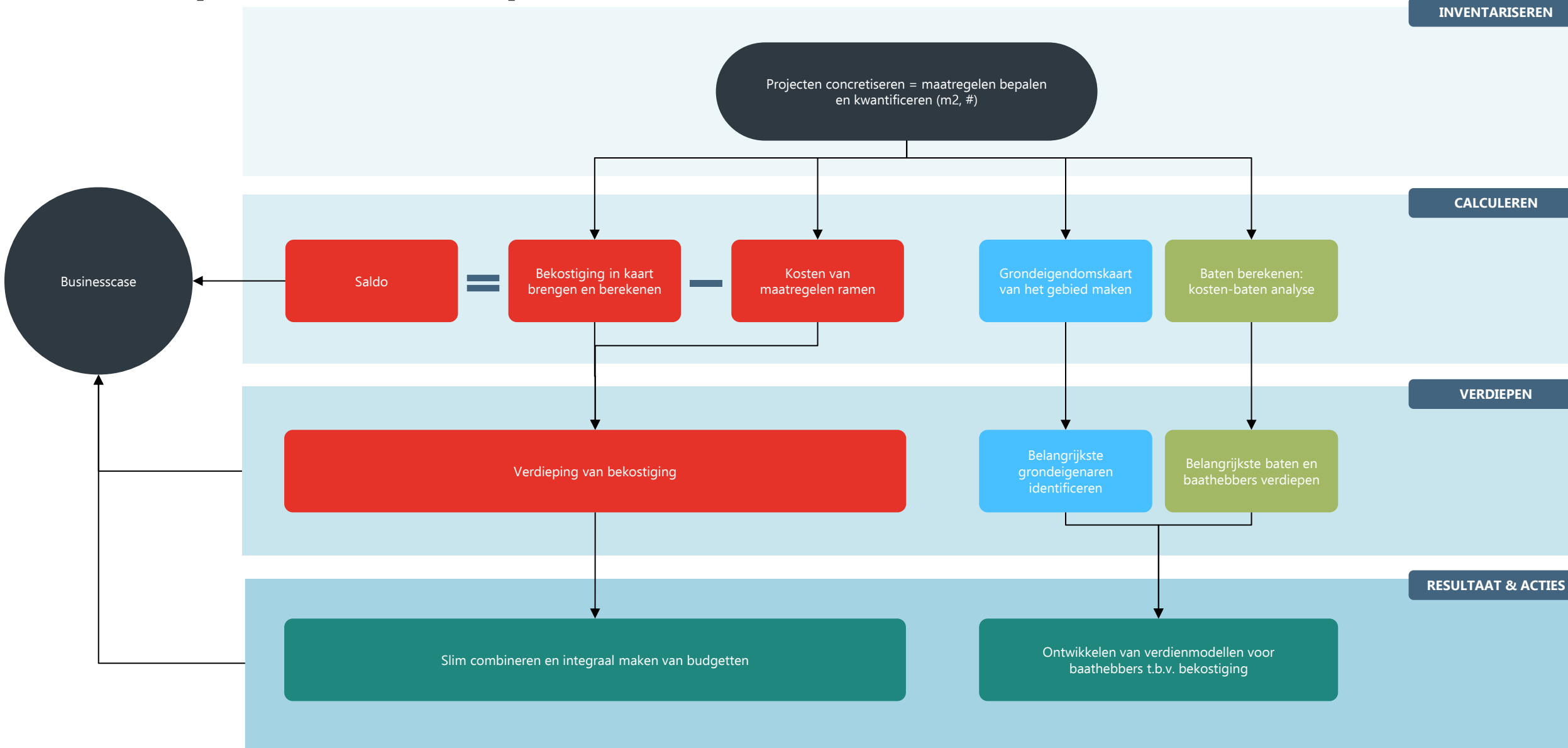




Bijlage F:

Blueprint voor het opstellen van een businesscase



Het concretiseren van projecten en maatregelen is noodzakelijk voor vervolgstappen in de aanpak van een gebiedsontwikkeling.

INVENTARISEREN

Projecten concretiseren = maatregelen bepalen
en kwantificeren (m2, #)

Toelichting:

Voorafgaand aan het concretiseren van de projecten is het van belang om als basis een gedragen ontwikkelperspectief van de gebiedsontwikkeling te bepalen en deze middels projecten vast te leggen in een uitvoeringsprogramma. Het concretiseren van projecten en het kwantificeren van (groene) maatregelen zijn vervolgens essentiële stappen voor het opstellen van de businesscase, ramen van de kosten, berekenen van de baten en bepalen van de baathebbers. Maatregelen worden waar mogelijk zo concreet mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door het aantal of de oppervlakte te bepalen.

Casus Kromme Rijn Linielandschap:

In het KRLL gebeurt de concretisering van de projecten door maatregelen op te splitsen in verschillende categorieën volgens de **13 legenda-eenheden van Groen Groeit Mee** (Bijlage A), zoals infrakunsthoeven (bijvoorbeeld het aantal fietsbruggen, ecoducten en faunapassages), recreatieve verbindingen (zoals het aantal kilometers nieuw aangelegde groene wandel- en fietspaden), natuur (zoals het neer op het overzicht in aantal hectares nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingen) en recreatie (zoals de omvang van nieuwe recreatiegebieden). Samengevat komen deze maatregelen in het KRLL uit op de aantallen in de tabel rechts.

Maatregelen	Aantal of oppervlakte
Infrakunsthoeven	23 stuks
Fietspaden	26 km
Wandelpaden	59 km
Natuur	567 hectare
Recreatie	137 hectare

Kostenraming en bekostiging dienen als input voor de businesscase. Batenberekening en grondeigendomskaart zijn daarbij instrumenten om belanghebbenden zichtbaar te maken.



Toelichting:

De methode voor raming van de kosten is afhankelijk van de locatie van de maatregelen. Bij maatregelen in de stad gaat het bijvoorbeeld om het aantal bomen en het aantal vierkante meters aangelegd plantsoen of gras. Voor maatregelen om de stad worden de kosten geraamd aan de hand van de legenda-eenheden van Groen Groeit Mee ([Bijlage B](#), aanleg; [Bijlage C](#), beheer).

Vervolgens kan de publieke en private bekostiging in kaart worden gebracht en worden berekend, bijvoorbeeld de bijdragen vanuit provinciale- en gemeentelijke programma's, van het Rijk, stichtingen zoals Trees for All en van betrokken private partijen (ontwikkelaars, ondernemers). Het saldo van kosten en bekostiging dient als input voor de businesscase van de gebiedsontwikkeling. Om zicht te krijgen op private partijen en grondeigenaren in het gebied is het noodzakelijk een grondeigendomskaart van het gebied te maken.

Baatberekeningen brengen de kwalitatieve, en monetaire waarde van de maatregelen in beeld en zijn een belangrijk middel om de belangrijkste baathebbers te bepalen en te betrekken. In de stad wordt er gebruik gemaakt van het bepalen

van de ecosysteemdiensten die de maatregelen leveren. Bij projecten om de stad worden de baten bepaald aan de hand van de Natuurlijk Kapitaal Rekening. De NKR heeft de baten van een ecosysteemtype bepaald (bijv. stedelijk groen, bosgebieden of graslanden). Op basis van de ecosysteemtypeverandering wordt bepaald welke baten de gebiedsontwikkeling oplevert (of verliest).

Casus Kromme Rijn Linielandschap:

In het KRLL is de kostenraming van de maatregelen gedaan aan de hand van de **legenda-eenheden van Groen Groeit Mee** ([Bijlage A](#)). Bekostiging is in kaart gebracht door o.a. te kijken naar de verschillende subsidieregelingen van de provincie Utrecht ([Bijlage D](#)) en aansluiting op regelingen vanuit GGM ([Bijlage E](#)). De grondeigendomskaart van het gebied laat zien dat er ook private partijen grondpositie hebben in het KRLL. Voor de kosten-baten analyse is gebruik gemaakt van de **ecosysteemtypeverandering**.

Een verdiepende analyse van verschillende thema's geeft inzicht in de kansen om te komen tot een sluitende businesscase.



Toelichting:

Bij de verdieping van de bekostiging worden kansen en knelpunten ondergebracht in thema's, bijvoorbeeld recreatieve verbindingen (zoals fiets- en wandelpaden) en grondkosten. Er wordt gekeken naar welke kostenposten (bijv. kosten voor aanleg van natuur of beheer van infrakunswerken) wel en niet gedekt kunnen worden vanuit bekende dekkingsbronnen. Posten die onvoldoende dekking lijken te hebben, worden uitgelicht en de kansen en knelpunten worden geformuleerd.

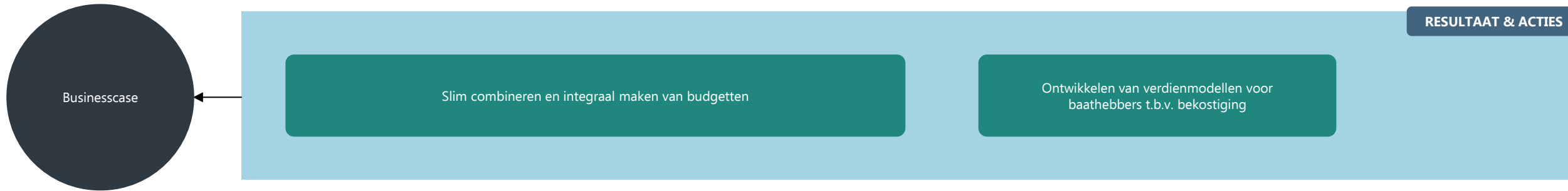
Aan de hand van de grondeigendomskaart worden de belangrijkste grondeigenaren geïdentificeerd. De batenanalyse brengt in beeld wat de belangrijkste baten zijn en bij welke baathebbers deze landen. De verdieping van bekostiging, grondeigenaren, baten en baathebbers dient als input voor de businesscase en vormt de basis voor het formuleren van concrete acties en advisering.

Casus Kromme Rijn Linielandschap:

In het KRLL is de verdieping opgesplitst in de volgende thema's: **infra, paden, natuur, recreatie, grond en gezondheid**. Per verdieping is er een factsheet gemaakt met daarin een overzicht van de maatregelen, kosten, baten, dekkingsbronnen, kansen en knelpunten. Op deze manier is per thema inzichtelijk gemaakt voor welke uitdagingen partijen komen te staan, waar (on)voldoende dekking voor is en welke kansen kunnen worden benut om een sluitende businesscase te realiseren.

Er zijn een aantal belangrijke grondeigenaren geïdentificeerd, zoals **gebiedsontwikkelaars**, en de belangrijkste baten, zoals **gezondheidsbaten**, worden gekoppeld aan baathebbers en potentiële kansen.

Het formuleren van resultaat en acties uit verdieping laat zien hoe de dekkingsopgave kan worden aangepakt.



Toelichting:

De verdieping van de verschillende thema's levert een aantal acties en resultaten op. In het algemeen zijn de acties samen te vatten in het slim combineren en integraal maken van budgetten en het ontwikkelen van verdienmodellen voor baathebbers ten behoeve van bekostiging van de gebiedsontwikkeling. Meer specifieke acties en resultaten zijn afhankelijk van de specifieke situaties in iedere gebiedsontwikkeling.

Casus Kromme Rijn Linielandschap:

In het KRLL vloeit een aantal acties voort uit de belangrijkste verdiepingen per thema.

- 1. Infrakunswerken:** Projectplannen vroegtijdig bekend maken bij IenW en RWS om zo op lange-termijn-dekking in te zetten door meekoppelen aan groot onderhoud of reeds geplande projecten. Daarnaast ook inbrengen van plannen bij bestuurlijke overleggen (bijv. BO MIRT, BOL of NOVEX).
- 2. Natuur:** Bekostiging van natuur is mogelijk haalbaar, maar er is aandacht nodig voor bekostiging dooradering en openstelling van landbouwgebied.

- 3. Fiets- en wandelpaden:** Het vinden van bekostiging voor fiets- en wandelpaden is maatwerk. Verbinding zoeken met andere (infrastructurele) plannen en ontwikkelingen in het gebied, zoals het Landelijke of Regionale Fietsnetwerk.
- 4. Recreatie:** Integrale gebiedsbudgetten kunnen uitkomst zijn voor recreatie. Voeren van gesprekken met recreatieondernemers, die open kunnen staan om beheer over te nemen in ruil voor exploitatie. Daarnaast kan het organiseren van een gebiedsalliantie kansen bieden.
- 5. Grondeigendom:** Het in kaart brengen van grondeigenaren is startpunt voor uitruil van waarden of grond. Gesprekken voeren met grondeigenaren over betrokkenheid en bijdrage aan maatregelen.
- 6. Gezondheid:** Ondanks politiek en bestuurlijk belang en baten is er op korte termijn geen zicht op preventieve investeringen uit domein gezondheid. Overweeg een regionale pilot met zorgverzekeraars om investeringen los te krijgen.

Aanbevelingen om de slagingskans van concrete projecten te vergroten

- Concretiseer de **opgave** in maatregelen en omvang en calculeer op basis daarvan de kosten. Breng daarbij grondeigendom in kaart, bepaal scope (afbakening gebied) en identificeer stakeholders.
- Concretiseer de dekkingsmogelijkheden vanuit de **woningbouwopgave**:
 - Streef naar een zo groot mogelijk deel van de 'groen' opgave als integraal onderdeel van het plangebied. Hierdoor worden de kosten zoveel als mogelijk toerekenbaar aan woningbouw
 - Voer de opgave als mogelijk op als groencompensatie. Ook dan worden kosten volledig toerekenbaar aan woningbouw.
 - Koppel de bovenplanse opgave aan de woningbouw (zie ook eerdere punt methodiek).
 - Zorg dat de opgave in het bestedingsbesluit van de gemeente voor realisatie stimulans valt. Om grip te krijgen om de potentiële bijdrage, is het belangrijk in kaart te brengen welk deel van de woningen sociale huur zijn, in het betaalbare segment valt of zorggeschikt zijn.
 - Zorg dat je de infraverbindingen scherp hebt en relateer deze aan woningbouwprojecten voor koppeling met WoKT.
- Concretiseer **dekkingsmogelijkheden** vanuit subsidies en regelingen: Maak een lijst met relevante subsidies en regelingen en belangrijke aspecten: ticket size, toepassing op soort maatregel, aanvragende partij, kostensoort (grondaankoop, aanleg, beheer).
- Koppel de maatregelen aan de **reguliere begroting** van elk der partijen, bijv. via begrotingsartikelen voor mobiliteit, natuur en waterbeheer.
- Streef naar **maatwerkafspraken** en **gebiedsallianties** met ondernemers (agrariërs, vastgoed- en recreatieondernemers) in het gebied.
- **Agendeer de plannen** zo vroegtijdig mogelijk bij Rijk en uitvoerende diensten (RWS, Waterschap, ProRail) om 'groene' maatregelen mee te koppelen met groot onderhoud en reeds geplande nieuwbouwprojecten.
- Agendeer de plannen in **bestuurlijke overleggen** (BOL, NOVEX). De investeringsbeslissing loopt vervolgens via het MIRT (wat momenteel weinig kansrijk is gezien de Nederlandse instandhoudingsopgave) en/of andere nationale programma's of regelingen die bijv. voortkomen uit Europese verplichtingen (NHV) of kabinetsbeleid (WBI/oud-NPLV).
- Neem als onderdeel van **samenwerkingsovereenkomsten** (SOK's) de afspraken op om belangen en geldstromen van gemeenten, uitvoerende overheden (RWS, ProRail, Waterschap), provincie te combineren.
- **Faseer de projecten** slim in de tijd om de beschikbaarheid van middelen (bijv. uit subsidieregelingen) maximaal te kunnen benutten.
- Start vroegtijdig met het opzetten van de **grondstrategie** en – daaraan gekoppeld – het grondverwervingsplan en betrek daarbij ook de private grondeigenaren.