

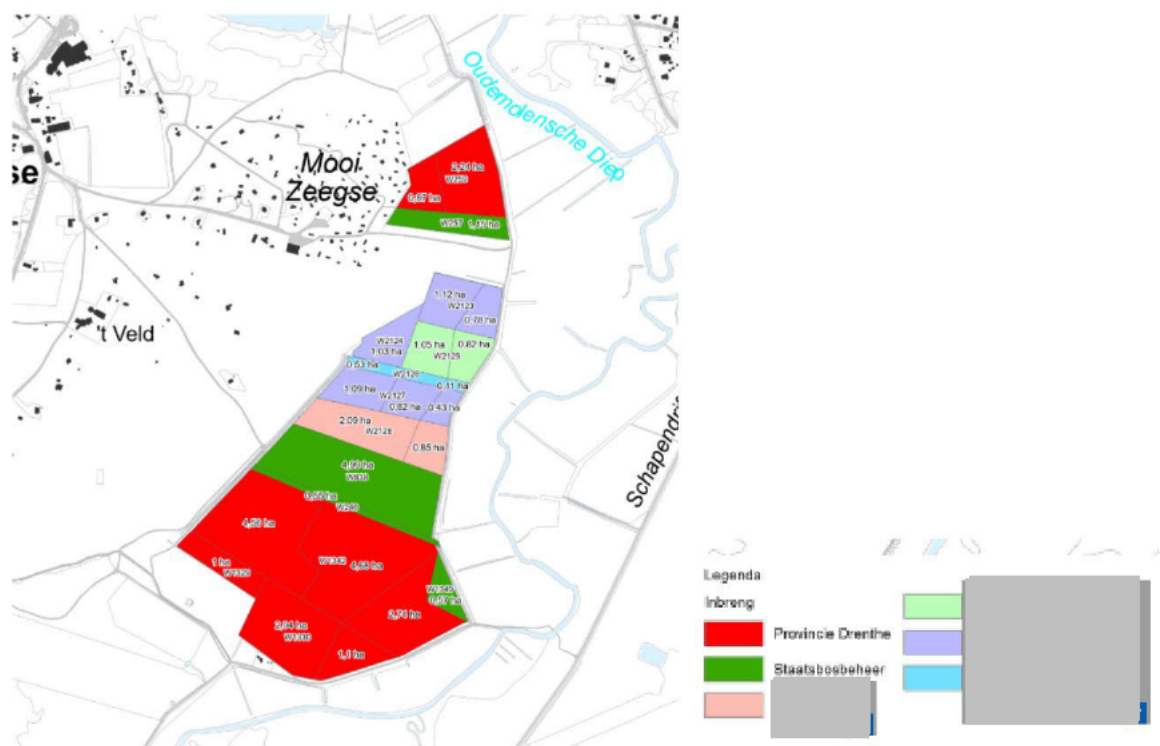
# Memo

Van: [redacted]  
Aan: [redacted]  
Onderwerp: Ruilvoorstel Roodzanden  
Contactpersoon: [redacted]  
Telefoon: 0 [redacted]  
E-mailadres: [redacted]@prolander.nl  
Datum: 14-11-2023

Voor het gebied Roodzanden is een inrichtingsplan opgesteld. Hier is in nauwe afstemming met de particuliere grondeigenaren nagedacht over een (andere) invulling op hun eigendommen. Op dit moment hebben de particuliere eigenaren een KV afgesloten op hun percelen, waar natuurpakket N12.02 (Kruiden en faunarijck grasland) is afgesloten. Het omvormen van het huidige natuurpakket naar een ander natuurpakket betekent een waardevermindering van hun gronden. In deze memo wordt inzicht gegeven in het ruilvoorstel in twee varianten : In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de waardevermindering in geld door de gewijzigde natuurdoeltypen. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe de waardevermindering kan worden gecompenseerd door extra grond toe te delen aan de particulieren.

## 1. Uitgangssituatie

2. In de huidige situatie is zijn de percelen als volgt verdeeld onder de grondeigenaren.



Uitgangspunt bij het bepalen van de huidige taxatiewaarde is dat alle percelen (uitgezonderd het zandpad) een taxatiewaarde hebben van € 26.600/ha. Het zandpad (eigendom SBB) heeft een (fictieve) waarde van € 8.000/ha.

Tabel 1: totaal oppervlakte en taxatiewaarde (huidig) per eigenaar

Rijlabels	Som van Opp_ha	Som van Taxatiewaarde_Huidig
	2,9414	€ 78.240,35
	1,8730	€ 49.822,93
Provincie Drenthe	20,1245	€ 535.312,87
	5,2756	€ 140.331,42
	0,6415	€ 17.064,45
Staatsbosbeheer	7,2582	€ 182.768,16
<b>Eindtotaal</b>	<b>38,1143</b>	<b>€ 1.003.540,18</b>

Wat betreft gezamenlijk eigendom [redacted] & [redacted] is de oppervlakte en de waarde voor beide partijen 50%.

Zie voor een totaal overzicht per perceel per eigenaar bijlage 1

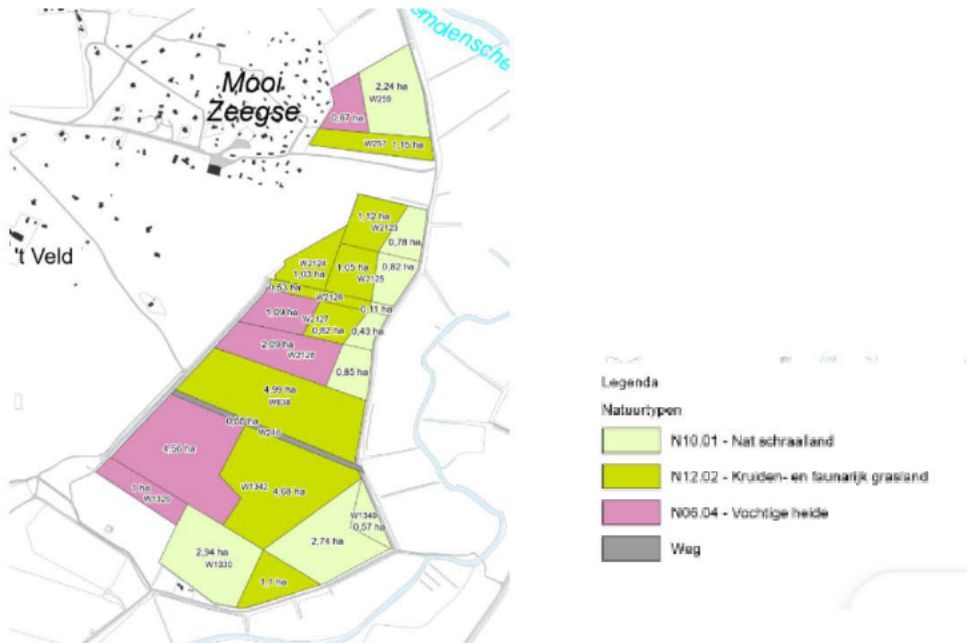
## 2. Inrichtingsplan

Voor het gebied is een inrichtingsplan opgesteld. Binnen de projectgrens worden een aantal hydrologische en ecologische maatregelen getroffen om de juiste omstandigheden voor het gewenste ambitietype te realiseren.

Met de realisatie van het inrichtingsplan worden in het gebied bestaande percelen (met natuurdoeltype N12.02) soms deels of soms helemaal omgevormd naar natuurdoeltype N06.04 (vochtige heide) of N10.01 (nat schraalland).



In onderstaand overzicht is het inrichtingsplan Roodzanden geschematiseerd naar natuurdoeltypen en oppervlakten.



### 3. Waardedaling: compensatie met geld

De percelen met de nieuwe natuurdoeltypen zijn getaxeerd in opdracht van Prolander

N12.02: (Kruiden en faunarijk grasland) € [redacted] /ha

N10.01: (Nat Schraalland) € [redacted] /ha

N06.04: (Vochtige heide) € [redacted] /ha

In onderstaand overzicht wordt de (nieuwe) taxatiewaarde weergegeven per eigenaar. Dit voorstel is reeds aan de huidige grondeigenaren voorgelegd en besproken.

Tabel 2: Totale waarde eigenaren met gewijzigde natuurdoeltypen

Rijlabels	Som van Opp_ha	Som van Taxatiewaarde_perc_Toekomstig
[redacted]	2,9414	€ 26.935,32
[redacted]	1,8730	€ 37.874,77
Provincie Drenthe	20,1245	€ 300.154,08
[redacted]	5,2756	€ 102.398,24
[redacted]	0,6415	€ 15.483,36
Staatsbosbeheer	7,2582	€ 174.427,76
<b>Eindtotaal</b>	<b>38,1143</b>	<b>€ 657.273,52</b>

Wat betreft gezamenlijk eigendom [redacted] & [redacted] is de oppervlakte en de waarde voor beide partijen 50%.

Zie voor een totaal overzicht per perceel per eigenaar bijlage 2

Het verschil tussen tabel 1 en tabel 2 betreft de waardedaling

naam	verschil oppervlakte (nieuw - oud)	verschil taxatie (nieuw-oud)
	0,0000	-€ 51.305,03
	0,0000	-€ 11.948,16
Provincie Drenthe	0,0000	-€ 235.158,79
	0,0000	-€ 37.933,18
	0,0000	-€ 1.581,10
Staatsbosbeheer	0,0000	-€ 8.340,40

Wat betreft gezamenlijk eigendom [redacted] & [redacted] is de oppervlakte en de waarde voor beide partijen 50%.

Een negatief getal betekent dat de waarde van het perceel is gedaald. Provincie Drenthe is bereid dit verschil uit te keren aan de particuliere eigenaren, mits de afgesloten Kwalitatieve verplichting dan ook wijzigd wordt naar de gewijzigde natuurdoeltypen.

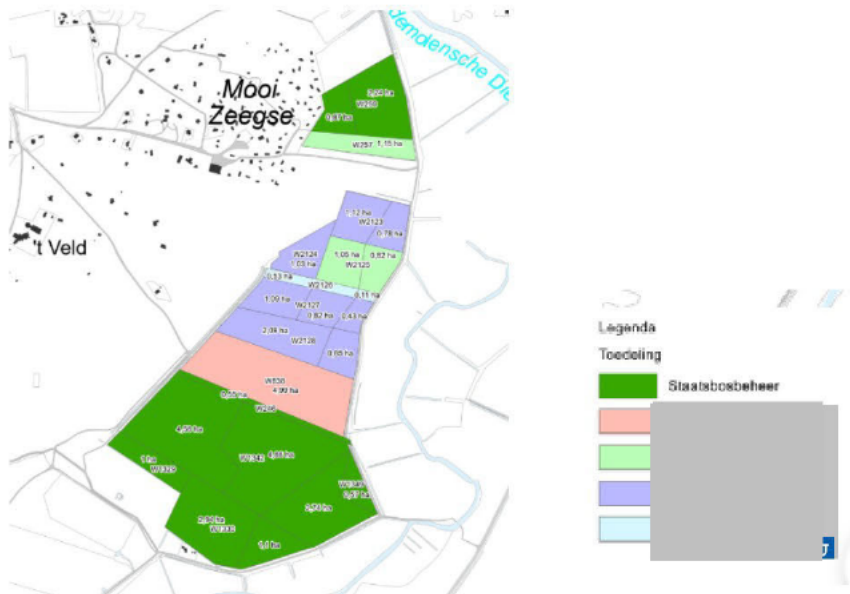
## 4. Voorstel waardedaling: compenseren met grond

De taxaties van de percelen is meerdere keren doorgesproken met Agriplaza (vertegenwoordiger van de particulieren) en de taxateur van Prolander.

Door de particuliere eigenaren is via Agriplaza gevraagd of de waardedaling niet in geld, maar in Grond kon worden uitgekeerd. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten meegenomen.

- Er wordt geschoven met hele percelen naar een andere eigenaar.
- [redacted] en [redacted] wilden graag gecompenseerd worden in grond van [redacted]
- [redacted] kan dan doorschuiven naar perceel van SBB
- SBB geeft perceel op ten noorden van de zandweg, en schuift richting de percelen die nu in provinciaal bezit zijn.
- Het hele blok tussen noordelijke doorsteek en zandweg komt dan in bezit en KV van particulieren,
- de rest, dus alle provinciale eigendommen worden toegewezen aan Staatsbosbeheer.

Dit leidt tot bijgevoegd VOORSTEL. Let op, dit is een eerste praatplaat. Er kan onderling nog geruild worden in percelen, of delen van percelen voor een betere verdeling.



Dit komt neer op de volgende totaaloverzicht:

Voor het totaaloverzicht per eigenaar van alle kavels per grondeigenaar zie bijlage 5.

Figuur 3: Taxatiewaarde per eigenaar, met compensatie in grond

Riilabels	Som van Opp_ha	Som van Taxatiewaarde_perc_Toekomstig
	4,9874	€ 132.665,45
	3,0188	€ 68.351,30
	8,2170	€ 129.333,56
	0,6415	€ 15.483,36
Staatsbosbeheer	21,2496	€ 311.439,86
<b>Eindtotaal</b>	<b>38,1143</b>	<b>€ 657.273,52</b>

Wat betreft gezamenlijk eigendom [redacted] & [redacted] is de oppervlakte en de waarde voor beide partijen 50%.

Het verschil tussen de huidige taxatiewaarde en de toekomstige situatie (met meer grond, maar aantal percelen hebben een lagere waarde) wordt als volgt:

naam	verschil (=Opp toedeling - oppervlakte inbreng) (in ha)	Som Taxatiewaarde (= Waarde toekomst- waarde huidig) (in €)
[redacted]	2,0461	€ 54.425,10
[redacted]	1,1457	€ 18.528,37
[redacted]	2,9414	-€ 10.997,86
[redacted]	0,0000	-€ 1.581,10
Staatsbosbeheer	13,9914	€ 128.671,70

Wat betreft gezamenlijk eigendom [redacted] & [redacted] is de oppervlakte en de waarde voor beide partijen 50%.

Details per eigenaar (per perceel) zie bijlage 6,.

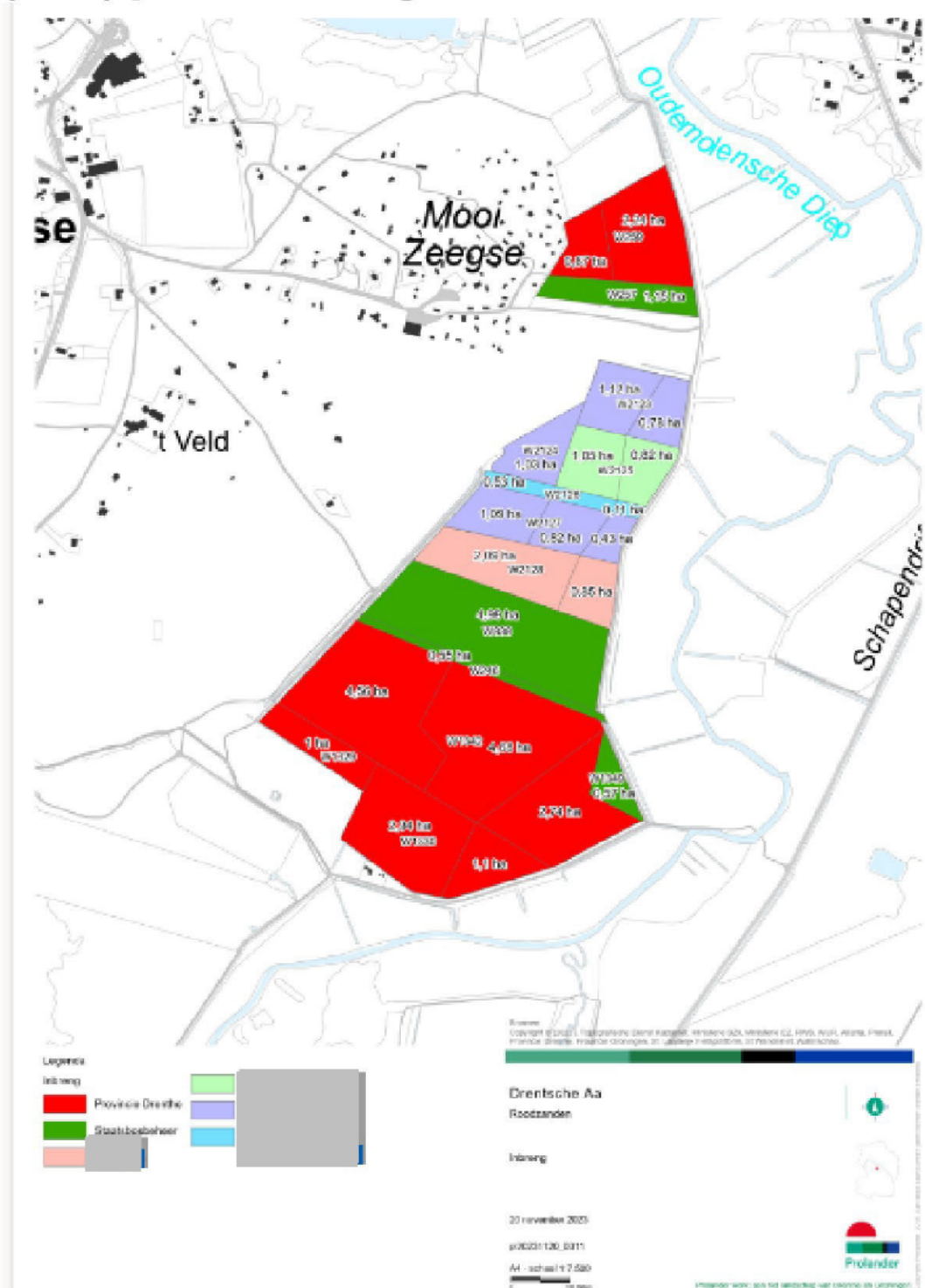
## 5. Vragen/discussiepunten:

- W257: perceel direct boven noordelijke doorsteek, is nu nog bezit van SBB, zou naar [redacted] kunnen gaan, Wil SBB dit wel, het vormt nu vanaf Zeegserduinen tot aan noordelijke doorsteek 1 doorlopende verbinding. [redacted] wel extra grond?
- W2126: gezamenlijk eigendom [redacted] Het kan ook dat [redacted] zijn aandeel aan [redacted] overdraagt. Is dat bespreekbaar? Hierbij wordt [redacted] gecompenseerd.
- Is het splitsen van een bestaand perceel in 2 delen, met ieder een eigen natuurdoeltype, ook bespreekbaar?. zodat de ene deel valt dan toe aan de ene eigenaar, en de andere aan andere eigenaar.

## Bijlage 1: Huidige percelen en taxatiewaarde per eigenaar

kadastraal nummer			oppervlakte (in ha)			eigenaar	taxatiewaarde/ ha ((in €/ha)	bedrag (in €)
VRI00	W	2128	29530,0000	2,09	2,9530	N12.02	€ 26.600	€ 55.601
VRI00	W	2128	29530,0000	0,85	2,9530	N12.02	€ 26.600	€ 22.639
				2,94	5,9060			€ 78.240
VRI00	W	2125	18800,0000	1,05	1,8800	N12.02	€ 26.600	€ 28.054
VRI00	W	2125	18800,0000	0,82	1,8800	N12.02	€ 26.600	€ 21.789
				1,87	3,7600			€ 49.823
VRI00	W	1342	120320,0000	4,68	12,0320	N12.02	€ 26.600	€ 124.389
VRI00	W	1329	9740,0000	1,00	0,9740	N12.02	€ 26.600	€ 26.502
VRI00	W	1330	40540,0000	2,94	4,0540	N12.02	€ 26.600	€ 78.233
VRI00	W	259	31140,0000	2,24	3,1140	N12.02	€ 26.600	€ 59.529
VRI00	W	1342	120320,0000	2,74	12,0320	N12.02	€ 26.600	€ 72.890
VRI00	W	1330	40540,0000	1,10	4,0540	N12.02	€ 26.600	€ 29.320
VRI00	W	1342	120320,0000	4,58	12,0320	N12.02	€ 26.600	€ 121.380
VRI00	W	259	31140,0000	0,87	3,1140	N12.02	€ 26.600	€ 23.070
				20,12	51,4060			€ 535.313
VRI00	W	2123	19110,0000	1,12	1,9110	N12.02	€ 26.600	€ 29.888
VRI00	W	2127	23480,0000	1,09	2,3480	N12.02	€ 26.600	€ 29.041
VRI00	W	2124	27135,0000	1,03	2,7135	N12.02	€ 26.600	€ 27.480
VRI00	W	2123	19110,0000	0,78	1,9110	N12.02	€ 26.600	€ 20.759
VRI00	W	2127	23480,0000	0,43	2,3480	N12.02	€ 26.600	€ 11.355
VRI00	W	2127	23480,0000	0,82	2,3480	N12.02	€ 26.600	€ 21.829
				5,28	13,5795			€ 140.331
VRI00	W	2126	6440,0000	0,53	0,6440	N12.02	€ 26.600	€ 14.184
VRI00	W	2126	6440,0000	0,11	0,6440	N12.02	€ 26.600	€ 2.881
				0,64	1,2880			€ 17.064
VRI00	W	246	4760,0000	0,55	0,4760	weg	€ 8.000	€ 4.431
VRI00	W	257	11450,0000	1,15	1,1450	N12.02	€ 26.600	€ 30.477
VRI00	W	838	50270,0000	4,99	5,0270	N12.02	€ 26.600	€ 132.665
VRI00	W	1349	79980,0000	0,57	7,9980	N12.02	€ 26.600	€ 15.196
				7,26	14,6460			€ 182.768
<b>totaal</b>				<b>38,11</b>				<b>€ 1.003.540</b>

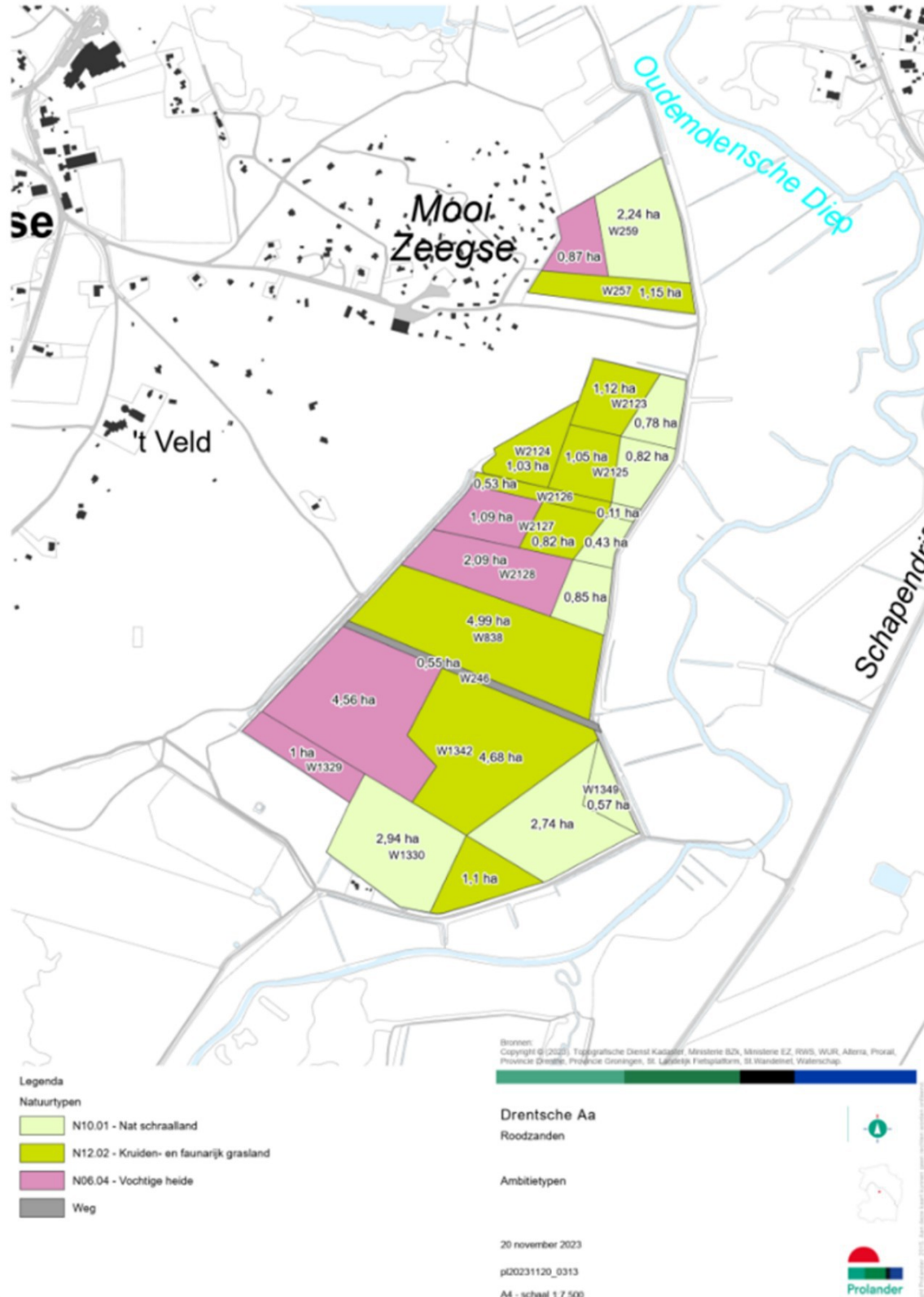
## Bijlage 2: Eigenaren kaart en oppervlakte (deel) perceel huidige situatie



### Bijlage 3: Huidige percelen en taxatiewaarde nieuwe natuurdoeltype per eigenaar

kadastraal nummer			oppervlakte		eigenaar		bedrag
VRIOO	W	2128	2,09	N06.04 -		€ 8.000	€ 16.722
VRIOO	W	2128	0,85	N10.01 -		€ 12.000	€ 10.213
			2,94				€ 26.935
VRIOO	W	2125	1,05	N12.02 -		€ 26.600	€ 28.054
VRIOO	W	2125	0,82	N10.01 -		€ 12.000	€ 9.820
			1,87				€ 37.875
VRIOO	W	1342	4,88	N12.02 -	Provincie Drenthe	€ 26.600	€ 124.389
VRIOO	W	1329	1,00	N06.04 -	Provincie Drenthe	€ 8.000	€ 7.970
VRIOO	W	1330	2,94	N10.01 -	Provincie Drenthe	€ 12.000	€ 35.293
VRIOO	W	259	2,24	N10.01 -	Provincie Drenthe	€ 12.000	€ 26.855
VRIOO	W	1342	2,74	N10.01 -	Provincie Drenthe	€ 12.000	€ 32.883
VRIOO	W	1330	1,10	N12.02 -	Provincie Drenthe	€ 26.600	€ 29.320
VRIOO	W	1342	4,56	N06.04 -	Provincie Drenthe	€ 8.000	€ 36.505
VRIOO	W	259	0,87	N06.04 -	Provincie Drenthe	€ 8.000	€ 6.938
			20,12				€ 300.154
VRIOO	W	2123	1,12	N12.02 -		€ 26.600	€ 29.888
VRIOO	W	2127	1,09	N06.04 -		€ 8.000	€ 8.734
VRIOO	W	2124	1,03	N12.02 -		€ 26.600	€ 27.460
VRIOO	W	2123	0,78	N10.01 -		€ 12.000	€ 9.365
VRIOO	W	2127	0,43	N10.01 -		€ 12.000	€ 5.123
VRIOO	W	2127	0,82	N12.02 -		€ 26.600	€ 21.829
			5,28				€ 102.398
VRIOO	W	2126	0,53	N12.02 -		€ 26.600	€ 14.184
VRIOO	W	2126	0,11	N10.01 -		€ 12.000	€ 1.300
			0,64				€ 15.483
VRIOO	W	246	0,55	Weg	Staatsbosbeheer	€ 8.000	€ 4.431
VRIOO	W	257	1,15	N12.02 -	Staatsbosbeheer	€ 26.600	€ 30.477
VRIOO	W	838	4,99	N12.02 -	Staatsbosbeheer	€ 26.600	€ 132.665
VRIOO	W	1349	0,57	N10.01 -	Staatsbosbeheer	€ 12.000	€ 6.855
			7,26				€ 174.428
<b>totaal</b>			<b>38,11</b>				<b>€ 657.274</b>

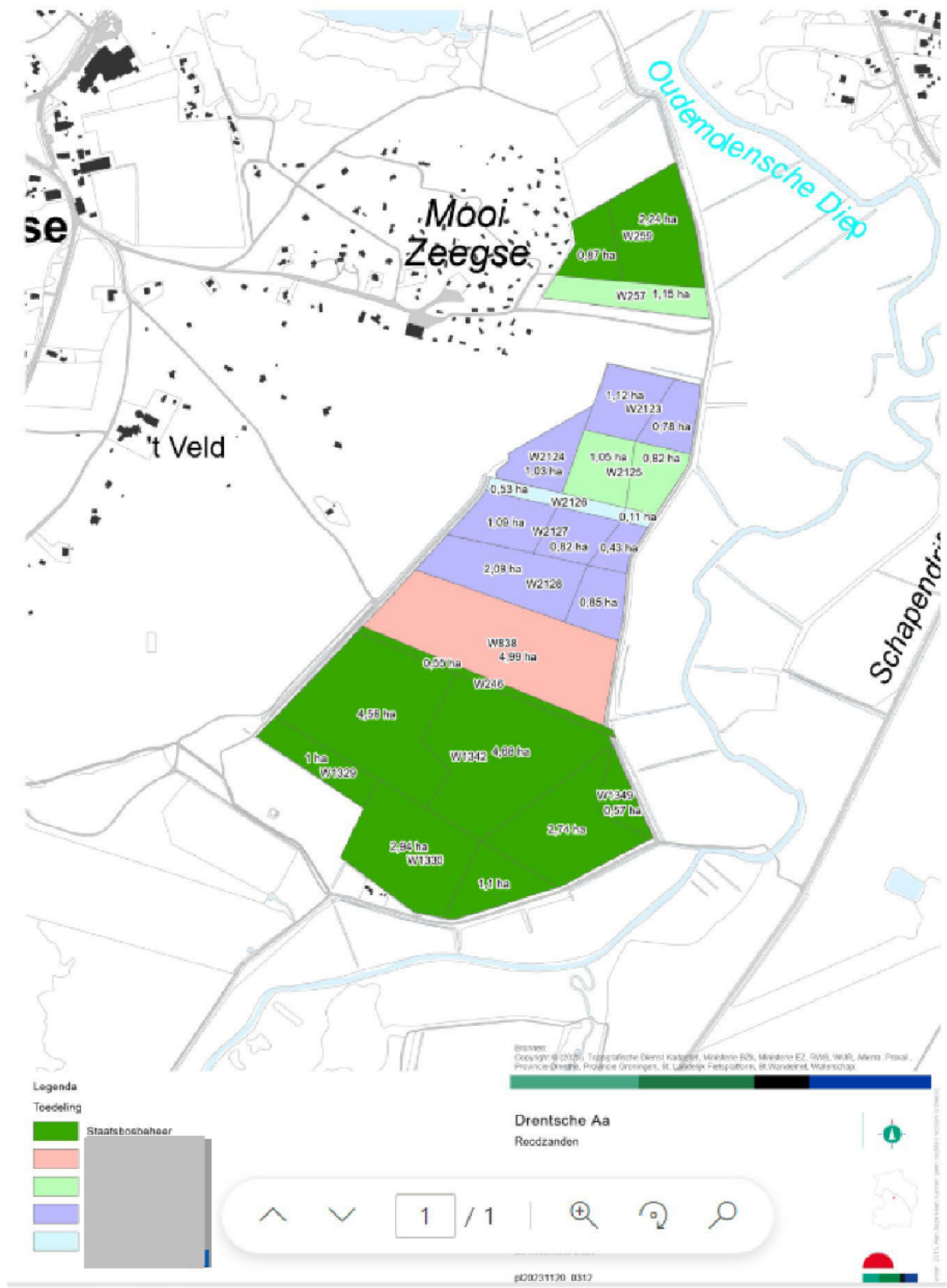
## Bijlage 4 oppervlakte per natuurdoeltype



## Bijlage 5: Taxatiewaarde toekomstige toedeling per eigenaar

akrka	st	perce	kadastrak	Opp_ha	Ambitietypt	Toedeling	taxatiewaarde toekomstig
VR100	W	838	50270,0000	4,99	N12.02 - Kruiden		€ 132.665,45
				4,99			€ 132.665,45
VR100	W	2125	18800,0000	1,05	N12.02 - Kruiden		€ 28.054,37
VR100	W	2125	18800,0000	0,82	N10.01 - Nat sch		€ 9.820,41
VR100	W	257	11450,0000	1,15	N12.02 - Kruiden		€ 30.476,53
				3,02			€ 68.351,30
VR100	W	2128	29530,0000	2,09	N06.04 - Vochtig		€ 16.722,16
VR100	W	2128	29530,0000	0,85	N10.01 - Nat sch		€ 10.213,15
VR100	W	2123	19110,0000	1,12	N12.02 - Kruiden		€ 29.887,96
VR100	W	2127	23480,0000	1,09	N06.04 - Vochtig		€ 8.734,06
VR100	W	2124	27135,0000	1,03	N12.02 - Kruiden		€ 27.460,14
VR100	W	2123	19110,0000	0,78	N10.01 - Nat sch		€ 9.364,83
VR100	W	2127	23480,0000	0,43	N10.01 - Nat sch		€ 5.122,69
VR100	W	2127	23480,0000	0,82	N12.02 - Kruiden		€ 21.828,56
				8,22			€ 129.333,56
VR100	W	2126	6440,0000	0,53	N12.02 - Kruiden		€ 14.183,83
VR100	W	2126	6440,0000	0,11	N10.01 - Nat sch		€ 1.299,53
				0,64			€ 15.483,36
VR100	W	1342	120320,0000	4,68	N12.02 - Kruiden	Staatsbosbeheer	€ 124.388,89
VR100	W	1329	9740,0000	1,00	N06.04 - Vochtig	Staatsbosbeheer	€ 7.970,48
VR100	W	1330	40540,0000	2,94	N10.01 - Nat sch	Staatsbosbeheer	€ 35.293,07
VR100	W	259	31140,0000	2,24	N10.01 - Nat sch	Staatsbosbeheer	€ 26.854,99
VR100	W	1342	120320,0000	2,74	N10.01 - Nat sch	Staatsbosbeheer	€ 32.882,53
VR100	W	1330	40540,0000	1,10	N12.02 - Kruiden	Staatsbosbeheer	€ 29.320,30
VR100	W	1342	120320,0000	4,56	N06.04 - Vochtig	Staatsbosbeheer	€ 36.505,33
VR100	W	259	31140,0000	0,87	N06.04 - Vochtig	Staatsbosbeheer	€ 6.938,49
VR100	W	246	4760,0000	0,55	Weg	Staatsbosbeheer	€ 4.430,66
VR100	W	1349	79980,0000	0,57	N10.01 - Nat sch	Staatsbosbeheer	€ 6.855,12
				21,25			€ 311.439,86
<b>Totaal</b>				<b>38,11</b>			<b>€ 657.273,52</b>

## **Bijlage 6. : voorstel Toekomstige toedeling**



## **Bijlage 7. Brondocumenten:**

Berekeningen/tabellen terug te vinden bij  
[Ruiling Roodzanden Excel.xlsx](#)

Kaarten met ruilplaatjes

[pl20231120\\_0313\\_DRA\\_roodzanden\\_ambitietypen.pdf](#)

[pl20231120\\_0312\\_DRA\\_ruiling\\_roodzanden\\_toedeling.pdf](#)

[pl20231120\\_0311\\_DRA\\_ruiling\\_roodzanden\\_inbreng.pdf](#)

