

Memo

Van: Prolander
Aan: [redacted], [redacted], [redacted] e.a.
Onderwerp: Verzoek om compensatie natuurgronden particulieren Roodzanden (aangepast 2)
Contactpersoon: [redacted], [redacted] en [redacted]
Telefoon: Telefoonnummer [SHIFT+ENTER is nieuwe regel]
E-mailadres: [redacted]@prolander.nl
Datum: 8-11-2022

Vraag aan Provincie:

Instemmen met het vergoeden van het verschil tussen de huidige actuele marktwaarde van de percelen (beheertype (N12.02 Kruiden en Faunarijk grasland) en de toekomstige marktwaarde van de percelen met de nieuwe natuurdoelen (N10.01 Natte schraallanden of N6.04 Vochtige heide), zoals voorgesteld in het VO Inrichtingsplan Roodzanden.

De waarden van de huidige taxatiewaarde van natuurdoeltype N12.02 is op 7 november 2022 binnen grondzaken Provincie/Prolander bijgesteld naar €20.000 euro/ha. De waarde van N10.01 was al getaxeerd op € 12.000/ha en voor N06.04 was dit getaxeerd op € 8.000/ha. Dit blijft zo.

In totaal is een compensatievergoeding voor de drie eigenaren gezamenlijk nodig van **€ 55.120,-**.

1 Aanleiding & problematiek

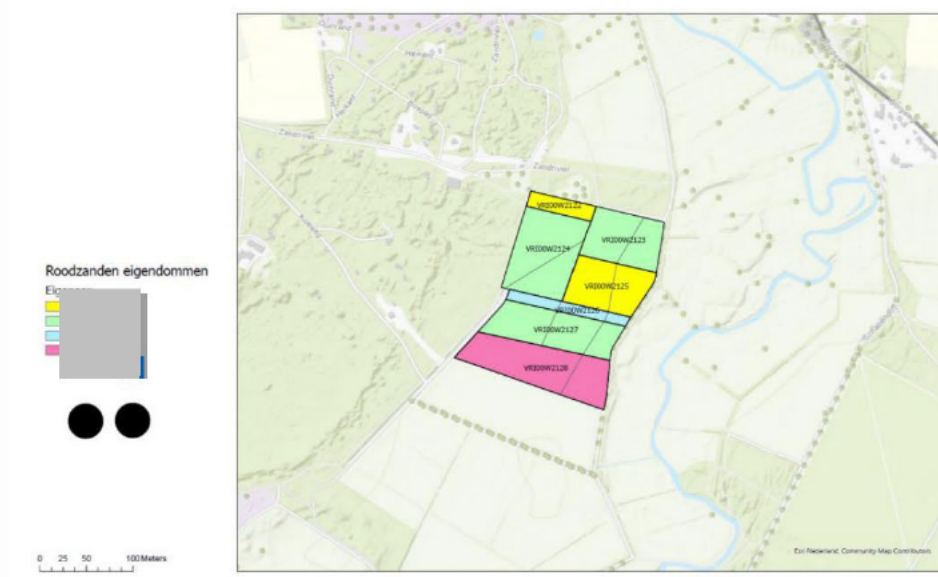
In het kader van Programma Natuurlijk Platteland (PNP) zijn voor het gebiedsprogramma Drentsche Aa een aantal 'laaghangend fruit' projecten geformuleerd. Roodzanden is er daar één gebied van. Hier wordt 52 ha NNN-gebied ingericht als natuurgebied. De gronden zijn er duurzaam beschikbaar. Dit betekent dat zij in eigendom van Provincie en Staatsbosbeheer zijn, dan wel belegd zijn met een SKNL-overeenkomst.

Doel van dit gebied is om het gebied ecohydrologisch optimaal te herstellen én hiermee voortvarend een deel van de NNN-opgave te realiseren. Afgelopen twee jaar heeft Prolander in opdracht van Provincie (en de Bestuurlijke adviescommissie Drentsche AA (BAC) in een schetsontwerp en een VO Inrichtingsplan opgesteld.

Op verzoek van de BAC is een intensief gebiedsproces doorlopen, waarbij van begin af aan intensief met inliggende grondeigenaren is overlegd en regelmatig met belanghebbenden/omwonenden is afgestemd. Dit om voldoende draagvlak voor de natuurontwikkeling te krijgen en daarmee een voorspoedige verloop in het verdere traject (o.a. vergunningetraject).

Binnen de opdracht met projectbegrenzing liggen drie particuliere grondeigenaren met gezamenlijk bijna 13 ha grond. Op deze percelen hebben zij een SKNL-overeenkomst voor het beheertype N12.02 (fauna en kruidenrijk grasland; zie kaartje) afgesloten.

Roodzanden eigenaren



Deze particulieren hebben hart voor natuur en zijn sinds de projectstart (schetsfase voorjaar '21) bereid om mee te denken met het opstellen van het inrichtingsplan, waarbij de toekomstige inrichting mogelijk óók gevolgen zou hebben voor de afgesloten SKNL-beheerovereenkomsten op hun gronden.

Het VO Inrichtingsplan is nu nagenoeg gereed en omvat, conform opdracht, een optimaal ecohydrologisch herstel. Hierdoor ontstaan de omstandigheden voor o.a. een doorlopende heideverbinding en vochtige schraallanden tussen het Molenveld aan de zuidkant en de Zeegser duinen aan de noordzijde van het projectgebied. Om dit te bereiken zijn ook wijzigingen van beheer en inrichting nodig op (een deel van) de particuliere eigendommen binnen het projectgebied.

De particulieren zijn bereid om mee te werken aan de voorliggende voorstellen op hun gronden zoals in het VO-inrichtingsplan zijn beschreven. Maar zij wensen wel een tegemoetkoming in de kosten, te weten:

1. Een aanvullende afwaarderingsvergoeding op (deel van) percelen .

De huidige eigenaren zien een waardevermindering van (een deel van) hun percelen waar het toekomstige beheertype wijzigt naar N10.01 Nat schraalland en N06.04 Vochtige heide. De eigenaren hebben de percelen met pakket Kruiden en faunarijk grasland destijds gekocht omdat het goed past bij het gewenste extensief beheer, zoals het beweiden met paarden. Ook draagt deze bruikbaarheid van het huidige beheertype N12.02 beter bij aan een eventuele verkoopbaarheid aan derden. Bij

vochtige heide en nat schraalland is beweiden zeer beperkt en daardoor zal de verkoopwaarde dalen.

2. Een aangepaste beheervergoeding na inrichting op (deel van) percelen.

Omdat Kruiden- en faunarijk grasland nog enigszins productief is, beweid kan worden met vee en gemaaid kan worden met standaard materieel, is de beheervergoeding €219,08/ha per jaar. In de nieuwe situatie is opbrengst van Vochtige heide en Nat schraalland zeer minimaal. Daarbij zijn de beheerkosten van vooral nat schraalland hoger. Dit is natter en vergt dus ander materieel om te maaien en af te voeren. Daarbij is het maaisel slecht bruikbaar en niet verkoopbaar. De beheervergoeding van vochtige heide is €278,56 en nat schraalland €2023,48.

2 Resultaten

2.1 Afwaardering van percelen

Onder de oude systematiek (tot 31-12-2021) werd de afwaardering van landbouwgrond naar natuurgrond uitgekeerd aan de eigenaar. Dit was 85% van de getaxeerde agrarische waarde. De functie in het bestemmingsplan wijzigt hiermee blijvend van bestemming landbouw naar natuurbestemming.

In de huidige systematiek (vanaf 1-1-2022) wordt het perceel gewaardeerd op basis van marktwaarde bij voortgezet agrarisch gebruik inzake afwaardering van agrarisch naar natuurbestemming (betreffende beheertype). Het verschil in marktwaarde wordt uitgekeerd aan de particulier.

De vorige eigenaar heeft onder de oude systematiek de gronden laten afwaarderen, een SKNL pakket afgesloten (N12.02) en is de bestemming blijvend van landbouw naar natuur veranderd.

Daarna zijn de percelen verkocht aan de huidige drie grondeigenaren. Deze hebben het SKNL beheerpakket N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland voortgezet.

Wijziging in VO inrichtingsplan Roodzanden

Ten gevolge van het doel om optimaal ecohydrologisch herstel in Roodzanden te bewerkstelligen is het wenselijk dat delen van de gronden een andere inrichting en ander natuurdoeltype krijgen. Zie onderstaande (schematische) tekening

Roodzanden te taxeren percelen



Voor Prolander heeft op 1 oktober 2022, door een onafhankelijk taxateur het verschil tussen de actuele marktwaarde (van N12.02) en de toekomstige marktwaarde van de delen van de percelen (N10.01 en N06.01) bepaald. Deze marktwaarde zijn, na overleg met grondzaken Prolander en Provincie vastgesteld voor natuurdoeltype N12.02 €20.000/ha, voor natuurdoeltype N10.01 €12.000/ha en voor natuurdoeltype N06.04 €8000/ha).

Dit leidt tot het volgende overzicht:

Eigenaar	Bestaand				Nieuw					
	Beheer type	Oppervlakte (Ha)	Taxatiewaarde (€/ha)	Totaal (€)	Beheer type	Oppervlakte (ha)	Taxatiewaarde (€/ha)	Totaal per natuurdoel (€)	Totaal (€)	Verskil (€)
	N12.02	5,9538	20.000	118.876	N12.02	3,5788	20.000	71.576	95.596	23.280
					N06.04	1,0900	8000	8.720		
					N10.01	1,2750	12.000	15.300		
	N12.02	2,2020	20.000	44.040	N12.02	1,3270	20.000	26.540	37.040	7.000
					N10.01	0,8750	12.000	10.500		
	N12.02	2,9530	20.000	59.060	N12.02	0,8830	20.000	17.660	34.220	24.840
					N06.04	2,0700	8.000	16.560		
Totaal 3 eigenaren				221.976					166.856	55.120

2. Wijziging in beheervergoeding per jaar

Ter kennisgeving: Omdat de particulieren een deel van hun gronden wijzigen van N12.02 naar een ander natuurdoeltype ontvangen zij hier een hogere beheervergoeding.

Beheervergoeding /jaar		Huidige situatie		Nieuwe situatie		VERSCHIL	
beheertype	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)	Vergoeding (=beheervergoeding * ha)	Beheervergoeding per beheertype (in euro/per jaar)	beheertype (in ha)		Vergoeding (=beheervergoeding * ha)
Totaal		0	€ 1.302,17	0	5,9438	€ 3.667,61	extra Uitkeren aan per jaar
Totaal		0	€ 482,41	0	2,202	€ 2.061,26	extra Uitkeren aan per jaar
Totaal		0	€ 646,94	0	2,953	€ 770,07	extra Uitkeren aan per jaar
			€ 2.431,53			€ 6.498,94	€ 4.067,42

De totale extra vergoeding van de drie eigenaren samen wordt door het wijzigen van natuurdoeltype **4.067 euro/jaar** hoger dan nu.

Het SKNL beheercontract zal gewijzigd worden zodra het beheertype in het Natuurbeheerplan gewijzigd is. De verwachting is dat dit in 2024 van kracht kunnen zijn.

Het wijzigen van de SKNL overeenkomst is een administratieve handeling en zal naar verwachting kunnen worden ingeregeld.

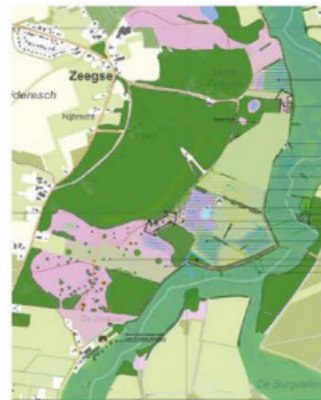
3. Effecten

Met de gewenste inrichting, inclusief de instemming van de particulieren, wordt een optimaal ecologisch systeemherstel gerealiseerd. Er ontstaat dan een doorlopende verbinding tussen de heide tussen het Molenveld en de Zeegse duinen/Siepelveen door het projectgebied heen. Daarentegen, als de particulieren hun medewerking niet verlenen, ontstaat een minder optimale inrichting. Onderstaand het plan en de gevolgen in natuurdoeltypen:

1. (Optimale) inrichting met instemming



2. inrichting zonder instemming



Of de particulieren wel of niet meewerken heeft een effect op het realiseren van opgave.

	VO Inrichtingsplan (mèt instemming)	VO Inrichtingsplan (zónder instemming)
Herstel natuurlijk watersysteem	Maximaal haalbaar herstel ecohydrologisch systeem 52 ha	minder maximaal haalbaar herstel ecohydrologisch systeem 52 ha.
Herstel ecologisch systeem		
- N12.02 kruiden- en faunarijk grasland	6,2738 ha	11,0988 ha
- N06.04 Vochtige heide	3,1600 ha	
- N10.01 Nat Schraalland (*)	1,6650 ha (*)	

3 Vervolgstappen

- Als Provincie positief adviseert gaat Prolander gaat (op individueel niveau) het gesprek aan met de drie grondeigenaren en het voorstel aan hen voorleggen.
- Hierop zal de grondeigenaar mee instemmen of niet. Zij krijgen de tijd tot ca 1 december 2022.
- In geval van een positieve reactie van Provincie en/of grondeigenaar/(aren) zal het inrichtingsplan ongewijzigd worden voorgelegd ter vaststelling 2 februari 2023 aan de BAC. Bij de realisatie zal het SNL contract worden aangepast en de compensatie aan de particulieren worden uitgekeerd.
- In geval van een negatieve reactie van de Provincie en/of afwijzing van de grondeigenaar/(aren) zal het inrichtingsplan zo nodig worden aangepast. Het aangepaste plan zal in de BAC van 2 februari 2023 worden vastgesteld.

BIJLAGE 1: VOORSTELLEN VOOR DE 3 GRONDEIGENAREN

De gronden van particulieren zijn getaxeerd. In onderstaand overzicht wordt aangegeven Wat dit betekent per particulier en wat de vraag is richting provincie Drenthe.

Eigenaar 1: [REDACTED]

compentatie grond							
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 (in ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlkt * marktwaarde)	
N12.02	€ 20.000	5,9438	€ 118.876,00	€ 20.000	3,5788	€ 71.576,00	€ 47.300,00
N06.04	€ 20.000	0	€ 0,00	€ 8.000	1,8900	€ 8.720,00	€ 8.720,00
N10.01	€ 20.000	0	€ 0,00	€ 12.000	1,2750	€ 15.300,00	€ 15.300,00
Totaal		5,9438	€ 118.876,00		5,9438	€ 95.596,00	€ 23.280,00

N10.01 is al vastgesteld op [REDACTED]

Uitkeren aan [REDACTED] eenmalig

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)	
N12.02	€ 219,08	5,9438	€ 1.302,17	€ 219,08	3,5788	€ 784,04	€ -518,12
N06.04	€ 278,56	0	€ 0,00	€ 278,56	1,00	€ 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

extra Uitkeren aan [REDACTED] per jaar

Eigenaar 2: [REDACTED]

compentatie grond							
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 natuuroeltype (in ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlkt * marktwaarde)	
N12.02	20.000	2,2020	44.040	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		2,2020	44.040		2,2020	37.040	7.000

Uitkeren [REDACTED] eenmalig

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)	
N12.02	€ 219,08	2,202	€ 482,41	€ 219,08	1,327	€ 290,72	€ -191,70
N06.04	€ 278,56	0	€ 0,00	€ 278,56	0	€ 0,00	€ 0,00
N10.01	€ 2.023,48	0	€ 0,00	€ 2.023,48	0,875	€ 1.770,55	€ 1.770,55
Totaal			€ 482,41		2,202	€ 2.061,26	€ 1.578,85

extra Uitkeren aan [REDACTED] per jaar

Eigenaar 3: [REDACTED]

compentatie grond							
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 natuuroeltype (in ha)	Waarde toekomstige situatie (oppervlkt * marktwaarde)	
N12.02	20.000	2,9530	59.060	20.000	0,8830	17.660	41.400
N06.04	20.000	0	0	8.000	2,0700	16.560	-16.560
Totaal		2,9530	59.060		2,9530	34.220	24.840

Uitkeren [REDACTED] eenmalig

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)	
N12.02	€ 219,08	2,953	€ 646,94	€ 219,08	0,883	€ 193,45	€ -453,50
N06.04	€ 278,56	0	€ 0,00	€ 278,56	2,07	€ 576,62	€ 576,62
Totaal			€ 646,94		2,953	€ 770,07	€ 123,12

extra Uitkeren aan [REDACTED] per jaar