GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 23 NOV. 2015

Definitief
Versie 0.8
03-11-2015

INTENTIEOVEREENKOMST
Project "Nieuwe Natuur bij Schokland"

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Noordoostpolder, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer A. van der Werff, handelende ten uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2015. Hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

   en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de provincie Flevoland, gevestigd en kantoorhoudende aan de Visarenddreef 1 te (8232 PH) Lelystad, postadres Postbus 55, 8200 AB te Lelystad, op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer L. Verbeek, geboren op 5 maart 1954 te Leiderdorp die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van 10 november 2015 met kenmerk 1810911, hierna te noemen: "**Provincie**";

Initiatiefnemer en de Provincie hierna samen te noemen: "**Partijen**" of ieder afzonderlijk **"Partij";**

in aanmerking nemende dat:

a) Provinciale Staten op 17 december 2014 bij besluit 1661723 (hierna "het besluit") hebben besloten om het programma "Nieuwe Natuur" te doen ontwikkelen.
b) Bij dit besluit is ten aanzien van diverse projectvoorstellen een bijdrage toegekend die het mogelijk maakt Nieuwe Natuur op diverse projectlocaties door initiatiefnemers te doen ontwikkelen.
c) Initiatiefnemer voornemens is om een natuurgebied te realiseren door het aanleggen van een ecologische zone ten zuiden van het voormalig eiland Schokland. (hierna "het project").
d) Het ontwikkelen van het natuurgebied ten zuiden van Schokland een bijdrage levert aan het behoud van het Wereld Erfgoed Schokland en dan met name het behoud van de archeologische resten van het zuidelijk duingebied. Ook is het bevorderen van recreatie een doelstelling van het project, zoals ook vastgelegd in het Managementplan Werelderfgoedsite Schokland (7 april 2014).
e) De gemeente Noordoostpolder het project initieert met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en deze overeenkomst aangaat op advies van de Unesco Siteholdergroep.
f) De Unesco Siteholdergroep bestaat uit de deelnemende partijen: Gemeente

Noordoostpolder, Provincie Flevoland, Stichting Het Flevo-Landschap, Rijksvastgoedbedrijf, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Waterschap Zuiderzeeland.

g) Het project een van de toegekende projectvoorstellen als bedoeld onder b. betreft.
h) Per projectvoorstel een bijdrage is toegekend voor verwervings- of afboekingskosten, inrichtingskosten en kosten voor het beheer voor de eerste 10 jaar.
i) Bij het besluit het projectvoorstel van initiatiefnemers de volgende reservering is toegekend:
   - € 6.597.500,- t.b.v. verwerving
   - € 1.365.000,- t.b.v. inrichting
   - € 325.000,- t.b.v. beheer
j) De Provincie initiatiefnemer zal ondersteunen om te komen tot uitvoering van het project.
k) Partijen hebben gezamenlijk een onderzoek naar de financiële haalbaarheid gedaan en hieruit is gebleken dat additionele financiering noodzakelijk is om het project tot uitvoering te brengen.
l) Partijen gezamenlijk een verzoek doen bij het Rijk voor additionele financiering.
m) Partijen, vooruitlopend op de verdere uitwerking van het project en de daarop volgende realisatiefase, thans afspraken wensen te maken c.q. te bevestigen met betrekking tot de ambities, het proces en de rolverdeling.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities
In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Businesscase: het geheel van documenten die samen tot doel hebben om een gedragen (financieel) haalbaar plan te maken en dient in ieder geval te bestaan uit:
a) Het programma van eisen;
b) Financiële onderbouwing en analyse van het project;
c) Wijze van participatie deelnemers;
d) Definitief ontwerp;
e) Planning;
f) Beheerplan voor de komende 10 jaar en daarna;
g) Risicoparagraaf.

Gemeente: de gemeente Noordoostpolder

Overeenkomst: Onderhavige intentieovereenkomst tussen de Provincie en initiatiefnemer.

Projectvoorstel: het door initiatiefnemer ingediende voorstel met nummer 1646667 opgenomen als bijlage I welke bij besluit van 17 december 2014 is toegekend.

Projectgebied: Het op de als bijlage II aan deze Overeenkomst gehechte tekening met omlijning aangegeven gebied.
De geografische begrenzing van het Projectgebied betreft de kadastrale percelen zoals genoemd in bijlage 6 (blz. 26 en 27) bij het 'Financieel haalbaarheidsonderzoek 'Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde' (door Antea Group, 3 september) (Bijlage III)

Provincie: de provincie Flevoland.

Provinciale Staten: de Provinciale Staten van de provincie Flevoland

Realisatieovereenkomst: Overeenkomst waarin in vervolg op deze Overeenkomst onder andere nadere financiële en juridische afspraken tussen partijen worden vastgelegd over de realisatie van het projectvoorstel aan de hand van de businesscase.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is:

a) Wederzijdse bevestiging van partijen van de ambitie om te komen tot het ontwikkelen van (natte) natuur rond de het zuidelijk rivierduingebied van het voormalige eiland Schokland en hiervoor een budget vanuit het provinciaal programma "Nieuwe natuur" beschikbaar te stellen;
en
b) Beschrijving van het proces om te komen tot een goede voorbereiding om tot daadwerkelijke realisatie te kunnen besluiten (sluiten realisatieovereenkomst)

Artikel 3: Uitgangspunten

Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt, naast de wettelijke kaders en het vigerend beleid van de Provincie, als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

1) Het projectvoorstel
2) Het besluit.
3) Financieel haalbaarheidsonderzoek 'Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde (door Antea Group, 3 september (niet openbaar, vertrouwelijk)

Artikel 4: Financiering, Planuitwerking en Besluitvorming

4.1 Initiatiefnemer heeft samen met de provincie, Flevolandschap en het Rijk op grond van het ingediende projectvoorstel een onderzoek naar de financiële haalbarheid laten opstellen. Hierin zijn drie scenario's doorgerekend. Voor alle drie de alternatieven geldt dat substantiële additionele dekking van de kosten noodzakelijk is.

4.2 De onder 4.1 bedoelde additionele dekking dient te worden verkregen middels een bijdrage vanuit het Rijk;

4.3 Partijen zullen zich gezamenlijk maximaal inspannen ten einde het Rijk er van te overtuigen de benodigde financiële dekking beschikbaar te stellen ter behoud van het Werelderfgoed.

4.4 Het project en de benodigde financiering zal worden besproken in de Interdepartementale Commissie Rijksvastgoed (ICRV) op 24 november 2015, waarna het Rijk een besluit zal nemen met betrekking tot de toekenning van de benodigde gelden;

4.5 De Provincie en initiatiefnemer (de gemeente) zorgen gezamenlijk voor de voorbereiding van de behandeling in de vergadering van het ICRV. De verantwoordelijk gedeputeerde M. Rijsberman zal samen met de voorzitter van de siteholdersgroep aanwezig zijn bij de behandeling van het project bij de vergadering van de ICRV.

4.6 Verdere uitwerking van het projectplan en het financieel haalbaarheidsonderzoek middels het opstellen van een integrale Bussinesscase zal geschieden vanaf het moment dat redelijkerwijs voldoende zicht bestaat op verkrijging van de additionele financiële dekking vanuit het Rijk.

4.7 De Initiatiefnemer neemt het voortouw bij het opstellen van de integrale bussinesscase en het uitwerken van een realisatieaanpak waaronder voorbereidingen voor vergunningverlening en de beheerstructuur.

4.8 De Provincie zal zich met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid inspannen om ondersteuning te bieden bij de uitwerking van het projectvoorstel bestaande uit in ieder geval de uitvoering van de in artikel 7.2 genoemde taken en het beschikbaar stellen van het in artikel 8.2 genoemde uitvoeringsbudget.

4.9 De Businesscase zal door Partijen ter advisering worden voorgelegd aan de afdeling Ruimte en Economie van de Provincie. Indien de businesscase niet past binnen de in het besluit van de Provinciale Staten d.d. 17 december 2014 gestelde kaders of er een negatief advies wordt gegeven over de businesscase, dan zal de businesscase ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Provinciale Staten.

Artikel 5: Communicatie en organisatie

5.1 Partijen verplichten zich om elkaar gedurende alle stadia van de ontwikkeling regelmatig te informeren en met elkaar welwillend in overleg treden en maken hierover werkafspraken.

5.2 Door partijen aan te wijzen deskundigen kunnen (ad hoc) participeren in het vorige lid bedoelde overleg.

5.3 Partijen realiseren zich dat het programma Nieuwe Natuur een onmisbare bijdrage levert aan het verwezenlijken van het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland'. Externe communicatieve uitingen in relatie tot het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland' zullen met de provincie worden afgestemd, teneinde te bewerkstelligen dat de relatie tussen het programma Nieuwe Natuur en het project zichtbaar en kenbaar blijft.

Artikel 6: Taakverdeling onderzoeken

6.1 Om te komen tot de uitgewerkte Businesscase zal initiatiefnemer:

a) Alle onderzoeken laten uitvoeren die nodig zijn voor de beoordeling van de financiële, maatschappelijke, ruimtelijke en juridische uitvoerbaarheid, alsmede inzicht geven in de feitelijke mogelijkheden om de voor het project benodigde gronden te verwerven;

b) Een plan van aanpak opstellen waarmee op hoofdlijnen inzicht wordt gegeven van uit te voeren acties, het te doorlopen proces en de risicobeheersing gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst tot aan het sluiten van de realisatieovereenkomst, maar ook dient inzicht te worden verschaft in de gewenste beheerstructuur na realisatie van de nieuwe natuur bij Schokland. Hierbij zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de verwachting betreffende het verkrijgen van de additionele financiering, mede naar aanleiding van de behandeling van het project in de ICRV-vergadering.

6.2 Om te komen tot de uitgewerkte Businesscase zal de Provincie de volgende rol vervullen en acties uitvoeren:

a) Op verzoek van initiatiefnemeren voor zover passend bij de rol van de provincie, zich inspannen om gezamenlijk met initiatiefnemer maatschappelijk draagvlak te creëren voor het project;

b) Op verzoek van initiatiefnemer en voor zover passend bij de rol van de provincie, actief meedenken over de wijze waarop grondtransacties tussen partijen onderling en tussen derden plaats zullen vinden in praktische, juridische en strategische zin.

c) Het, op eerste verzoek van initiatiefnemer, beoordelen van de concept documenten door een ecoloog van de Provincie.
d) Het (laten) uitvoeren van een quick scan op de aspecten planschade en staatssteun.

Artikel 7: Kosten

7.1 Alle kosten die samenhangen met de onderzoeken en de werkzaamheden die moeten leiden tot het een integrale bussinesscase als bedoeld artikel 4.6 jo. artikel 1 zijn in beginsel voor rekening van initiatiefnemer.

7.2 Door de Provincie zal een bedrag van maximaal van 5% van de toegewezen inrichtingskosten betaalbaar worden gesteld aan initiatiefnemer. In casu komt dit neer op een bedrag van € 68.250,-, zijnde 5% van € 1.365.000,-. Hierop zullen de kosten voor het financiële haalbaarheidsonderzoek d.d. 3 september 2015 alsmede de kosten voor de eventuele inschakeling van bureau Eelerwoude in mindering worden gebracht. Het resterende deel zal door Initiatiefnemer kunnen worden aangewend voor de uitwerking van de businesscase en ten behoeve van voorbereiding van de uitvoering van het project. Ten aanzien van kosten die initiatiefnemer ten laste wil brengen van voornoemde 5%-regeling, zal vooraf afstemming plaatsvinden met de Provincie.

7.3 In geval van tussentijdse beëindiging of ontbinding van deze Overeenkomst draagt elk van de partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en is geen der partijen jegens de ander(en) tot enigerlei vergoeding van schade gehouden. Indien en voor zover een deel van het bedrag bedoeld in 8.2 reeds is besteed, hoeft dit bij beëindiging niet door initiatiefnemer te worden terugbetaald aan de provincie

Artikel 8: Realisatieovereenkomst

8.1 Indien de businesscase past binnen de kaders van het PS-besluit d.d. 17 december 2014, dan wel Provinciale Staten naar aanleiding van de definitieve Businesscase als bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst positief besluiten, sluiten Partijen zo spoedig mogelijk een realisatieovereenkomst.

8.2 In de realisatieovereenkomst, dienen tenminste de volgende onderwerpen te worden geregeld.
1) Definitief Ontwerp
2) Planologische procedure
3) Bijdrage Provincie aan het project
4) Planning
5) Vergunningverlening
6) Begroting
7) Staatssteun
8) Beheer en onderhoud

Artikel 9: Duur en (tussentijdse) beëindiging Overeenkomst

9.1 Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.

9.2 Deze Overeenkomst eindigt:
1) Indien is komen vast te staan dat de benodigde additionele financiering als bedoeld artikel 4.2 onherroepelijk niet kan worden verkregen.

2) Op het moment dat tussen Partijen een Realisatie- en/of vervolgovereenkomst is gesloten, waarin de voorwaarden voor realisatie van het Projectvoorstel zijn vastgelegd.
3) Indien Provinciale Staten besluit dat de voorgelegde businesscase niet past binnen het besluit dan wel dat het project niet realiseerbaar is.
4) Indien partijen gezamenlijk daartoe besluiten.

9.3 Deze Overeenkomst zal van rechtswege zijn beëindigd indien 12 maanden na de datum van ondertekening geen vervolgovereenkomst is gesloten. Partijen kunnen alsdan gezamenlijk besluiten deze periode te verlengen.

9.4 Indien één van de Partijen van mening is dat er geen realiseerbare businesscase tot stand kan komen en zij voornemens is de Overeenkomst tussentijds te beëindigen stelt zij de andere partij gemotiveerd en schriftelijk hiervan op de hoogte. Indien partijen over tussentijdse beëindiging niet tot overeenstemming komen is er sprake van een geschil en is artikel 15 van toepassing.

Artikel 10: Publieke taak

Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Provincie en Initiatiefnemer/gemeente Noordoostpolder onverlet. Partijen kunnen dienaangaande geen rechten aan deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

Indien onderhavige Overeenkomst niet of niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet van initiatiefnemer of de Provincie verwacht kan worden, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg met elkaar om te bezien of de Overeenkomst aan de omstandigheden kan worden aangepast, zodanig dat de oorspronkelijke doelstellingen van deze Overeenkomst zoveel mogelijk worden benaderd en vertraging en/of schade zoveel mogelijk wordt vermeden. Indien partijen over tussentijdse beëindiging niet tot overeenstemming komen is er sprake van een geschil en is artikel 15 van toepassing.

Artikel 12: Aanvullingen op en wijziging van de Overeenkomst

Partijen kunnen onderhavige Overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging/ en of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd.

Artikel 13: Geschillen

13.1 Partijen zullen bij geschillen eerst in goed onderling overleg trachten tot een oplossing te komen.

13.2 Alle geschillen, - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - en die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of van de overeenkomsten, die daarvan het uitvloeisel mochten zijn, op verzoek van de meest gerede partij worden beslecht bij de bevoegde rechtbank.

Artikel 14: Verbod op overdracht van rechten

Het is Partijen – behoudens met schriftelijke toestemming van de wederpartij, welke toestemming niet anders dan op redelijke gronden kan worden onthouden- niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen.

Artikel 15: Domiciliekeuze en toepasbaar recht

15.1 Met betrekking tot de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen partijen domicilie op het Provinciehuis te Lelystad.

15.2 Op de onderhavige Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 16: Bijlagen

16.1 De bij deze Overeenkomst gevoegde en door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de considerans en in de artikelen van deze Overeenkomst, maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:

I. projectvoorstel, kenmerk 1645313, d.d. 29 augustus 2014;
II. kaart met kenmerk 1811658 d.d. 21 oktober 2014;
III. 'Financieel haalbaarheidsonderzoek door Antea Group d.d. 3 september 2015 'Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde' (kenmerk 1802742, en vertrouwelijk bijlagenrapport 1802743 niet openbaar)

16.2 Indien de bepalingen of aanwijzingen in de voormelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend, op _____

Namens

Initiatiefnemer

Namens de Provincie,

L. Verbeek
Commissaris van de Koning

Paraaf Provincie:

Paraaf Gemeente:

Bijlage I

Nieuwe natuur bij Schokland

Aanvraag
2e zeef

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Nieuwe natuur bij Schokland

Aanvraag voor de 2e zeef

29 augustus 2014

Nieuwe natuur bij Schokland

Aanvraag voor de 2e zeef

Gemeente Noordoostpolder

Inhoud

I

9 Over dit plan
- 11 1.2 Het gebied
- 12 1.3 De uitdaging
- 14 1.4 Het proces
- 14 1.5 Kanttekening

II

15 Zo kan het worden
- 17 2.2 Op de kaart
- 20 2.3 Natuurbeleving
- 22 2.4 Ecologische doelen
- 23 2.5 Verdienmodel

III

25 Aan de slag
- 27 3.2 Grondtransacties
- 28 3.3 Inrichting van het gebied
- 29 3.4 Beheer & gebruik
- 30 3.5 Kosten en dekkingsvoorstel

I Over dit plan

I Over dit plan

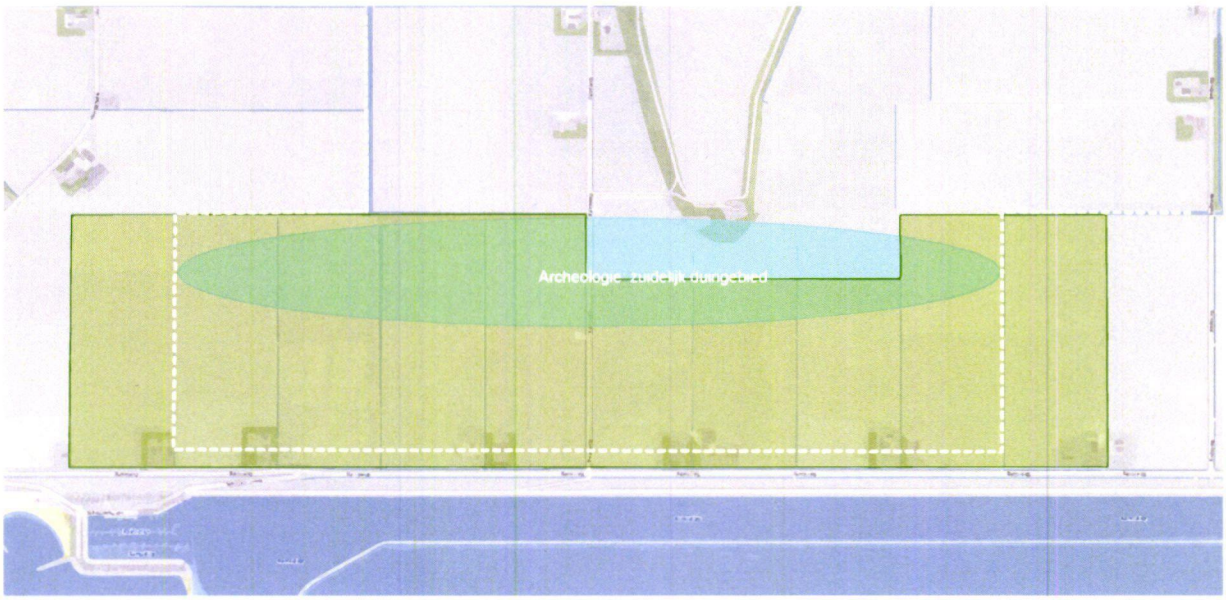
Het Werelderfgoed Schokland is een bijzonder gebied. De bodem bevat prehistorische resten die archeologisch interessant zijn. Het voormalige eiland en het nabijgelegen Ketelmeer zijn waardevolle natuurgebieden. En het voormalige eiland trekt, samen met het nabijgelegen Schokkerhaven en Schokkerstrand, veel recreanten. Momenteel is het gebied economisch in gebruik als modern agrarisch landbouwgebied. Tot nu toe gingen deze functies goed samen, maar het is geen duurzame combinatie. In de toekomst zullen er knelpunten ontstaan. Nu ligt er een kans om dit op te lossen. Een meervoudige kans. Een kans om de ecologische waarden te vergroten, meer bezoekers te verwelkomen én de bodemschatten te behouden.

Eind 2013 hebben wij dit gebied voor het eerst aan u voorgesteld als kandidaat voor het programma Nieuwe natuur in Flevoland. In deze tweede kennismaking nemen wij u mee in de beleving van het gebied in de toekomst. Natuurlijk mét een realistische kijk op de verwezenlijking daarvan.

1.2 Het gebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Schokland en omvat vooralsnog 10 kavels (zie het groen gemarkeerde gebied op afbeelding 1). Verder zal het plangebied misschien nog moeten worden uitgebreid met een bufferzone aan drie kanten, om de verandering van de grondwaterstand op te vangen. Die bufferzone kan pas na nader onderzoek worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld ook inhouden dat de bufferzone aan de ene zijde breder wordt dan aan de andere zijde. Uit de voorlopige resultaten van het geohydrologisch onderzoek lijkt dat vooralsnog mee te vallen, maar die bevindingen zijn nog niet definitief en het onderzoek is nog niet afgerond.

Zoals op afbeelding 1 zichtbaar wordt, is het plangebied groter dan het zuidelijke duingebied. En het ligt ook deels buiten de grenzen van het Werelderfgoed. Dit komt doordat de afbakening van het plangebied is afgestemd op de huidige eigendomsgrenzen. De verhoging van het grondwaterpeil in het turquoise vlak zal ook gevolgen hebben voor de omliggende grond. Die zal waarschijnlijk ook minder geschikt worden voor agrarisch gebruik. Bovendien is aannemelijk dat de huidige eigenaren hun kavels om bedrijfseconomische redenen alleen in zijn geheel zullen willen verkopen.



Afbeelding 1: Plangebied

Groen gemarkeerd plangebied

Turquoise gekleurd archeologisch waardevolle zuidelijke duingebied

Wit gestreepte lijn grens van het Werelderfgoed

De eigenaren van de op-een-na linker en de op-een-na rechter kavel zijn tevens eigenaar van de meest linkse en meest rechtse kavel. Bovendien zijn deze kavels waarschijnlijk nodig als bufferzone om de uitstralingseffecten van de grondwaterpeilverhoging op te vangen. Ook de kavels aan de die aan de noordzijde aan het plangebied grenzen, zullen mogelijk nodig zijn als bufferzone. Het gaat dan in totaal om een plangebied van 10 tot 13 kavels.

1.3 De uitdaging

De grond ten zuiden van Schokland bevat een prehistorisch rivierduingebied, dat archeologisch belangrijk is. Deze waarde komt door bodemdaling en het huidige gebruik (landbouw) in gevaar. Om de archeologische waarden te behouden, zal dit gebied van functie moeten veranderen. Er ligt nu een kans om het gebied om te vormen naar natuur. Dat zou de knelpunten tussen archeologie en landbouw wegnemen en kansen benutten voor ontwikkeling van natuur en recreatie.

Afbeelding 2

1.4 Het proces

De mogelijkheid voor nieuwe natuur in dit gebied, is al goed in beeld gebracht. Eind 2013 is een ecologische verkenning uitgevoerd. Daaruit bleek dat het gebied een prima leefgebied kan worden voor meerdere beschermde soorten. Denk aan de rugstreeppad, de meervleermuis en de otter. Met die uitkomsten in de hand hebben wij een aanvraag ingediend voor de eerste zeef van het programma Nieuwe natuur in Flevoland. Die aanvraag werd in het voorjaar ingedeeld in 'Categorie A'.

In de tweede helft van het voorjaar zijn de kosten in beeld gebracht voor de benodigde grondtransacties. Deze zijn vervolgens op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken met alle gebiedspartners en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In dezelfde periode zijn ook nadere onderzoeken uitgevoerd naar de archeologische situatie, de hydrologische mogelijkheden en de ecologische kansen. Aan de hand van die informatie hebben medewerkers van de gemeente Noordoostpolder, ecologen en leden van de gebiedscommissie samen in een brainstormsessie gepuzzeld om tot een inspirerend beeld te komen voor de (toekomstige) inrichting van het gebied. Dat beeld is vervolgens gedeeld met de bewoners, grondeigenaren en pachters van het gebied.

Proces staat niet op zichzelf

Dit proces en dit plan staan niet op zichzelf. Schokland als Werelderfgoed is in meerdere opzichten in ontwikkeling. Er komt een nieuw logo en een nieuwe website. Ook de recreatieve mogelijkheden van Schokland zullen beter benut gaan worden. Een nieuw bestemmingsplan biedt daar de basis voor. Verder vindt er volop onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor een nieuw bezoekerscentrum.

1.5 Kanttekening

Natuurlijk is dit plan geschreven met de bedoeling om het te realiseren. Wij willen een aanvulling op de Flevolandse natuur en een oplossing voor het gebied. Daarom hebben wij als gemeente het voortouw in dit proces genomen en daarom dienen wij dit plan in. Wij kunnen dit echter niet realiseren zonder de inzet van de andere partijen. In de afgelopen jaren is die samenwerking met andere partijen uitdrukkelijk door ons opgezocht en dat is met positieve intenties beantwoord. Nu wij op het punt zijn aangekomen dat het plan concreet en met financiële onderbouwing ingediend wordt bij de provincie Flevoland, hebben wij echter nog een aantal onzekerheden. Onzekerheden die ervoor zouden kunnen zorgen dat het plan uiteindelijk toch niet te realiseren blijkt. Deze onzekerheden zijn:

- Vanuit het rijk is nog geen zekerheid over een financiële bijdrage toegezegd.
  Wel is tussen bestuurders van de gemeente en de RCE afgesproken dat het rijk daarover uiterlijk 15 oktober zekerheid geeft;
- De resultaten van de studie naar de hydrologische mogelijkheden is nog niet afgerond, en
- De uitkomsten van onderhandelingen met de grondeigenaren zijn niet bekend.

Als gemeente hebben wij geen financiële middelen om tegenvallers op te vangen. U zult begrijpen dat wij onze aanvraag dus misschien zullen moeten intrekken wanneer deze onzekerheden tot financiële gaten in het dekkingsvoorstel leiden.

II Zo kan het worden

Gemeente Noordoostpolder

II Zo kan het worden

Zowel de natuur als de mens laten zich niet zomaar sturen. En wij willen ook niet sturen. Wij willen meebewegen. De bal aan het rollen brengen. Dat past bij deze tijd (bij de nieuwe rol van de overheid) en dat past bij dit gebied. Daarom leest u hier geen concreet beschreven resultaat met harde lijnen op de kaart en aantallen diersoorten die wij over een x aantal jaren verwachten. Wij geven hier een realistisch droombeeld. Een blik op de toekomst die wij voor ons zien in dit gebied. Dat geeft houvast om tot een concrete realisatie te komen. En tegelijk laat het ruimte voor ondernemers, bewoners of andere betrokkenen om hun wensen en ideeën erin te verwezenlijken. En ruimte voor plant- en diersoorten om zich er te vestigen.

2.2 Op de kaart

We zetten het gebied op de kaart. Letterlijk, maar ook figuurlijk. De schets (op de volgende pagina) geeft u een beeld van het uiterlijk dat het gebied kan krijgen. Het wordt een natuurgebied, maar ook een nieuwe recreatieve poort van het Werelderfgoed Schokland.

Toelichting bij de kaart

Om het voormalige zuidelijk duingebied te beschermen, moet het grondwaterpeil op die plaats worden verhoogd tot 4.20 m onder NAP. Daarom kiezen wij voor een natte ecologische zone op die plaats. Deze natte zone sluit fysiek, landschappelijk en ecologisch aan op de bestaande natuur ten oosten van het voormalige eiland. Naar het zuiden toe bieden wij ruimte voor (weliswaar ondiepe) blijvende waterpartijen. De natte ecologische zone wordt aan de zuidkant begrensd door een lage dijk, deels voorzien van struinpaden. Ten zuiden van de dijk blijft ruimte voor (extensieve) veeteelt en, nog verder naar het zuiden, akkerbouw van gewassen die relatief goed bestand zijn tegen een hoog grondwaterpeil. In dit deel van het gebied (onder de dijk) word het grondwaterpeil niet bewust verhoogd, maar kunnen de effecten van de peilverhoging in het noordelijke deel (op geleidelijk afnemende schaal) wel merkbaar zijn.

De bestaande kavelsloten worden verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Wel houden zij hun rechte lijn. De sloten zijn wenselijk voor de ecologie (Meervleermuis, ringslang) en de recreatie. Behoud van de rechte lijnen is wenselijk omdat daarmee de verkavelingsstuctuur zichtbaar blijft. En dat is één van de kenmerken van de UNESCO werelderfgoedstatus.

Door het gebied op deze manier in te richten, ontstaat er ruimte voor diverse (beschermde) soorten. Vooral voor soorten die al in de omgeving voorkomen en uitbreiding van hun leefgebied wel kunnen gebruiken Zoals de zwaar beschermde rugstreeppad. Sommige soorten voor wie het een aantrekkelijk leefgebied vormt, zijn prima te combineren met recreanten, maar anderen hebben meer rust nodig. Daarom leggen wij in het nieuwe gebied twee verschillende accenten. Een deel van het gebied (op de schets als voorbeeld aan de westzijde van de Palenweg geprojecteerd en aangegeven met een groene brede pijl) houden wij rustig om de natuur haar gang te laten gaan. Hier zijn geen makkelijk begaanbare paden. Dit deel is slechts bedoeld voor bezoek door mensen met specifieke interesse voor de natuur, zoals vogelaars en natuurfotografen. In het andere deel van het gebied (op de schets aan de oostzijde van de Palenweg aangegeven met een oranje brede pijl) zal het accent meer op recreatieve activiteiten liggen. Dit deel zal geschikt zijn om grotere aantallen bezoekers te ontvangen en om activiteiten te organiseren. Voor het beeld zijn de gebieden op de schets aangeven, maar de 'rustige natuur' en de 'recreatieve natuur' kunnen natuurlijk ook andersom komen, wanneer dat beter aansluit bij de behoeften uit het gebied.

Afbeelding 3: Schetsontwerp

Afbeelding 4: Nieuw inrichting, natte lage natuur

2.3 Natuurbeleving

Het nieuwe gebied wordt niet uniek, maar wel mooi en (ont)spannend! Wij richten het in voor (beschermde) plant- en diersoorten die al in de omgeving zitten. Door uitbreiding van hun habitat kunnen zij hun populatie versterken en uitbreiden. Dit geldt met name voor de rugstreeppad en de porseleinhoen. En voor grotere soorten (met en groter leefgebied) hopen wij dat dit gebied een nieuwe stapsteen vormt. Denk bijvoorbeeld aan de otter en de ringslang.

Verder wordt de natuur in dit gebied beleefbaar, voor jong en oud. Zij zullen hier een prettig en avontuurlijk natuurgebied vinden. In de onderstaande tekst nemen zij u (als fictieve personages) zelf mee in het gebied.

De vroege vogelaar

20 mei, 4:28 uur: Mats (8) wordt wakker. Hè, was hij toch in slaap gevallen?! Hij weet meteen weer waar hij is. In de vogelkijkhut. Samen met oom Gijs. Die is natuurfotograaf en werkt voor allerlei tijdschriften, cool! Ze zouden de hele dag en nacht samen vogels en andere dieren bekijken. Vooral de dieren die zich normaal niet zomaar laten zien aan mensen. En dat lukte! Gisteren zagen zij al heel veel vogels. Porseleinhoentjes, kwartelkoningen, grutto's en zelfs een lepelaar! Mats zag hem als eerste. En vannacht zag hij vleermuizen vliegen. Daar in de verte, boven het water van de Palentocht.

Mats wilde de hele nacht wakker blijven. Hij had ook niet gedacht dat hij in slaap zou vallen, want de rugstreeppadden kwaakten superhard!

Stevige wandeling

Dinsdagochtend 12 augustus, bijna half elf. Johan (65 jaar, net gepensioneerd) loopt met zijn labrador Vic over het struinpad. Tijd zat nu. Vreemd, maar ook lekker rustig zo overdag buiten. Hier is hij nog nooit geweest. Het struinpad loopt over een soort dijkje. Grappig, vanaf hier kun je aan beide kanten ver kijken. Links grazen schapen het veelkleurige grasland met veldbloemen kort. En daarachter, in de verte, richting de Ramsweg, oogst een boer zomergerst. Aan de rechterkant van het dijkje is het gebied nat en drassig. Daar groeit en bloeit nu van alles. De bossen verderop moeten haast wel de bossen rond de zuidpunt van Schokland zijn ...

Groep 8 op kamp

3 juni, kwart voor 11. Gejuich. Eindelijk, we zijn er! Het was een flinke fietstocht. Fleur (11) is moe en heeft dorst. Vanmorgen om kwart over 9 werden ze op school uitgezwaaid door hun ouders en de andere groepen. En nu zijn ze op kamp. Drie nachtjes gaan ze hier slapen in de kampeerboerderij. Vanmiddag eerst een ontdekkingstocht. Met laarzen door de drassige weilanden en een stukje met een vlot door de brede sloot peddelen. Fleur kent het al, want ze komt hier wel vaker, op zondagmiddag met haar ouders en broertje. Maar dat is natuurlijk anders dan met school. Ze hoopt maar dat er geen jongens op het vlot gaan klieren. Morgen gaan ze naar een spannende verhalenverteller op de zuidpunt van Schokland. En 's avonds laat, als het al bijna donker wordt, is er kampvuur. Met marshmallows roosteren. Want Fleur zag dat juf Heleen die in de boodschappenkrat deed. Hmmmmm! Wat ze verder gaan doen, weet ze niet. Dat is een verassing.

Nieuwe achtertuin

Zondagavond 10 februari, half 6. "Mama, hertje!" roept Karlijn (3) opeens. Manon (35) ziet hem nu ook, daar achter hun tuin. Dat is nieuw. De afgelopen jaren is er veel veranderd. Toen ze hier vijf jaar geleden met Joris (38) en hun oudste dochter kwam wonen, was de omgeving nog helemaal landbouwgebied. Nu grenst hun achtertuin aan een natuurgebied dat ieder jaar verder ontwikkelt. In de zomer vliegen 's avonds vleermuizen over de tuin. In het voorjaar hoor je de rugstreeppadden en andere padden- en kikkersoorten kwaken. En er zijn veel meer vogels. Maar het leukste van alles vindt Manon nog wel dat de kinderen over een paar jaar zo lekker buiten kunnen spelen. Bijvoorbeeld bij de sloot achter hun tuin. Maar goed, daar droomt ze nog even over. Nu zijn ze nog te klein. Morgenmiddag eerst maar weer met de oudste naar zwemles.

Nieuwe ondernemer

Woensdagochtend 2 april. Eens kijken wat er voor komende dagen allemaal in de agenda staat. Het wordt alweer drukker. Het hele jaar loopt het lekker door, maar de invloed van het recreatieseizoen is ook wel duidelijk merkbaar. Vanmiddag drie kinderfeestjes, ziet Femke (52). Vrijdag een familiefeest voor 45 personen. En eind van de week is het alweer Pasen. Tijd voor het jaarlijkse paasvuur. Dat trekt iedere keer weer veel bezoekers. Femke hoopt dat zij ook meteen wat producten uit de winkel kopen, zoals Schokkerschapenkaas. De kinderfeestjes zijn ook altijd een succes. Er is hier ten slotte van alles mogelijk dat thuis niet kan. Ponyrijden, broodjes bakken, een rondrit met een zonnewagen, schapen naar de wei brengen. En aan het einde natuurlijk altijd pannenkoeken eten. Maar het mooiste vinden de kinderen meestal de natuurspeeltuin. Met een beekje, boomstronken om op te klimmen, een 'nattevoetenkabelbaan' en heel veel ruige knutselmaterialen om zelf een echte hut te bouwen. Dat gaat helemaal goedkomen vanmiddag.

2.4 Ecologische doelen

Het nieuwe gebied zal een uitbreiding zijn van de bestaande leefomgeving van verschillende plant- en diersoorten. Uiteraard is tevoren niet exact te voorspellen welke soorten er komen. Het is een organisch proces dat van vele variabelen kent en ook door de tijd heen nog kan veranderen. Bovendien bestaan er zoveel soorten dat het nauwelijks mogelijk is om in dit plan een uitputtende lijst op te nemen van soorten die zich in dit gebied zouden kunnen vestigen.

Wel richten wij het gebied zo in, dat het in ieder geval geschikt is voor een aantal specifieke diersoorten. Die diersoorten zullen vervolgens andere soorten 'uitnodigen'.

Rugstreeppad als pionier

De Rugstreeppad is zwaar beschermd en redelijk zeldzaam in Europa. In het pioniersgebied Noordoostpolder komt de rugstreeppad echter wel veel voor, hoewel zijn populatie ook hier onder druk staat. Reden om extra inspanningen te plegen om de bestaande populatie in stand te houden (zie ook het Rugstreeppaddenmanagementplan uit 2010). Het nieuwe natuurgebied zal geschikt zijn voor de rugstreeppad. Op Schokland en in de omgeving zitten nu al rugstreeppadden. Het zal de rugstreeppad daarom geen moeite kosten om zich ook in het nieuwe natuurgebied te vestigen. De rugstreeppad heeft ondiepe open waterpartijen nodig voor voortplanting en een open gebied dat goed doorgraafbaar is om voedsel te zoeken (o.a. mieren). Overwinteren doet de rugstreeppad in Noordoostpolder vooral op de erven. Al deze dingen vindt de rugstreeppad in het nieuwe gebied.

Porseleinhoen, een welkome zomergast

De Porseleinhoen vormt een welkome zomergast in het gebied (overwinteren doet hij in Afrika). Zowel in het rustige deel van de nieuwe natuur als in het recreatieve deel. De porseleinhoen heeft voor broeden en foerageren een lage, geïnundeerde zeggen- en ruigtevegetatie nodig. Het nieuwe gebied kan dat bieden. In de natuur aan de oostzijde van het eiland verblijft de Porseleinhoen al. Uitbreiding van dat leefgebied zal deze soort in de kaart spelen.

Een nieuwe ronde voor de ringslang

In combinatie met de Zwartemeerdijk en het voormalige eiland, kan het nieuwe gebied leefgebied vormen voor een nieuwe populatie ringslangen. Het geheel biedt dan zowel overwinteringsplaatsen, voortplantingsplaatsen en fourageergebieden. Een ringslangpopulatie heeft een gebied van ca 20 tot 100 ha groot nodig met daarin mesthopen/broeihopen (om eieren in te leggen), kikkers en padden (als voedsel) en open beschutte plaatsen (om te zonnen). Voor overwintering zoekt te ringslang hogere (zand) gronden, zoals de Zwartemeerdijk of het voormalige eiland. Nu worden soms ringslangen gezien in Ens en in het Voorsterbos. Daarom lijkt het wel realistisch om te verwachten dat zich ook in het nieuwe natuurgebied een populatie kan vestigen.

De keuken van de lepelaar

Het rustige deel van nieuwe natuurgebied zal prima fourageergebied voor de lepelaar zijn. De lepelaar eet kleine visjes in open, ondiep water (ca 10-30 cm diep). De sloten in het plangebied met natuurvriendelijke oevers bieden dat aan. Ook nu al foerageren er regelmatig lepelaars in de sloten op en rond het voormalige eiland Schokland.

Meer gebied voor de meervleermuis

Het gebied zal een toevoeging zijn voor het verblijfsgebied van meervleermuizen. Zij gebruiken de waterpartijen om voedsel (muggen) te zoeken. Zij bereiken het gebied via de tochten vanaf het Ketelmeer of (vrouwelijke dieren) vanuit gebieden tot wel 20 km ver, zoals Kuinre en Vollenhove. De bredere

waterpartijen zoals de bestaande Palentocht, maar ook de nieuwe waterpartij die het natte natuurgebied van de graslanden voor veeteelt scheidt, zijn geschikt foerageergebied voor de meervleermuis.

Een stap voor de otter

Ook voor de otter kan het nieuwe gebied een onderdeel van hun (grotere) leefgebied worden. Otters zijn erg mobiel en gebruiken daarom een groot leefgebied. De Ijsseldelta en het Voorsterbos worden nu al redelijk intensief gebruikt door otters. Otters die daar leven, zullen de nieuwe natuur bij Schokland eenvoudig in hun leefgebied betrekken. Bijvoorbeeld door het te bereiken via de Enservaart. De nieuwe natuur zal vooral voor vrouwelijke otters een voedselgebied worden. Het gaat dan om de grotere watergangen (van minimaal 1,5 meter diep) waar voldoende vis in voorkomt.

Kwartelkoning, een akkervogel met volgers

Een van de vogelsoorten die zich in het nieuwe gebied thuis zal voelen, is de kwartelkoning. Deze akkervogel houdt van een vochtig (half)open landschap met afwisselende vegetatie. Bijvoorbeeld kruidenrijke graslanden. De kwartelkoning is alleen in de zomer in Nederland (medio mei tot aug/sept), maar broedt in die periode wel twee keer. Schokland is één van de gebieden waar de kwartelkoning al regelmatig wordt gehoord. De kans is dus groot dat hij het nieuwe gebied ook al snel zal weten te vinden. Andere akkervogels die baat hebben bij hetzelfde leefgebied en dezelfde omstandigheden zijn: de veldleeuwerik, de graspieper en de gele kwikstaart.

Grutto, blij met de wei

Ook de grutto is een soort die het gebied al snel zal weten te vinden. Grutto's zoeken natte/vochtige, gevarieerde, kruidenrijke graslanden met landschappelijke openheid. Grasland met extensieve veeteelt vormt een gunstig leefgebied voor grutto's en andere weidevogels. Koeienvlaaien trekken bijvoorbeeld insecten aan en dat is voedsel voor de weidevogelkuikens. Op dit moment vormen de graslanden rond Schokland als een goed voedsel- en voortplantingsgebied voor de grutto. De plasdrasgebieden in het nieuwe gebied zal deze soort meer armslag geven. Andere soorten die baat hebben bij het gebied zijn: de tureluur, de kievit, de scholekster, de watersnip, de graspieper en de gele kwikstaart.

2.5 Verdienmodel

De markt krijgt ruimte en verantwoordelijkheid. Planologisch zullen wij ondernemers mogelijkheden bieden om in dit gebied recreatieve activiteiten te gaan ondernemen. Dat kunnen bezoekersfaciliteiten zijn, zoals een fietsverhuurbedrijf. Maar ook ontmoetingsplaatsen (bijv. een groepsaccomodatie of een meditatie-centrum). En ook overnachtingsplaatsen (een bed & breakfast, een natuurcamping, bijzondere overnachtingsmogelijkheden buiten het erf, etc).

Verder willen wij het agrarische karakter van het gebied niet uit het oog verliezen. Wij zien mogelijkheden voor extensieve veeteelt (schapen, vleesvee). Zeker in de strook ten zuiden van het dijkje. Afhankelijk van de werkelijke effecten van de vernatting, kan in de meest zuidelijke strook van het gebied nog akkerbouw plaatsvinden. Zowel de veeteelt als de akkerbouw kan 'streekproducten' opleveren.

Het beheer van de natte natuur zal door de eigenaar van het gebied moeten worden uitgevoerd. Pachtinkomsten, aangevuld met eventuele subsidies, zullen de inkomsten vormen die de kosten dekken.

III Aan de slag

III Aan de slag

Om het plaatje uit hoofdstuk 2 te realiseren, zijn ingrepen in het gebied nodig. Daarvoor zal allereerst de grond in bezit moeten zijn van een partij die deze ingrepen wil uitvoeren. Daarbij moeten ook de (financiële) middelen beschikbaar zijn, zowel voor de grondverwerving als voor de inrichting van het gebied. Verder moet er een realistisch beeld zijn van de wijze waarop het gebied gebruikt en beheerd kan worden als nieuwe natuur.

3.2 Grondtransacties

Mogelijkheden grondtransacties

Het plangebied bestaat uit 10 agrarische kavels en is in totaal (excl. erven en woningen die niet aan de grond zijn verbonden) 182 ha groot. Drie kavels (in totaal 62 ha) zijn regulier verpacht (voor onbepaalde tijd), één (21 ha groot) is liberaal verpacht (heeft wel een einddatum) en de rest (99 ha groot) is particulier eigendom.

De agrarische bedrijven in dit gebied zullen hun huidige akkerbouwactiviteiten op deze plaats beëindigen. Daarvoor hebben zij, globaal gezien, drie mogelijkheden:

- De activiteiten verplaatsen naar vervangende grond;
- De activiteiten beëindigen door hun bedrijf te beëindigen;
- De activiteiten beëindigen en op deze plaats nieuwe activiteiten gaan ondernemen (bijv. recreatie).

De gronden die in het 'Programma Nieuwe Natuur' beschikbaar worden gesteld, kunnen worden ingezet als ruilgrond. Zij kunnen ook aan een andere agrarische ondernemer worden verkocht, om met de opbrengst van die verkoop grond ten zuiden van Schokland aan te kopen.

Met de huidige grondeigenaren en de zittende agrariërs (m.u.v. de geliberaliseerde pachter) moet per partij overeenstemming bereikt worden. Dat kan dus in de vorm van het aanbieden en accepteren van vervangende grond of in de vorm van uitkoop (dat betekent voor de particuliere eigenaren bedrijfsliquidatie).

Voor het berekenen van de bedragen die nodig zijn om deze kavels te verwerven (de hoogte van de schadeloosstelling), is de methodiek van de Onteigeningswet gebruikt. Formeel kan die hier niet worden toegepast, omdat er geen sprake is van onteigening. Maar het biedt een handvat om de benodigde bedragen in te kunnen schatten.

Kosten grondtransacties

De nu agrarische grond (en eventueel de bijbehorende erven) zal tegen marktprijs moeten worden verworven. Na de inrichting van de grond tot natuur, resteert een boekwaarde voor natuurgrond. Het waardeverlies van de gronden zijn kosten die voor rekening van dit project komen.

De regulier verpachte grond (ca 62 ha) moet pachtvrij gemaakt worden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven dat zij vervangende grond beschikbaar heeft. De kosten voor de verplaatsing (verhuiskosten, e.d.) komen voor rekening van het project.

Wanneer de vier particuliere eigenaren willen verplaatsen, zou hen grond uit het Programma Nieuwe Natuur aangeboden kunnen worden (bedrijfsverplaatsing). Zij kunnen er echter ook voor kiezen om zich uit te laten kopen (bedrijfsliquidatie). De dekking hiervan komt voor rekening van het project en wordt gevraagd vanuit het Programma Nieuwe Natuur (PNN). Dit betekent dat de vervangende grond wordt gevraagd of budget uit de opbrengst van verkoop van PNN-grond).

Verder is voor het uitvoeren van de onderhandelingen voor de grondtransacties is de inzet van een ruilverkavelingscoördinator nodig. Ook hiervoor doen wij een beroep op het Programma Nieuwe Natuur.

Fasering en prioritering grondverwerving

Fasering in de verwerving is mogelijk. Fasering in de inrichting echter niet. Voor de verwerving is 'meebewegen met de markt' een goede optie. De verworven grond kan dan nog tijdelijk in geliberaliseerde pacht (met beperkingen) worden uitgegeven, totdat alle grond is verworven.

De prioriteit bij het verwerven van de grond ligt in het westen van het gebied, bij kavel E170 (Dat is de op-een-na linker kavel van het plangebied). Hier is de bedreiging voor de archeologie het grootst. Vanaf hier kan mogelijk van west naar oost verder gewerkt worden. Uiteraard is dit ook afhankelijk van de voortgang in de onderhandelingen met de huidige eigenaren. Wanneer de financiering voor dit project, na besluitvorming over de tweede zeef, definitief is, en de ruilverkavelingscoördinator aan de slag kan, verwachten wij dat de grondverwerving in een periode van vijf jaar kan worden afgerond.

3.3 Inrichting van het gebied

Inrichtingskosten

Om het gebied in te richten zoals op de schets in hoofdstuk II is voorgesteld, moeten voorzieningen worden getroffen. Waterpartijen, wandel- en fietspaden en andere voorzieningen moeten worden aangelegd. En ook minder zichtbare ingrepen zijn nodig. Zoals voorzieningen om het grondwaterpeil te verhogen en om de gevolgen daarvan in het omliggende gebied tegen te gaan (stuwen, drainage e.d.).

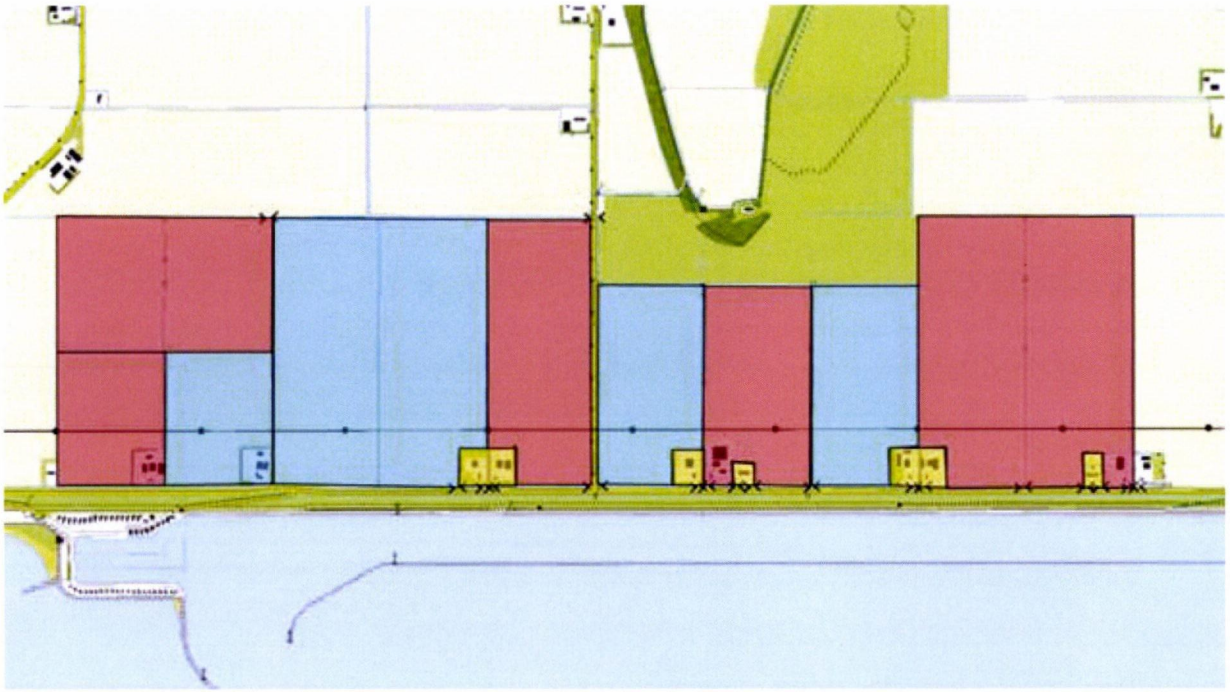
De prijs die afgegeven wordt is slechts een indicatie van de meest waarschijnlijke kosten waarbij een grote spreiding van minimaal + en – 30% moet worden aangehouden. Voor deze begroting is uitgegaan van de ervaringen van de ontwikkeling van de Wellerwaard in Noordoostpolder. Daarnaast is gekeken naar de normbedragen uit de SSK raming voor het Oostvaarderswold 2010.

Het opzetten van een raming in deze fase van planvorming levert een grote onzekerheid op. In latere fase zullen nog onderzoeken moeten worden uitgevoerd waarvan de uitkomsten een behoorlijke invloed kunnen hebben op de omvang van de ingrepen en dus ook op de inrichtingskosten. Denk aan bodemonderzoek, hydrologisch onderzoek, MER procedures, planologie etc. En ook de voorwaarden of beperkingen van de benodigde vergunningen zijn in deze fase nog niet duidelijk, maar kunnen uiteraard invloed hebben op de benodigde ingrepen de dus ook op de kosten daarvan. Verder is er nog geen risicoanalyse uitgevoerd waardoor de mogelijke risico's niet op geld gezet kunnen worden. In de volgende fase van het project (planfase) zal er met de nieuwe kennis en inzichten steeds opnieuw naar de begroting gekeken moeten worden.

Voor de dekking van de kosten voor deze ingrepen doen wij een beroep op het Waterschap, de toekomstige terreinbeheerder en op het Programma Nieuwe Natuur. Daarnaast zou een deel wellicht gedekt kunnen worden uit POP3-gelden of andere subsidies.

Gebied in ééns inrichten

De inrichting van het gebied zal in zijn geheel in eens moeten gebeuren. Faseren van de inrichting is geen optie voor de agrariërs in het gebied. Wanneer in een deel van het gebied eerder wordt begonnen dan in een ander deel, zouden de laatsten te veel overlast van de grondwaterpeilverhoging krijgen. Dit betekent dat pas na verwerving van alle gronden gestart kan worden met de inrichting (dus naar verwachting over vijf jaar). Deze vijf jaar worden uiteraard goed benut voor detaillering van de planvorming. Dat zal in samenspraak met de omwonenden, de toekomstige beheerder, geïnteresseerde recreatieondernemers en andere belanghebbenden gebeuren. Hiermee is al een start gemaakt.



Afbeelding 5

Rood	Blauw	Geel
Particulier eigendom	Eigendom van Rijksvastgoedbedrijf	Erven zonder relatie met de landbouwgrond erachter

3.4 Beheer & gebruik

Beheerder

Het ligt in de lijn van de verwachting dat Flevolandschap het terrein gaat beheren. Zij hebben (ecologische) kennis en bovendien ervaring met het eigendom en beheer van de natuur aan de oostzijde van het voormalige eiland.

Bestemmingsplan

Wij werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het hele Werelderfgoed Schokland (dus het eiland met het omliggende gebied). In dat plan zoeken wij een passende bestemmingsbeschrijving voor de gronden van het natuurgebied. Dit betekent dat wij een bestemming zoeken die ruimte laat voor recreatie en extensieve veeteelt, maar wel borgt dat het gebied hoofdzakelijk natuurgebied blijft. Vooralsnog lijkt een bestemming 'natuur' passend voor (in ieder geval) het deel van het gebied boven het dijkje. Het deel ten zuiden van het dijkje kan eventueel de bestemming 'agrarisch' houden. Voor de erven zullen zowel de bestemming 'wonen' als 'recreatie' als 'agrarisch' mogelijk zijn, met de mogelijkheid om tussen die functies te wisselen.

3.5 Kosten en dekkingsvoorstel

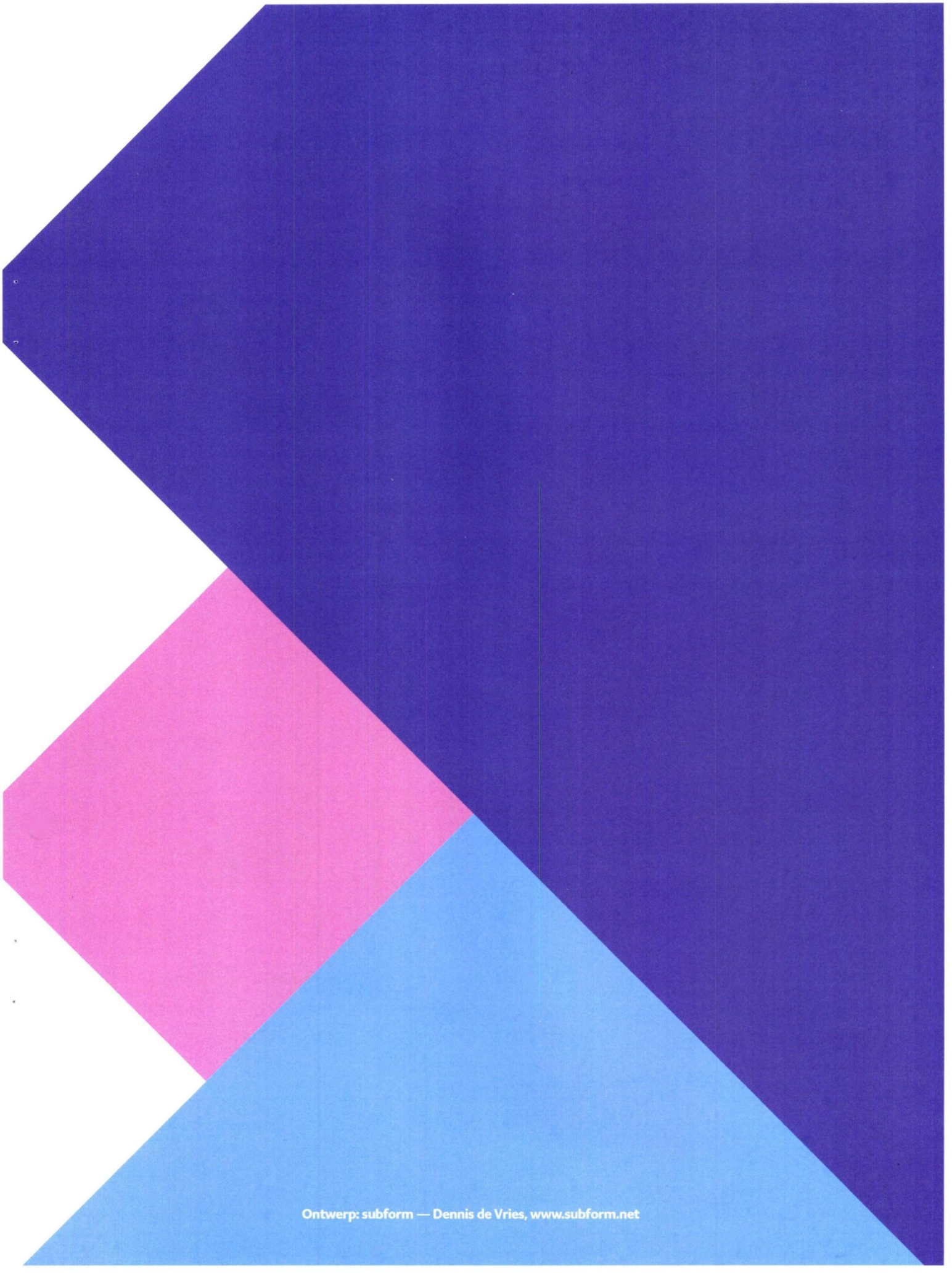
De inrichting zal in ééns gedaan moeten worden terwijl de dekking niet in ééns beschikbaar is. Daarom willen wij gebruik maken van het Groenfonds.

Alle kosten in dit overzicht berusten op een inschatting. Zowel de verwachte kosten voor de grondtransacties als de verwachte kosten voor de inrichting en het beheer, zijn berekend op basis van grove aannames en met meerdere onzekerheden over externe factoren. Bijvoorbeeld de definitieve uitkomsten van de grondwaterstudie, de prijs waartegen een overeenkomst met de huidige eigenaren kan worden afgesloten en de verdere detaillering van de ontwerpschets voor het gebied.

Ook is het, ondanks goede gesprekken en positieve intenties, op dit moment nog niet zeker of de benodigde financiële middelen voor dekking van de kosten beschikbaar komen. Een belangrijke factor hierin is het ministerie van OC&W. Zij hebben tot op dit moment nog geen besluiten over financiering van dit project genomen. Hun bijdrage is van doorslaggevende betekenis voor de haalbaarheid van dit project.

Aspect	Verwachte kosten	Beoogde dekking
Grondtransacties (aankoopkosten, kosten pachtvrij maken)	- Ca € 18 tot € 20 mln voor aankoop van de gronden (incl erven). Deze gronden en erven houden mogelijk een restwaarde van 5,5 mln. - Vervangende grond voor de pachters. - De kosten voor inzet ruilverkavelings coördinator en overige inzet (met name ambtelijke uren) voor proces en coördinatie daarvan. - Eventueel extra nodig voor de bufferzone ten noorden van het plangebied: ca € 7 mln, met een restwaarde van ca € 4 mln. Plus ook hiervoor vervangende grond voor de pachters en inzet van een ruilverkavelingscoördinator.	Programma Nieuwe Natuur (200 ha of de opbrengst daarvan, plus inzet van een ruilverkavelingscoördinator)t Rijksvastgoedbedrijf (vervangende grond voor pachters) Ministerie OC&W (resterende bedrag) Gemeente Noordoostpolder (ambtelijke uren voor proces en coördinatie)
Inrichting	Ca € 3.000.000 (met een verwachte marge van plus 30% of min 30%)	Programma Nieuwe Natuur Waterschap ZZL Terreinbeheerder/Nieuwe eigenaar Eventuele subsidies, zoals POP3
Beheer	Ca € 65.000 per jaar	Terreinbeheerder/Eigenaar (uit pachtopbrengsten en eventuele beheersubsidie)

Nieuwe natuur bij Schokland



Ontwerp: subform — Dennis de Vries, www.subform.net

Bijlage II

GRONDVERWERVING BIJ SCHOKLAND

Percelen betrokken bij grondverwerving

Totale oppervlakte: 4.339.619 m²

PROVINCIE FLEVOLAND

150044 | GEO | 21-10-2015

0 2,5 km

Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde

Onderzoek naar de financiële haalbaarheid

Bijlage III a

Understanding today.
Improving tomorrow.

Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde

Onderzoek naar de financiële haalbaarheid

projectnummer 270343
definitief revisie 07
3 september 2015

Vastgesteld in Unesco Siteholdergroep Schokland 26 augustus 2015

Auteur(s)
Liesbeth Bijvoet
Robin Nieland

Opdrachtgever
Provincie Flevoland
Postbus 55
8200 AB Lelystad

datum vrijgave	beschrijving revisie 07	Goedkeuring	vrijgave
3 september 2015	Definitief	Liesbeth Bijvoet	Anthony van Dongen

anteagroup

Projectgroep bestaande uit:

Liesbeth Bijvoet
Robin Nieland

Datum van uitgave:

3 september 2015

Contactgegevens:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

T. 036-5308000
E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

anteagroup

Inhoud

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Betrokken partijen	2
1.3	Uitvoering acties managementplan	2
1.4	Programma Nieuwe Natuur	2
1.5	Financiële haalbaarheid	3
1.6	Leeswijzer	3
2	**Wat hebben we al bereikt?**	**4**
2.1	Uitgevoerde acties voor plan Nieuwe Natuur Schokland	4
2.2	De business case voor Schokland	4
2.3	Overeenstemming over uitgangspunten business case	5
3	**Bepalen plangrenzen**	**6**
3.1	Aspecten die van invloed zijn op omvang gebied	6
3.2	Archeologisch onderzoek	6
3.3	Hydrologisch onderzoek	6
4	**Overwegingen grondverwerving**	**8**
5	**De varianten**	**9**
5.1	Functie verandering na peilopzet	9
5.2	Drie varianten	10
5.3	Effecten varianten	12
6	**Beheer**	**13**

7	**Financiële resultaten**	**14**
7.1	Wat is er al?	14
7.2	Wat is het tekort?	14
7.3	Jaarlijkse bijdrage Rijk	15
7.4	Risicoreservering	15

projectnummer 270343
19 augustus 2015, rev 6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Schokland is een eiland in de polder. Deze, uit het landschap afleesbare geschiedenis van de eeuwige strijd van de Nederlanders met het water, heeft Schokland haar unieke status als Werelderfgoed gegeven. Het zuidelijk duingebied is aangewezen als gebied waar gestreefd moet worden de archeologische resten te behouden. Er zijn veel archeologische resten in de klei- en veenafzettingen gevonden. Deze resten zijn zo goed bewaard gebleven omdat het land geleidelijk aan, onder invloed van de stijgende zeespiegel, vernat is. Echter door de toenemende inklinking van het veen- en kleipakket én doordat onder invloed van zuurstof het organische materiaal oxideert, worden deze archeologische waarden bedreigd. Door vernatting van de bodem kan deze bedreiging ongedaan worden gemaakt.

Figuur 1: Eiland in de polder

1.Bodemdaling
De bodem daalt door inklinking van het veen- en kleipakket en oxidatie van organisch materiaal.

2.Archeologische waarde in gevaar
De grond ten zuiden van Schokland bevat een prehistorisch rivierduingebied, dat archeologisch belangrijk is. Deze waarde (Outstanding Universal Values) komt door bodemdaling en het huidige gebruik (landbouw) in gevaar.

3. Peilopzet noodzakelijk
Om de archeologische waarden te beschermen moet het waterpeil in de nabijheid van het rivierduingebied verhoogd worden omdat opgraven niet gewenst en duur is.

4.Landbouw (deels) niet meer mogelijk
Dit betekent dat er een vernattingszone ontstaat waarbij het terrein de geschiktheid om in gebruik te nemen als agrarisch gebied verliest.

5. Grondverwerving
Het opzetten van het waterpeil en de vernattingszone die daardoor ontstaat noodzaakt tot het verwerven van die gronden.

6. Peilopzetten
Nadat de gronden zijn aangekocht kan het waterpeil worden opgezet.

7. Deels nieuwe functie
Tot slot is het van belang om te kijken naar welke functies binnen het resterende gebied een plek kunnen krijgen.

projectnummer 270343
3 september 2015, rev 07

1.2 Betrokken partijen

De gemeente Noordoostpolder is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen ter bescherming, instandhouding en ontwikkeling van het gebied Schokland. Het gaat hierbij om cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en om het vergroten van de herkenbaarheid van Schokland als Werelderfgoed. Naast behoud van de status van Werelderfgoed zijn er ook andere opgaven die van belang zijn. Dit betreft landbouwdoelen, waterdoelen en recreatie.

Naast de gemeente Noordoostpolder zijn nog andere belanghebbende partijen actief betrokken bij het behoud van het Werelderfgoed. Deze partijen hebben zitting in de siteholdersgroep en in de gebiedscommissie:

- RCE (ministerie van OCW) als eindverantwoordelijke voor het Unesco-verdrag namens de Nederlandse staat,
- Flevolandschap als inbrenger van grond uit Oostvaarderswold, eigenaar en beheerder van de natuur op Schokland,
- Rijksvastgoedbedrijf (ministerie van binnenlandse Zaken) als eigenaar van percelen in het gebied,
- Waterschap Zuiderzeeland als toezichthouder op het waterpeil en monitor van grondwater,
- LTO als vertegenwoordiger van de agrariërs in het gebied,
- Agrariërs met grond in het gebied die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd,
- de provincie Flevoland is verantwoordelijk voor het programma Nieuwe Natuur en PArK-gebieden in de provincie.

1.3 Uitvoering acties managementplan

De gebiedspartners geven op dit moment uitvoering aan het managementplan dat 7 april 2014 is vastgesteld. Het managementplan voor het Werelderfgoed Schokland en omgeving bevat managementvraagstukken ten aanzien van het behoud, beheer en ontsluiting van de Werelderfgoedsite Schokland en omgeving, de rolverdeling tussen de gebiedspartners en maakt inzichtelijk welke opgaven en kosten hierbij verwacht mogen worden in de komende 6 jaar na de effectuering van dit plan.

Eén van de genoemde managementacties is een oplossing zoeken voor duurzaam behoud van het zuidelijke rivierduingebied. De agrariërs in het gebied worden beperkt in het landbouwkundig gebruik, omdat daardoor de archeologische resten die aan de oppervlakte verschijnen verstoord worden. De opgelegde beperkingen zijn onvoldoende om het behoud te garanderen. Dit kan wel door het nemen van hydrologische maatregelen voor de bescherming van de archeologische waarde.

Als de bodem vernat wordt, betekend dit echter dat het huidig agrarisch gebruik (deels) niet meer mogelijk is. Agrarische percelen en bedrijven in de omgeving zullen dan aangekocht moeten worden. Het gecreëerde draagvlak voor de Werelderfgoed-status onder de agrariërs staat hierbij onder druk. Om dit draagvlak niet te verliezen, is het belangrijk dat er duidelijkheid komt over de manier waarop en het tijdsbestek waarin uitvoering gegeven wordt aan de plannen uit het Managementplan.

1.4 Programma Nieuwe Natuur

Het programma Nieuwe Natuur heeft een kans geboden om een deel van de financiering voor het duurzaam behoud van het zuidelijk rivierduingebied op te brengen. Daardoor krijgt het gebied tevens een recreatieve en beleefbare natuurfunctie.

De gemeente heeft daarom, gesteund door de gebiedspartners, het ingediend bij het programma Nieuwe Natuur van de provincie Flevoland. Vanuit de integrale belangenafweging scoort dit projectvoorstel goed langs de meetlat (Belevingswaarde, Ecologische waarde, Multiplier, Zekerheid) van het programma Nieuwe Natuur en mede daarom heeft de provincie besloten het project te honoreren.

De natuurdoelen van het programma Nieuwe Natuur zijn:

- het behouden van biodiversiteit;
- natuur beter bereikbaar maken voor publiek;
- het beter benutten van diensten die de natuur kan leveren;
- de economische lusten van natuur versterken en de lasten van wet- en regelgeving beperken.

Omdat de gewenste natuurdoelen op het gebied van biodiversiteit niet geheel gehaald kunnen worden en omdat de reden van indienen voornamelijk ingegeven is door de wens tot behoud van archeologische waarden in de ondergrond, is het plan Schokland slechts deels gehonoreerd. De resterende financiering zal uit andere bronnen moeten komen.

1.5 Financiële haalbaarheid

De provincie Flevoland heeft Antea Group gevraagd om in samenwerking met de verschillende partners een financieel haalbare business case te ontwikkelen die recht doet aan dit bijzondere gebied, de archeologische waarden en de natuurontwikkeling, nu èn in de toekomst.

In deze business case moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn van verschillende keuzes voor wat betreft financieel-economische doelstellingen, maar ook natuurontwikkeling en bescherming van de archeologische waarden.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt uitleg gegeven wat we al hebben bereikt en hoe de business case voor Schokland gebruikt wordt.

Hoofdstuk drie beschrijft hoe de begrenzing van het plangebied tot stand is gekomen als gevolg van de archeologische waarde en de hydrologie.

Hoofdstuk vier beschrijft welke uitganspunten zijn gehanteerd bij de keuze voor grondverwerving.

In hoofdstuk vijf worden de drie varianten beschreven die na de grondverwerving en peilopzet mogelijk zijn.

In hoofdstuk zes wordt kort stilgestaan bij de beheerkosten.

De financiële resultaten van de uitgewerkte scenario's zijn in hoofdstuk zeven gepresenteerd. Hierbij is niet alleen aandacht voor de resultaten in termen van benodigde bijdrage, maar ook voor de (financiële) risico's.

In het bijlagenrapport is achtergrondinformatie te vinden dat slechts vertrouwelijk gepresenteerd worden.

2 Wat hebben we al bereikt?

2.1 Uitgevoerde acties voor plan Nieuwe Natuur Schokland

Een aantal acties uit het managementplan die betrekking hebben op het plan voor Nieuwe Natuur is in gang gezet ingang gezet:

- De provincie heeft de PArK regels herzien,
- De gemeente heeft de bestemmingsplanwijziging in gang gezet en draagvlak onder agrariërs vergroot,
- Het Waterschap heeft hydrologisch onderzoek uitgevoerd,
- Flevo-landschap is bereid om grond te ruilen,
- Rijksvastgoedbedrijf heeft Schokland tot rijksproject benoemd, waardoor grond ruilen mogelijk wordt,
- RCE heeft archeologisch onderzoek laten doen om specifieke te beschermen gebied in kaart te brengen.

Kortom, alle partijen dragen bij binnen hun verantwoordelijkheden.

2.2 De business case voor Schokland

Er moet duidelijkheid komen over de benodigde uitgaven en inkomsten die nodig zijn voor de ontwikkeling van Nieuwe Natuur en van het behoud van het Werelderfgoed Schokland. Een business case is een instrument om de financiële haalbaarheid van een project objectief en realistisch in beeld te brengen en om een project te optimaliseren in een vervolgfase.

Een traditionele analyse van de financiële haalbaarheid gaat meer om de vraag of er initieel voldoende financiële dekking aanwezig is. Een business case geeft inzicht in de *cashflows* gedurende de levensduur van het project en vertaalt deze toekomstige *cashflows* naar een waarde op dit moment.

Belangrijke aandachtspunten bij het opstellen en gebruiken van een business case zijn:

- Reikwijdte: budgetoverschrijdingen van projecten zijn achteraf veelal toe te wijzen aan scopewijzigingen.
  - Wat zijn de gevolgen van het project of besluit? (bepaalt mede het bereik)
  - Welke investeringen horen wel bij het project en welke niet?
- Kosten: welke kosten zijn gemoeid met de uitvoering van het plan en wanneer treden deze op?
  - Wat zijn de eenmalige investeringskosten?
  - Wat zijn de jaarlijkse terugkerende kosten, bijv. in het kader van beheer of exploitatie?
  - Wat zijn de kosten voor een eventueel benodigde financieringsstructuur?
- Opbrengsten: wat zijn de inkomsten / opbrengsten en wanneer treden deze op?
  - Is dit een eenmalige bijdrage (investering) of is dit een constante bijdrage per jaar (bijv. een budget t.b.v. beheer en onderhoud)?
  - Zijn er andere (commerciële) opbrengsten te verwachten van het plan? Te denken valt aan kaartverkoop, horeca, verhuur, toeristenbelasting, etc.
- Risico's: wat gebeurt er als de werkelijkheid zich anders ontwikkelt?
  - Welke inkomsten en/of uitgaven zijn onzeker?
  - Welke invloed kunnen deze risico's hebben op de financiële situatie? Is het een robuust plan?

Het proces helpt het project te ontrafelen, brengt de belangen van partijen in beeld, structureert de discussie en zorgt ervoor dat we niets gaan vergeten. De business case is een objectieve en realistische weergave van de financiële haalbaarheid van het project, maar vormt geen onderdeel van de onderhandelingen.

Een business case is geen statische opsomming van kosten en opbrengsten, maar geeft partijen voldoende ruimte om verschillende varianten door te rekenen en met elkaar te vergelijken. Dit betekent dat een business case een dynamisch karakter kent.

De uitkomsten van de business case vormen vaak wel een belangrijke input voor onderhandelingen tussen de partijen die betrokken zijn bij de financiering en exploitatie van het project. Aan de hand van de business case kunnen partijen concrete (financiële) afspraken met elkaar maken over de realisatie van het project of het project optimaliseren. Het doel van een business case is om al dan niet 'tot zaken te komen'. Als alle partijen overeenstemming bereiken, mondt dit uit in afspraken over bijvoorbeeld de financiering, het dragen van risico's, de verantwoordelijkheden en de verdeling van taken bij de implementatie.

Als de business case gecombineerd wordt met een risico- en kansensessie dan is dat een goede basis voor een samenwerkings- of realisatieovereenkomst.

Met een business case kun je niet het individuele exploitatieresultaat afleiden.

2.3 Overeenstemming over uitgangspunten business case

Provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder hebben het proces in gang gezet rondom business case. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten.

Uitgaven
Planning, parameters voor grondverwerving (zoals prijs per hectare, marktprijs erf, verhuisvergoedingen etc.), inrichtingskosten, beheerkosten, kosten technische maatregelen water.

Inkomsten
Bijdrage partijen tot nu toe, grondprijzen bij verkoop, inkomsten pacht (natuur, agrarische waarde).
In het vertrouwelijke bijlage rapport wordt nader ingegaan op de uitgangspunten.

In de business case zijn expliciet geen kosten opgenomen voor het maken van het bestemmingsplan, uitvoeren van diverse onderzoeken, proceskosten rondom grondverwerving.

Baten van aanleg Nieuwe Natuur op Schokland

Naast bescherming van archeologie resulteert het project in een natuurontwikkeling ten zuiden van het voormalige eiland. De nieuwe natuur legt een verbinding tussen dit eiland en het Ketelmeer en versterkt daarmee de identiteit van het voormalig eiland. Het te ontwikkelen landschap weerspiegelt de geschiedenis van het gebied, doordat de nieuwe natuur een referentie is naar het veenlandschap dat rond het eiland heeft gelegen en dan binnen het raamwerk van de ontginning van de polder. Zo wordt hier op korte afstand de geschiedenis van Nederland zichtbaar en beleefbaar.

Binnen de kavelstructuur en de bodemopbouw kan door vernatting een gevarieerde graslandnatuur ontstaan. Door de sloten te verondiepen en de oevers schuin af te graven ontstaan er op niveau van de sloten kleurrijke micro-gradiënten van nat naar droog. Rietkragen maken daar onderdeel van uit. Deze natuurontwikkeling biedt een leefgebied voor enkele internationaal belangrijke soorten. Gelet op de natuurwaarden in de omgeving zijn dat in ieder geval: rugstreeppad, meervleermuis, ringslang, groene glazenmaker, otter, lepelaar, porseleinhoen, kleine modderkruiper, etc. (bron CLM, 2013).

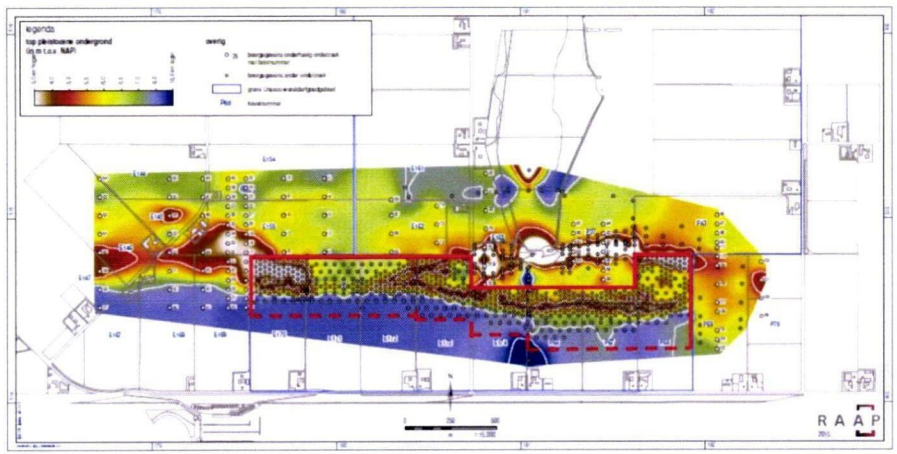
3 Bepalen plangrenzen

3.1 Aspecten die van invloed zijn op omvang gebied

Archeologische uitgangspunten bepalen welk deel van het gebied beschermd moet worden en de hydrologische uitgangspunten bepalen het invloed gebied van de peilopzet. Samen bepalen ze de omvang van het aan te kopen en het in te richten gebied.

3.2 Archeologisch onderzoek

De grond ten zuiden van Schokland bevat een prehistorisch rivierduingebied, dat archeologisch belangrijk is. Deze waarde komt door bodemdaling en het huidige gebruik (landbouw) in gevaar. Het onderstaande figuur geeft aan waar de top van deze pleistocene ondergrond ligt.

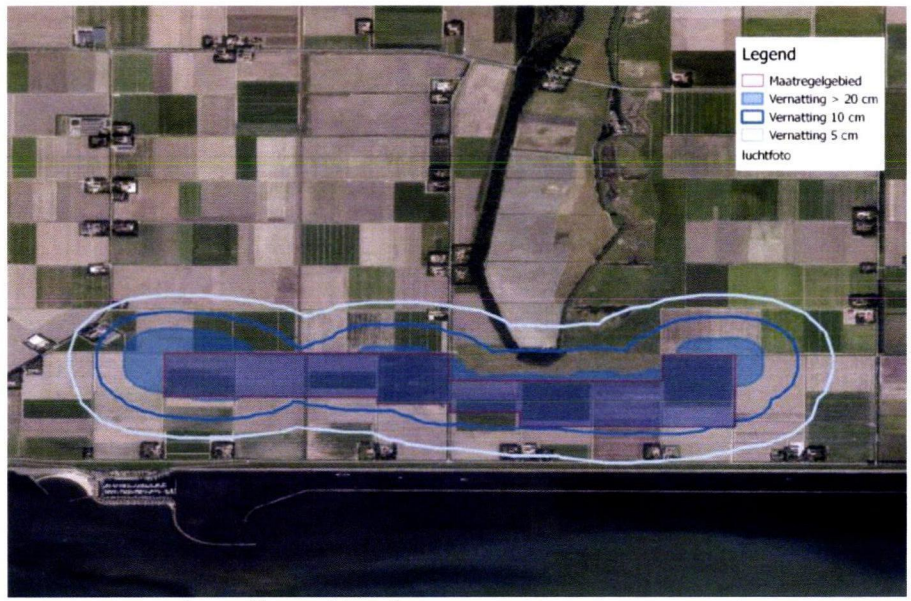


Figuur 2: Geinterpoleerd hoogtemodel van de top van het pleistocene zand

De manier om de archeologische waarden te beschermen is om het waterpeil in de nabijheid van het rivierduingebied te verhogen. Dit betekent dat er een Dit betekent dat er een vernattingszone ontstaat waarbij het terrein in de vernattingszone als natte natuur ingericht wordt en daarmee de functie als agrarisch gebied verliest.

3.3 Hydrologisch onderzoek

Het waterschap heeft de omvang van de vernattingszone binnen en buiten het rivierduingebied in beeld gebracht. Met verkennende berekeningen is aangetoond dat het grondwater in de rivierduinen te beïnvloeden is. Het hydrologische systeem is te complex om verdere uitspraken te doen over het precieze effect. Daarvoor moet gerekend worden met een grondwatermodel.



Figuur 3: Uitstralingseffecten bij peilopzet met 1,3 meter

Door het peil van het oppervlaktewater te verhogen kan actief worden ingegrepen in de grondwaterstand. Middels het instellen van hogere slootpeilen kan de (neerslag)afvoer via de bodem worden geremd en het rivierduinengebied worden vernat.

Uitgangspunt is dat het peil maximaal wordt opgezet. In figuur 3 is het gebied te zien met meer dan 20 cm vernatting bij deze peilopzet (donkerblauw ingekleurde gedeelte). Hierdoor kan de archeologie in de bodem maximaal worden beschermd (het streefbeeld is een grondwaterstand niet lager dan -4,20 m NAP). De vernattingseffecten in de omgeving zijn voornamelijk merkbaar daar waar het rivierduin(zand) aanwezig is. Voor het merendeel is het rivierduincomplex omsloten door een veenpakket. De geringe waterdoorlatenheid van het veen voorkomt vergaande uitstraling. Indien de vernatting van de omgeving ook daadwerkelijk tot grondwateroverlast leidt dan worden er passende maatregelen getroffen.

De natte ecologische c.q. archeologische zone is circa 78 hectare (groot plus aanvullend 7 hectare op gronden die al in eigendom van Flevolandschap zijn). De vernattingszone wordt ingericht als een natte ecologische zone conform het ingediende plan voor de 'Nieuwe Natuur bij Schokland (aanvraag 2^{e} zeef)' door de gemeente Noordoostpolder.

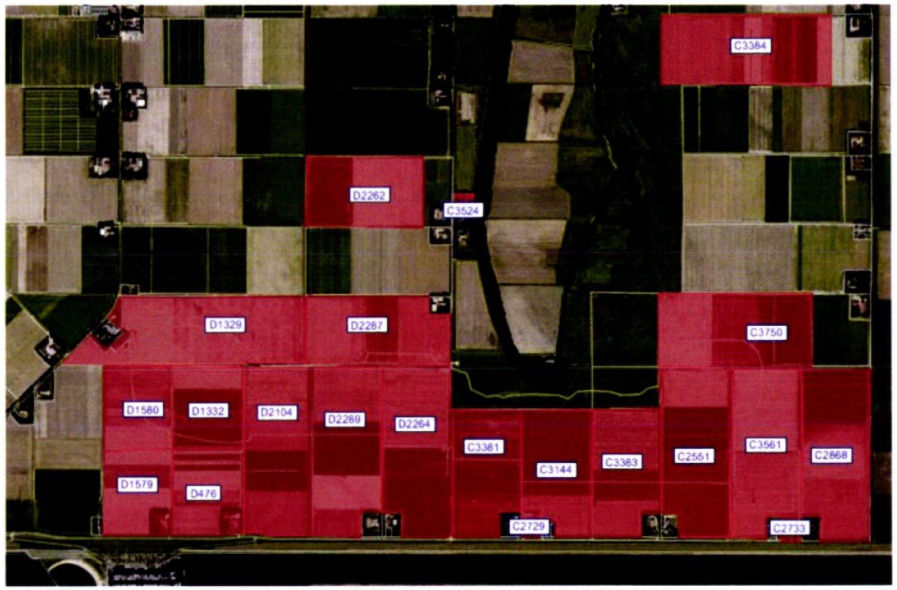
In de business case is uitgegaan van alleen peilopzet waar dat archeologisch noodzakelijk is.

4 Overwegingen grondverwerving

Een belangrijk uitgangspunt voor de grondverwerving is dat hele percelen en hele bedrijven worden verworven. Voor dit uitgangspunt is gekozen om het draagvlak onder de grondeigenaren- en gebruikers te vergroten en dit vergemakkelijkt waarschijnlijk het proces van grondverwerving. Het niet kiezen om hele percelen en hele bedrijven te verwerven leidt naar verwachting tot een impasse in de grondverwerving en daarmee de haalbaarheid van elk van de besproken alternatieven. In twee specifieke gevallen is afgeweken van dit principe, omdat de betreffende eigenaren aanzienlijke oppervlaktes aan gronden buiten het plangebied in eigendom hebben.

De verwerving van de percelen en eventuele woonerven is één van de belangrijkste kostenposten in de business case. Het gaat om de verwerving van circa 313 hectare landbouwgrond en enkele woonerven. Dit is een omvangrijke verwervingsoperatie waarbij het op voorhand lastig is om in te schatten wat hiervan de totale kosten gaan worden.

Om toch een inschatting te maken is gekozen om bij elk scenario te kijken naar de verwervingskosten op basis van schadeloosstelling bij reconstructie (bedrijfsverplaatsing) én vrijwillige bedrijfsbeëindiging. Het berekenen van de grondverwervingskosten op basis van reconstructie zorgt voor hogere kosten dan bij vrijwillige bedrijfsbeëindiging. Het lijkt op voorhand prudent om uit te gaan van het hogere scenario op basis van schadeloosstelling bij reconstructie Daarnaast geldt voor twee percelen dat er sprake is van geliberaliseerde pacht. Dit betekent dat voor deze percelen alleen de gronden aangekocht moeten worden, maar dat er verder geen schadeloosstelling uitgekeerd hoeft te worden.



Figuur 5: Te verwerven gronden (rood)

projectnummer 270343

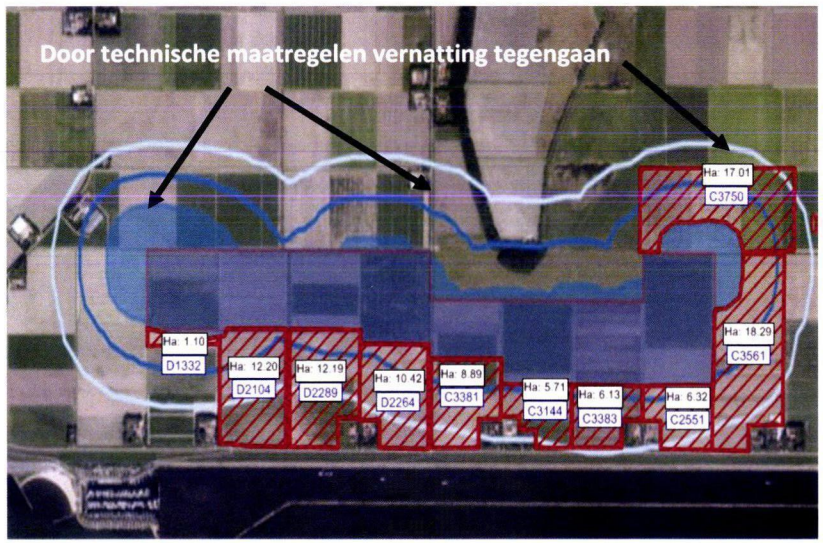
3 september 2015, rev 07

5 De varianten

5.1 Functie verandering na peilopzet

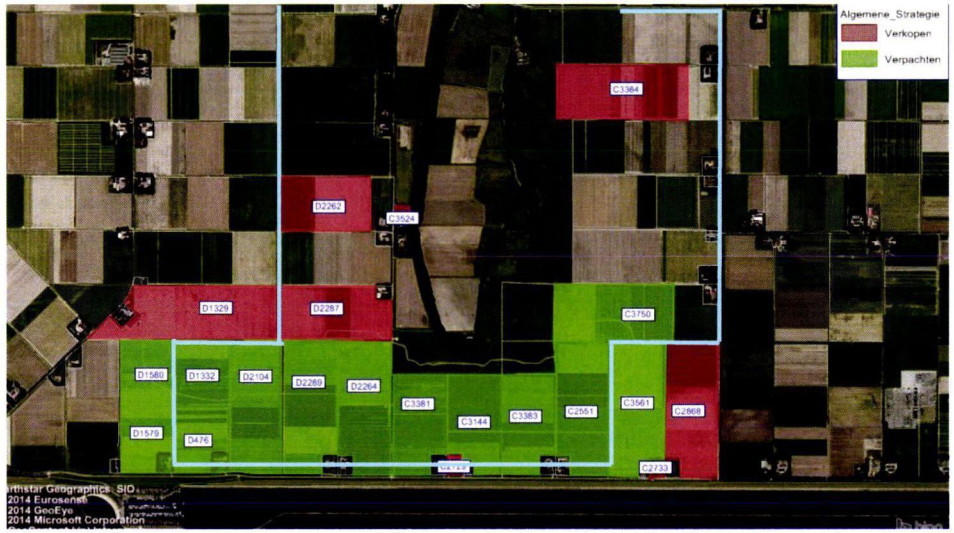
Door de peilopzet wordt een deel van het gebied vernat. Dit gedeelte van de percelen is hierdoor niet meer geschikt voor doeleinden anders dan de eerder genoemde natte ecologische zone. Dit betekent dat de resterende percelen ten zuiden en oosten van de vernattingszone ingezet kunnen worden als pachtgronden voor natuur of landbouw (of zelfs helemaal verkocht als landbouwgrond).

In figuur 4 zijn deze percelen weergegeven. De niet gearceerde percelen behouden hun oorspronkelijke omvang, al dan niet met aanvullende technische maatregelen.



Figuur 4: Resterende omvang van percelen na opzet waterpeil

Het gebied dat nader ingericht moet worden zijn de percelen die in eigendom blijven. Het onderstaande figuur geeft aan welke percelen in pacht worden uitgegeven (groen) en welke (weer) verkocht worden.



Figuur 5: Uit te geven percelen voor pacht (groen) en te verkopen landbouwpercelen (rood)

In het bovenstaande figuur is de UNESCO grens in lichtblauw weergegeven.

Het is denkbaar dat dit gehele gebied als natuur, of natuurpacht wordt ingericht. Het kan ook dat enkel het gebied dat door de peilopzet aangetast wordt als natuur ingericht wordt en het overig deel van de kavels uitgegeven wordt als agrarisch functie. Of een tussenvorm. Deze 3 varianten worden in dit hoofdstuk beschreven.

anteagroup

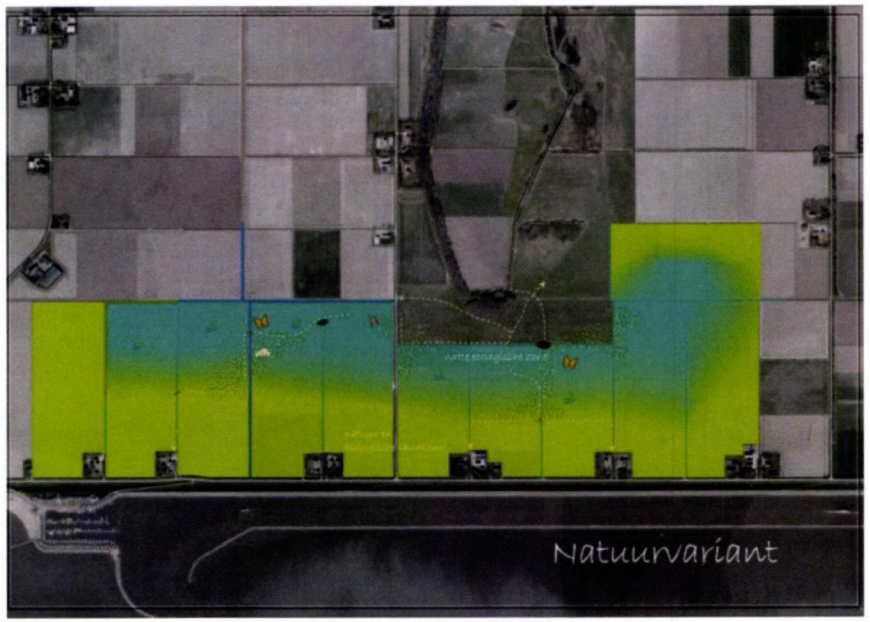
projectnummer 270343

3 september 2015, rev 07

5.2 Drie varianten

Variant 1: Natuurvariant

De natuurvariant sluit aan bij het ingediende plan 'Nieuwe Natuur bij Schokland' waarin gesproken wordt over een duidelijke natuurfunctie van het gehele plangebied, dus ook ten zuiden van de vernattingszone. Hierbij kan gedacht worden aan biologische, extensieve veeteelt of (kleinschalige) akkerbouw. Om voor het beheer van de natte ecologische zone te betalen, is het denkbaar dat de resterende gronden in het (studie)gebied in natuurpacht worden uitgegeven. Dit levert pachtinkomsten op die kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het duurzame natuurbeheer.

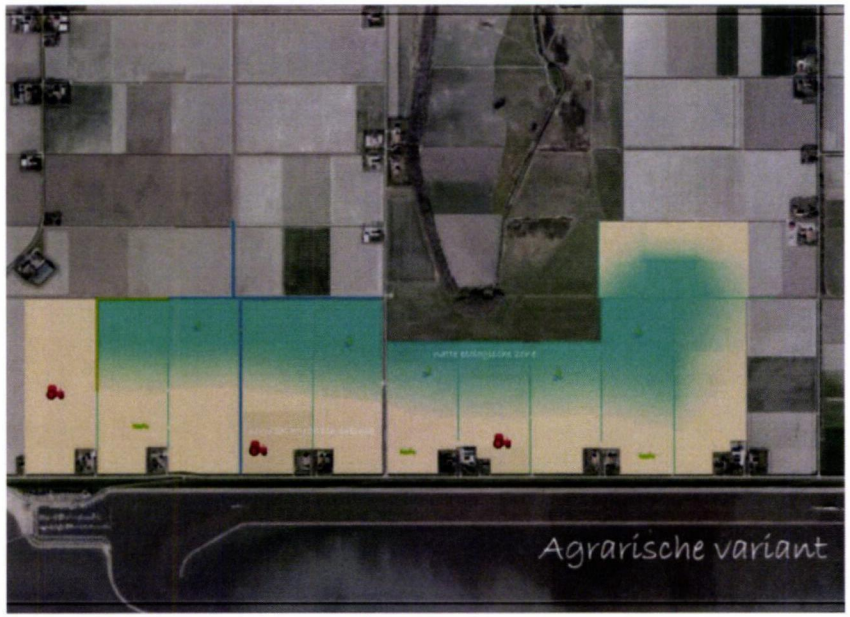


Figuur 6: Visualisatie van de natuurvariant

Totaal gaat het om de aankoop van 313 ha waarvan:	Verkocht:	106 ha
	Natte ecologische zone:	78 ha
	Overgangszone:	24 ha
	Natuur(pacht):	105 ha

Variant 2: Agrarische variant

Om het financiële gat te verkleinen wordt in aanvulling op de natuurvariant ook een agrarische variant doorgerekend. In de agrarische variant wordt de natuurpacht veranderd in reguliere of geliberaliseerde pacht voor landbouwdoeleinden, vergelijkbaar met de huidige functie. De terreinbeheerder is daarbij de verpachter. Dit levert aan de ene kant meer terugkerende inkomsten op en aan de andere kant wordt het te beheren (recreatieve) gebied kleiner. Hierbij wordt er wel rekening mee gehouden dat een gedeelte van de grond tussen de natte ecologische zone en de agrarische percelen als overgangszone moet dienen. Het gaat om een strook van circa 75m waarin geen agrarische activiteiten kunnen worden uitgevoerd.

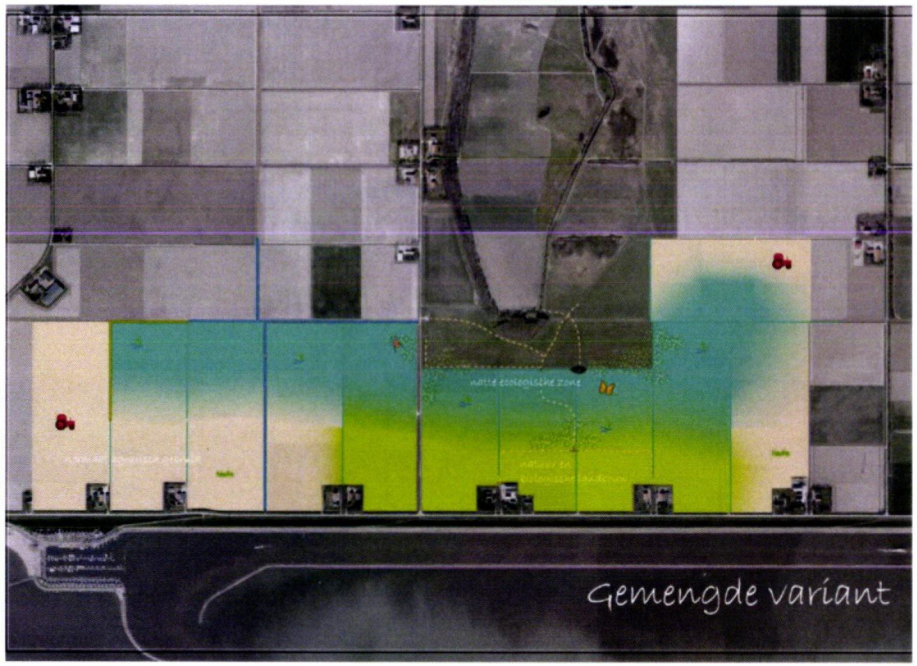


Figuur 7: Visualisatie van de agrarische variant

Totaal gaat het om de aankoop van 313 ha waarvan:	Verkocht:	106 ha
	Natte ecologische zone:	78 ha
	Overgangszone:	24 ha
	Agrarisch gebruik:	105 ha

Variant 3: Gemengde variant

Tot slot wordt naast de natuur- en agrarische variant ook een gemengde variant ontwikkeld waarbij enkele (delen van) percelen bedoeld zijn voor een natuurfunctie en de overige gronden worden ingezet als landbouwpercelen.



Figuur 8: Visualisatie van de gemengde variant

Totaal gaat het om de aankoop van 313 ha waarvan:	Verkocht:	106 ha
	Natte ecologische zone:	78 ha
	Overgangszone:	24 ha
	Natuur(pacht):	26 ha
	Agrarisch gebruik:	79 ha

Overig

In plaats van een agrarische functie is het in de varianten bijvoorbeeld ook mogelijk om kleinschalige commerciële activiteiten uit te voeren om op die manier meer pachtinkomsten te genereren wat een positief resultaat heeft op de business case. In de business case is hier verder niet op ingegaan omdat van een worst case variant is uitgegaan.

Binnen de drie hoofdvarianten kan gevarieerd worden. Er zijn tussenvormen mogelijk waarbij percelen in natuurpacht uitgegeven worden en andere percelen een agrarische functie hebben. Het is ook mogelijk om bepaalde delen van één perceel in te richten met een recreatieve natuurfunctie op basis van natuurpacht en waarbij het resterende deel een agrarische functie krijgt. De uiteindelijke verdeling heeft invloed op de business case.

projectnummer 270343
3 september 2015, rev 07

5.3 Effecten varianten

In de tabel is aangegeven welk effect de varianten hebben op verschillende aspecten die nagestreefd worden door zowel de siteholder, gebiedspartners, als het programma Nieuwe Natuur.

	Natuurvariant	Agrarische variant	Gemengde variant
Functie overig gebied na opzetten waterpeil	Natuur(pacht)	Landbouw	Gemengde functie
Archeologische bescherming	Goed	Goed	Goed
Behoud WE status	De archeologische waarde wordt behouden. Bij inrichting moet rekening worden gehouden met het behoud van de kavelstructuur	De archeologische waarde wordt behouden en er wordt rekening gehouden met het behoud van de kavelstructuur	De archeologische waarde wordt behouden en er wordt rekening gehouden met het behoud van de kavelstructuur
Natuurontwikkeling	In deze variant wordt natuur ontwikkeld conform programma Nieuwe Natuur	Enkel de vernatte zone en een uitloopgebied (rafelrand) wordt natuur. Het overige gebied wordt agrarische gebruikt	Een groot deel van het gebied wordt ingericht als natuur. De exacte locatie is nog niet bekend. Belangrijk is dat de natuur goed wordt afgestemd op de kavelstructuur en op de aansluitende natuurgebieden
Recreatie	Er wordt een nieuwe poort ontwikkeld: Verbinding Schokkerhaven – Schokland	Gebied zal beperkt voor recreatie kunnen worden ingericht	Gebied kan gericht in delen voor recreatie worden ingericht

6 Beheer

In de business case is een periode van tien jaar meegenomen voor het beheer en onderhoud van de natte ecologische zone, de waterstanden en andere onderdelen van het natuurbeheer. Het uitgangspunt is dat de kosten voor de exploitatie gedekt moeten zijn met inkomsten uit het gebied zelf. De inkomsten komen uit (geliberaliseerde) pacht en/of natuurpacht van gronden die nog in eigendom zijn. De uitgaven betreffen onder andere de kosten voor het beheer van de natte ecologische zone, beheer van weides en lichte akkers en recreatiebeheer. Als er meer percelen een agrarische functie hebben, wordt bijvoorbeeld het recreatieve beheersgebied kleiner.

In de onderstaande tabel zijn de inkomsten en uitgaven per jaar weergegeven tijdens de beheerperiode.

Variant	Inkomsten (nominaal)	Uitgaven (nominaal)	Tekort
Natuurvariant	€ 52.000	€ 162.000	**€ 110.000**
Agrarische variant	€ 126.000	€ 141.000	**€ 15.000**
Gemengde variant	€ 115.000	€ 146.000	**€ 31.000**

Tabel 1: Exploitatiekosten en –opbrengsten per jaar (nominale bedragen) voor drie varianten

Uit de tabel komt naar voren dat de natuurvariant het grootste verschil heeft in de exploitatiefase. De agrarische variant heeft het kleinste verschil. Voor alle varianten geldt wel dat om een dekkende exploitatie te realiseren gedurende de beheerfase, er aanvullende inkomsten moeten komen en/of de uitgaven verlaagd moeten worden.

Het geconstateerde tekort in de exploitatiefase is in de business case gedurende een periode van 10 jaar meegenomen.

projectnummer 270343

3 september 2015, rev 07

7 Financiële resultaten

7.1 Wat is er al?

De provincie heeft vanuit het programma Nieuwe Natuur al de volgende bedragen toegezegd:

- verwerving € 6.597.500
- inrichting € 1.365.000
- beheer € 325.000

Deze bedragen zijn, net als de eerder toegezegde € 2 miljoen van het Rijk aan de opbrengstenkant in de business case opgenomen. Deze bijdrage is gerelateerd aan het daadwerkelijk tot uitvoerig komen van het plan Nieuwe Natuur. Gemeente, Het Flevo-landschap en Waterschap Zuiderzeeland dragen daarnaast bij in grond, inrichting, proceskosten en onderzoekskosten. Het Rijksvastgoedbedrijf is bereid grond te ruilen.

Totaal is een bijdrage van bijna € 10,3 miljoen door partijen gedaan.

7.2 Wat is het tekort?

In de tabel zijn de financiële resultaten van de verschillende varianten te zien voor de benodigde extra nominale bijdrage (nominale bijdrage die nodig is om een Netto Contante Waarde van 0 te krijgen, waarbij uitgegaan is dat deze nominale bijdrage wordt gedaan tijdens de grondverwervingsfase). Deze extra bijdrage komt bovenop de al eerder toegezegde bedragen.

De tabel op de volgende pagina geeft inzicht in de totale kosten, de al toegezegde bijdragen en de inkomsten die uit het project zelf komen (bijv. pacht) en de omvang van het tekort voor de drie varianten.

	Natuur	Agrarisch	Gemengd
Totale nominale kosten	39,89	39,68	39,73
Kosten door indexatie en berekening NCW	1,62	2,18	2,02
Benodigde dekking	**41,50**	**41,86**	**41,75**
Toegezegde bijdrage Rijk	2,00	2,00	2,00
Toegezegde bijdrage Provincie (verwerving)	6,60	6,60	6,60
Toegezegde bijdrage Provincie (inrichting)	1,37	1,37	1,37
Toegezegde bijdrage Provincie (beheer)	0,33	0,33	0,33
Pachtinkomsten gedurende project	1,66	2,47	2,35
Grondverkoop gedurende project	9,15	9,15	9,15
Restwaarde gronden in eigendom	1,29	7,59	6,02
Beschikbare dekking	**22,39**	**29,51**	**27,81**
Benodigde dekking	41,50	41,86	41,75
Beschikbare dekking	22,39	29,51	27,81
Extra benodigde nominale bijdrage	**19,11**	**12,35**	**13,94**

Tabel 2: Benodigde extra nominale bijdrage excl. risico's per variant (bedragen in miljoenen euro's)

Uit de financiële analyse komt naar voren dat de agrarische variant de laagst benodigde extra nominale bijdrage nodig heeft. In deze variant is een bedrag van circa € 12,35 miljoen nodig om een sluitende business case te krijgen. De natuurvariant is de variant met de hoogste extra nominale bijdrage van € 19,11 miljoen. Het verschil komt doordat er in de agrarische variant hogere pachtinkomsten zijn én omdat de restwaarde van de grond hoger is dan in de natuurvariant.

Er is dus een extra bijdrage tussen de 12,3 en 19,1 miljoen nodig om uitvoering te geven aan het programma Nieuwe Natuur en de Archeologische waarde te behouden.

7.3 Jaarlijkse bijdrage Rijk

Voor de extra benodigde bijdrage is een betalingsritme gebruikt dat vergelijkbaar is met het betalingsritme voor bijdragen uit het programma Nieuwe Natuur. Dit houdt in dat de bijdrage geleidelijk aan vrijkomt bij vorderingen in het grondverwervingsproces. In de tabel hieronder staat per variant de extra benodigde bijdrage per jaar in miljoenen euro's. Let op: de hieronder gepresenteerde bedragen zijn exclusief een eventuele risicoreservering.

Variant	2017	2018	2019	Totaal
Natuurvariant	€ 7.12	€ 7.78	€ 4.21	**€ 19.11**
Agrarische variant	€ 7.12	€ 5.23	-	**€ 12.35**
Gemengde variant	€ 7.12	€ 6.81	-	**€ 13.94**

Tabel 3: Extra benodigde nominale bijdrage per jaar excl. risico's (in miljoenen)

7.4 Gevoeligheidsanalyse en risicoreservering

Om een inschatting te kunnen maken van mogelijke risico's èn om een robuuste business case te maken is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Bijvoorbeeld om in te schatten wat er gebeurt als er vertraging in de grondverwerving optreedt of als partijen bereid zijn vrijwillig hun bedrijf te beëindigen, of als de beheerkosten meevallen of juist tegen.

Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat een risico dat een sterke invloed heeft op het financiële resultaat is vertraging gedurende de grondverwervingsfase. Extra inrichtingskosten als gevolg van onvoorziene omstandigheden is ook een, zei het beperkter, risico.

Een andere (financiële) bedreigingen is de vraag welke restwaarde de gronden hebben over circa 15 jaar. Het antwoord hierop is sterk afhankelijk van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied, maar ook het effect van de bodemdaling en de grondgesteldheid. Dit risico is het grootst bij de agrarische variant.

Naast risico's zijn er ook kansen. Deze liggen met name bij de grondverwerving. Als eigenaren besluiten tot vrijwillige bedrijfsbeëindiging heeft dit een sterk positieve impact op het financiële resultaat. Indien er echter toch sprake is van bedrijfsverplaatsing kan er wel een ander voordeel ontstaan, namelijk het niet hoeven vergoeden van de premie 'kosten uit handen breken'.

De risico's zijn ook ten opzichte van elkaar beschouwd (immers het risico op een hogere schadeloosstelling wordt verminderd als partijen bereid zijn vrijwillig hun bedrijf te beëindigen). Zo is een risicoreservering bepaald die in 90% van de gevallen naar verwachting voldoende dekking geeft.

De tabel hieronder geeft de omvang van de risicoreservering weer.

Variant	Risicoreservering
Natuurvariant	**€ 3,4**
Agrarische variant	**€ 4,7**
Gemengde variant	**€ 4,3**

Tabel 4: Risicoreservering in miljoenen

Een risicoreservering tussen de 3,4 en 4,3 miljoen euro is op zijn plaats.

Voor een verdere toelichting op de verschillende risico's en kansen wordt verwezen naar de risicoanalyse in het bijlagenrapport.

Bijlage III b

Ontwikkeling van Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en bescherming van de Archeologische waarden

VERTROUWELIJK **Bijlagen rapport**

Understanding today.
Improving tomorrow.

Ontwikkeling van Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en bescherming van de Archeologische waarden

Bijlagen rapport

VERTROUWELIJK

projectnummer 0270343.00
definitief revisie 07
3 september 2015

Auteur(s)
Liesbeth Bijvoet
Robin Nieland

Opdrachtgever
Provincie Flevoland - Ruimte, wonen en natuur
Postbus 55
8200 AB Lelystad

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
3 sept 2015	def	Liesbeth Bijvoet	Anthony van Dongen

anteagroup

Datum van uitgave:
3 september 2015

Contactgegevens:
Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

anteagroup

Inhoud

Blz.

1	**Uitgangspunten "business case"**	**1**
1.1	Planning	1
1.2	Uitgaven	1
1.3	Inkomsten	4
1.4	Specifieke informatie per perceel	6
1.5	Financiële parameters	7
2	**Financiële analyse**	**9**
2.1	Definities Netto Contante Waarde en Nominale bijdrage	9
2.2	Belangrijkste eenmalige kosten	9
2.3	Belangrijkste eenmalige opbrengsten	11
2.4	Inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatiefase	11
2.5	Financiële resultaten	12
2.6	Extra jaarlijks benodigde bijdrage	13
3	**Cashflow schema's**	**14**
3.1	Natuurvariant	15
3.2	Agrarische variant	16
3.3	Gemengde variant	17
4	**Risicoanalyse**	**18**
4.1	Overzicht van gehanteerde risico's	18
4.2	Gevoeligheidsanalyse	20
4.3	Benodigde risicoreservering	22
5	**Gebruikte kostenramingen derden**	**23**
5.1	Raming waterhuishoudkundige maatregelen	23
5.2	Inrichting natuur	24
6	**Grondverwerving**	**25**
6.1	Perceelinformatie	25
6.2	Overzichtskaart benodigde grondverwerving	26
6.3	Grondbalans	27

1 Uitgangspunten "business case"

In dit hoofdstuk wordt de werking van de business case toegelicht. De mogelijke input wordt zoveel mogelijk in chronologische volgorde besproken, maar dat is niet in alle gevallen mogelijk. Dit komt omdat er relaties tussen verschillende blokken zijn die invloed op elkaar hebben. Hierbij kan gedacht worden aan de invloed van planning op de inkomsten en uitgaven. In de betreffende paragrafen wordt daarom doorverwezen naar andere paragrafen als dit nodig is.

1.1 Planning

Voor de planning van de business case zijn de volgende parameters beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Lengte van voorspelperiode	18	jaar
Periode voordat waterpeil opgezet kan worden nadat benodigde grond in eigendom is	2	jaar
Duur van inrichtingsperiode	2	jaar

Tabel 1: Parameters business case t.b.v. planning

De lengte van de voorspelperiode is circa 18 jaar. Hierbij wordt wel de opmerking gemaakt dat de lengte van de voorspelperiode afhankelijk is van de grondverwerving. Het opzetten van het waterpeil gebeurt als alle benodigde percelen (§1.4.5) in eigendom zijn (§1.4.4) en de vertragingsperiode van 2 jaar is verlopen.

1.2 Uitgaven

In de uitgaven wordt onderscheid gemaakt in drie onderdelen, te weten grondverwerving, eenmalige inrichtingskosten en jaarlijks terugkerende beheer- en exploitatiekosten.

1.2.1 Grondverwerving

Voor de grondverwerving in de business case zijn de volgende parameters beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Marktprijs landbouwgrond (vrije waarde)	90.000	euro/ha
Surplus aankoopprijs van particulier eigenaar	-	euro/ha
Marktprijs erf	450.000	euro/woonerf
Verhuisvergoeding (kengetal)	2.000	euro/ha
Overige eenmalige kosten (bodemonderzoek, aanpassingskosten, accountant) (kengetal)	5.000	euro/ha
Kosten "uit handen breken" (kengetal)	10,0%	van aankoopwaarde
Noodzaak om op korte termijn vervangend perceel aan te kopen	Ja	-
Kadasterkosten (kengetal)	1.200	per transactie
Notariskosten (kengetal)	0,50%	van aankoopwaarde
Makelaarskosten aankoop grond (kengetal)	1,65%	van aankoopwaarde
Overdrachtsbelasting (woningen)	2%	van aankoopwaarde woning

Tabel 2: Parameters business case t.b.v. grondverwerving

Gezien het feit dat grondverwerving een van de belangrijkste kostenposten is, zijn hieronder de rekenregels weergegeven om te komen tot de verschillende (sub)bedragen.

Kosten verwerving perceel
Bij aankoop van het perceel of verplaatsing van een bedrijf, wordt het aantal hectare vermenigvuldigd met de marktprijs (€ 9,- / ha), eventueel vermeerderd met een meer of minderprijs in geval van particuliere verkoop.

Kosten verwerving erf
Bij verkoop van het perceel incl. erf of verplaatsing van een bedrijf, wordt de marktprijs van het erf als kostenpost opgenomen.

Verhuisvergoeding
Bij verplaatsing van een bedrijf, wordt een verhuisvergoeding gerekend gelijk aan het aantal hectare van het huidig perceel of percelen vermenigvuldigd met een verhuisvergoeding van €2.000,-/ha.

Overige eenmalige kosten
Bij het verplaatsen worden daarnaast overige eenmalige kosten opgenomen gelijk aan het aantal hectare vermenigvuldigd met een eenmalige vergoeding van €5.000,-/ha. Dit is bedoeld om kosten als gevolg van bodemonderzoek, benodigde aanpassingen, accountants, etc. te dekken.

Kosten uit handen breken
Bij verplaatsing van een bedrijf van een particuliere eigenaar, is een kostenpost opgenomen voor de kosten "uit handen breken". De particuliere eigenaar is genoodzaakt om op korte termijn een vervangend perceel aan te kopen, waarbij de onderhandelingspositie beperkt is. In de input van de business case is het mogelijk om de globale parameter (dus voor alle eigenaren en percelen) op "Ja" of "Nee" te zetten of het noodzakelijk is om op korte termijn een vervangend perceel aan te kopen. Als dit het geval is, wordt een kostenpost opgenomen van 10% van de kosten van de verwerving van het perceel en kosten verwerving erf.

Transactiekosten
Bij een grondtransactie wordt in alle gevallen transactiekosten gerekend over de kosten voor verwerving van het perceel, erf en kosten uit handen breken (indien van toepassing). Over dit bedrag worden notariskosten gerekend (0.5%) en makelaarskosten (1.65%), aangevuld met kadasterkosten van €1.200,- per perceel.

Transactiekosten bij aankoop vervangende woning
Bij het aankopen van een woonerf worden transactiekosten opgenomen als gevolg van de aankoop van een vervangende woning voor de betreffende bewoners. Over de verkoopprijs van het woonerf (€450.000) worden notariskosten gerekend (0.5%), makelaarskosten (1.65%), overdrachtsbelasting (2%), aangevuld met kadasterkosten van €1.200,-.

Inkomensschade
Inkomensschade komt vooral voor bij liquidatie. In principe wordt er vanuit gegaan dat in alle gevallen de schadeloosstelling op basis van reconstructie (bedrijfsverplaatsing) wordt bepaald. Op basis van de gevoerde keukentafelgesprekken en informatie over en van de eigenaren is er echter reden om aan te nemen dat hier in één of twee gevallen geen sprake van zou kunnen zijn. De huidige eigenaren willen in dit geval overgaan tot bedrijfsliquidatie.

De vraag is echter of deze informatie op deze manier gebruikt moet worden of kan worden in de business case. Het opstellen van een schadeloosstelling op basis van bedrijfsliquidatie is een vrij specifieke berekening (o.a. waarde inventaris, vrijkomende arbeid, etc.). Daarom wordt voorgesteld om deze post als een risicoreservering mee te nemen in het uiteindelijke advies / resultaat.

1.2.2 Inrichtingskosten (eenmalig)

Voor de eenmalige inrichtingskosten zijn de volgende parameters beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Inrichtingskosten natuur (bedrag)	2.900.000	euro
Investering in technische maatregelen t.b.v. waterpeil (eenmalig)	600.000	euro

Tabel 1: Parameters business case t.b.v. eenmalige inrichtingskosten

De investeringskosten in de technische maatregelen betreffen maatregelen om:
1. het rivierduinencomplex te vernatten
2. zomers middels wateraanvoer het grondwater aan te vullen
3. om het zuidelijke deel blijvend te kunnen laten afwateren via de Palentocht

Eventueel compenserende maatregelen in het geval van vernatting buiten de ecologische zone zijn onderdeel van de risicoreservering.

1.2.3 Beheerkosten

Voor de jaarlijks terugkerende beheerkosten zijn de volgende parameters beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Jaarlijkse kosten t.b.v. technische maatregelen waterpeil in beheerperiode	5.000	euro/jaar
Jaarlijkse beheerkosten nat weidevogelland	1.200	euro/ha nat/jaar
Jaarlijkse beheerkosten hooiland en weides	10	euro/ha hooiland/jaar
Jaarlijkse beheerkosten (overig)	60	euro/ha/jaar
Jaarlijkse kosten recreatiebeheer (openstelling basis)	102	euro/ha/jaar
BTW rekenen over jaarlijkse beheerkosten	Ja	-
BTW %	14%	%

Tabel 2: Parameters business case t.b.v. jaarlijkse terugkerende beheerksoten

Er is geen raming beschikbaar voor de jaarlijkse beheerkosten van de technische maatregelen in verband met de waterhuishouding. De kosten voor de technische maatregelen bestaan uit het onderhoud van pompen, extra sloten, etc. Dit is voor de business case op 5.000 euro per jaar geraamd.

De beheerkosten zijn per hectare weergeven. Dit betekent dat de beheerkosten afhankelijk zijn van de omvang van het totale natuurgebied (natte natuur + hooiland/weides). Indien gekozen wordt om delen van het terrein te blijven gebruiken voor een agrarische functie, vallen de beheerkosten lager uit. Aangezien het mogelijk is dat het beheer door een niet BTW vrijgestelde organisatie wordt uitgevoerd of aanbesteed, wordt er over de beheerkosten 14% BTW geheven. Dit is het gemiddelde van het lage Btw-tarief (6%) voor maaien en het hoge tarief (21%) voor bijvoorbeeld transport gemaaide vegetatie.

Deze kosten zijn specifiek voor de beheerperiode. De beheerperiode start nadat de inrichting van het terrein is afgerond.

1.3 Inkomsten

De bijdragen worden onderverdeeld naar vier verschillende mogelijke inkomstenbronnen, te weten bijdrage, inkomsten uit grondverkoop, inkomsten uit (natuur)pacht en inkomsten uit het afwaarderen van gronden op het einde van de looptijd.

1.3.1 Bijdragen

Voor de bijdragen van de business case zijn de volgende parameters beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Betaaljaar bijdrage OCW	2016	jaar
Bijdrage OCW (bedrag)	2.000.000	euro
Bijdrage PS (max bedrag, grondverwerving)	6.597.500	euro
Kosten grondverwerving in aanmerking voor bijdrage	50%	van verwervingskosten
Vertraging in bijdrage grondverwerving PS	1	jaar
Bijdrage PS (max bedrag, inrichting)	1.365.000	euro
Bijdrage PS (max bedrag, beheer)	325.000	euro

Tabel 3: Parameters business case t.b.v. bijdragen

De kosten voor de verwerving van gronden worden voor 50% door de provincie gedragen, met een maximum van bijna €6.6 miljoen. Deze bijdrage komt in tranches beschikbaar met de voortgang van de grondverwerving. De bijdrage voor de inrichting en beheer wordt betaald op het moment van voorkomen in de toekomst.

Daarnaast zijn er ook nog inkomsten beschikbaar vanuit de pacht en/of verkoop van percelen. Dit wordt toegelicht in §1.4.7.

1.3.2 Grondverkoop

De inkomsten uit grondverkoop komen voort uit het feit dat volledige bedrijven worden aangekocht waarbij ook percelen horen die niet direct in de nabijheid van het nieuwe

natuurgebied liggen. Deze volledige percelen kunnen verkocht worden, evenals de restgronden van aangekochte percelen in het plangebied.

Voor de verkoop van gronden zijn de volgende instellingen beschikbaar en instelbaar:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Verkoopwaarde landbouwgrond (bij tussentijdse verkoop)	70.000	euro/ha
Verkoopwaarde woonerf	350.000	euro/woonerf
Vertraging in verkoop woonerven	1	jaar na aankoop

Tabel 4: Parameters business case t.b.v. inkomsten uit grondverkoop

1.3.3 Pacht

De inkomsten uit (natuur)pacht komen voort uit het feit dat percelen worden zowel voor als na het opzetten van het waterpeil ook ingezet kunnen worden pachtgronden. Hierbij worden de volgende uitgangspunten en parameters gebruikt:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Pacht voor landbouwperceel (vóór opzetten waterpeil)	1.174	euro/ha/jaar
Percentage van perceel bedoeld voor natuurpacht (na opzetten waterpeil)	0 tot 100%	natuurpacht
Geliberaliseerde pacht (ná opzetten waterpeil)	1.200	euro/ha/jaar
Natuurpacht (ná opzetten waterpeil)	400	euro/ha/jaar

Tabel 5: Parameters business case t.b.v. inkomsten uit pacht

De pachtinkomsten vóór het opzetten van het waterpeil zijn gebaseerd op de regionorm en gaat uit van een agrarische functie. Ná het opzetten van het waterpeil zijn er verschillende mogelijkheden waarbij het perceel ingedeeld kan worden voor een bepaalde hoeveelheid natuurpacht en voor een bepaalde (geliberaliseerde) pacht. Dit is per perceel instelbaar (§1.4.8), als ook de (geliberaliseerde) pachtprijs (§1.4.9) en natuurpacht (§1.4.10).

1.3.4 Afwaardering van gronden op einde looptijd

De inkomsten uit het afwaarderen van gronden komt omdat er mogelijk op het einde van de looptijd nog gronden op de balans staan die een bepaalde economische waarde vertegenwoordigen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten en parameters gebruikt:

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Restwaarde landbouwgrond (bij afwaarderen)	70.000	euro/ha
Restwaarde natuurgrond (bij afwaarderen)	10.000	euro/ha
Restwaarde "natte natuur" (bij afwaarderen)	-	euro/ha

Tabel 6: Parameters business case t.b.v. inkomsten uit afwaarderen gronden einde looptijd

1.4 Specifieke informatie per perceel

Naast de bovenstaande algemene uitgangspunten en parameters, zijn de volgende parameters per perceel instelbaar. Daarnaast zijn er ook enkele opties voor de woonerven in het gebied.

1.4.1 Omvang perceel (nu)

De huidige omvang van het perceel is gebaseerd op de inhoud van het kadastrale bericht voor het betreffende perceel. In een enkel geval staat de woning op het (landbouw)perceel. In dit geval wordt het landbouwperceel met 1 ha verminderd en wordt er een apart woonerf gecreëerd van 1 ha.

1.4.2 Eigenaarssituatie

Deze parameter geeft aan of er sprake is van een particuliere eigenaar of dat het een pachter betreft. Dit is (mogelijk) van invloed op de omvang van de schadeloossteling.

1.4.3 Aankoopstrategie

Deze parameter geeft aan wat de strategie is voor dit perceel:

- Verplaatsen
- Aankopen
- Geen

Bij het verplaatsen van het perceel wordt een schadeloosstelling berekend op basis van reconstructie. Bij het aankopen wordt alleen de marktwaarde van de grond en evt. woonerf bepaald. Bij "Geen", is er geen sprake van verwerving van het perceel.

1.4.4 Jaar van transactie

Deze parameter geeft aan wanneer een perceel verworven wordt. Op basis hiervan wordt bepaald wanneer er sprake is van eventuele pachtinkomsten of wanneer het waterpeil opgezet kan worden. Deze parameter heeft overigens alleen een functie als er daadwerkelijk sprake is van een transactie (dus bij aankoopstrategie verkopen of verplaatsen).

1.4.5 Perceel benodigd voordat waterpeil opgezet kan worden

Niet alle percelen zijn benodigd voordat het waterpeil daadwerkelijk opgezet kan worden. Met deze optie ("Ja" / "Nee") wordt aangegeven of het betreffende perceel benodigd is om het waterpeil op te kunnen zetten.

1.4.6 Omvang perceel na opzet waterpeil

Het opzetten van het waterpeil zorgt voor een vernattingszone die geen agrarische functie meer heeft. Deze parameter geeft aan het groot het betreffende perceel is dat nog gebruikt kan worden voor een agrarische of natuurfunctie.

1.4.7 Strategie na opzet waterpeil

Deze parameter geeft aan er met de percelen gaat gebeuren nadat het waterpeil is opgezet. Hierbij zijn er twee keuzes:

- Verpachten
- Verkopen

De inkomsten die hieruit voortvloeien zijn toegelicht in §1.3.2 en §1.3.3.

1.4.8 Percentage van perceel bedoeld voor natuurpacht

Het percentage van het perceel dat bedoeld is voor natuurpacht geeft aan welk percentage van het resterende deel van het perceel (dus na aftrek natte natuur) beschikbaar is voor natuurpacht. Bij een percentage van 100% wordt het gehele resterende perceel gebruikt voor natuurpacht (mits gekozen voor verpachten bij strategie na opzet). Bij een waarde van 0% wordt het gehele resterende perceel gebruikt voor een landbouwfunctie met de daarbij behorende (geliberaliseerde) pacht.

1.4.9 (Geliberaliseerde) pacht na opzet waterpeil

Per perceel kan een variabele (geliberaliseerde) pacht worden ingevuld. In §1.3.3 is aangegeven dat dit bedrag € 1.200,- per hectare per jaar is, maar dit kan dus per perceel worden gevarieerd.

1.4.10 Natuurpacht na opzet waterpeil

Per perceel kan een natuurpacht worden ingevuld. In §1.3.3 is aangegeven dat dit bedrag € 400,- per hectare per jaar is, maar dit kan dus per perceel worden gevarieerd.

1.5 Financiële parameters

In de business case worden de volgende financiële parameters gebruikt.

Naam	Hoeveelheid	Eenheid
Discontopercentage	2,50%	% per jaar
Toename kosten als gevolg van inflatie	1,50%	% per jaar
Toename opbrengsten als gevolg van inflatie	1,50%	% per jaar

Tabel 7: Financiële parameters business case

Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle inkomsten worden geïndexeerd met het hierboven genoemde percentage. De bijdragen vanuit de projectpartners (provincie, rijk) worden niet geïndexeerd, terwijl aangenomen wordt dat de overige inkomsten (pacht/verkoop) wel toenemen. Het discontopercentage wordt gebruikt in de berekening van de netto contante waarde. Dit is opgebouwd uit een risicovrije discontovoet van 2,5%. Normaal gesproken wordt dit aangevuld met een in beginsel project specifieke risico-opslag van 3%[1]. In deze studie is gekozen

[1] *http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2009/09/15/kamerbrief-inzake-lange-termijn-discontovoet.html*

om de risicoanalyse uit te voeren op basis van Monte Carlo simulatietechnieken. Op basis van de 90% percentielwaarde uit deze analyse wordt de omvang van de benodigde risicoreservering bepaald.

2 Financiële analyse

2.1 Definities Netto Contante Waarde en Nominale bijdrage

Voordat de financiële resultaten van de verschillende varianten worden gepresenteerd, wordt eerst de definitie gegeven van enkele belangrijke begrippen en een korte toelichting daarbij.

Netto Contante Waarde
Het resultaat van de business case kan worden gepresenteerd met behulp van de netto contante waarde (NCW). De NCW is de waarde van het gehele project waarbij toekomstige geldstromen met een bepaalde discontovoet *'contant'* gemaakt worden. De discontovoet bestaat uit een risicovrije component (2.5%). Normaal gesproken wordt hieraan een project specifiek risico toegevoegd. Vanwege het unieke karakter van deze business case is een gedetailleerde risicoanalyse uitgevoerd waarbij verschillende risico's zijn meegenomen. Deze risicoanalyse geeft inzicht in de benodigde risicoreservering.

Om een sluitende business case te krijgen, moet de NCW als *lumpsum* bedrag (in één keer) bij de start van het project overgemaakt moeten worden. Hiermee wordt een NCW van 0 euro bereikt waarmee in feite wordt gesteld dat het project economisch gezien neutraal is. Dit is echter een onpraktische benadering en daarom wordt de volgende term geïntroduceerd.

Benodigde extra nominale bijdrage
De benodigde extra nominale bijdrage is gedefinieerd als de nominale bijdrage die nodig is om een NCW van 0 te krijgen, waarbij uitgegaan is dat deze nominale bijdrage wordt gedaan tijdens de grondverwervingsfase. Dit betekent dat als er kosten gemaakt worden voor verwerving en/of schadeloosstelling er een bijdrage komt zodanig dat als gevolg van deze (extra) bijdrage de NCW van de business case uitkomt op 0. Het betalingsritme komt hiermee overeen met wat de provincie hanteert voor haar financiële bijdrage aan de grondverwerving. Het is nog onbekend wanneer dit proces precies gaat plaatsvinden, maar in de business case wordt uitgegaan van een periode tot 2020. De nominale bijdrage wordt niet geïndexeerd, net als de provinciale bijdrage uit het programma Nieuwe Natuur.

De benodigde extra nominale bijdrage is in principe hoger dan de NCW en dat komt doordat de NCW is berekend met een extra bijdrage bij de start van het project, terwijl de benodigde extra nominale bijdrage is bepaald met een betalingsritme tot 2020.

2.2 Belangrijkste eenmalige kosten

In bijlage 3 zijn de volledige cashflowschema's opgenomen. Deze paragraaf geeft een toelichting op de belangrijkste eenmalige kosten.

Grondverwerving
In totaal wordt 313 ha aan grond verworven voor een geschatte prijs van €90.000 per hectare.

Grondverwerving	Aantal ha	Eenheidsprijs	Kosten
Verwerving particuliere percelen	150	€ 90.000	€ 13.505.400
Verwerving verpachte percelen	163	€ 90.000	€ 14.652.900
Kosten verwerving percelen	313	€ 90.000	€ 28.158.300

Tabel 8: Toelichting kosten grondverwerving

Verwerving woonerven
In totaal worden 5 woonerven verworven voor een geschatte prijs van €450.000 per woonerf.

Verwerving woonerven	Aantal woonerven	Eenheidsprijs	Kosten
Kosten verwerving woonerven	5	€ 450.000	€ 2.250.000

Tabel 9: Toelichting kosten verwerving woonerven

Verhuisvergoeding
In totaal is voor circa 286 hectare een verhuisvergoeding opgenomen met een geschatte vergoeding van € 2.000,- per hectare.

Verhuisvergoeding	Aantal ha	Eenheidsprijs	Kosten
Verhuisvergoeding	286	€ 2.000	€ 572.100

Tabel 10: Toelichting kosten verhuisvergoeding

Vergoeding overige eenmalige kosten
In totaal is voor circa 286 hectare een vergoeding voor overige kosten opgenomen met een geschatte vergoeding van € 5.000,- per hectare.

Overige eenmalige kosten	Aantal ha	Eenheidsprijs	Kosten
Overige eenmalige kosten	286	€ 5.000	€ 1.430.250

Tabel 11: Toelichting kosten vergoeding overige eenmalige kosten

Vergoeding kosten uit handen breken
In totaal is circa €1.5 miljoen opgenomen als vergoeding voor het kosten uit handen breken voor particuliere eigenaren.

Kosten uit handen breken	Verwervingskosten	Eenheidsprijs	Kosten
Particuliere percelen	€ 13.505.400	10%	€ 1.350.540
Particuliere woonerven	€ 1.800.000	10%	€ 180.000
Kosten uit handen breken			€ 1.530.540

Tabel 12: Toelichting vergoeding kosten uit handen breken

Transactiekosten
In totaal is circa €0.7 miljoen opgenomen als dekking voor transactiekosten. Dit bestaat voor een groot deel uit notaris en makelaarskosten (€687 duizend) en voor het resterende deel kadasterkosten (€29.000).

Notaris en makelaarskosten	Verwervingskosten	Eenheidsprijs	Kosten
Kosten verwerving percelen	€ 28.158.300		€ 605.403
Kosten verwerving woonerven	€ 2.250.000		€ 48.375
Kosten uit handen breken	€ 1.530.540		€ 32.907
Notariskosten (kengetal)		0,50%	
Makelaarskosten aankoop grond (kengetal)		1,65%	
Notaris en makelaarskosten			€ 686.685

Tabel 13: Toelichting notaris en makelaarskosten

Kadasterkosten	Aantal transacties	Eenheidsprijs	Kosten
Kadasterkosten	24	€ 1.200	€ 28.800

Tabel 14: Toelichting kosten kadaster

Transactiekosten bij aankoop vervangende woning
In totaal is circa €100 duizend opgenomen als dekking voor de transactiekosten bij de aankoop van een vervangende woning c.q. woonerf.

Transactiekosten bij aankoop vervangende woning	Aantal	Eenheidsprijs	Kosten
Kosten verwerving woonerven	€ 2.250.000		€ 93.375
Notariskosten (kengetal)		0,50%	
Makelaarskosten aankoop grond (kengetal)		1,65%	
Overdrachtsbelasting (woningen)		2,00%	
Kadasterkosten	5 x	1.200	€ 6.000
Transactiekosten bij aankoop vervangende woning			€ 99.375

Tabel 15: Toelichting transactiekosten bij aankoop vervangende woning

2.3 Belangrijkste eenmalige opbrengsten

In bijlage 3 zijn de volledige cashflowschema's opgenomen. Deze paragraaf geeft een toelichting op de belangrijkste eenmalige opbrengsten uit de verkoop van gronden en woonerven.

Grond- en woonerf verkoop	Aantal	Eenheidsprijs	Kosten
Inkomsten grondverkoop	106 ha	€ 70.000	€ 7.404.600
Inkomsten uit verkoop woonerven	5 woonerven	€ 350.000	€ 1.750.000
Totaal			€ 9.154.600

Tabel 16: Toelichting eenmalige opbrensten bij verkoop grond en woonerven

2.4 Inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatiefase

De exploitatie in de business case bestaat aan de ene kant uit pachtinkomsten en aan de andere kant uit beheerkosten. De onderstaande tabellen geven per variant de nominale inkomsten en uitgaven weer per jaar. Het tekort in de exploitatiefase is gedurende een periode van 10 jaar meegenomen in de business case.

Natuurvariant

Pachtinkomsten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Inkomsten
Agrarische pachtinkomsten	-	€ 1.200	-
Natuurpacht	129 ha[2]	€ 400	51.612
Pachtinkomsten per jaar			**51.612**

Tabel 17: Jaarlijkse inkomsten in de natuurvariant

Beheerkosten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Kosten
Beheer technische maatregelen	1 x	€ 5.000	€ 5.000
Beheer nat weidevogelland	85 ha	€ 1.362	€ 115.852
Beheer weides en lichte akkers	129 ha	€ 11	€ 1.464
Beheer (overig)	214 ha	€ 68	€ 14.580
Recreatiebeheer	214 ha	€ 116	€ 24.795
Beheerkosten per jaar			**€ 161.691**

Tabel 18: Jaarlijkse beheerkosten in de natuurvariant

---

[2] *Omdat de overgangszone als natuurfunctie een vergelijkbaar doel heeft als de percelen die voor natuurpacht zijn bedoeld, wordt voor de overgangszone (24 hectare) wel met pachtinkomsten gerekend.*

Agrarische variant

Pachtinkomsten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Inkomsten
Agrarische pachtinkomsten	105 ha	€ 1.200	€ 125.976
Natuurpacht	24 ha[3]	€ 0	€ 0
Pachtinkomsten per jaar			**€ 125.976**

Tabel 19: Jaarlijkse inkomsten in de agrarische variant

Beheerkosten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Kosten
Beheer technische maatregelen	1 x	€ 5.000	€ 5.000
Beheer nat weidevogelland	85 ha	€ 1.362	€ 115.852
Beheer weides en lichte akkers	24 ha	€ 11	€ 273
Beheer (overig)	109 ha	€ 68	€ 7.430
Recreatiebeheer	109 ha	€ 116	€ 12.637
Beheerkosten per jaar			**€ 141.192**

Tabel 20: Jaarlijkse beheerkosten in de agrarische variant

Gemengde variant

Pachtinkomsten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Inkomsten
Agrarische pachtinkomsten	79 ha	€ 1.200	€ 94.596
Natuurpacht	50 ha	€ 400	€ 20.080
Pachtinkomsten per jaar			**€ 114.676**

Tabel 21: Jaarlijkse inkomsten in de gemengde variant

Beheerkosten per jaar	Aantal	Eenheidsprijs	Kosten
Beheer technische maatregelen	1	€ 5.000	€ 5.000
Beheer nat weidevogelland	85	€ 1.362	€ 115.852
Beheer weides en lichte akkers	50	€ 11	€ 570
Beheer (overig)	135	€ 68	€ 9.211
Recreatiebeheer	135	€ 116	€ 15.665
Beheerkosten per jaar			**€ 146.298**

Tabel 22: Jaarlijkse beheerkosten in de gemengde variant

2.5 Financiële resultaten

In de tabel zijn de financiële resultaten van de verschillende varianten te zien voor de benodigde extra nominale bijdrage (nominale bijdrage die nodig is om een Netto Contante Waarde van 0 te krijgen, waarbij uitgegaan is dat deze nominale bijdrage wordt gedaan tijdens de grondverwervingsfase). Deze extra bijdrage komt bovenop de al eerder toegezegde bedragen.

In de tabel op de volgende pagina zijn de totale nominale kosten incl. de kosten als gevolg van de indexatie en omrekening naar de netto contante waarde, de al toegezegde bijdragen vanuit het Rijk en de Provincie en de inkomsten die terugvloeien uit het project (zoals pachtinkomsten).

[3] *Omdat de overgangszone als natuurfunctie een ander doel heeft als de percelen met een agrarische functie, wordt voor de overgangszone (24 hectare) geen pachtinkomsten gerekend.*

	Natuur	Agrarisch	Gemengd
Totale nominale kosten	39,89	39,68	39,73
Kosten door indexatie en berekening NCW	1,62	2,18	2,02
Benodigde dekking	**41,50**	**41,86**	**41,75**
Toegezegde bijdrage Rijk	2,00	2,00	2,00
Toegezegde bijdrage Provincie (verwerving)	6,60	6,60	6,60
Toegezegde bijdrage Provincie (inrichting)	1,37	1,37	1,37
Toegezegde bijdrage Provincie (beheer)	0,33	0,33	0,33
Pachtinkomsten gedurende project	1,66	2,47	2,35
Grondverkoop gedurende project	9,15	9,15	9,15
Restwaarde gronden in eigendom	1,29	7,59	6,02
Beschikbare dekking	**22,39**	**29,51**	**27,81**
Benodigde dekking	41,50	41,86	41,75
Beschikbare dekking	22,39	29,51	27,81
Extra benodigde nominale bijdrage	**19,11**	**12,35**	**13,94**

Tabel 23: Financieel overzicht benodigde dekking en beschikbare dekking voor drie varianten (bedragen in miljoenen euro's)

Uit de financiële analyse komt naar voren dat de agrarische variant de laagst benodigde extra nominale bijdrage nodig heeft. In deze variant is een bedrag van circa € 12,35 miljoen nodig om een sluitende business case te krijgen. De natuurvariant is de variant met de hoogste extra nominale bijdrage van € 19,11 miljoen. Het verschil komt doordat er in de agrarische variant hogere pachtinkomsten zijn én omdat de restwaarde van de grond hoger is dan in de natuurvariant.

2.6 Extra jaarlijks benodigde bijdrage

Voor de extra benodigde bijdrage is een betalingsritme gebruikt dat vergelijkbaar is met het betalingsritme voor bijdragen uit het programma Nieuwe Natuur. Dit houdt in dat de bijdrage geleidelijk aan vrijkomt bij vorderingen in het grondverwervingsproces. In de tabel hieronder staat per variant de extra benodigde bijdrage per jaar in miljoenen. Let op: de hieronder gepresenteerde bedragen zijn exclusief risico's.

Variant	2017	2018	2019	Totaal
Natuurvariant	€ 7.12	€ 7.78	€ 4.21	**€ 19.11**
Agrarische variant	€ 7.12	€ 5.23	-	**€ 12.35**
Gemengde variant	€ 7.12	€ 6.81	-	**€ 13.94**

Tabel 3: Extra benodigde nominale bijdrage per jaar excl. risico (in miljoenen)

3 Cashflow schema's

In de cashflowschema's die op de volgende pagina's worden weergegeven is de extra benodigde bijdrage nog niet opgenomen als inkomsten in de business case. Dit houdt in dat alle varianten nog een tekort laten zien. In het voorgaande hoofdstuk is een toelichting opgenomen over de cashflowschema's.

3.1 Natuurvariant

Presentatie

anteagroup

Model period ending			Model euros	31 dec 16	31 dec 17	31 dec 18	31 dec 19	31 dec 20	31 dec 21	31 dec 22	31 dec 23	31 dec 24	31 dec 25	31 dec 26	31 dec 27	31 dec 28	31 dec 29	31 dec 30	31 dec 31	31 dec 32	31 dec 33
Post forecast vs forecast			Track changes	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Jaartal	SCENARIO			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	10 Natuur zonder risico																				
Model column counter	Constant	Unit	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
INKOMSTEN																					
Bijdragen																					
Bijdrage OCW	-	euro	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (grondverwerving)	-	euro	6.587.580	-	-	5.934.681	652.819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (inrichting)	-	euro	1.365.000	-	-	-	-	-	-	682.500	682.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (beheer)	-	euro	325.000	-	-	-	-	-	-	-	-	325.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten																					
Pachtinkomsten vóór opzetten waterpeil	-	euro	1.088.474	-	-	115.193	263.246	342.726	367.309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten na opzet waterpeil	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Natuurpacht na opzet waterpeil	-	euro	567.732	-	-	-	-	-	-	-	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612
Verkoop gronden en woonerven																					
Inkomsten gronderkoop	-	euro	7.404.600	-	-	-	-	-	-	-	7.404.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomsten uit verkoop woonerven	-	euro	1.750.000	-	-	1.050.000	350.000	350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde																					
Restwaarde "natte natuur" grond	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde weides en lichte akkers	-	euro	1.290.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.290.300
Restwaarde landbouwgrond	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UITGAVEN																					
Verwerving gronden (plangebied)																					
Kosten verwerving percelen	-	euro	28.158.300	-	8.830.800	11.349.900	6.093.000	1.884.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten verwering woonerven	-	euro	2.250.000	-	1.350.000	450.000	450.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuisvergoeding	-	euro	572.100	-	186.240	198.580	135.400	41.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenmalige kosten	-	euro	1.430.250	-	490.600	496.450	338.500	104.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten uit handen beken	-	euro	1.530.540	-	686.240	180.000	654.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten	-	euro	715.485	-	245.858	208.308	159.542	41.719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten bij aankoop vervangende woning	-	euro	99.375	-	59.625	19.875	19.875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inrichting																					
Technische maatregelen t.b.v. waterpeil	-	euro	600.000	-	-	-	-	-	-	300.000	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Natuurinrichting	-	euro	2.912.282	-	-	-	-	-	-	1.456.141	1.456.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten																					
Monitoring grondwaterstanden	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheer technische maatregelen	-	euro	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Beheer nat weidevogelland	-	euro	1.158.517	-	-	-	-	-	-	-	-	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852
Beheer weides en lichte akkers	-	euro	14.645	-	-	-	-	-	-	-	-	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464
Beheer (overig)	-	euro	145.795	-	-	-	-	-	-	-	-	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580	14.580
Recreatiebeheer	-	euro	247.949	-	-	-	-	-	-	-	-	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795	24.795
FINANCIEEL RESULTAAT BUSINESS CASE																					
Overzicht cashflows vóór financiering (nominaal, prijspeil 2015)																					
Inkomsten (nominaal)	-	euro	22.388.606	2.000.000	-	7.088.874	1.276.865	682.726	367.309	682.500	8.138.712	376.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	51.612	1.341.912
Uitgaven (nominaal)	-	euro	39.885.239	-	11.868.361	12.963.173	7.850.617	2.072.889	-	1.756.141	1.756.141	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691	161.691
Kasstromen voor financiering (nominaal)	-	euro	(17.496.633)	2.000.000	(11.868.361)	(5.853.299)	(6.574.552)	(1.390.173)	367.309	(1.073.641)	6.382.571	214.921	(110.079)	(110.079)	(110.079)	(110.079)	(110.079)	(110.079)	(110.079)	(110.079)	1.180.221
Overzicht cashflows vóór financiering (reëel)																					
Inkomsten (reëel)	-	euro	24.027.513	2.000.000	-	7.153.888	1.313.686	746.267	401.632	682.500	9.081.868	384.013	59.888	60.786	61.708	62.634	63.573	64.527	65.495	66.477	1.754.336
Uitgaven (reëel)	-	euro	42.254.877	-	12.228.113	13.555.310	8.332.358	2.233.101	-	1.949.044	1.978.280	184.875	187.649	190.483	193.320	196.220	199.163	202.151	205.183	208.261	211.385
Kasstromen voor financiering (reëel)	-	euro	(18.232.363)	2.000.000	(12.228.113)	(6.402.212)	(7.018.672)	(1.486.838)	401.632	(1.266.544)	7.103.588	199.137	(127.751)	(129.697)	(131.612)	(133.586)	(135.590)	(137.624)	(139.688)	(141.784)	1.542.951
Overzicht cashflows voor financiering (netto contant)																					
Inkomsten (netto contant)	-	euro	20.811.825	1.951.220	-	6.642.302	1.190.144	659.587	346.326	574.164	7.453.912	307.496	46.797	46.336	45.884	45.436	44.993	44.554	44.119	43.689	1.124.820
Uitgaven (netto contant)	-	euro	38.429.139	-	11.638.884	12.587.452	7.548.706	1.973.738	-	1.638.883	1.623.866	148.035	146.581	145.161	143.744	142.342	140.953	139.578	138.216	136.868	135.533
Resultaat (netto contant)		euro	(17.617.314)	1.951.220	(11.638.884)	(5.945.080)	(6.358.562)	(1.314.148)	346.326	(1.065.600)	5.830.245	158.455	(99.799)	(98.825)	(97.861)	(96.906)	(95.961)	(95.025)	(94.097)	(93.179)	989.288
Benodigde bijdrage om NCW = 0 te realiseren																					
Benodigde extra bijdrage (nominaal)	-	euro	19.112.001																		

anteagroup

3.2 Agrarische variant

Presentatie

anteagroup

				Model errors																				
Model period ending				17 Track changes	31 dec 16	31 dec 17	31 dec 18	31 dec 19	31 dec 20	31 dec 21	31 dec 22	31 dec 23	31 dec 24	31 dec 25	31 dec 26	31 dec 27	31 dec 28	31 dec 29	31 dec 30	31 dec 31	31 dec 32	31 dec 33
Post forecast vs forecast				SCENARIO	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Jaartal				11 Agrarisch zonder risico	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Model column counter	Constant	Unit	Total		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
INKOMSTEN																						
Bijdragen																						
Bijdrage OCW	-	euro	2 000 000	-	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (grondverwerving)	-	euro	6 597 500	-	-	-	5 934 681	662 819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (inrichting)	-	euro	1 365 000	-	-	-	-	-	-	-	682 500	682 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (beheer)	-	euro	325 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten																						
Pachtinkomsten vóór opzetten waterpeil	-	euro	1 088 474	-	-	-	115 193	263 246	342 726	367 309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten na opzet waterpeil	-	euro	1 385 736	-	-	-	-	-	-	-	-	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976
Natuuropacht na opzet waterpeil		euro																				
Verkoop gronden en woonerven																						
Inkomsten grondverkoop	-	euro	7 404 800	-	-	-	-	-	-	-	-	7 404 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomsten uit verkoop woonerven	-	euro	1 750 000	-	-	-	1 050 000	350 000	350 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde																						
Restwaarde "natte natuur"-grond	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde weides en lichte akkers	-	euro	240 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240 500
Restwaarde landbouwgrond	-	euro	7 348 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 348 800
UITGAVEN																						
Verwerving gronden (plangebied)																						
Kosten verwerving percelen	-	euro	28 158 300	-	-	8 830 800	11 349 900	6 093 000	1 884 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten verwerving woonerven	-	euro	2 250 000	-	-	1 350 000	450 000	450 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuisvergoeding	-	euro	572 100	-	-	186 240	198 580	135 400	41 880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenmalige kosten	-	euro	1 430 250	-	-	490 800	498 450	338 500	104 700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten uit handen breken	-	euro	1 530 540	-	-	686 240	180 000	654 300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten	-	euro	715 485	-	-	245 856	268 308	159 542	41 719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten bij aankoop vervangende woning	-	euro	99 375	-	-	59 625	19 875	19 875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inrichting																						
Technische maatregelen t b v waterpeil	-	euro	600 000	-	-	-	-	-	-	-	300 000	300 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Natuurinrichting	-	euro	2 912 282	-	-	-	-	-	-	-	1 456 141	1 456 141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten																						
Monitoring grondwaterstanden	-	euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheer technische maatregelen	-	euro	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Beheer nat weidevogelland	-	euro	1 158 517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852	115 852
Beheer weides en lichte akkers	-	euro	2 730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273
Beheer (overig)	-	euro	74 304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430	7 430
Recreatiebeheer		euro	126 366										12 637	12 637	12 637	12 637	12 637	12 637	12 637	12 637	12 637	12 637
FINANCIEEL RESULTAAT BUSINESS CASE																						
Overzicht cashflows vóór financiering (nominaal, prijspeil 2015)																						
Inkomsten (nominaal)		euro	29 505 410		2 000 000		7 099 874	1 276 085	682 726	367 309	682 500	8 213 076	450 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	125 976	7 715 076
Uitgaven (nominaal)		euro	39 680 249			11 869 361	12 963 173	7 850 617	2 072 889		1 756 141	1 756 141	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192	141 192
Kasstromen voor financiering (nominaal)	-	euro	(10 174 838)	-	2 000 000	(11 869 361)	(5 863 299)	(6 574 552)	(1 390 173)	367 309	(1 073 641)	6 456 935	309 784	(15 216)	(15 216)	(15 216)	(15 216)	(15 216)	(15 216)	(15 216)	(15 216)	7 573 884
Overzicht cashflows vóór financiering (reëel)																						
Inkomsten (reëel)		euro	33 258 882		2 000 000		7 153 088	1 313 086	746 262	401 632	682 500	9 165 638	469 040	146 200	148 383	150 619	152 878	155 172	157 499	159 862	162 260	10 086 232
Uitgaven (reëel)	-	euro	42 004 023	-	-	12 228 113	13 555 310	8 332 358	2 233 101	-	1 949 044	1 978 290	161 437	163 659	166 317	168 811	171 344	173 914	176 522	179 170	181 858	184 586
Kasstromen voor financiering (reëel)	-	euro	(8 753 041)	-	2 000 000	(12 228 113)	(6 402 212)	(7 018 682)	(1 486 838)	401 632	(1 266 544)	7 187 348	307 603	(17 658)	(17 923)	(18 192)	(18 465)	(18 742)	(19 023)	(19 308)	(19 598)	9 901 647
Overzicht cashflows voor financiering (netto contant)																						
Inkomsten (netto contant)	-	euro	26 612 084	-	1 951 220		6 642 362	1 190 144	650 587	346 326	574 164	7 522 688	375 573	114 211	113 097	111 994	110 901	109 819	108 748	107 687	106 636	6 466 948
Uitgaven (netto contant)	-	euro	38 249 491	-		11 638 894	12 587 452	7 548 788	1 973 736		1 638 863	1 623 688	129 267	128 006	126 757	125 521	124 298	123 083	121 883	120 694	119 518	118 350
Resultaat (netto contant)		euro	(11 637 407)		1 951 220	(11 638 894)	(5 945 090)	(6 358 662)	(1 314 148)	346 326	(1 065 500)	5 898 000	246 306	(13 795)	(13 660)	(13 527)	(13 395)	(13 264)	(13 135)	(13 007)	(12 880)	6 348 598
Benodigde bijdrage om NCW = 0 te realiseren																						
Benodigde extra bijdrage (nominaal)	-	euro	12 354 174																			

anteagroup

3.3 Gemengde variant

Presentatie

anteagroup

Model errors
Track changes

SCENARIO
12 Gemengd zonder risico

Model period ending				31 dec 16	31 dec 17	31 dec 18	31 dec 19	31 dec 20	31 dec 21	31 dec 22	31 dec 23	31 dec 24	31 dec 25	31 dec 26	31 dec 27	31 dec 28	31 dec 29	31 dec 30	31 dec 31	31 dec 32	31 dec 33
Post forecast vs forecast				Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Jaartal				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Model column counter	Constant	Unit	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
INKOMSTEN																					
Bijdragen																					
Bijdrage OCW	-	euro	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (gronderwerving)	-	euro	6.587.580	-	-	5.934.681	652.819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (inrichting)	-	euro	1.365.000	-	-	-	-	-	-	682.500	682.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage PS (beheer)	-	euro	325.000	-	-	-	-	-	-	-	-	325.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten																					
Pachtinkomsten vóór opzetten waterpeil	-	euro	1.088.474	-	-	115.193	263.246	342.726	367.309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pachtinkomsten na opzet waterpeil	-	euro	1.040.556	-	-	-	-	-	-	-	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586	94.586
Natuurpacht na opzet waterpeil	-	euro	220.880	-	-	-	-	-	-	-	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080	20.080
Verkoop gronden en woonerven																					
Inkomsten grondverkoop	-	euro	7.404.600	-	-	-	-	-	-	-	7.404.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomsten uit verkoop woonerven	-	euro	1.750.000	-	-	1.050.000	350.000	350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde																					
Restwaarde "natte natuur" grond	-	euro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restwaarde weides en lichte akkers	-	euro	502.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	502.000
Restwaarde landbouwgrond	-	euro	5.518.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.518.100
UITGAVEN																					
Verwerving gronden (plangebied)																					
Kosten verwerving percelen	-	euro	28.158.300	-	8.830.800	11.349.900	6.083.000	1.894.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten verwerving woonerven	-	euro	2.250.000	-	1.350.000	450.000	450.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuisvergoeding	-	euro	572.100	-	196.240	198.580	135.400	41.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige eenmalige kosten	-	euro	1.430.250	-	490.600	496.450	338.500	104.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten uit handen breken	-	euro	1.530.540	-	696.240	180.000	654.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten	-	euro	715.485	-	245.856	288.388	150.542	41.719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactiekosten bij aankoop vervangende woning	-	euro	99.375	-	58.625	19.875	19.875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inrichting																					
Technische maatregelen t.b.v. waterpeil	-	euro	600.000	-	-	-	-	-	-	300.000	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Natuurinrichting	-	euro	2.912.282	-	-	-	-	-	-	1.456.141	1.456.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten																					
Monitoring grondwaterstanden	-	euro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheer technische maatregelen	-	euro	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Beheer nat weidevogelland	-	euro	1.158.517	-	-	-	-	-	-	-	-	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852	115.852
Beheer weides en lichte akkers	-	euro	5.698	-	-	-	-	-	-	-	-	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570
Beheer (weg)	-	euro	92.112	-	-	-	-	-	-	-	-	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211	9.211
Recreatiebeheer	-	euro	156.652	-	-	-	-	-	-	-	-	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665	15.665
FINANCIEEL RESULTAAT BUSINESS CASE																					
Overzicht cashflows vóór financiering (nominaal, prijspeil 2016)																					
Inkomsten (nominaal)	-	euro	27.812.110	2.000.000	-	7.088.874	1.276.065	892.726	367.309	682.500	8.291.776	438.676	114.676	114.676	114.676	114.676	114.676	114.676	114.676	114.676	6.134.776
Uitgaven (nominaal)	-	euro	39.731.311	-	11.869.361	12.963.173	7.850.617	2.672.899	-	1.756.141	1.756.141	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298	146.298
Kasstromen voor financiering (nominaal)	-	euro	(11.919.201)	2.000.000	(11.869.361)	(5.863.299)	(6.574.552)	(1.380.173)	367.309	(1.073.641)	6.445.636	293.378	(31.622)	(31.622)	(31.622)	(31.622)	(31.622)	(31.622)	(31.622)	(31.622)	5.988.478
Overzicht cashflows vóór financiering (reëel)																					
Inkomsten (reëel)	-	euro	31.048.753	2.000.000	-	7.153.098	1.313.686	746.262	401.632	682.500	9.152.900	456.119	133.086	135.082	137.109	139.165	141.253	143.372	145.522	147.705	8.620.242
Uitgaven (reëel)	-	euro	42.066.510	-	12.228.113	13.566.310	8.332.369	2.233.101	-	1.948.044	1.978.280	167.276	169.785	172.331	174.916	177.540	180.203	182.906	185.650	188.435	191.261
Kasstromen voor financiering (reëel)	-	euro	(11.017.757)	2.000.000	(12.228.113)	(6.402.212)	(7.018.682)	(1.486.838)	401.632	(1.265.544)	7.174.620	288.844	(36.698)	(37.249)	(37.808)	(38.375)	(38.950)	(39.535)	(40.128)	(40.730)	7.828.981
Overzicht cashflows voor financiering (netto contant)																					
Inkomsten (netto contant)	-	euro	25.187.435	1.951.220	-	6.842.362	1.190.144	658.587	346.326	574.164	7.512.218	365.228	103.867	102.962	101.948	100.853	99.668	98.393	96.027	97.971	5.142.306
Uitgaven (netto contant)	-	euro	38.294.240	-	11.638.894	12.587.452	7.548.786	1.973.736	-	1.638.083	1.623.688	133.842	132.836	131.342	130.060	128.784	127.526	126.291	125.058	123.838	122.630
Resultaat (netto contant)	-	euro	(13.106.805)	1.951.220	(11.638.894)	(5.945.090)	(6.358.642)	(1.314.148)	346.326	(1.065.500)	5.888.552	231.385	(28.969)	(28.380)	(28.112)	(27.930)	(27.858)	(27.897)	(27.031)	(26.767)	5.019.676
Benodigde bijdrage om NCW = 0 te realiseren																					
Benodigde extra bijdrage (nominaal)	-	euro	13.936.555																		

anteagroup

4 Risicoanalyse

4.1 Overzicht van gehanteerde risico's

In de gevoeligheidsanalyse is een tiental risico's meegenomen. Dit zijn risico's aan zowel de inkomstenkant, de uitgavenkant en de planning. In de tabel hieronder is per risico een verdeling gepresenteerd van de bandbreedte. Deze bandbreedte is tot stand gekomen in overleg met verschillende projectpartners met kennis van het project en het gebied. Daarbij is gezocht naar ruime en conservatieve, doch realistische bandbreedtes. Daarin zijn ook meevallers benoemd.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat de werkelijke waarden zich per se in deze bandbreedtes bevinden, maar wel dat de kans hierop aanzienlijk is. In de bijlage is een verdere toelichting gegeven op welke manier(en) de verschillende risico's doorwerken in de business case.

De volgende tabel geeft de verschillende risico's en op welke specifieke uitgangspunten dit risico impact heeft. Daarnaast staan ook de daadwerkelijke gebruikte waarden voor de uitgangspunten benoemd.

Input	Omschrijving	Waarde	Bandbreedte	Bandbreedte	
Inkomsten uit pacht	Pacht voor landbouwperceel (vóór opzetten waterpeil)	€ 1.174	-40% tot 20%	€ 704	€ 1.409
	Geliberaliseerde pacht	€ 1.200		€ 720	€ 1.440
	Natuurpacht	€ 400		€ 240	€ 480
Inkomsten en uitgaven grondverkoop	Aankoopwaarde particuliere grond	€ 90.000	-20% tot 20%	€ 72.000	€ 108.000
	Verkoopwaarde landbouwgrond (bij tussentijdse verkoop)	€ 70.000		€ 56.000	€ 84.000
	Verkoopwaarde woonerf	€ 350.000		€ 280.000	€ 420.000
Inkomsten uit afwaarderen restwaarde gronden	Restwaarde landbouwgrond (bij afwaarderen)	€ 70.000	-50% tot 10%	€ 35.000	€ 77.000
	Restwaarde natuurgrond (bij afwaarderen)	€ 10.000		€ 5.000	€ 11.000
Schadeloosstelling	Verhuisvergoeding (kengetal)	€ 2.000	-20% tot 50%	€ 1.600	€ 3.000
	Overige eenmalige kosten (bodemonderzoek, aanpassingskosten, accountant) (kengetal)	€ 5.000	-20% tot 50%	€ 4.000	€ 7.500
Kosten uit handen breken	Kosten "uit handen breken" (kengetal)	10%	-100% tot 50%	0%	15%
Éénmalige inrichtingskosten	Inrichtingskosten natuur (bedrag)	€ 2.900.000	-20% tot 40%	€ 2.030.000	€ 3.770.000
	Investering in technische maatregelen tbv waterpeil (eenmalig)	€ 600.000		€ 420.000	€ 780.000

Input	Omschrijving	Waarde	Bandbreedte		Omschrijving
Beheerkosten	Jaarlijkse kosten t.b.v. technische maatregelen waterpeil in beheerperiode	€ 5.000	-20% tot 40%	€ 3.500	€ 6.500
	Jaarlijkse beheerkosten nat weidevogelland	€ 1.200		€ 840	€ 1.560
	Jaarlijkse beheerkosten hooiland en weides	€ 10		€ 7	€ 13
	Jaarlijkse beheerkosten (overig)	€ 60		€ 42	€ 78
	Jaarlijkse kosten recreatiebeheer (openstelling basis)	€ 102		€ 71	€ 133
Vertraging tijdens grondverwerving	Vertraging t.o.v. ingestelde verwervingsdatum	Variërend	0 tot 5 jaar	Variërend	
Vertraging ná grondverwerving	Waterpeil opzetten na benodigde grond in eigendom	2	0 tot 5 jaar	2	7
	Verkoop woonerven na aankoop	1		1	6
	Verkoop gronden na benodigde grond in eigendom	1		1	6

Tabel 24: Overzicht risico's in risicoanalyse

Inkomsten uit pacht
Het risico van lager dan verwachte pachtinkomsten heeft impact op drie verschillende uitgangspunten. Voor dit risico is een conservatieve inschatting gemaakt dat deze tot wel 40% lager kunnen uitvallen om verschillende redenen en dat er tot 20% meer inkomsten te verwachten zijn, zoals kan voorkomen als gronden via een openbare inschrijving worden geveild.

Inkomsten en uitgaven aan grondverkoop
Het risico van variërende grondprijzen heeft zowel invloed op de aankoop als verkoop van agrarische percelen. Als bij de aankoop van gronden de prijzen voor landbouwgrond sterk zijn gestegen, is het niet onaannemelijk om te veronderstellen dat deze bij de verkoop van niet benodigde percelen enkele jaren later ook hoger is. Daarom is het financiële risico voor de business case enigszins beperkt. Daarbij is in de business case rekening gehouden met een afslag van € 2 / m^2 voor de aankoop van grond versus de verkoop van grond.

Inkomsten uit afwaarderen restwaarde van gronden
De economische restwaarde van de natuurgrond is bepaald door een annuïtaire berekening uit te voeren op basis van de periodieke inkomsten. De economische restwaarde van de landbouwgrond is bepaald op basis van de huidige prijs met een beperkte afslag. Immers, op grond vindt over het algemeen geen afschrijving plaats. Het is echter mogelijk dat de waarde van de grond lager uitvalt doordat omgevingsfactoren de agrarische bedrijfsactiviteiten bemoeilijken. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de vernatting en bodemdaling. De inschatting is dat in het slechtste scenario de resterende grondprijs op het einde van het project gehalveerd is.

Schadeloosstelling
De omvang van een mogelijke schadeloosstelling is afhankelijk van vele factoren. Het risico is aanwezig dat er hoge schadeloosstellingen uitgekeerd moeten worden bij de bedrijfsverplaatsingen. Daarom wordt in het worst case scenario uitgegaan van 50% hogere uitkeringen voor de schadeloosstelling t.b.v. reconstructie. Er bestaat echter ook de mogelijkheid

dat de uitkering lager uitvalt vanwege de mogelijkheden die er liggen qua fasering, planning en de optimalisatie daarvan.

Kosten uit handen breken
Een specifiek onderdeel van de schadeloosstelling is de premie 'kosten uit handen breken'. In de business case wordt er vanuit gegaan dat deze standaard uitgekeerd moet worden aan particuliere grondeigenaren. Het is echter maar zeer de vraag of een belangrijke randvoorwaarde voor de vergoeding van 'kosten uit handen breken' aanwezig is, namelijk een dwangsituatie v.w.b. de aankoop van een vervangend object op korte termijn. Vanwege de aard van het project liggen er goede mogelijkheden voor optimalisatie in de planning en verwerving van gronden, zowel voor de eigenaren als voor de projectpartners. Daarom wordt het risico (+50%) lager geschat dan de meevaller (-100%).

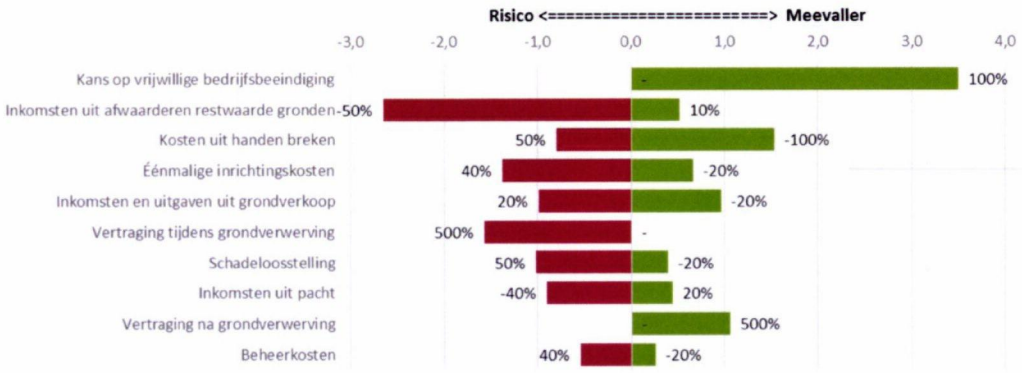
Eenmalige inrichtingskosten
Het is nog niet bekend hoe de exacte inrichting van de natuur eruit gaat zien. Dit brengt onzekerheid met zich mee voor wat betreft de kosten voor de inrichting. Op basis van het volledige plan is een kostenraming opgesteld. Het is uiteraard mogelijk dat de kosten hoger uitvallen, omdat er bijvoorbeeld meer voorzieningen noodzakelijk. Aan de andere kant kunnen de kosten ook lager uitvallen doordat het inrichtingsplan eenvoudiger uit voeren is. Hiervoor is een conservatieve schatting gebruikt van -20% tot +40%.

Beheerkosten
Hiervoor geldt min of meer hetzelfde als bij de inrichtingskosten. Ook hiervoor is een conservatieve schatting gebruikt van -20% tot +40%.

Vertraging
Tot slot is het risico op vertraging tijdens én na de grondverwerving meegenomen. Het is overigens wel zo dat een belangrijk deel van de inkomsten (bijdragen provincie en OC&W) zijn gekoppeld aan de grondverwervingsfase. Dit betekent dat een vertraging in de grondverwerving ervoor zorgt dat zowel de inkomsten als de uitgaven in de business case naar achter in de tijd verschuiven. Het risico komt dus grotendeels doordat de bijdragen niet geïndexeerd worden, terwijl aangenomen is dat de uitgaven aan grondverwerving wel meestijgen met de inflatie. Daarnaast is een ander belangrijk risico van vertraging niet meegenomen. Het gevolg van langdurige vertraging kan ook politiek-bestuurlijke gevolgen hebben. Dit risico is in de financiële business case niet verder uitgewerkt.

4.2 Gevoeligheidsanalyse

Om een inschatting te kunnen maken van mogelijke risico's en om daarmee een robuuste business case te maken, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Daarbij is geanalyseerd wat de gevoeligheid van uitgangspunten en aannames op het eindresultaat is. Vervolgens wordt gekeken naar het gezamenlijke effect van deze onzekerheden en hoe groot de bandbreedte van de benodigde extra bijdrage is. Zie voor een uitleg op de risico-inventarisatie en het effect van verandering in uitgangspunten de bijlage.



Figuur 1: Gevoeligheid van uitgangspunten op de benodigde extra nominale bijdrage (gemengde variant)

Uit de analyse komt naar voren dat als álle bedrijfseigenaren op vrijwillige basis meewerken aan een bedrijfsbeëindiging dit voor een meevaller zorgt van circa
€ 3,5 miljoen. Dit is naar verwachting niet realistisch. Er wordt in de business case geen rekening gehouden met vrijwillige bedrijfsbeëindiging dus als één van de eigenaren hiervoor open staat, wordt dit als een meevaller beschouwd.

Een andere belangrijke meevaller kan liggen in de bepaling van (de hoogte van) de schadeloosstelling en dan specifiek het "kosten uit handen breken". Een belangrijke voorwaarde om hier als grondeigenaar aanspraak op te kunnen maken, is dat op korte termijn een nieuw, vergelijkbaar perceel aangekocht moet worden, waarbij de onderhandelingspositie beperkt is. Over het algemeen wordt een periode van één jaar gehanteerd om te spreken over korte termijn, dus het is sterk de vraag of daar in dit geval vanwege de fasering van het project sprake van is. Het is echter niet uitgesloten en het kan zelfs ook een risico zijn als hiervoor meer geld gereserveerd moet worden.

Andere belangrijke risico's die voor een verhoging van de benodigde bijdrage kunnen zorgen, zijn onder meer de vertraging tijdens de grondverwerving, de inkomsten/uitgaven bij grondverkoop, restwaarde van gronden en de hoogte van de schadeloosstelling.

Bij vertraging in de grondverwerving veranderen de nominale bedragen in de business case niet. Wel zorgt de vertraging ervoor dat de reële uitgaven toenemen als gevolg van de kostenstijgingen, terwijl dit maar deels gedekt wordt uit hogere inkomsten. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat de bijdragen vanuit de provincie en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen niet geïndexeerd worden.

Het risico van stijgende of dalende grondprijzen wordt enigszins gemitigeerd doordat in de business case zowel landbouwgrond wordt aangekocht en landbouwgrond wordt verkocht. Hierdoor blijft de impact relatief beperkt. In de business case wordt overigens al gerekend met een afslag van € 2,- per m^2 tussen het aankopen van landbouwgrond en de verkoop daarvan.

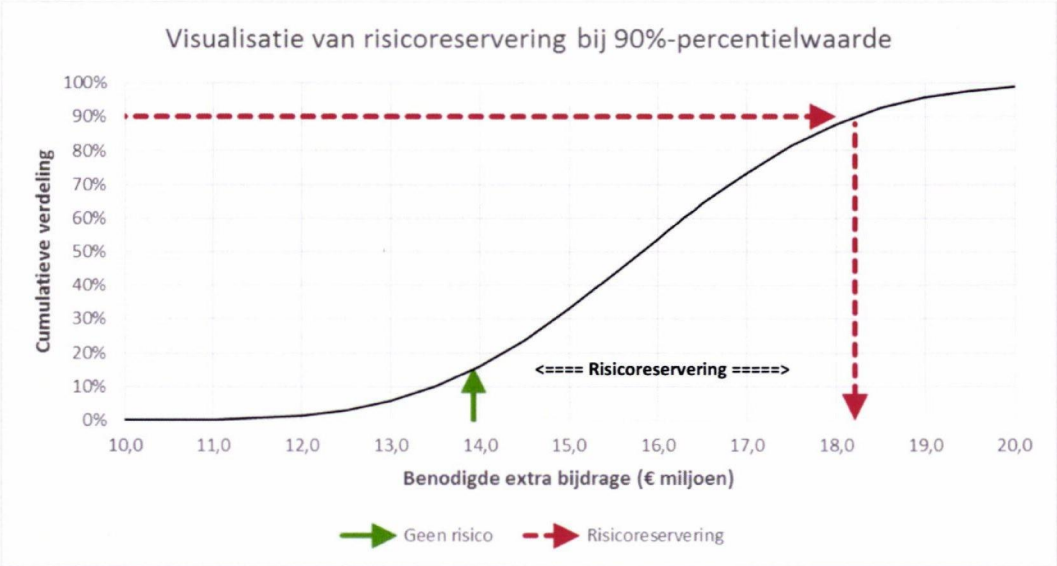
Er zijn ook verschillen in de omvang van de risico's tussen de drie varianten. Er wordt getoond wat de "belangrijkste knoppen" zijn waaraan gedraaid kan worden (dit wordt een "tornado-plot" genoemd). Een belangrijke knop en een potentieel risico zijn het afwaarderen van de restwaarde van de gronden die nog in eigendom zijn. Dit geldt echter vooral voor de varianten waarbij sprake

is van een agrarische functie. De restwaarde van agrarische grond is namelijk hoger dan de restwaarde van grond met natuurpacht. Het risico met betrekking tot het uitgangspunt van de restwaarde gronden bij afwaarderen, is in de natuurvariant daarom kleiner. Er zijn dus risico's die per variant in omvang verschillen.

Tot slot wordt genoemd dat enkele uitgangspunten een relatief kleine impact hebben op de extra benodigde bijdrage. Het verhogen of verlagen van bijvoorbeeld de beheerkosten heeft een beperkt gevolg op de benodigde bijdrage voor het gehele project. Het is daarmee een minder belangrijk aspect voor de business case als geheel. Voor het sluitend krijgen van de exploitatiebegroting gedurende de beheerfase is het overigens wel degelijk van belang.

4.3 Benodigde risicoreservering

De risicoreservering is bepaald door de business case 50.000 keer door te rekenen met telkens een nieuwe variatie in de eerder genoemde uitgangspunten. Hiermee wordt een spreiding berekend van de benodigde bijdrage waarmee vervolgens een bandbreedte per variant bepaald kan worden. Het figuur hieronder geeft dit grafisch weer.



Figuur 2: Visualisatie van de risicoreservering bij een 90%-percentielwaarde (gemengde variant)

De zwarte lijn is de cumulatieve verdelingsfunctie. Deze lijn geeft aan welke bijdrage benodigd is bij een bepaalde percentielwaarde. De groene pijl is de eerder bepaalde benodigde extra bijdrage waarbij geen rekening is gehouden met risico's.

5 Gebruikte kostenramingen derden

5.1 Raming waterhuishoudkundige maatregelen

Globale raming Schokland, Zuidpunt								
Stuwputten								
Leveren stuwput (aflaatwerk)	1	st	€	1.750,00	€	1.750,00		
leveren duiker, 600mm	10	st	€	75,00	€	750,00		
Leveren stuwputten	9	st	€	1.250,00	€	11.250,00		
leveren duiker, 400mm	90	m	€	33,00	€	2.970,00		
Aanvoeren grond	315	m3	€	1,50	€	472,50		
Arbeid	10	st	€	450,00	€	4.500,00		
							€ 21.692,50	
Dammen (5 st.)								
Aanvoeren grond	1.045	m3	€	1,50	€	1.567,50		
beschoeiing (schot + palen)	80	m1	€	6,00	€	480,00		
Arbeid	20	uur	€	105,00	€	2.100,00		
							€ 4.147,50	
Nieuwe watergang (P68, 300m)								
Grond ontgraven	10.500	m3	€	3,50	€	36.750,00		
grond vervoeren	10.500	m3	€	1,50	€	15.750,00		
grond verwerken	10.500	m3	€	1,25	€	13.125,00		
Zaaien	15	are	€	12,50	€	187,50		
							€ 65.812,50	
Wateraanvoersloot (600m)								
Grond ontgraven	21.000	m3	€	3,50	€	73.500,00		
grond vervoeren	21.000		€	1,50	€	31.500,00		
grond verwerken	21.000	m3	€	1,25	€	26.250,00		
Zaaien	30	are	€	12,50	€	375,00		
							€ 131.625,00	
Palentocht (leemafdichting) *								
Afdichting	300	m	€	325,00	€	97.500,00		
							€ 97.500,00	
Herprofileren kavelsloten								
Profileren	2.800	m	€	2,50	€	7.000,00		
							€ 7.000,00	
Ramsweg-d-tocht (1200m)								
Grond ontgraven	12.000	m3	€	3,50	€	42.000,00		
grond vervoeren	12.000		€	1,50	€	18.000,00		
grond verwerken	12.000	m3	€	1,25	€	15.000,00		
Zaaien	24	are	€	12,50	€	300,00		
							€ 75.300,00	
Syfon								
Leveren betonnen duiker 1000mm	40	m	€	200,00	€	8.000,00		
Leveren betonnen put	2	st	€	9.000,00	€	18.000,00		
Leveren en aanbrengen fundering	40	m	€	40,00	€	1.600,00		
bemaling opp. Water	3	st	€	1.250,00	€	3.750,00		
bemaling grondwater	1	st	€	3.000,00	€	3.000,00		
Arbeid	1	st	€	11.200,00	€	11.200,00		
							€ 45.550,00	
subtotaal							**€ 448.627,50**	
Winst en risico / algemene kosten	15%						**€ 67.294,13**	
Kosten ZZL	200	uur	€	75,00			**€ 15.000,00**	
Onvoorzien	10%						**€ 53.092,16**	
Totaal							**€ 584.013,79**	
						afgerond	***€ 600.000,00***	excl. btw

anteagroup

5.2 Inrichting natuur

Prijspeil raming: 2010
Datum raming: 26-aug-14

Raming schetsplan Schokland

Omschrijving post	Hoeveelhei	Eenheid	Prijs	Totaal	BTW %	BTW €
Investeringskosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
Opruimingswerk	262	ha	€ 300,00	€ 78.600	21%	€ 16.506
Opruimen verharding (kavelpaden)	18000	m2	€ 8,00	€ 144.000	21%	€ 30.240
Ontgravingen	360000	m3	€ 3,00	€ 1.080.000	21%	€ 226.800
Aanleg fietspaden 2,5m breed	1220	m1	€ 100	€ 122.000	21%	€ 25.620
Aanleg struinpaden	1430	m1	€ 16	€ 22.880	21%	€ 4.805
Fietsbruggen beton 6 x 2 m	4	st	€ 35.000	€ 140.000	21%	€ 29.400
Plaatsen afrastering	3000	m	€ 10	€ 30.000	21%	€ 6.300
Dammen 100m3 per dam	2000	m3	€ 3	€ 6.000	21%	€ 1.260
Nieuwe sloten 5m3/m	15000	ehd	€ 3,50	€ 52.500	21%	€ 11.025
Observatiehut	1	st	€ 45.000	€ 45.000	21%	€ 9.450
Pomp 30m3/dag	2	st	€ 5.000	€ 10.000	21%	€ 2.100
Vlonderbruggen 1,5m breed	182	m	€ 1.000	€ 182.000	21%	€ 38.220
opvoergemaal	1	st	€ 35.000	€ 35.000	21%	€ 7.350
kavels en leidingen	1	st	€ 20.000	€ 20.000	21%	€ 4.200
Bouwkosten				€ 1.967.980	0%	€ -
Eenmalige kosten	0	euro	€ -	€ -	21%	€ -
Eenmalige kosten	0,00%	%		€ -	21%	€ -
Totaal eenmalige kosten				€ -	0%	€ -
Algemene bouwplaatskosten (%)	1,00%	%	€ 1.967.980	€ 19.679,80	21%	€ 4.133
Uitvoeringskosten (%)	4,00%	%	€ 1.967.980	€ 78.719,20	21%	€ 16.531
Algemene kosten (%)	5,00%	%	€ 1.967.980	€ 98.399,00	21%	€ 20.664
Winst (%)	1,00%	%	€ 1.967.980	€ 19.679,80	21%	€ 4.133
Risico (%)	1,00%	%	€ 1.967.980	€ 19.679,80	21%	€ 4.133
Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 1.967.980	€ 2.951,97	21%	€ 620
Bijdrage FCO (%)	0,15%	%	€ 1.967.980	€ 2.951,97	21%	€ 620
Stelpost(en)	0	euro	€ -	€ -	21%	€ -
Stelpost(en)	0	euro	€ -	€ -	21%	€ -
Indirecte bouwkosten				€ 242.062	0%	€ -
Benoemd objectrisico bouwkosten	0,00%	K*g	€ -	€ -	21%	€ -
Benoemd objectrisico bouwkosten	0,00%	K*g	€ -	€ -	21%	€ -
Benoemd objectrisico bouwkosten	0,00%	K*g	€ -	€ -	21%	€ -
Niet benoemd objectrisico bouwkosten	0,00%	%	€ -	€ -	21%	€ -
Risico's bouwkosten				€ -	0%	€ -
Bouwkosten				€ 2.210.042	0%	
Vermogensschade (afwaardering)	0	ehd	€ 15.000	€ -	0%	€ -
Inkomensschade	0	ehd	€ -	€ -	0%	€ -
Bijkomende schade	0	ehd	€ -	€ -	0%	€ -
Belastingschade	0	ehd	€ -	€ -	0%	€ -
Aankoop grond	0	ehd	€ -	€ -	0%	€ -
Aankoop opstallen	0	ehd	€ -	€ -	0%	€ -
Vastgoedkosten				€ -	0%	€ -
Onderzoek- & ontwerpkosten opdrachtgever voor gunning (%)	5,00%	%	€ 2.210.042	€ 110.502,08	21%	€ 23.205
Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	8,00%	%	€ 2.210.042	€ 176.803,32	21%	€ 37.129
Engineeringskosten opdrachtgever na gunning (%)	8,00%	%	€ 2.210.042	€ 176.803,32	21%	€ 37.129
Post benoemde directe engineeringskosten	0,00%	%	€ 2.210.042	€ -	21%	€ -
Benoemde engineeringskosten				€ 464.108,72	0%	€ -
Nader te detailleren directe engineeringskosten (%)	0,00%	%	€ -	€ -	21%	€ -
Engineeringskosten				€ 464.108,72	0%	€ -
Leges & heffingen voortvloeiend uit vergunningaanvragen opdrachtnemer (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	0%	€ -
Verzekeringspremies (CAR, ontwerp, aanspakelijkheid, e.d) opdrachtnemer (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Kosten kabels & leidingen niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Communicatiekosten niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Compenserende maatregelen niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Mitigerende maatregelen niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Ruimen niet gesprongen explosieven niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Archeologische opgravingen niet via contract (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Planschade (%)	0,00%	%	€ 2.210.042	€ -	21%	€ -
Procentuele post benoemde directe overige bijkomende kosten (%)	0,50%	%	€ 2.210.042	€ 11.050,21	21%	€ 2.321
Directe overige bijkomende kosten				€ 99.451,87	0%	€ -
Totale investeringskosten				€ 2.773.602,13		
Incl indexering 5%				€ 2.912.282,24		
Afgerond				€ 3.000.000,00		
plus 30%				€ 3.900.000,00		
min 30 %				€ 2.100.000,00		

anteagroup

6 Grondverwerving

6.1 Perceelinformatie

Perceel	Type	Omvang (ha)	Verwervingsstrategie
D1332	Landbouwperceel	10,92	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D1580	Landbouwperceel	10,94	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D1579-perceel	Landbouwperceel	9,98	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D1579-woonerf	Woonerf	*1,00*	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**32,84**	
D2262	Landbouwperceel	20,38	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D2264	Landbouwperceel	15,14	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C2524	Woonerf	0,70	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**36,22**	
D476-perceel	Landbouwperceel	9,91	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D2104	Landbouwperceel	20,85	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D476-woonerf	Woonerf	1,00	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**31,76**	
C3381	Landbouwperceel	15,21	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C3383	Landbouwperceel	15,58	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C3384	Landbouwperceel	21,87	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C3144	Landbouwperceel	15,00	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C2729	Woonerf	0,79	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C2908	Woonerf	0,14	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**68,59**	
C2551	Landbouwperceel	21,31	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C3561	Landbouwperceel	20,79	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C2733	Woonerf	0,77	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**42,87**	
C3750	Landbouwperceel	20,94	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
C3277	Landbouwperceel	22,72	Geen
C862	Woonerf	0,85	Geen
C3749	Landbouwperceel	*6,75*	Geen
C3563	Landbouwperceel	6,50	Geen
	Totaal	**57,76**	

Perceel	Type	Omvang (ha)	Verwervingsstrategie
D2287	Landbouwperceel	17,36	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D2289-art397	Landbouwperceel	20,52	Aankopen
C2868-art397	Landbouwperceel	6,30	Aankopen
C2868-reg	Landbouwperceel	14,27	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
	Totaal	**58,45**	
D1329	Landbouwperceel	ca 25,6	Aankopen (bedrijfsverplaatsing)
D489	Landbouwperceel	ca 23,4	Geen
	Totaal	**ca 49,0**	
D17-perceel	Landbouwperceel	22,77	Geen
D17-woonerf	Woonerf	1,00	Geen
	Totaal	**23,77**	
D1336	Landbouwperceel	12,91	Geen
D1215	Landbouwperceel	20,14	Geen
	Totaal	**33,05**	

6.2 Overzichtskaart benodigde grondverwerving

De onderstaande kaart is een visualisatie van de perceelgrenzen in het studiegebied. De perceelgrenzen zijn handmatig ingetekend en kunnen dus verschillen van de werkelijke kadastrale grenzen.

In de onderstaande kaart zijn de te verwerven percelen in het rood weergegeven.

Figuur 3: Benodigde grondverwerving

6.3 Grondbalans

In de onderstaande tabellen is de grondbalans per variant opgenomen. De grondbalans geeft per jaar inzicht in de hoeveelheid gronden die zijn aangekocht, verkocht, omgezet naar een andere functie, etc.

Natuurvariant

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natte natuur (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	85
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Extra gronden Flevo Landschap in vernattingszone	0	0	0	0	0	0	0	7	0
Aantal hectare natte natuur (einde)	0	0	0	0	0	0	0	85	85

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare landbouwgrond (begin)	0	0	98	224	292	313	313	313	0
Aankoop gronden	0	98	126	68	21	0	0	0	0
Verkoop gronden	0	0	0	0	0	0	0	106	0
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	105	0
Aantal hectare landbouwgrond (einde)	0	98	224	292	313	313	313	0	0

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natuurpacht (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	105
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	105	0
Aantal hectare natuurpacht (einde)	0	0	0	0	0	0	0	105	105

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare overgangszone (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Aantal hectare overgangszone (einde)	0	0	0	0	0	0	0	24	24

Agrarische variant

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natte natuur (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	85
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Extra gronden Flevo Landschap in vernattingszone	0	0	0	0	0	0	0	7	0
Aantal hectare natte natuur (einde)	0	0	0	0	0	0	0	85	85

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare landbouwgrond (begin)	0	0	98	224	292	313	313	313	105
Aankoop gronden	0	98	126	68	21	0	0	0	0
Verkoop gronden	0	0	0	0	0	0	0	106	0
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal hectare landbouwgrond (einde)	0	98	224	292	313	313	313	105	105

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natuurpacht (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal hectare natuurpacht (einde)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare overgangszone (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Aantal hectare overgangszone (einde)	0	0	0	0	0	0	0	24	24

Gemengde variant

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natte natuur (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	85
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Extra gronden Flevo Landschap in vernattingszone	0	0	0	0	0	0	0	7	0
Aantal hectare natte natuur (einde)	0	0	0	0	0	0	0	85	85

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare landbouwgrond (begin)	0	0	98	224	292	313	313	313	79
Aankoop gronden	0	98	126	68	21	0	0	0	0
Verkoop gronden	0	0	0	0	0	0	0	106	0
Omzetten landbouwgrond naar natte natuur	0	0	0	0	0	0	0	78	0
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	26	0
Aantal hectare landbouwgrond (einde)	0	98	224	292	313	313	313	79	79

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare natuurpacht (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Omzetten landbouwgrond naar natuurpacht	0	0	0	0	0	0	0	26	0
Aantal hectare natuurpacht (einde)	0	0	0	0	0	0	0	26	26

Toelichting	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Aantal hectare overgangszone (begin)	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Omzetten landbouwgrond naar overgangszone	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Aantal hectare overgangszone (einde)	0	0	0	0	0	0	0	24	24