] [J] zou voor 5,60 ha te wijzigen natuurdoeltype aanvullend € 23.000.- ontvangen, [J] zou voor 2,19 ha te wijzigen natuurdoeltypes aanvullend € 7.000.- ontvangen. Samen dikke **€30.000,-**

2g Grondverkoop (m3):

Uit de ontgraven percelen bij [J] en [J] (en [J]) wordt ca 10.000 m3 grond > gehaald. Bouwgrond komt vrij en heeft een marktwaarde (€5 euro/kuub) De huidige eigenaren krijgen dit be-  
uitgekeerd.

Commented [J]: Inschatting van aantal kuubs en de precieze grondprijs (zonder transport etc) , dit moet ik nazoeken

Dit ligt wel gevoelig. Op dit moment worden de overige kosten bv. bestekuitwerking, aanvragen vergunningen, vergunningen, uitvoering werk en toezicht door provincie betaald. Zeg maar de lasten. De grondeigenaren willen daar niets aan bijdragen, en alleen de lusten (opbrengst uit grond) hebben. In geval van KV moeten de grondeigenaren zelf veel meer doen. De coördinatie die Prolander nu doet ,het aanvragen van vergunningen, begeleiden van de uitvoering etc. worden dan niet betaald. Er kan alleen beroep worden gedaan op inrichtingskosten voor eventuele omzetting vanuit KV.

Commented [J]: Zo begreep ik dat van Sieger

2h Aanvullende compensatie(?)

De twee eigenaren hebben in overleg maart 2025 aangegeven dat ze er minnelijk uit willen komen. Zij denken aan een extra plus op de huidige compensatie €10.000 euro/ha voor die ha waar een ander natuurdoel komt dan huidige. Indien Prolander/Provincie akkoord gaat met deze aanvullende compensatie zijn zij bereid in te stemmen dat fase 2 als nog wordt opgepakt

Voor pruim betekent dit 5,9438 ha €59.3280 euro, voor [J] betekent dit 2,2020 ha = € 22.020 extra . Samen **€81,348**.

#### 2i Schaderegeling/planologische schaduwwerking

De twee grondeigenaren "dreigen" met bezwaar, beroep en schaderegeling ivm planologische schaduwwerking. Als we er niet minnelijk uitkomen (zie 2h)

Mogelijk betekent dit hoge juridische/procedure kosten (Gesteld op €100.000), maar wellicht is dit gewoon op te vangen met onze eigen jurist.

Er wordt overigens geen schade verwacht. Er ligt geen (kostbaar) hydrologisch model ten grondslag dat effecten vooraf heeft doorgerekend. Maar met de experts (Prolander en waterschap) zijn vanuit hun vakkennis overtuigd (expert judgement) dat zij geen vernatting verwachten op deze percelen. Er zijn in fase 1 aanvullende maatregelen getroffen in F1 waardoor de afwatering van hun percelen in stand blijft. Bovendien zijn er peilbuizen geplaatst die meten 0-situatie en monitoren na uitvoering. Mochten hier toch nadelige effecten uitrollen, zullen de extra kosten voor herstel moeten worden uitgevoerd. Dat maakt niet uit welk scenario er voor gekozen wordt. Dit moet in alle gevallen gebeuren (hier niet op geld gezet).

#### **2.DOORLOOPTIJD**

Het is de vraag of het bestek F2 op tijd kan worden afgerond en dat de extra benodigde vergunningen op tijd kunnen worden afgegeven (met name scenario 2 en 3). Indien op tijd, kan het bestek fase 2 aanvullend op fase 1, kan worden uitgevoerd (bij voorkeur vóór broedseizoen 2026).

Indien het iets later is, kan in het broedseizoen, met extra ecologische begeleiding worden uitgevoerd, stel 6-8 weken uitloop tot eind april.

Lukt het (voor start uitvoering al bekend) al niet om het werk voor eind april af te ronden (start toeristenseizoen), moet het werk tot over de zomer worden heengetrokken, bv. Minimaal per 1 september/1 november 2026. Uitvoeringstijd 6-8 weken. Dit vraag ook om extra tijd om Koeweg/Pieterpad opnieuw aan te passen

Er kan ook worden gekozen het hele project (fase 1 en fase 2 pas na bouwvak 2026 op te pakken en dan voor broedseizoen 2027 op te leveren. (scenario 4). Een aannemer kan efficiënter werken als hij vooraf de hele klus kent.

#### **3.DRAAGVLAK UIT DE OMGEVING**

Uitgangspunt is dat omgeving zo kort mogelijk overlast moet ervaren van de uitvoering.

Vertrekpunt is 1 september -15 maart. Als het langer duurt scoort dit negatiever.

het opknippen in meerdere tijdsperiodes is dus ook negatiever. Het opnieuw gebruiken en opknippen van de koeweg zal op weinig draagvlak kunnen rekenen.

#### **4.INZET PROLANDER**

Het maken van een plan en bestek, het aanvragen van vergunningen, en begeleiden bij de uitvoering kost veel tijd. Er is een globale inschatting gemaakt wat het betekent om extra bestek, extra vergunningen, langere doorloop tijd etc. betekent voor de inzet van Prolander. (minimaal 500 uur)

Als alles met stoom en kokend water moet om Fase 2 er nog voor het broedseizoen ook ingericht te hebben betekent dit veel werkdruk. Langer in de tijd is het beter plan baar,

#### **5. RISICO'S**

Als er geen bijzondere risico's worden verwacht is het een aanvaardbaar risico's. Risico's worden groter als er onzekerheden ontstaan.

Als in een korte tijd er veel acties moeten plaatsvinden (Scenario 2 en 3) (bv. Aanvullend bestek maken, terwijl we nog niet weten of adviesbureau hier capaciteit beschikbaar voor heeft, en dat bestek ook met grondeigenaren én gebiedspartners moet worden afgestemd, dat de uitvoering in dezelfde tijd moet worden uitgevoerd als alleen fase 1) is het risicovol. Op dit moment is niet eens duidelijk welke



aanvullende vergunningen er nog aangevraagd worden (beeld is omgevingsvergunning en watervergunning) , én feit is dat procedures van vergunningen lang kunnen duren (afhankelijk van het feit óf en wélke bezwaren er komen) Dit maakt Scenario 2 en 3 erg risicovol.  
Hoe meer tijd er is, hoe beheersbaarder, aanvaardbaarder of lager de risico's

## 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