

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: 2-10-2025

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. Een deel van 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 jaarlijkse 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 € 46.930,00 ontvangen.

De jaarlijkse beheervergoeding voor deze percelen wijzigt met het natuurdoeltypes mee en wordt € 4.918,16 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 hier destijds 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 het vervolg op zijn percelen verder uit op te pakken zoals het maken van bestek en aanvragen van 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 € [REDACTED] ha)
- Memo is n.a.v. reactie van Agriplaza in september 2025 aangepast .

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 een aantal percelen blijven gebruiken voor paardenwei (deel W2123, deel W2124 en W2126). Deze houden natuurdoeltype N12.02.

Tabel 1: Percelen [REDACTED] binnen beoogd projectgebied.

Perceelnr.	Totale oppervlakte hele perceel (ha)	Oppervlakte eigendom van [REDACTED] in ha	Natuurdoeltype	Deel binnen projectgebied én eigendom van [REDACTED] (ha)
W2122	0,5285 (*)	0,2643	N15.01	0,0000 (**)
W2123	1,9100	1,9110	N12.02	1,1210
			N10.01	0,7900
W2124	2,7135	2,7135	N15.01	0,0000 (**)
			N12.02	0,9200
W2126	0,6449 (*)	0,3320	N12.02	0,2670
		0,0550	N10.01	0,0550
W2127	2,3480	2,3480	N06.04	1,0900
			N10.01	0,4300
			N12.02	0,8280
TOTAAL		7,5588	N06.04	1,0900
			N10.01	1,2750
			N12.02	3,1360

[REDACTED] heeft 50% van perceel in eigendom

(**) bos ligt buiten de projectgrens Roodzanden. In de memo worden deze percelen verder niet meegenomen. Compensatie is daar niet aan de orde.

2.2 Aanbod compensatie

Omdat [] deel van zijn percelen handhaven onder pakket N12.02 als paardenwei, wordt een aantal percelen gesplitst in meerdere natuurdoeltypen

In onderstaande tabel wordt de huidige en toekomstige waarde 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	5,5010	€ 30.000	€165.030	3,1360	€ 30.000	€ 94.080
N06-04	0			1,0900	€ 8.000	€ 8.720
N10.01	0			1,2750	€12.000	€ 15.300
Totaal	5,6040		€165.030	5,5010		€ 118.100

Het eenmalig te compenseren bedrag is het verschil tussen huidige waarde en de toekomstige waarde. Dit wordt € 165.030 - € 118.100 = € 46.930,00.

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

2.3 Beheervergoeding 2025

Hieronder wordt inzicht gegeven in de beheervergoeding 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 [], prijspeil 2025

Natuur doeltype	Huidige situatie (2025)			Nieuwe situatie (2025)		
	Oppervlakte (ha)	Beheer vergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar		Oppervlakte (ha)	Beheer vergoeding per natuurdoeltype per ha per jaar	Waarde
N12.02	5,5010	€ 311,00	€ 1.710,81	3,1360	€ 311,00	€ 975,30
N06-04	0		€ 0,00	1,0900	€ 276,00	€ 409,84
N10.01	0		€ 0,00	1,2750	€ 2.771,00	€ 3.533,03
Totaal			€1.710,81	5,5010		€ 4.918,16

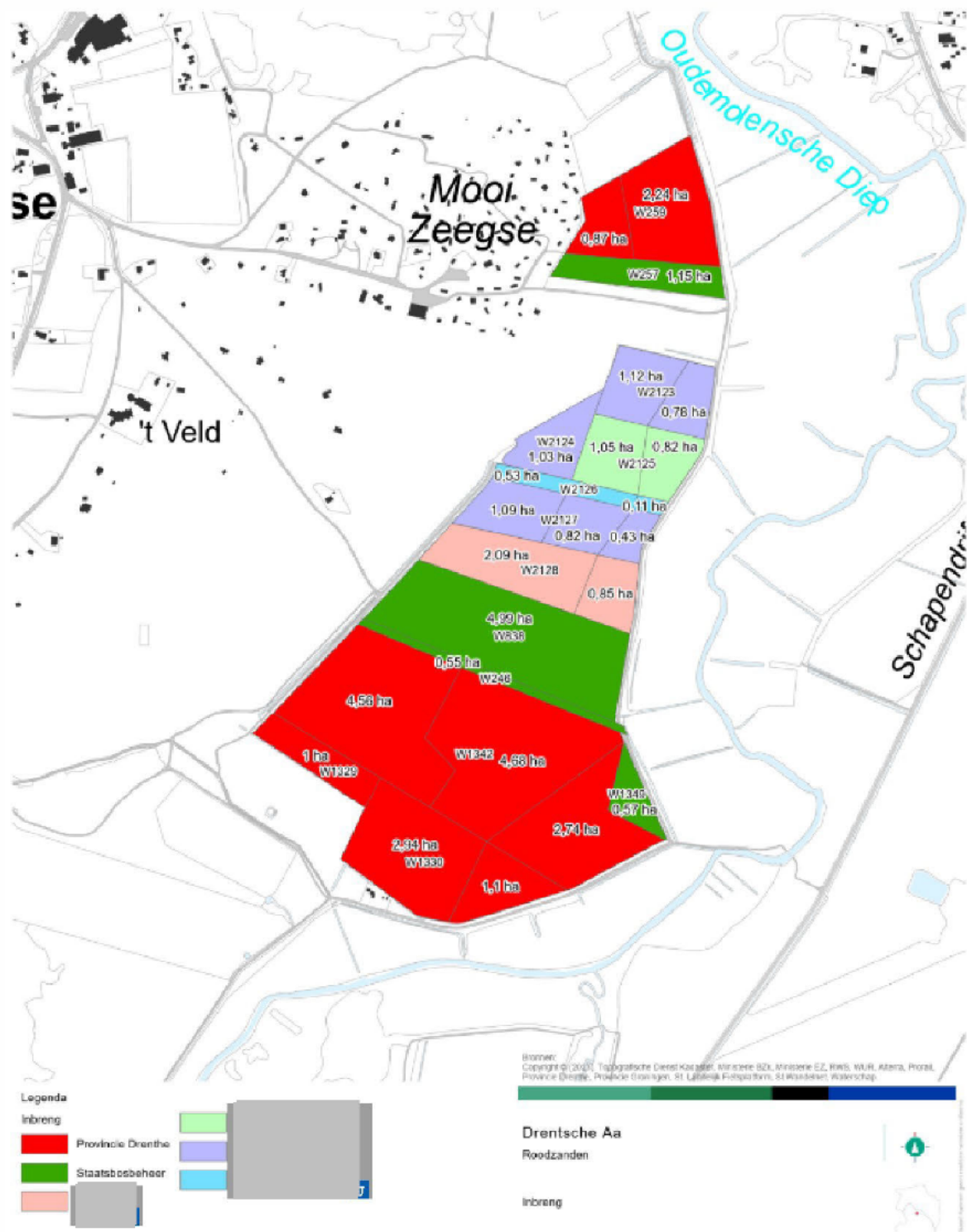
In bijlage 3 is het aanbod uit 2022 terug te vinden.

3 Vervolg

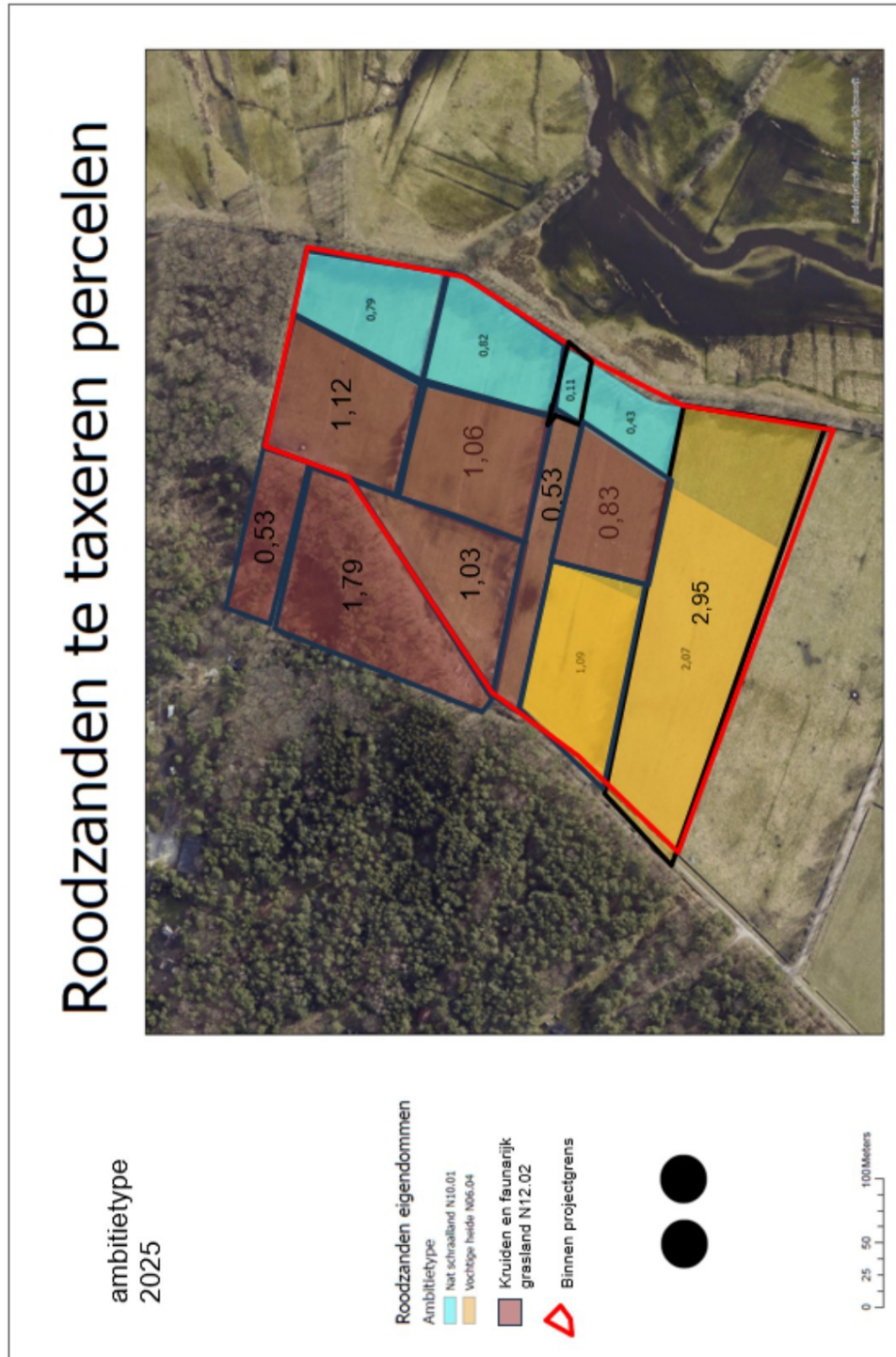
Na instemming worden aparte afspraken gemaakt hoe het eenmalige uit te keren compensatiebedrag naar de eigenaar toekomt.

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



Bijlage 3: Voorstel compensatie en beheervergoeding 2022

compensatie grond ,conform tekening "Roodzanden te taxeren percelen"										
Compensatiekosten grond	Huidige situatie					nieuwe situatie				VERSCHIL
	marktwaarde N12.02 (in €/ha)	Oppervlakte (ha)	waarde huidige situatie (=marktwaarde oppervlakte)	marktwaarde (obv te realiseren natuurdoeltype)	Oppervlakte natuurdoeltype (ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlakt * marktwaarde)	Oppervlakte natuurdoeltype (in ha)	Waarde toekomstige situatie (=beheervergoeding * ha)	Verschil (= huidige waarde - toekomstige waarde)	
N12.02	€ 20.000	5,9438	€ 118.876,00	€ 20.000	3,5788	€ 71.576,00		€ 47.300,00		
N06.04	€ 8.000	0	€ -	€ 8.000	1,0900	€ 8.720,00		-€ 8.720,00		
N10.01	€ 12.000	0	€ -	€ 12.000	1,2750	€ 15.300,00		-€ 15.300,00		
Totaal		5,9438	€ 118.876,00		5,9438	€ 95.596,00		€ 23.280,00		
beheervergoeding										
beheertype	Huidige situatie					nieuwe situatie				VERSCHIL
	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)	Vergoeding huidig (=beheervergoeding * ha)	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)	Vergoeding huidig (=beheervergoeding * ha)	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	Vergoeding huidige situatie - vergoeding toekomstige situatie (in €)		
N12.02	€ 219,08	5,9438	€ 1.302,17	€ 219,08	3,5788	€ 784,04		€ -518,12		
N06.04	€ 21,36	0	€ 0,00	€ 278,56	1,09	€ 303,63		€ 303,63		
N10.01	€ 2.023,48	0	€ 0,00	€ 2.023,48	1,275	€ 2.579,94		€ 2.579,94		
Totaal			€ 1.302,17		5,9438	€ 3.667,61		€ 2.365,44		



Roodzanden eigendommen
 Aansluittype
 Marktwaarde N12.02
 Marktwaarde N06.04
 Marktwaarde N10.01



E 25 M 1000000