

**Onderwerp**

Realisatieovereenkomst 'Nieuwe Natuur bij Schokland'

Registratienummer

2259304

Datum

10 juli 2018

Auteur

A.J. van der Schee/

Deterd Oude Weme

Afdeling/Bureau

GE

Kern mededeling:

Provinciale Staten worden geïnformeerd over het besluit van Gedeputeerde Staten om een realisatieovereenkomst te ondertekenen met gemeente Noordoostpolder en Stichting Flevo-landschap voor de realisatie van het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland'. Het project maakt deel uit van het programma Nieuwe Natuur.

Mededeling:

De provincie heeft met het programma Nieuwe Natuur (pNN) een maatschappelijke uitvraag georganiseerd waar een ieder voorstellen op kon indienen om nieuwe natuur te ontwikkelen.

In 2014 heeft gemeente Noordoostpolder samen met Stichting Flevo-landschap het initiatief genomen om het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland' in te dienen. Met het toewijzingsbesluit voor het programma Nieuwe Natuur op 17 december 2014 hebben Provinciale Staten het project gehonoreerd en een bijdrage in de projectkosten toegewezen. Het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland' ligt ten zuiden van het voormalige eiland Schokland en sluit daar direct op aan. Doel van het project is de aanleg van 211 ha beleefbare en toegankelijke natuur. Met de bijdrage vanuit pNN kan ca 92 ha Nieuwe Natuur worden gerealiseerd en beheerd. De aanleg van deze natuur is onderdeel van een integraal gebiedsproces, dat zich richt op het behoud van het prehistorisch en archeologisch belangrijke rivierduingebied. De initiatiefnemers hebben een complete planuitwerking inclusief business case opgesteld en aangeboden die de basis vormt voor de Realisatieovereenkomst. Aan de vertrouwelijke business case is geheimhouding opgelegd, deze ligt voor de leden van Provinciale Staten drie weken - tot 3 augustus 2018 - ter inzage bij de griffie.

Openbaarheid**Openbaar****Portefeuillehouder**

Appelman, J.N.J.

Ter kennisname aan PS en
burgerleden

Met het besluit om in te stemmen met het tekenen van de Realisatieovereenkomst wordt tevens ingestemd met het beschikbaar stellen van maximaal € 10.287.500 programmakapitaal Nieuwe Natuur aan gemeente Noordoostpolder en Stichting Flevo-landschap als bijdrage in de kosten van het verkrijgen van grond, de inrichting en het beheer voor het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland'.

Omdat eerder in de Commissie Duurzaamheid is verzocht om een beschrijving van de risico's per project, worden hieronder de risico's en de manier waarop deze vanuit het programma worden beheerst toegelicht:

Grond

Voor het beschikbaar krijgen van de benodigde gronden, voor de natuurinrichting en het (natuur)beheer is in de business case een bedrag van maximaal € 10.287.500 (prijsspeil 1-7-2018) opgenomen voor pNN. De dekking wordt gevonden in de waarde van ruilgrond pNN in bezit bij Stichting Flevo-landschap. De waarde van deze percelen wordt op moment van daadwerkelijke inzet/aanwending op basis van taxatie bepaald. Het overgrote deel van de gronden in het gebied heeft een agrarisch gebruik en dient nog verworven te worden. In de Realisatieovereenkomst is vastgelegd dat het de verantwoordelijkheid is van Stichting Flevo-landschap om deze binnen de kaders van de businesscase te verwerven.

**Staatssteun**

In de voorbereidingsfase van de Realisatieovereenkomst is een staatssteunanalyse uitgevoerd en is advies uitgebracht. Op basis van dit advies zijn de initiatiefnemers voor het project 'Nieuwe Natuur bij Schokland' als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) aangewezen.

Draagvlak

Binnen en rond het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven actief. De uitvoering van het project heeft gevolgen voor en kan kansen bieden aan de betrokken agrarische bedrijven. Om die reden heeft de wethouder van gemeente Noordoostpolder de agrariërs bezocht en zijn de wensen en belangen van de agrarische ondernemers in en rond het gebied in beeld gebracht door middel van individuele verkennende gesprekken onder leiding van een onafhankelijk deskundige op het gebied van grondzaken. De daarin aangegeven kijkrichtingen en zienswijzen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen in het gebied en de wensen en belangen worden door initiatiefnemers meegenomen in de uitvoering van het project.

Borging natuur

De gemeente Noordoostpolder heeft op 5 februari 2018 een positief besluit genomen over de integrale gebiedsontwikkeling Schokland, waar het project onderdeel van is.

Voorafgaande aan de natuurinrichting zal de gemeente een bestemmingsplanwijziging in procedure brengen gericht op het wijzigen van de bestemming van het projectgebied naar de bestemming 'natuur', waarbij extensief agrarisch medegebruik alleen is toegestaan voor zover de instandhouding en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en archeologische waarden niet worden aangetast.

Toegankelijkheid

Een van de uitgangspunten binnen het programma Nieuwe Natuur is dat de nieuwe natuur toegankelijk en beleefbaar moet zijn. Het ontwerp 'Nieuwe Natuur bij Schokland' gaat uit van een zonering, waarbij het westelijk deel wordt opengesteld voor recreatie, terwijl het oostelijk deel relatief rustig blijft. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe recreatieve verbinding met de westelijk gelegen Schokkerhaven, zodat bezoekers van de haven via een recreatieve route Schokland en de omliggende natuurgebieden kunnen verkennen. De contouren van de rivierduinen worden in het maaiveld herkenbaar gemaakt in de vorm van dijkjes. Deze dijkjes kunnen tevens gebruikt worden om over te wandelen. Vanuit vogelkijkpunten kunnen bezoekers vogels spotten in het weidevogelgrasland.

Financieel

Naast de bijdrage vanuit het programma Nieuwe Natuur is financiering toegezegd voor de uitvoering van het project door de initiatiefnemers (€ 2,5 mln.), ministerie van OCW (€ 12 mln.) en waterschap Zuiderzeeland (€ 0,25 mln.). Daarnaast hebben de initiatiefnemers een verzoek gedaan voor een bijdrage uit de ZuiderZeeLijn-gelden (€ 2,5 mln.). Vanuit de provincie is nog een bijdrage toegezegd vanuit archeologie (€ 50.000). Gelet op de voorliggende planuitwerking inclusief business case hebben initiatiefnemers in voldoende mate aangetoond dat het project haalbaar en uitvoerbaar is.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Realisatieovereenkomst Nieuwe Natuur-project 'Nieuwe Natuur bij Schokland'	2064156	Ja
Inbreng middelen programma Nieuwe Natuur	2257920	Ja
Planuitwerking 'Nieuwe Natuur bij Schokland'	2033169	Ja



Ter inzage in de leeskamer

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Businesscase behorende bij planuitwerking 'Nieuwe Natuur bij Schokland'	2033171	Nee



PROVINCIE FLEVOLAND

REALISATIEOVEREENKOMST NIEUWE NATUUR
Project "Nieuwe Natuur Schokland"

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noordoostpolder, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de portefeuillehouder voor dit Project binnen de gemeente Noordoostpolder, wethouder mevrouw M.B.W. Uitdewilligen, handelende ten uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juli 2018, hierna te noemen: **"Gemeente"**;

en
2. Stichting Het Flevo-landschap, gevestigd en kantoorhoudend aan de Vlotgrasweg 11 (8219 PP) te Lelystad, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer M.L.E. Jansen, hierna te noemen: **"SFL"**;

hierna samen te noemen: **"Initiatiefnemers"**;

en

3. De publiekrechtelijke rechtspersoon 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 Gedeputeerde, de heer J.N.J. Appelman, handelende ten uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 10 juli 2018, hierna te noemen: **"Provincie"**;

hierna samen te noemen: **"Partijen"** of ieder afzonderlijk **"Partij"**;

in aanmerking nemende dat:

- a) De Provincie met het "programma Nieuwe Natuur" op 17 oktober 2013 een uitvraag heeft georganiseerd waar een ieder voorstellen op kon indienen om Nieuwe Natuur te ontwikkelen;
- b) Provinciale Staten op 17 december 2014 bij besluit 1661723 (hierna 'het Besluit') hebben besloten om het 'programma Nieuwe Natuur' te doen ontwikkelen op basis van 22 ingediende projectvoorstellen;
- c) Initiatiefnemers het projectvoorstel genaamd 'Nieuwe Natuur Schokland' hebben ingediend (hierna te noemen: 'het Projectvoorstel');
- d) Het Projectvoorstel is uitgewerkt in een Planuitwerking en een Businesscase die positief zijn beoordeeld door de Provincie en daarmee passen binnen het Besluit en het vigerend beleid;

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

- e) Partijen op 10 november 2015 een Intentieovereenkomst voor 'Nieuwe Natuur Schokland', bij de Provincie intern bekend onder nummer 1826203, hebben gesloten, die vervolgens is verlengd met een 2^e intentieovereenkomst en vervolgens per brief is verlengd tot 31 december 2018;
- f) De Gemeenteraad bij raadsbesluit op 5 februari 2018, het college de opdracht heeft gegeven tot een ROK Nieuwe Natuur Schokland te komen ten behoeve van de Integrale Gebiedsontwikkeling Schokland.
- g) Initiatiefnemers voornemens zijn om een natuurgebied te realiseren dat beleefbaar en toegankelijk is voor recreanten en toeristen, zoals beschreven in het Projectvoorstel (hierna "het Project"), als onderdeel van het integrale project tot behoud van het prehistorisch en archeologisch belangrijke rivierduingebied, ten zuiden van het voormalig eiland Schokland;
- h) Het ontwikkelen van het natuurgebied ten zuiden van Schokland een bijdrage levert aan het behoud van het Werelderfgoed Schokland en dan met name het behoud van de archeologische waarden van het daar gelegen voormalige zuidelijk rivierduingebied, op basis waarvan het Ministerie van OCW besloten heeft een financiële bijdrage te leveren aan het integrale project;
- i) de Provincie uit het programma Nieuwe Natuur een bijdrage heeft toegewezen die een waarde vertegenwoordigt van € 10.287.500
- j) Initiatiefnemers worden gefaciliteerd door het Waterschap bij de uitvoering en het beheer van het project, waartoe Waterschap en Initiatiefnemers een samenwerkingsovereenkomst afsluiten;
- k) In aanvulling op het programma Nieuwe Natuur, aanvullende financiering is toegezegd voor de uitvoering het Project door;

I. Stichting Flevolandschap	€ 1.500.000
II. Ministerie van OCW	€ 12.000.000
III. ZZL-gelden (Provincie en Gemeente)	€ 2.500.000
IV. Provincie Flevoland (Ruimte & Economie)	€ 50.000
V. Waterschap Zuiderzeeland	€ 250.000
VI. Gemeente Noordoostpolder	€ 1.000.000

Voor de ontwikkeling van het Project medewerking nodig is van diverse publieke en private partijen;
- l) De werkzaamheden die voor Initiatiefnemers voortvloeien uit de verplichtingen op grond van onderhavige realisatieovereenkomst zijn aangewezen als 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB);

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanvullende Financiering: toegezegde middelen anders dan de Middelen uit het programmavermogen van het programma Nieuwe Natuur.

Besluit: het Statenbesluit van 17 december 2014 met nummer 1661723, waarbij 22 projectvoorstellen voor het ontwikkelen van Nieuwe Natuur zijn toegewezen.

Businesscase: het overzicht van het totaal aan kosten, aanvullende financiering en Middelen van het Project in de tijd, met inbegrip van de Risicoanalyse, Ontwikkelstrategie en Actualisatie van de Businesscase, die Partijen in overleg periodiek actualiseren.

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

Einddocument: de eindrapportage die Initiatiefnemers na oplevering van het Project opstellen die, voorzien van een accountantsverklaring, in beeld brengt op welke wijze de toegewezen middelen, voor grondverwerving, inrichting en beheer, verantwoord zijn en/of worden besteed aan het realiseren van het Project.

Middelen: financiële middelen die beschikbaar gesteld worden door de Provincie middels de Realisatieovereenkomst, zijnde programmavermogen van het programma Nieuwe Natuur.

Opgave: de te realiseren doelstellingen van het Project.

Plangebied: Het op de in bijlage II bij deze Overeenkomst opgenomen tekening met omlijning aangegeven gebied (cf. Projectvoorstel).

Planuitwerking: Het geheel van documenten die samen tot doel hebben om een gedragen haalbaar plan te maken, met een sluitende Businesscase. De Planuitwerking bevat de kaders van deze Overeenkomst en is leidend voor de realisatie. De Planuitwerking bestaat uit een nadere uitwerking, plankaart, planning, Businesscase, beheerplan en werkwijze planologie en vergunningen, zoals reeds beschreven in de intentieovereenkomst.

Project: Project Nieuwe Natuur Schokland, het door Provinciale Staten (gedeeltelijk) gehonoreerde Projectvoorstel.

Projectvoorstel: het door Initiatiefnemer ingediende voorstel, welke bij besluit van 17 december 2014 is gehonoreerd en waaraan Middelen zijn toegewezen zoals in de intentieovereenkomst vastgelegd.

Provinciale Staten: Provinciale Staten van de provincie Flevoland.

Realisatieovereenkomst: Onderhavige overeenkomst tussen de Provincie en de Initiatiefnemers, ook aangeduid als “ROK”.

Artikel 2: Doel van deze overeenkomst

Het doel van deze Realisatieovereenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen aangaande de te realiseren Opgave van het project ‘Nieuwe Natuur Schokland’, zoals nader omschreven in artikel 3, en het tijdig beschikbaar krijgen van toegezegde middelen voor de gebiedsontwikkeling.

Artikel 3: Opgave

- a. De uitwerking en realisatie van het Project betreft de realisatie van 211 hectare Nieuwe Natuur, zoals omschreven in de Planuitwerking, vóór 31 december 2025;
- b. De te realiseren Nieuwe Natuur is een onderdeel van het ‘integraal project tot behoud van het prehistorisch en archeologisch belangrijk rivierduingebied, ten zuiden van het voormalig eiland Schokland’, zoals eveneens beschreven in de Planuitwerking;
- c. De te realiseren Nieuwe Natuur wordt middels het vestigen van kwalitatieve verplichtingen met kettingbedingen duurzaam geborgd;
- d. De te realiseren Nieuwe Natuur wordt onderverdeeld in natuurbeheertypen, waarvan in de Businesscase is aangetoond dat hiervoor voldoende beheergelden aanwezig zijn voor een doelmatig beheer voor tenminste 20 jaar;
- e. De nieuwe natuur wordt ingericht conform de Planuitwerking uit bijlage II en de daarin opgenomen plankaart.

Artikel 4: Verplichtingen SFL en Gemeente Noordoostpolder

- a. Initiatiefnemers zullen actief, doelgericht, voor eigen risico onder de voorwaarden en bepalingen van deze Realisatieovereenkomst de realisatie van het Project, zijnde 211 ha Nieuwe Natuur, uitvoeren op basis van de Planuitwerking, de bijbehorende Businesscase en de toegekende Middelen als bedoeld in artikel 5.
- b. SFL verplicht zich een financiële bijdrage te leveren aan de Businesscase van € 1.500.000.
- c. Initiatiefnemers verplichten zich om de door de Provincie beschikbaar gestelde Middelen, zoals genoemd in bijlage II van deze ROK, en de beschikbaar gestelde Aanvullende financiering, in te zetten voor de realisatie van het Project.
- d. SFL is verantwoordelijk voor de benodigde grondverwerving voor het Project en draagt na verwerving van de gronden alle eigenaarsrisico's zoals mogelijke exploitatieverliezen, renteverliezen en of verliezen door lagere pachtinkomsten..
- e. Initiatiefnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het aanvragen van de publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder begrepen: planologische wijzigingen, vergunningen, ontheffing of andere toestemming ten behoeve van de realisatie van het Project. De Gemeente zal, met inachtneming van deze Realisatieovereenkomst, een bestemmingsplanwijziging in procedure brengen gericht op het wijzigen van de bestemming van het Projectgebied naar de bestemming 'Natuur', waarbij extensief agrarisch medegebruik alleen is toegestaan voor zover de instandhouding en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsproces en omgevingsrechtelijke procedures.
- f. Alle kosten die voortvloeien uit de afspraken die in deze ROK zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van het Project zijn voor rekening van de Initiatiefnemers, tenzij anders is overeengekomen en voor zover passend is binnen de Businesscase,
- g. De Gemeente verplicht zich een bedrag van maximaal € 1.000.000 ter beschikking te stellen voor het Project. De Initiatiefnemers bepalen op welk moment en op welke wijze deze risicobuffer in het Project bij de realisatie wordt ingezet.
- h. Initiatiefnemers verplichten zich om bepaalde onder sub a als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek en/of als kettingbeding op te nemen in een notariële akte en in te schrijven in de desbetreffende (openbare) registers, zodanig dat de bedoelde verplichting overgaat op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en van erfpacht of van opstal. De kosten van de akte en de inschrijving zijn voor rekening van de Initiatiefnemers.

Artikel 5: Verplichtingen Provincie

- a. De Provincie verplicht zich om gronden en/of Middelen zoals beschreven in bijlage I aan de Initiatiefnemers beschikbaar te stellen voor de realisatie van de Opgave. De in bijlage I genoemde maximale geldelijke Middelen worden niet geïndexeerd. De in bijlage I genoemde Middelen vertegenwoordigen een waarde van € 10.287.500.
- b. De gronden en/of Middelen zoals bedoeld in lid a worden door middel van deze Realisatieovereenkomst toegekend en geleverd aan SFL voor de uitvoering van het Project.
- c. De (planvoorbereidings)-kosten die onderdeel zijn van de uitwerking van de Businesscase kunnen door Initiatiefnemers ten laste gebracht worden van de Businesscase.

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

Artikel 6: Publieke taak

De in deze Realisatieovereenkomsten/of bijlagen vastgelegde taken en verantwoordelijkheden voor de Provincie en Gemeente Noordoostpolder hebben geen invloed op de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Provincie en/of de Gemeente.

Artikel 7: Afstemming en overleg

- a. De Provincie draagt er zorg voor dat er gedurende de realisatie tot aan het Eindbesluit een aanspreekpunt beschikbaar is.
- b. Provincie draagt zorg voor het bespoedigen van besluitvorming welke voortvloeien uit de aard van deze Realisatieovereenkomst en de hieruit volgende acties.
- c. Initiatiefnemers dragen zorg voor één aanspreekpunt voor de Provincie. Onderlinge afstemming tussen Initiatiefnemers en andere derden heeft plaats zonder dat de Provincie daar partij bij is.
- d. Partijen verzamelen twee keer per jaar agendapunten voor een halfjaarlijks afstemmingsoverleg. De organisatie van deze overleggen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Initiatiefnemers. Indien er onvoldoende agendapunten zijn, is een overleg niet noodzakelijk. De Provincie draagt zorg voor de verslaglegging van deze halfjaarlijkse afstemmingsoverleggen.

Artikel 8: Planning

- a. De planning voor het Project is globaal weergegeven in de Planuitwerking opgenomen in bijlage II. Uitgangspunt is dat het Project vóór 31 december 2025 gerealiseerd is en de Nieuwe Natuur in beheer is genomen. Indien de realisatie van het Project niet voor de genoemde data haalbaar is, is artikel 13 van toepassing.
- b. Uit oogpunt van risicobeheersing en kostenefficiëntie is Initiatiefnemers toegestaan om het project stapsgewijs uit te voeren. De som van de uitvoeringsstappen moet gelijk zijn aan de Opgave zoals genoemd in artikel 3.

Artikel 9: Grondverwerving

- a. Binnen het Plangebied is een deel van de gronden bij aanvang van de realisatie reeds in bezit van SFL. Deze zullen worden ingezet voor het realiseren van de Opgave;
- b. Gronden die nog niet in eigendom zijn van de Initiatiefnemers, worden door de SFL verworven.
- c. Voordat SFL tot daadwerkelijke grondtransacties overgaat in het kader van de uitvoering van de grondverwerving, zal SFL deze afstemmen met de Provincie.
- d. Indien nodig speelt de Provincie een faciliterende rol bij het verwerven van gronden, in een A-B/B-C constructie, bijvoorbeeld bij de aankopen tussen SFL en het Rijksvastgoedbedrijf. Daarbij zal de provincie eventuele risico's en verantwoordelijkheden bij SFL neerleggen.

Artikel 10: Oplevering en rapportage

- a. Initiatiefnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de oplevering van het Project. Oplevering vindt plaats nadat SFL de inrichtingswerkzaamheden heeft afgerond, waarna het gebied opengesteld wordt voor publiek en het beheer aanvangt.
- b. De oplevering vindt plaats conform de aangeleverde planning zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage II.
- c. Van de oplevering zullen Partijen een Proces-verbaal van oplevering opmaken, welke door Partijen dient te worden ondertekend.

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

- d. Na oplevering van het Project zullen Initiatiefnemers binnen drie maanden aan GS verantwoording afleggen over de bestedingen uit hoofde van de beschikbaar gestelde Middelen, middels de levering van een Einddocument.
- e. De Provincie zal op basis van het Einddocument een Eindbesluit nemen in het kader van het programma Nieuwe Natuur, welke tenminste een finale kwijting aan de Initiatiefnemers zal bevatten of nadere afspraken over een mogelijke verrekening, binnen de kaders van de Business Case.
- f. Partijen zullen gezamenlijk een format ontwikkelen ten behoeve van verantwoording en tussentijdse rapportage dat zodanig is opgezet dat het zal dienen voor een enkelvoudige en uniforme verantwoording naar alle verschaffers van Middelen en Aanvullende financiering (single audit).

Artikel 11: Instandhouding, beheer en kwaliteitsborging van de natuur

- a. SFL verplicht zich om het Projectgebied, na het gereedkomen van de inrichting, te beheren en als natuur in stand te houden. Beheer zal plaats vinden zoals dat is opgenomen in de Planuitwerking als Bijlage II. Het Beheerplan beschrijft het beheer vanaf de oplevering tot en met de opvolgende 20 jaar, op basis van de Businesscase zoals bedoeld in artikel 16, waarin het beheer voor een periode van 20 jaar financieel gedekt is en hierdoor de te realiseren natuur duurzaam geborgd kan worden.
- b. SFL committeert zich aan het bepaalde in het Beheerplan omtrent de wijze waarop de gerealiseerde Nieuwe Natuur opengesteld wordt voor publiek.
- c. Het is Initiatiefnemers niet toegestaan om een wijziging van de bestemming van het Projectgebied aan te vragen die strijdig is met de afspraken in deze overeenkomst.
- d. Het is Initiatiefnemers niet toegestaan om binnen twintig (20) jaren na realisatie van het Project de overeengekomen inrichting te wijzigen op een manier die strijdig is met deze Realisatieovereenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie. De Provincie kan voorwaarden verbinden aan de hiervoor bedoelde toestemming.
- e. Het bepaalde onder lid a, b, c en d wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek en/of kettingbeding opgenomen in een notariële akte en ingeschreven in de desbetreffende (openbare) registers, zodanig dat de bedoelde verplichtingen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder ook valt toedeling alsmede vestiging van bijzondere rechten van vruchtgebruik, van gebruik en van erfpacht of van opstal. De kosten van de akte en de inschrijving zijn voor rekening van SFL.

Artikel 12: Externe communicatie

- a. Partijen zullen zich naar redelijkheid tot en met de oplevering inspannen voor een zorgvuldige communicatie met de omgeving en naar redelijkheid alles in het werk stellen om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te verkrijgen en te behouden. De inspanning die Initiatiefnemers leveren om de omgeving bij het Project te betrekken dient minimaal te bestaan uit het informeren van de omgeving.
- b. Initiatiefnemers rapporteren gedurende de looptijd van het project tenminste één maal per jaar schriftelijk over de voortgang van het project aan de Provincie. De Provincie toetst de voortgang van de uitgevoerde werkzaamheden en de inzet van de beschikbaar gestelde Middelen.
- c. Partijen realiseren zich dat het programma Nieuwe Natuur de verwezenlijking van het Project mogelijk maakt. Om ervoor te zorgen dat de relatie tussen het programma Nieuwe Natuur en het Project zichtbaar blijft zullen Partijen:
 - 1. in externe communicatie-uitingen in relatie tot het Project steeds de relatie met het programma Nieuwe Natuur leggen door het gebruik van een door de Provincie beschikbaar gesteld programmalogo en het daaraan gekoppelde

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

- programmacredo voor een periode van maximaal 20 jaar na oplevering van het gehele Projectgebied;
2. elkaar informeren en afstemming zoeken over de planning en inhoud van de externe communicatie-uitingen.

Artikel 13: Gewijzigde en onvoorziene omstandigheden (art 6:258 BW)

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze realisatieovereenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van de Initiatiefnemers of één der Initiatiefnemers in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Realisatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk nakomt, of dat de Initiatiefnemers de Realisatieovereenkomst niet meer kunnen nakomen, zullen de Initiatiefnemers in overleg treden om te bekijken op welke wijze de Realisatieovereenkomst en de realisatie kan worden voortgezet. De Initiatiefnemers trachten tot een oplossing te komen door middel van:
- I. Optimalisatie van de Businesscase, binnen de kaders van deze ROK.
 - II. Aanpassing van het planningsschema voor de realisatie van de Businesscase;
- b. Indien de Initiatiefnemers ook met toepassing van de punten I en II niet tot een oplossing komen, treden Partijen gezamenlijk in overleg over het bijstellen van de ambitie van het Project als derde oplossingsrichting. Als ook dat geen oplossing biedt, vervolgen Partijen hun overleg ten einde overeenstemming te bereiken over een anderszins gewijzigde voortzetting van de Realisatieovereenkomst.
- c. Indien het overleg tussen Partijen als bedoeld in lid b niet tot een oplossing leidt, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 18 van overeenkomstige toepassing.
- d. Als op grond van de geschillenregeling blijkt dat verdere voortzetting niet mogelijk is, kan deze Realisatieovereenkomst tussentijds worden beëindigd en treden Partijen in overleg over verdere financiële verrekening en afwikkeling.
- e. De in dit artikel onder a tot en met d genoemde afspraken zijn van toepassing op alle onvoorziene omstandigheden, alsmede op de volgende specifieke omstandigheden:
- het niet of niet tijdig beschikbaar komen van de toegezegde Aanvullende financiering;
 - het uitblijven van een passend peilbesluit door het Waterschap, of de omstandigheid dat daarbij zodanige aanvullende voorwaarden c.q. mitigerende maatregelen zijn geformuleerd dat de kosten ervan niet passen binnen de Businesscase;
 - een negatieve uitspraak van de UNESCO over het Project.

Artikel 14: Niet nakoming

- a. Indien één van de Partijen in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Realisatieovereenkomst toerekenbaar tekort schiet en de wederpartijen haar in gebreke stellen, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief dan wel deurwaardersexploot geschieden en zal de wederpartij haar daarbij aanzeggen om binnen een in redelijkheid te stellen termijn alsnog haar verplichtingen na te komen.
- b. Indien Partijen in de uitvoering van hun werkzaamheden worden belemmerd door omstandigheden die niet aan één of beide Partijen te verwijten dan wel toe te rekenen zijn, zullen Partijen binnen redelijke termijn overleggen over de consequenties voor - de nakoming van - onderhavige Realisatieovereenkomst.
- c. Indien Partijen over de tussentijdse aanpassing/beëindiging niet tot overeenstemming komen is er sprake van een geschil en is artikel 18 van toepassing.

Artikel 15: Beëindiging overeenkomst

- a. Indien de in het eerste lid van artikel 14 bedoelde niet-nakoming ondanks de gestelde termijn voortduurt, kan dat voor de ingebreke stellende Partij reden zijn de

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

Realisatieovereenkomst tussentijds, zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist, te beëindigen, tenzij er sprake is van een geschil in welk geval eerst de geschillenregeling van artikel 18 wordt toegepast.

- b. De Provincie kan deze Realisatieovereenkomst terstond, en zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst beëindigen indien een Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, zijn crediteuren onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- c. Deze Realisatieovereenkomst eindigt indien Partijen tussentijds beëindiging overeenkomen.
- d. In het geval sprake is van een (tussentijdse) beëindiging als bedoeld in de leden a, b of c van dit artikel, zullen de reeds beschikbaar gestelde maar nog niet ingezette Middelen weer terugvloeien naar het programma Nieuwe Natuur, met in achtneming van het bepaalde in de Businesscase. Partijen zullen in dat geval in overleg treden om te bekijken op welke wijze de financiële afwikkeling zal geschieden en/of hoe de concrete realisatie van het Project verder zal dienen te geschieden.
- e. Bij (tussentijdse) beëindiging van deze Realisatieovereenkomst zullen de door de Provincie beschikbaar gestelde Middelen slechts worden teruggevorderd binnen de kaders van de Business Case en voor het deel waarvoor de Initiatiefnemers nog geen betalingen hebben verricht of onomkeerbare verplichtingen zijn aangegaan.
- f. In afwijking van het bepaalde in lid e houdt de Provincie zich het recht voor om in geval van (tussentijdse) beëindiging als bedoeld in lid b of (tussentijdse) beëindiging in verband met opzet of grove nalatigheid alle reeds beschikbaar gestelde Middelen terug te vorderen.
- g. Deze Realisatieovereenkomst eindigt van rechtswege indien Partijen aan al hun verplichtingen hebben voldaan en de Provincie een Eindbesluit heeft genomen, zoals bedoeld in artikel 10 lid e.

Artikel 16: Bijlagen

Bijlagen bij deze Overeenkomst:

- I. Beschikbaar stellen middelen PNN Schokland (provincie Flevoland)
- II. Planuitwerking Project Nieuwe Natuur Schokland, zijnde:
 - Oplegnotitie
 - Hoofdrapport Business Case Nieuwe Natuur Schokland d.d. januari 2017, inclusief bijlagen 1 tot en met 9;

Artikel 17: 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 Realisatieovereenkomst aan (een) derde(n) over te dragen.

Artikel 18: Geschillen en toepasbaar recht

- a. Partijen zullen bij geschillen eerst in goed onderling overleg trachten tot een oplossing te komen.
- b. Indien bij alle Partijen de wil aanwezig is om het geschil op te lossen, maar Partijen hier gezamenlijk nog niet uitkomen, heeft het de voorkeur om via mediation te komen tot een oplossing. Het mediation-traject neemt maximaal 6 maanden in beslag, Partijen stemmen gezamenlijk in met een onafhankelijke mediator. De kosten voor het mediation-traject wordt op basis van evenredigheid verrekend tussen Partijen.
- c. Alle geschillen, - daaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd - die ontstaan naar aanleiding van de

Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

Realisatieovereenkomst of van de overeenkomsten, die daarvan het uitvloeisel mochten zijn, en waarvoor de mediation als bedoeld in lid b niet tot resultaten heeft geleid, kunnen op verzoek van de meest gerede Partij worden beslecht bij de bevoegde rechtbank.

- d. Op de onderhavige Realisatieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19: Inwerkingtreding

Deze Realisatieovereenkomst treedt in werking met ingang van de dag nadat Partijen deze ondertekend hebben.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Schokland,

Op 10 juli 2018

Namens SFL,

Namens de Gemeente,

Namens de Provincie,

de heer M. Jansen
Directeur-bestuurder

mevrouw M.B.W. Uitdewilligen
Wethouder

de heer J.N.J. Appelman
Gedeputeerde



Paraaf Provincie:

Paraaf Initiatiefnemers:

BIJLAGE I BESCHIKBAAR TE STELLEN MIDDELEN PROGRAMMA NIEUWE NATUUR (PNN).

Beschikbaar stellen van de volgende middelen voor het Project Schokland:

Ten behoeve van het beschikbaar krijgen van de benodigde gronden, voor de natuurinrichting en het (natuur)beheer is in de business case een bedrag van maximaal € 10.287.500 (prijsspeil 1-7-2018) opgenomen voor pNN.

De dekking wordt gevonden in de waarde van pNN ruilgrond in bezit bij Stichting Flevo-landschap. Hiervoor worden de volgende percelen gekoppeld aan het project Schokland:

- Perceel cultuurgrond gelegen aan de Palenweg te Nagele, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2262 (groot 15.13.95 ha), gelegen in het projectgebied Schokland;
- Perceel cultuurgrond gelegen aan de Ramsweg te Nagele, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2264 (groot 20.39.37 ha);
- Deels het perceel cultuurgrond met gebouwen gelegen aan de Gruttoweg te Zeewolde (perceel 28), kadastraal bekend gemeente Zeewolder sectie d nummers 507, 986, 1062.

De waarde van de percelen wordt op moment van daadwerkelijke inzet/aanwending op basis van taxatie bepaald.



Businesscase Nieuwe Natuur Schokland

Gemeente Noordoostpolder

6 december 2016

Project Businesscase Nieuwe Natuur Schokland
Document
Status Concept 06
Datum 6 december 2016
Referentie NOP26-1/16-020.418

Opdrachtgever Gemeente Noordoostpolder
Projectcode NOP26-1
Projectleider mw. ir. I.A.A.C. Mouwen
Projectdirecteur ir. J.T. Bresters

Auteur(s) mw. ir. I.A.A.C. Mouwen, ir. B. de Jong en mw. L.M. Struckman MSc
Gecontroleerd door mw. M. Oort-Nijenhuis
Goedgekeurd door mw. ir. I.A.A.C. Mouwen

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Van Twickelostraat 2
Postbus 233
7400 AE Deventer
+31 (0)570 69 79 11
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

	SAMENVATTING	1
1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Betrokken partijen	4
1.3	Uitvoering acties managementplan	4
1.4	Programma Nieuwe Natuur	5
1.5	Businesscase Nieuwe Natuur Schokland d.d. september 2015	5
1.6	Totstandkoming businesscase Nieuwe Natuur Schokland	6
1.7	Leeswijzer	6
2	ONTWERP	7
2.1	Ontwerp	7
2.2	Waterhuishouding	8
2.3	Natuur	8
2.4	Benodigde onderzoeken	10
3	SAMENWERKING PARTNERS	11
3.1	Rol- en taakverdeling partners	11
3.2	Risico's	11
3.3	Planning	12
3.4	Grondaankoopstrategie op hoofdlijnen	12
4	FINANCIËLE DOORREKENING	13
4.1	Schetsontwerp	13
4.2	Resultaten	13
4.3	Reeds toegezegde bijdragen	14
4.4	Bijdrage rijk	14

5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	16
5.1	Financieel	16
5.2	Generieke beschouwing	16
	Laatste pagina	16
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
I	Bronnen	1
II	Programma van Eisen	2
III	Schetsontwerp	12
IV	Waterhuishouding	11
V	Natuur	8
VI	Benodigde vergunningen	4
VII	Rol en taakverdeling partners	1
VIII	Risico's	2
IX	Planning	1
X	Grondaankoopstrategie op hoofdlijnen	6
XI	Financiële doorrekening	14

SAMENVATTING

Het zuidelijke duingebied is aangewezen als gebied waar gestreefd moet worden de archeologische waarden te behouden. Door de inklinking van het veen- en kleipakket, het landbouwkundige gebruik en doordat, onder invloed van zuurstof, het organische materiaal oxideert, worden deze archeologische waarden bedreigd. Door vernatting van de bodem kunnen de archeologische waarden worden beschermd. Door ontwikkeling van natte natuur wordt het knelpunt tussen archeologie en landbouw weggenomen en kansen benut voor natuur en recreatie. Er ligt nu een kans dit te doen omdat de provincie Flevoland een bijdrage wil leveren in het kader van het programma Nieuwe Natuur.

De Siteholdergroep heeft op zich genomen om Nieuwe Natuur te realiseren, hierin zijn vertegenwoordigd: gemeente Noordoostpolder, provincie Flevoland, Flevo-landschap, Waterschap Zuiderzeeland, Ministerie Ministerie van OCW, Rijksvastgoedbedrijf en LTO Noord. Deze businesscase Nieuwe Natuur Schokland is opgesteld om een gedragen financieel sluitende businesscase te verkrijgen waarbij het beheer kostendekkend is. De businesscase is een onderdeel van de, te sluiten, realisatieovereenkomst en de basis voor afspraken tussen Rijk en regio over financiering.

De realisatie van Nieuwe Natuur Schokland is technisch realiseerbaar (technisch, landschappelijk, natuur), echter er ligt nog wel een ontwerpopgave voor realisatie van het waterpeil bij langdurige droogte. Door middel van optimalisatie en nadere planuitwerking kan het plan worden gerealiseerd, echter met een financieel tekort bij de huidige uitgangspunten.

Afbeelding 1 Schetsontwerp



Schetsontwerp met als uitgangspunt kostendekkend beheer

De financiële doorrekening van het schetsontwerp heeft als uitgangspunt kostendekkend beheer. De belangrijkste uitgangspunten c.q. kenmerken zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 1 Kenmerken schetsontwerp

Kenmerken	Schetsontwerp
projectgebied	211 ha
weidevogelgrasland	52 ha
fauna- en kruidenrijkgrasland	108 ha
natuurvriendelijke biologische akker	51 ha

Financieel resultaat

Het project kent met de toegezegde bijdragen van de provincie Flevoland ten behoeve van Nieuwe Natuur en Ministerie van OCW een tekort van nominaal M€ -/- 15,8 (netto contant M€ -/-15,7), met bijdragen van het rijk wordt het tekort nominaal M€ -/- 5,9 (netto contant M€ -/- 6,1).

Tabel 1 Bijdragen

Onderdeel	Bijdrage in EUR	Opmerkingen
Ministerie van OCW	2.000.000	reeds toegezegd
Provincie Flevoland - Nieuwe Natuur	8.287.500	reeds toegezegd
bijdrage Rijk	9.880.950	gevraagde bijdrage Rijksproject Werelderfgoed Schokland (prijspeil 2017)

Tabel 2 Samenvatting resultaat (afgerond in M€)

Projectresultaat	Nominaal	Netto contant
uitgaven totaal	-/- 35,6	-/- 34,6
verkoop percelen buiten projectgebied en pachtinkomsten	9,5	9,2
resultaat	-/- 26,1	-/- 25,4
resultaat met reeds toegezegde bijdragen Provincie (Nieuwe Natuur) en Ministerie van OCW	-/- 15,8	-/- 15,7
resultaat met bijdragen Provincie, Ministerie van OCW en Rijk	-/- 5,9	-/- 6,1

Wijzigingen t.o.v. versie 2 november 2016

- Te vernatten gebied/weidevogelgebied verkleind van 75 ha naar 52 ha
- Fauna- en kruidenrijkgrasland van 34 ha naar 108 ha
- Geen natuurvriendelijke akkerbouw, alleen natuurvriendelijke biologische akkerbouw
- Natuurvriendelijke biologische akkerbouw van 53 ha naar 51 ha
- Inrichtingskosten 60.000 lager door kleiner vernat gebied
- Beheerkosten 220.000 lager door kleiner vernat gebied
- Pachtopbrengst (over gehele projectperiode) van 1,6 miljoen naar 1,3 miljoen
- Grondwaarde na realisatie - alle gronden in projectgebied 0 euro per hectare

Grondverwerving

De grondverwervingskosten bedragen ruim 65 % van de totale projectkosten. Het uitgangspunt is minnelijke verwerving van de benodigde gronden dit is een groot risico voor het project. Mogelijk dat gronden (gedeeltelijk) niet verworven kunnen worden of dat pachters niet willen verplaatsen, echter tot nu staan alle grondeigenaren en pachters open voor onderhandelingen.

Inrichting

De inrichting van de natuur, de recreatieve elementen en de ophoging van het waterpeil brengen geen grote risico's met zich mee en ook de realisatiekosten kunnen in deze fase goed geraamd worden.

Beheer

De kosten van het beheer hangen nauw samen met het gebruik. De beheerkosten voor weidevogelgrasland en fauna- en kruidenrijkgrasland zijn hoog en hier staan geen tot lage opbrengsten aan pacht tegen over. Terwijl natuurvriendelijke biologische akkers lage beheerkosten kennen en redelijk goede opbrengsten uit pacht.

Aanbevelingen

Gezien het belang van de realisatie van Nieuwe Natuur Schokland dienen de bijdragen Rijk en de mogelijk aanvullende bijdragen uit tabel 1.2 vanuit de regio voor extra gelden geformaliseerd en toegezegd te worden. Tevens dient er nog een extra bijdrage te worden gezocht van nominaal M€ 5,9 om de businesscase sluitend te krijgen.

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 zuidelijke duingebied is aangewezen als gebied waar gestreefd moet worden de archeologische resten te behouden. Er zijn veel archeologische resten in de klei- en veenafzettingen geconserveerd. 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 en doordat onder invloed van zuurstof het organische materiaal oxideert, worden deze archeologische waarden bedreigd. Door vernatting van de bodem kan deze bedreiging stopgezet worden.

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, natuurdoelen 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 siteholdergroep en in de gebiedscommissie:

- RCE (ministerie van OCW), eindverantwoordelijke voor Unesco-verdrag namens de Nederlandse staat;
- het Flevo-landschap, eigenaar en beheerder van natuur, landschap en erfgoed op Schokland; in het project inbrenger grond uit Oostvaarderswold, eigenaar en beheerder van natuur op Schokland;
- Rijksvastgoedbedrijf (ministerie van binnenlandse Zaken), eigenaar van percelen in het gebied;
- waterschap Zuiderzeeland, operationeel peilbeheerder en monitor van grondwater;
- LTO Noord, vertegenwoordiger van de agrariërs in het gebied;
- agrariërs met grond in het gebied die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- provincie Flevoland, verantwoordelijk voor 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 effectivering van dit plan.

Eén van de genoemde managementacties is een oplossing zoeken voor duurzaam behoud van de archeologische waarden in het zuidelijke rivierduingebied. De agrariërs in het gebied worden beperkt in het landbouwkundig gebruik, omdat er archeologische resten aan de oppervlakte komen als gevolg van ploegen, etc. De opgelegde beperkingen zijn echter onvoldoende om het behoud te garanderen. Bescherming van de aanwezige archeologische waarden kan wel door het nemen van hydrologische maatregelen.

Als de bodem vernat wordt, betekent dit echter dat het huidige 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 de archeologische waarden in 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 project Nieuwe Natuur Schokland 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:

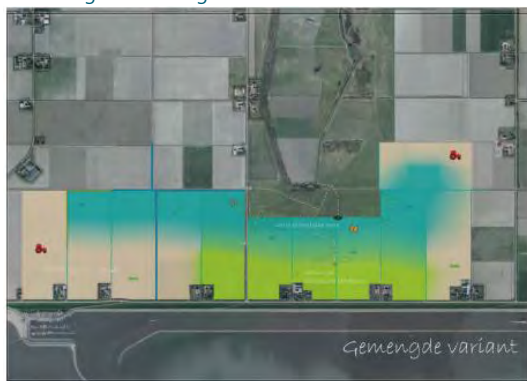
- het behoud van biodiversiteit;
- natuur beter bereikbaar maken voor publiek;
- het beter benutten van diensten die de natuur kan leveren;
- de economische lusten van natuur versterken en de lasten van wet- en regelgeving beperken.

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 Businesscase Nieuwe Natuur Schokland d.d. september 2015

De Siteholdergroep heeft op basis van de studie 'Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde, onderzoek naar de financiële haalbaarheid' van AnteaGroup d.d. 3 september 2015 reeds een afweging gemaakt tussen een drietal vernattingsvarianten (natuurvariant, agrarische variant en gemengde variant) waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de gemengde variant, zie afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1 Gemengde variant¹



De gemeente Noordoostpolder heeft namens de samenwerkende partners Witteveen+Bos gevraagd de gemengde variant nader uit te werken en een Businesscase Nieuwe Natuur Schokland op te stellen. De businesscase zal als basis dienen voor de op te stellen realisatieovereenkomst tussen de samenwerkende partners.

1.6 Totstandkoming businesscase Nieuwe Natuur Schokland

De voorliggende businesscase Nieuwe Natuur Schokland is in zes stappen tot stand gekomen:

- quickscan, programma van eisen en risico-inventarisatie:
 - analyse voorliggende stukken;
 - overleg Acacia Water en Waterschap Zuiderzeeland;
 - vaststellen programma van eisen, opgenomen in bijlage II;
 - risicosessie;
- opstellen schetsontwerp:
 - in ontwerpessie opstellen beheerbaar natuurgebied op basis van de randvoorwaarden en berekeningen Acacia Water;
 - eigendoms- en gebruikssituatie besproken en grondaankoopstrategie op hoofdlijnen opgesteld;
 - financiële doorrekening schetsontwerp;
- optimalisatie ontwerp:
 - interpretatie aanvullende berekeningen Acacia Water;
 - verfijning schetsontwerp;
 - beoogde taken en verantwoordelijkheden partners;
 - financiële doorrekening schetsontwerp, inclusief diverse varianten;
- verkenning diverse varianten;
- te vernatten gebied is verkleind op basis van nadere gegevens vanuit archeologie;
- bespreking in de Siteholdergroep d.d. 2 november 2016. De Siteholdergroep geeft aan om het schetsontwerp verder uit te werken.

1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk twee gaat in op ontwerp, waterhuishouding, natuur en de benodigde vergunning voor realisatie van het project. De samenwerking van de zes partners is omschreven in hoofdstuk drie en de resultaten van de financiële haalbaarheid zijn in hoofdstuk vier opgenomen. Details en nadere onderbouwingen zijn opgenomen in de onderliggende documenten zoals opgenomen in de bijlagen.

¹ Ontwikkeling Nieuwe Natuur bij Wereld Erfgoed Schokland en Bescherming Archeologische Waarde van AnteaGroup d.d. 3 september 2015.

2

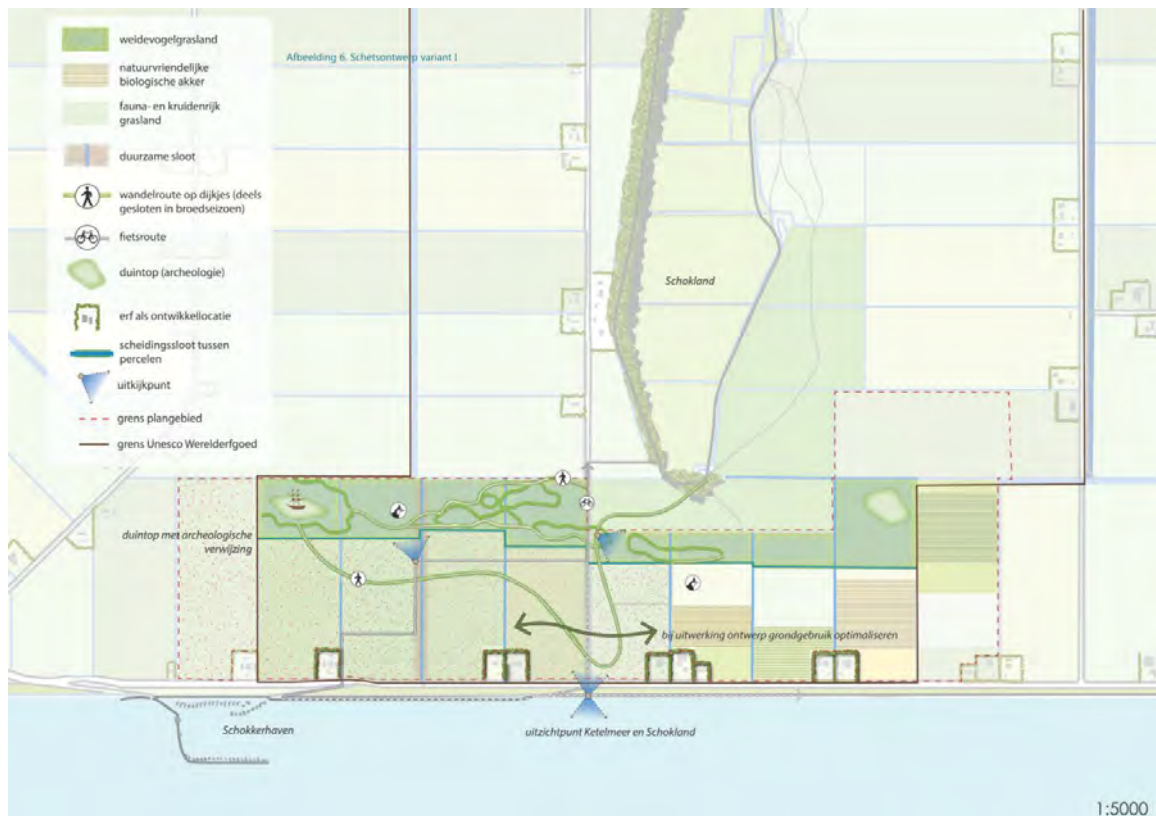
ONTWERP

De basis van het ontwerp is het programma van eisen, opgenomen in bijlage II. In bijlage III is een nadere omschrijving van het ontwerp opgenomen, inclusief afwegingen.

2.1 Ontwerp

De rivierduinen die bewaard zijn gebleven liggen voornamelijk aan de noordzijde van het projectgebied. Dit gebied moet dan ook het meest vernet worden om de archeologische waarden in de ondergrond te beschermen. Hier is als type natuur weidevogelgrasland mogelijk. In de rest van het projectgebied wordt het grondwaterpeil niet opgezet, hier blijven andere vormen van landbouwkundig medegebruik mogelijk zoals een fauna- en kruidenrijk grasland en een natuurvriendelijke biologische akker.

Afbeelding 2.1 Schetsontwerp Nieuwe Natuur Schokland



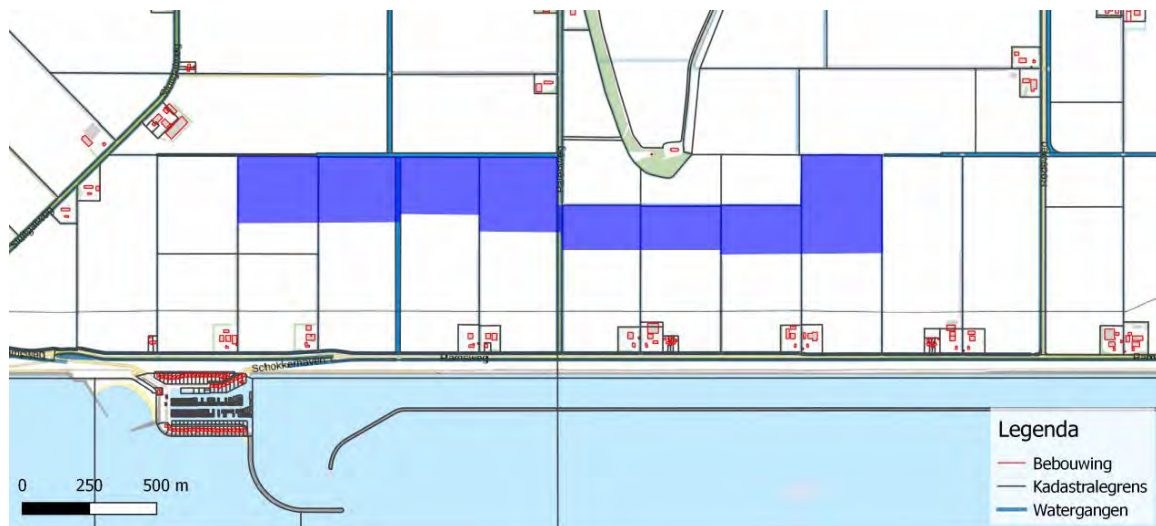
Het schetsontwerp gaat uit van een bepaalde zonering. Het westelijk deel wordt opengesteld voor recreatie, terwijl het oostelijk deel relatief rustig blijft. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe recreatieve verbinding met de westelijk gelegen Schokkerhaven, zodat bezoekers van de haven via een recreatieve route Schokland en de omliggende natuurgebieden kunnen verkennen. De contouren van de rivierduinen worden in het maaiveld herkenbaar gemaakt in de vorm van dijkjes. Deze dijkjes kunnen tevens gebruikt worden om over te wandelen. Vanuit vogelkijkpunten kunnen bezoekers vogels spotten in het weidevogelgrasland. In bijlage III is het schetsontwerp nader toegelicht en zijn referentiebeelden opgenomen.

2.2 Waterhuishouding

Om de archeologische waarden in het gebied te behouden dient een deel van het projectgebied vernat te worden met minimale uitstraling naar de omgeving. Het te vernatten gebied is aangegeven in afbeelding 2.2.

In bijlage IV zijn de benodigde aanpassingen voor het opzetten van het polderpeil tot NAP -4,0 m in het te vernatten gebied omschreven.

Afbeelding 2.2 Te vernatten zone (blauw gemarkeerd)



2.3 Natuur

Het programma van eisen (bijlage II) is leidend geweest voor het opstellen van het ontwerp van het projectgebied. Het gebied wordt ingericht als natuur met agrarisch en recreatief medegebruik. Landbouw als bestemming verdwijnt. In bijlage V is de nadere onderbouwing van deze paragraaf opgenomen.

Tijdens de verschillende werkgroepen is gezocht naar randvoorwaarden voor natuurontwikkeling. De volgende aspecten zijn hiervoor sterk leidend geweest:

- 1 bescherming archeologie. Dit is een topeis, dé aanleiding voor het project. Dit stelt eisen aan de grondwaterstand. Daarnaast dient rietontwikkeling te worden voorkomen;
- 2 de noodzaak voor een optimale verdeling tussen natuur en agrarisch of recreatief medegebruik om op termijn een haalbare en betaalbare inrichting met bijbehorend beheer mogelijk te maken;
- 3 versterking van de natuurwaarde voor verschillende soortgroepen waaronder soorten uit een soortenlijst van het CLM.

In het ontwerp zijn drie beheertypen uit het onderstaande kader toegepast. Uit een grondwaterstudie blijkt dat deze beheertypen, met name het weidevogelgrasland is kritisch, mogelijk zijn. Het te vernatten gebied is

hier ideaal voor. Ten zuiden van het weidevogelgrasland blijven de huidige waterstanden gehandhaafd en is ruimte voor agrarisch medegebruik. Met de opbrengsten van deze percelen moet het natuurbeheer bekostigd kunnen worden. Er is daarom gezocht naar een optimale areaalverdeling van deze beheertypen over het projectgebied.

Voor de doelsoorten uit de soortenlijst van het CLM zullen rugstreeppad, lepelaar, porseleinhoen en meervleermuis baat hebben van de inrichting. De andere doelsoorten ringslang, otter en groene glazenmaker komen nauwelijks in de omgeving voor waardoor nieuwe natuur ook niet direct tot nieuwe waarnemingen van deze soorten zal leiden. Daarnaast stellen ze hoge eisen aan hun biotoop waar het gebied niet aan zal voldoen (te klein, niet de juiste waardplanten, etc.). Hoewel niet alle doelsoorten baat hebben van de nieuwe natuur, ontstaan er wel waardevolle biotopen voor andere soorten. De insectenrijkdom en het aanbod van zaden en bodemleven zal toenemen wat weer een aantrekkende werking heeft op verschillende vogels. Daarnaast neemt de schuilmogelijkheid en het voedselaanbod toe in het ruigere gras en de akkers wat weer amfibieën, reptielen en kleine zoogdieren aantrekt, en dat is weer gunstig voor roofvogels. Ook zal het aantal weide- en akkervogels en plantensoorten sterk toenemen.

Toe te passen beheertypen met eisen aan grondwaterstanden

De vegetatietypen die horen bij het weidevogelgrasland en de percelen met agrarisch medegebruik zijn vertaald naar natuurbeheertypen uit het subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL; zie www.portaalnatuurenlandschap.nl). Elk beheertype stelt eisen aan het grondwaterregime. Er is aandacht besteed aan de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand (GVG) en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) die meestal in de zomer bereikt wordt.

A. Vochtig Weidevogelgrasland (N13.01)

Vochtig weidevogelgrasland omvat natte en vochtige graslanden met primair een weidevogelstelling. Het kan zowel kruidenrijke als door bemesting voedselrijke (raaigras)graslanden bevatten. Goede weidevogelgraslanden worden gekenmerkt door een open karakter, een mozaïek van diverse vormen van graslandbeheer en soorten als grutto, kievit, scholekster en tureluur. Ook eenden als zomertaling en slobbeend zijn kenmerkend. Het stelt de volgende eisen aan het grondwaterregime:

- GVG: 0 - 20 cm beneden maaiveld;
- peil in de periode maart-juni: <45 cm beneden maaiveld;
- GLG: niet relevant. Het peil in het voorjaar en de periode maart-juni is meer sturend.

B: Kruiden- en faunarijke grasland (N12.02)

Kruiden- en faunarijke grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties. Door niet jaarlijks het hele areaal te maaien ontstaat een structuurrijke ruigte. Ook struweel kan in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweeid of gehooit en niet of slechts licht bemest. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het stelt de volgende eisen aan het grondwaterregime:

- GVG: >20 cm beneden maaiveld;
- GLG: idem.

C: Natuurvriendelijke biologische akker

Dit beheertype is een afgeleide vorm van het beheertype Kruiden- en faunarijke akker (N12.05). Dat beheertype bestaat uit kruidenrijke zomen, akkerranden of complete akkers, waarbinnen het aandeel grasachtigen zeer beperkt is. Het hoofdgewas wordt ruim gezaaid of gepoot, waardoor er voldoende open plekken (pioniermilieus) aanwezig zijn, waar zich eenjarige (akkeronkruiden) kunnen vestigen. De openheid van het gewas biedt ideale mogelijkheden voor insecten, muizen en akkervogels. Door na oogst delen braak te laten liggen biedt het ook in het winterhalfjaar kans aan veel soorten.

Het stelt de volgende eisen aan het grondwaterregime:

- GVG: >75 cm beneden maaiveld;
 - GLG: > 75 cm beneden maaiveld.
-

2.4 Benodigde onderzoeken

Om het project Nieuwe Natuur Schokland technisch en juridisch obstakelvrij mogelijk te maken moet het schetsontwerp nader worden uitgewerkt, vergunningen worden verkregen en de uitvoering gerealiseerd.

De huidige bestemming 'Agrarisch gebied' met diverse kleine percelen met de bestemming 'Wonen' is vastgelegd in de beheersverordening Landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. De bestemming in de beheersverordening, welke ook gezien kan worden als bestemmingsplan, moet voor de realisatie van het project Nieuwe Natuur worden gewijzigd om de nieuwe bestemming 'Natuur' mogelijk te maken. De bestemming van de erven wordt niet gewijzigd, indien er ontwikkelingen op de erven gewenst zijn zal een reguliere procedure gevolgd worden voor de bestemmingswijziging van een specifiek erf.

Naast het aanpassen van het bestemmingsplan moeten er diverse vergunningen aangevraagd worden. Een quickscan van aan te vragen vergunningen is opgenomen in bijlage VI. Naast het aanpassen/wijzigingen van het bestemmingsplan is het peilbesluit de vergunning met de langste proceduredtijd, te weten 6 maanden.

3

SAMENWERKING PARTNERS

3.1 Rol- en taakverdeling partners

Bij het project Nieuwe Natuur Schokland zijn diverse partners betrokken, zie paragraaf 1.2. Beoogde taken en verantwoordelijkheden (bijlage VII) zijn zo veel mogelijk gealloceerd bij de partner wie deze taak het beste kan vervullen, in de realisatieovereenkomst worden de concrete afspraken vastgelegd.

De nadere planuitwerking en de uitvoering van het project wordt uitgevoerd door Flevo-landschap of Waterschap Zuiderzeeland, voor de realisatieovereenkomst dient de Siteholdergroep hier een besluit over te nemen. Flevo-landschap draagt de zorg voor de verwerving van gronden van particulieren. Flevo-landschap en of de gemeente Noordoostpolder zal de financiële afhandeling voor deze gronden voor zijn rekening nemen. De verwerving van gronden van de RVB geschied door de provincie Flevoland. De gemeente Noordoostpolder neemt de regie van het project op zich en de gebiedscommunicatie.

Waterschap Zuiderzeeland draagt zorg voor het beheer van het hoofdwatersysteem en Flevo-landschap voor al het overige beheer.

3.2 Risico's

Op 14 september 2016 is tijdens de eerste werksessie een risicosessie gehouden waarin de risico's zijn geïnventariseerd (inclusief kans, oorzaak, gevolg, allocatie en beheersmaatregelen). Na de laatste ontwerpessie op 5 oktober 2016 is het risicodossier bijgesteld en op 20 oktober 2016 zijn de risico's besproken met de projectgroep, herbeoordeeld en mogelijke nieuwe risico's geïnventariseerd. De resultaten zijn verwerkt in het definitieve risicodossier, opgenomen in bijlage VIII.

Tabel 3.1 Top 3 projectrisico's

Risico	Oorzaak	Gevolg
Benodigde gronden kunnen niet worden verworven binnen de afgesproken uitgangspunten.	1. Particuliere eigenaar(en) weigert te verkopen. 2. Particuliere eigenaar(en) stelt buitensporige eisen. 3. Particuliere eigenaar(en) wil meer dan marktconforme prijs. 4. Vergoedingen kunnen niet worden aangewend i.v.m. staatssteun.	1. Project gaat niet door. 2. Project wordt maar deels gerealiseerd (bijstelling uitgangspunt: in eenmaal realiseren). 3. Project gefaseerd realiseren (bijstelling uitgangspunt: in eenmaal realiseren).
Garantie pachtvrij maken wordt niet verkregen.	Nog geen toezegging.	Te kort van bijna 3,2 miljoen in project, project is niet haalbaar.
Pachter(s) willen niet verplaatsen	1. Pachter stelt buitensporige eisen 2. Vergoedingen kunnen niet worden aangewend i.v.m. staatssteun	1. Project gaat niet door 2. Project wordt maar deels gerealiseerd

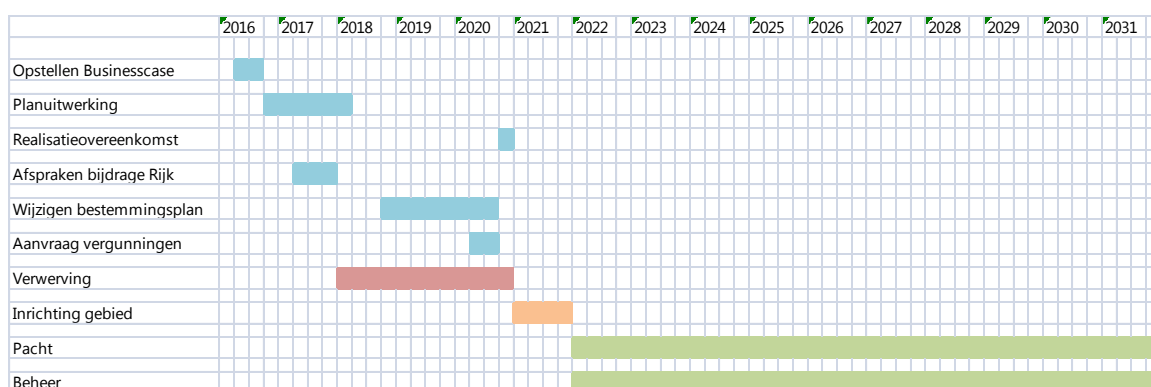
Onderstaand zijn per fase de grootste risico's weergegeven:

- opstellen businesscase:
 - samenwerkende partners bereiken geen overeenstemming over verdeling van rollen, verantwoordelijkheden, bijdragen en risico's;
- effectueren financiële toezeggingen:
 - garantiestelling rijk pachtvrij maken van de gronden wordt niet verkregen;
 - rijk brengt niet de beoogde gronden in;
 - beoogde financiering of subsidie wordt niet verkregen;
- verkrijgen gronden:
 - benodigde gronden kunnen niet worden verworven binnen de afgesproken uitgangspunten;
 - pachter(s) willen niet verplaatsen;
 - te verkopen gronden/erven worden met verlies verkocht;
- planvoorbereiding en realisatie:
 - benodigd peil, noodzakelijk voor behoud van archeologische waarde, kan niet gerealiseerd worden
 - draagvlak in de omgeving is onvoldoende.

3.3 Planning

Voor het project Nieuwe Natuur Schokland is een planning opgesteld. In bijlage IX is een gedetailleerde planning opgenomen. In afbeelding 3.1 is de planning op hoofdlijnen weergegeven.

Afbeelding 3.1 Planning op hoofdlijnen



3.4 Grondaankoopstrategie op hoofdlijnen

Door de Siteholdergroep is besloten dat de grondverwerving minnelijk dient plaats te vinden. De provincie Flevoland zal de percelen van de RVB verwerven en Flevo-landschap de particuliere percelen. Vanuit het project dienen nog nadere uitvoeringsafspraken gemaakt te worden met het Rijk c.q. RBV. De grondaankoopstrategie op hoofdlijnen is opgenomen in bijlage X.

Totaal dient er 279,34 hectare verworven te worden, een deel van de gronden betreft reguliere pacht (83,49 ha), geliberaliseerde pacht (20,52) en erfpacht (21,87). Tevens dienen er 5 erven verworven te worden. De verworven erven en de gronden buiten het projectgebied (68,55 ha) kunnen gelijk weer worden verkocht.

4

FINANCIËLE DOORREKENING

De uitgangspunten en achtergrond voor de financiële doorrekening is opgenomen in bijlage XI. Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, de netto contante waarde per 1 januari 2017.

4.1 Schetsontwerp

De financiële doorrekening is uitgevoerd voor het schetsontwerp met als uitgangspunt kostendekkend beheer (sluitend beheer). In paragraaf 2.1 is het schetsontwerp opgenomen. In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste uitgangspunten c.q. kenmerken opgenomen.

Tabel 4.1 Kenmerken schetsontwerp

Kenmerken	Schetsontwerp
projectgebied	211 ha
weidevogelgrasland	52 ha
fauna- en kruidenrijkgrasland	108 ha
natuurvriendelijke biologische akker	51 ha

4.2 Resultaten

Het projectresultaat (schetsontwerp) is zonder bijdragen M€ -/-26,1 en netto contant M€ -/-25,4. De resultaten zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 4.2 Resultaat (afgerond in M€)

	Nominaal	Netto contant
totaal uitgaven	35,6	34,6
totaal inkomsten	9,5	9,2
totaal resultaat	-/- 26,1	-/- 25,4

4.3 Reeds toegezegde bijdragen

Door de provincie Flevoland en Ministerie van OCW zijn reeds gelden toegezegd voor het realiseren van Nieuwe Natuur Schokland en het veiligstellen van de archeologische waarde. Deze reeds toegezegde bijdragen worden niet geïndexeerd.

Tabel 4.3 Reeds toegezegde bijdragen

Onderdeel	Bijdrage in EUR	Opmerkingen
Ministerie van OCW	2.000.000	wordt niet geïndexeerd
Provincie Flevoland - Nieuwe Natuur	8.287.500	wordt niet geïndexeerd

Inclusief de reeds toegezegde bijdragen is het projectresultaat nominaal M€ -/-15,8 en netto contant M€ -/-15,7.

Tabel 4.4 Resultaat met reeds toegezegde bijdragen (afgerond in M€)

	Nominaal	Netto contant
totaal uitgave	35,5	34,6
totaal inkomsten	19,7	18,8
totaal resultaat	-/- 15,8	-/- 15,7

4.4 Bijdrage rijk

De bijdrage Rijk bestaat uit twee componenten en is afgestemd met het RVB en het ministerie van OCW. De eerste component is een financiële bijdrage van 6,7 miljoen euro. De tweede component is een garantiestelling voor het pachtvrij maken van de gronden, maximaal 3,2 miljoen euro. Onderstaand is het effect hiervan op de financiële doorrekening opgenomen.

Tabel 4.5 Bijdrage rijk

Onderdeel	Bijdrage in EUR	Opmerkingen
financiële bijdrage	6.708.330	in onderzoek bij rijk
garantstelling pachtvrij maken	3.172.620	in onderzoek bij rijk

Met de bijdragen rijk, en de reeds toegezegde bijdragen, is het projectresultaat nominaal M€ -/-5,9 en netto contant M€ -/-6,1.

Tabel 4.6 Resultaat met bijdragen rijk (afgerond in M€)

	Nominaal	Netto contant
totaal uitgave	35,6	34,6
totaal inkomsten	29,6	28,5
totaal resultaat	-/- 5,9	-/- 6,1

Tabel 4.7 Samenvatting resultaat (afgerond in M€)

Projectresultaat	Nominaal	Netto contant
uitgaven totaal	-/- 35,6	-/- 34,6
verkoop percelen buiten projectgebied en pachtinkomsten	9,5	9,2
resultaat	-/- 26,1	-/- 25,4
resultaat met reeds toegezegde bijdragen Provincie (Nieuwe Natuur) en Ministerie van OCW	-/- 15,8	-/- 15,7
resultaat met bijdragen Provincie, Ministerie van OCW en Rijk	-/- 5,9	-/- 6,1

5

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Doel van de businesscase Nieuwe Natuur Schokland is om een financieel sluitende businesscase op te stellen waarbij het beheer financieel sluitend is. Op basis van de financiële doorrekening lijkt dit niet realiseerbaar. Vervolgens zijn aanbevelingen voor de Siteholdergroep opgenomen.

5.1 Financieel

De realisatie van Nieuwe Natuur Schokland is technisch realiseerbaar (technisch, landschappelijk, natuur), echter er ligt nog wel een ontwerpopgave voor realisatie van het waterpeil bij langdurige droogte. Door middel van optimalisatie en nadere planuitwerking kan het plan worden gerealiseerd, echter met een financieel tekort bij de huidige uitgangspunten.

Het project kent met de reeds toegezegde bijdragen van de provincie Flevoland voor Nieuwe Natuur en van Ministerie van OCW een tekort van nominaal M€ -/- 15,8 (netto contant M€ -/-15,7), met bijdragen van het rijk en mogelijke extra bijdragen vanuit de regio wordt het tekort nominaal M€ -/- 5,9 (netto contant M€ -/- 6,1).

5.2 Generieke beschouwing

Grondverwerving

De grondverwervingskosten bedragen ruim 65 % van de totale projectkosten. Het uitgangspunt is minnelijke verwerving van de benodigde gronden dit is een groot risico voor het project. Mogelijk dat gronden (gedeeltelijk) niet verworven kunnen worden of dat pachters niet willen verplaatsen, echter tot nu staan alle grondeigenaren en pachters open voor onderhandelingen.

Inrichting

De inrichting van de natuur, de recreatieve elementen en de ophoging van het waterpeil brengen geen grote risico's met zich mee en ook de realisatiekosten kunnen in deze fase goed geraamd worden.

Beheer

De kosten van het beheer hangen nauw samen met het gebruik. De beheerkosten voor weidevogelgrasland en fauna- en kruidenrijkgrasland zijn hoog en hier staan geen tot lage opbrengsten aan pacht tegen over. Terwijl natuurvriendelijke biologische akkers lage beheerkosten kennen en redelijk goede opbrengsten uit pacht.

Aanbevelingen

Gezien het belang van de realisatie van Nieuwe Natuur Schokland dienen de bijdragen Rijk en de mogelijk aanvullende bijdragen vanuit de regio voor extra gelden geformaliseerd en toegezegd te worden. Tevens dient er nog een extra bijdrage te worden gezocht van nominaal M€ 5,9 om de businesscase sluitend te krijgen.