

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: 9-9-2025

Samenvatting:

In het kader van natuurontwikkeling Roodzanden is een inrichtingsplan opgesteld en vastgesteld in 2023. Daarna is in besloten, afwachting van hertaxatie, het gebied op te splitsen in fase 1 en fase 2. Fase 1 wordt in 2025/2026 tot uitvoering genomen. De percelen van [REDACTED] liggen in fase 2 gebied. Delen van dit eigendom kunnen in het kader van het inrichtingsplan Roodzanden worden omgevormd naar een ander natuurdoeltype. Dit heeft een wijziging van waarde en wijziging van de beheervergoeding tot gevolg.

Met de huidige taxatiewaarde (augustus 2025) voor de diverse natuurdoeltypen, kan de eigenaar voor zijn percelen binnen de projectgrens een eenmalige compensatievergoeding van € 14.760 ontvangen.

De jaarlijkse beheervergoeding voor deze percelen wijzigt met het natuurdoeltypes mee naar € 2.698,91 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 eigenaar [REDACTED]. Er was ten tijde van de planvorming volop medewerking van de eigenaar. Wel was er verschil van inzicht of en hoe de om te vormen natuurgronden afgewaardeerd kunnen worden.
- 8 november 2022 is met Provincie Drenthe besproken of zij bereid waren tot extra afwaarderen van natuurgronden en hoe dit berekend moest worden. Provincie hechtte belang aan een integraal plan Roodzanden, inclusief het omvormen van de inliggende particuliere eigendommen en stemde in met de berekeningswijze voor de waardedaling en het daardoor uit te keren compensatiebedrag. Ook stemde zij in met de wijze van berekening. Het compensatievoorstel is daarna aan de particuliere eigenaren voorgelegd. Eigenaar [REDACTED] stemde hiermee niet mee in. Er was geen

overeenstemming in de hoogte van de taxatiewaarde van de diverse natuurdoeltypen. Daarnaast was het beeld dat door de verwachte stijgende grondprijzen ten tijde van de start uitvoering het aanbod van 2022 sterk zou afwijken.

- In 2023 is het hele inrichtingsplan Roodzanden, met instemming van de inliggende eigenaren zoals [REDACTED], voor de uitwerking op hun percelen vastgesteld. Echter gaf eigenaar [REDACTED] destijds geen toestemming om vervolg op zijn percelen verder uit te werken naar bestek en vergunningen. Hiermee zijn deze percelen in "Roodzanden (fase 2)" terecht gekomen.
- In de augustus 2025, vlak voor start uitvoering van Roodzanden (fase 1), zijn de actuele taxatiewaarden voor de drie natuurdoeltypen opnieuw bepaald door een onafhankelijk taxateur. Deze zijn:
 - o N06.04 (vochtige heide): € 8.000/ha (geen wijziging t.o.v. 2022)
 - o N10.01 (nat schraalland): € 12.000/ha (geen wijziging t.o.v. 2022)
 - o N12.02 (kruidenrijk en faunarijk grasland): € 30.000/ha (in 2022 was dit € 20.000/ha)

2 Aanbod

2.1 Gebruikte gegevens eigenaar [REDACTED]

In bijlage 1 is de kaart opgenomen met de eigenarenkaart, de perceelnummers en de oppervlakten per (deel van het) perceel. In bijlage 2 is het toekomstige natuurdoeltype opgenomen.

Eigenaar [REDACTED] wil (delen van) percelen blijven gebruiken voor paardenwei (deel W2125, en W2126). Deze houden daarom natuurdoeltype N12.02.

Tabel 1: Percelen [REDACTED] binnen beoogd projectgebied.

Perceelnr.	Totale oppervlakte perceel (ha)	Deel binnen projectgebied (ha)	Natuurdoeltype	Oppervlakte (ha)
W2125	1,8700	1,8700	N12.02	1,0500
			N10.01	0,8200
W2126	0,3220 (*)	0,3220	N12.02	0,3220
TOTAAL	2,1920		N12.02	1,3720
			N06.04	0
			N10.01	0,8200

(*) perceel is in werkelijkheid 0,6640 ha groot. [REDACTED] heeft 50% van perceel in eigendom

2.2 Aanbod compensatie

Omdat [J] een deel van zijn percelen handhaven onder pakket N12.02 als paardenwei, wordt een aantal percelen gesplitst in 2 natuurdoeltypen. Voor andere percelen wordt gekozen voor één natuurdoeltype omdat verschillend beheer op één perceel in praktijk niet werkbaar zal zijn.

In onderstaande tabel wordt de huidige en toekomstige waarde bepaald:

Tabel 2: Berekening huidige en toekomstige waarde [J]

	Huidige situatie			Nieuwe situatie		
	Oppervlakte (ha)	Taxatiewaarde /natuurdoeltype per ha	Huidige waarde	Oppervlakte (ha)	Taxatiewaarde /natuurdoeltype per ha	Toekomstige waarde
N12.02	2,1920	€ 30.000	€ 65.760	1,3720	€ 30.000	€ 41.160
N06-04				0	€ 8.000	€ 0
N10.01				0,8200	€12.000	€ 9.840
Totaal	2,1920		€ 65.760			€ 51.000

Het eenmalig te compenseren bedrag is het verschil tussen huidige waarde en de toekomstige waarde. Dit wordt € 65.760 - € 51.000 = € 14.760

P.S. In bijlage 3 is het aanbod uit 2022 terug te vinden.

2.3 Beheervergoeding 2025

Hieronder wordt inzicht gegeven in de vergoeding in de huidige situatie en in de toekomstige situatie gebaseerd op prijspeil 2025. De beheervergoeding behorende bij natuurdoeltypen wordt jaarlijks geïndexeerd.

Tabel 3: Berekening huidige en toekomstige beheervergoeding [J], prijspeil 2025

Natuur doeltype	Huidige situatie (2025)			Nieuwe situatie (2025)		
	Oppervlakte (ha)	Beheer vergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar	Waarde	Oppervlakte (ha)	Beheer vergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar	Waarde
N12.02	2,1920	€ 311,00	€ 681,71	1,3720	€ 311,00	€ 426,69
N06-04	0	€ 276,00	€ 0	0	€ 276,00	€ 0
N10.01	0	€ 2.771,00	€ 0	0,8200	€ 2.771,00	€ 2.272,22
Totaal	2,1920		€ 681,71	2,1920		€ 2.698,91

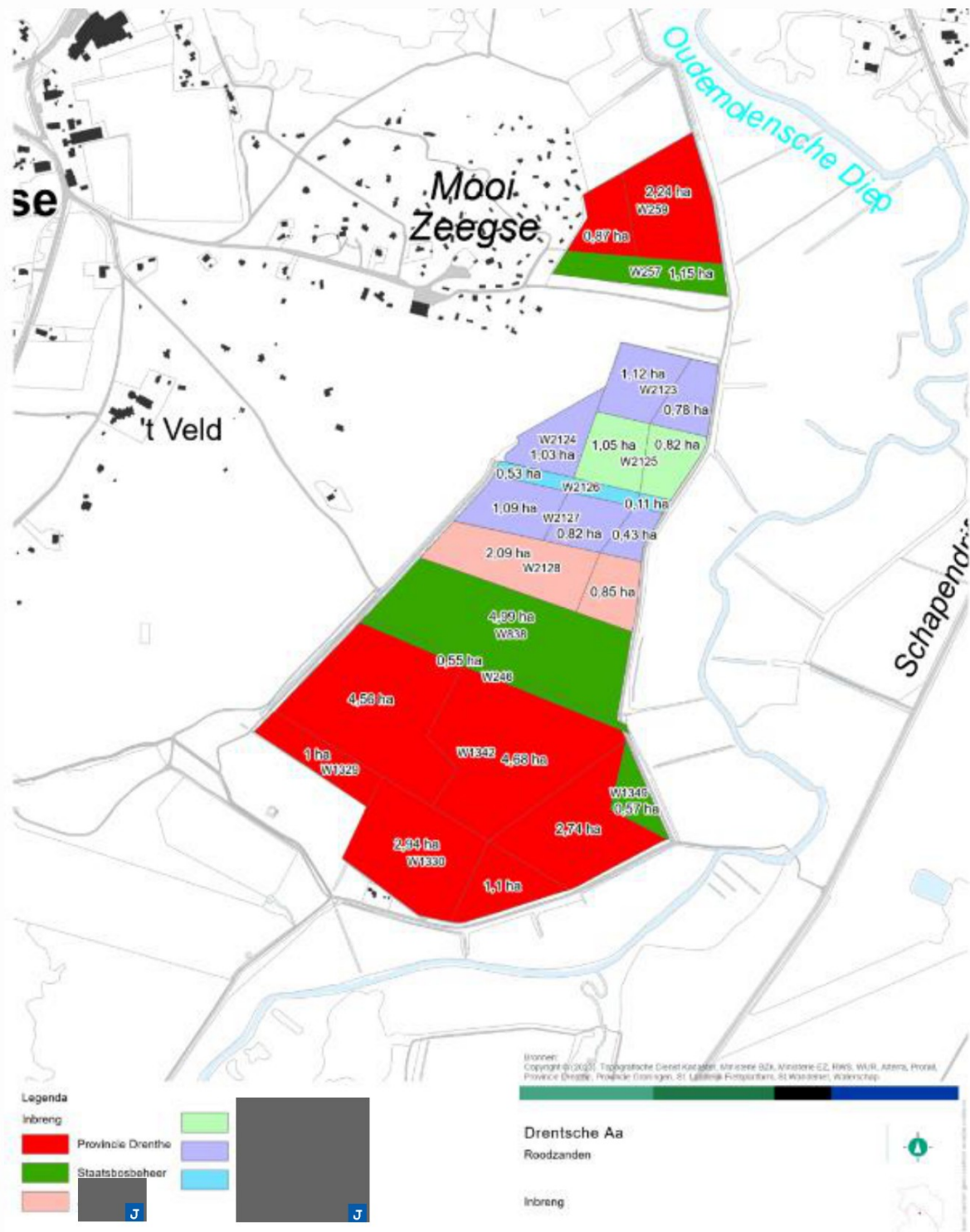
In bijlage 3 is het aanbod uit 2022 terug te vinden.

3 Vervolg

Na instemming worden aparte afspraken gemaakt hoe het eenmalige uit te keren compensatiebedrag naar de eigenaar toekomt.

Daarnaast worden aparte afspraken gemaakt hoe de beheerovereenkomst met de kwalitatieve verplichting wordt opengebroken en opnieuw gevestigd en hoe de wijziging van de Kwalitatieve Verplichting wordt doorgevoerd om de jaarlijkse beheervergoeding te ontvangen na inrichting.

Bijlage 1: Kaart kadastrale eigendommen en oppervlakten



Bijlage 2 toekomstige natuurdoeltypen per perceel

Roodzanden te taxeren percelen

ambitietype
2025

Roodzanden eigendommen

Ambiëtietype

- Nat schraalland N10.01
- Vochtige heide N06.04
- Kruiden en faunarijk grasland N12.02



Bijlage 3: Taxatievoorstel 2022

aanbod compensatie 2022		Huidige situatie		nieuwe situatie		VERSCHIL	
Compensatiekosten grond							
	marktwaarde N12.02 (in €/ha)	marktwaarde huidige situatie (=marktwaarde oppervlakte)	Oppervlakte (ha)	marktwaarde (op te realiseren natuurdoeltype)	Oppervlakte nat natuurdoeltype (ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlakte * marktwaarde)	Verschil (= huidige waarde - toekomstige waarde)
N12.02	20.000	44.040	2.2020	20.000	1.3270	26.540	17.500
N06.04	20.000	0	0	8.000	0,0000	0	0
N10.01	20.000	0	0	12.000	0,8750	10.500	-10.500
Totaal		44.040	2.2020		2.2020	37.040	7.000
beheervergoeding 2022							
Huidige situatie							
beheertype	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	Vergoeding huidig beheertype (=beheervergoeding * ha)	beheertype (in ha)	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (ha)	Vergoeding huidig beheer (=beheervergoeding * ha)	Vergoeding toekomstige situatie (in €)
N12.02	€ 2.19,08	€ 482,41	2.202	€ 2.19,08	1.327	€ 290,72	€ - 191,70
N06.04	€ 278,56	€ 0,00	0	€ 278,56	0	€ 0,00	€ 0,00
N10.01	€ 2.023,48	€ 0,00	0	€ 2.023,48	0,875	€ 1.770,55	€ 1.770,55
Totaal		€ 482,41			2.202	€ 2.061,26	€ 1.578,85

Roodzanden te taxeren percelen



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