

Haalbaarheidsstudie WFC

Stuurgroep WFC 18 september 2014

(openbare versie ten behoeve besluitvorming gemeenteraad)

0. Managementsamenvatting

Stichting WFC, WFC Development en gemeente Ede hebben onderzoek gedaan naar de realisering (financieel, economisch en ruimtelijk) van een World Food Center in Ede, inclusief de ontwikkeling van het WFC-gebied en commitment van grote partijen uit de Agrofood- en Tuinbouwsector. De Stuurgroep WFC concludeert dat het World Food Center haalbaar is.

Het WFC-gebied op kazerneterrein Maurits-Zuid naast NS-station Ede/Wageningen bestaat uit een WFC Experience Center voor consumenten en een WFC Campus voor de vestiging van bedrijven.

WFC Experience Center

Het WFC Experience Center - een iconisch gebouw met internationale allure en gebaseerd op innovatie en educatie - zal jaarlijks circa 330.000 bezoekers trekken. Het besteedt in brede zin aandacht aan alles wat met voedsel te maken heeft.

Het onderzoek wijst uit dat er voor het ontwikkelde concept van een WFC Experience Center een haalbare businesscase bestaat. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de investeerder, de gezamenlijke overheden en de agrofoodbedrijven bereid zijn financieel bij te dragen aan de investering en/of aan de exploitatie. Ook zal gebruikt gemaakt gaan worden van (Europese) subsidies. Een aantal toonaangevende foodbedrijven heeft interesse in deelname uitgesproken.

WFC Campus

De WFC Campus is gericht op het huisvesten van foodgelieerde bedrijven en -instellingen op gebied van onderzoek en innovatie, dienstverlening en cross-overs (food & health, food & IT). Hiervoor zijn volgens het onderzoek voldoende marktkansen.

De ontwikkeling van de Wageningen Campus kan gelijk oplopen met de ontwikkeling van de WFC Campus en beide kunnen elkaar zo aanvullen en versterken. De Wageningen Campus richt zich op 'science to science' en 'science to business'. De WFC Campus richt zich op 'science to consumers', 'business to consumers' en 'business to business'.

Op de Campus is een horeca- en retailconcept 'World of Foods' - bestaande uit restaurants op basis van wereldkeukens – haalbaar bij een volgroei WFC Experience Center en Campus en als bewoners uit Ede en omgeving en toeristen het WFC-gebied ontdekt hebben als recreatie- en verblijfsterrein.

Impuls voor economie

Het onderzoek toont aan dat de ontwikkeling van het WFC Experience Center en de WFC Campus aanzienlijke economische effecten heeft, die bovendien de nationale (topsector), de regionale (FoodValley) en lokale (food) ambities krachtig ondersteunen.

De werkgelegenheid voor hoger-, midden- en lager opgeleiden neemt toe. De vestigingskansen voor foodgelieerde bedrijven stijgen. Maatschappelijk draagvlak voor de in de FoodValley regio sterk aanwezig topsectoren agrofood en tuinbouw groeit. Er komt een positieve bijdrage aan de internationale betekenis van agrofood en tuinbouw. Toerisme zal groeien.

Vervolgtraject

Indien gemeente Ede en Green Real Estate/WFC Development besluiten het hele WFC gezamenlijk te ontwikkelen, worden overeenkomsten voor het vervolgtraject opgesteld.

Het advies is om dan samen met agrofoodbedrijven een ontwikkelingsfase in te gaan en alle plannen (experiences, participatie, exploitatie) concreet uit te werken. Een publiek-private samenwerking is een goed model om deze fase te doorlopen. Deze samenwerking is gebaseerd op de Triple Helix-gedachte, waarin overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen samenwerken.

De huidige bestemming van het gebied is woningbouw. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is de wijziging van de bestemming door de gemeente Ede nodig.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Stichting World Food Centers

Stichting World Food Centers is in 2011 opgericht om een bijdrage te leveren aan economische welvaart en gezondheid en aan de vooraanstaande rol die Nederland speelt bij het aanpakken van de 'Global Challenges': duurzaamheid, gezondheid, voedselveiligheid en voedselzekerheid. Verder wil Stichting WFC maatschappelijk draagvlak creëren voor de sectoren Agro&Food en Tuinbouw&Uitgangsmaterialen. Door een World Food Center (WFC) te starten in Nederland, wil Stichting WFC deze doelen bereiken en daarmee de belangrijke rol die de twee sectoren spelen in de Nederlandse samenleving zichtbaar maken.

World Food Center: etalage en visitekaartje agrofood en gebiedsontwikkeling met allure

Het WFC Nederland zal vooral gericht zijn op de duurzame kwaliteit van voedsel. Het is straks de etalage en het visitekaartje van de gehele Agrofoodsector naar consumenten en (inter)nationale bedrijven. Het WFC moet tevens gaan dienen als vliegwiel voor het realiseren van een campusontwikkeling met internationale allure voor bedrijven en kennisinstellingen in de Agrofood- en Tuinbouwsector. Uitgangspunt daarbij is dat WFC én gebiedsontwikkeling niet zonder elkaar kunnen bestaan en dus beide haalbaar moeten zijn.

Locatiekeuze regio FoodValley

Stichting WFC heeft op 24 januari 2013 - na uitgebreid locatieonderzoek - de FoodValley regio aangewezen als vestigingslocatie voor het eerste World Food Center. De FoodValley regio is een bundeling van bedrijvigheid, onderwijs, innovatie en kennis op het gebied van gezonde voeding.

Het WFC krijgt een plek direct naast het intercitystation Ede-Wageningen op het kazerneterrein Maurits Zuid (circa 28 ha). Maurits Zuid is het oudste kazerneterrein (1904) van een aantal voormalige kazernecomplexen in Ede.

De gemeente Ede heeft voor het bid samengewerkt met de gemeente Wageningen, Wageningen UR, provincie Gelderland, Oost NV, Regio Food Valley en Food Valley NL. Het WFC past volledig binnen de ontwikkeling van de FoodValley regio en de KennisAs Ede-Wageningen als zwaartepunt daar binnen.

WFC Development treedt op als ontwikkelende belegger

WFC Development is begin 2013 in beeld gekomen als ontwikkelende belegger. WFC Development is specifiek opgericht door het concern Zeeman/Green Real Estate uit Alphen aan den Rijn om het WFC en de gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen en op te treden als ontwikkelende belegger. Zeeman/Green Real Estate heeft daarbij tevens een maatschappelijke betrokkenheid voor ogen; bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan voedselvraagstukken in de wereld.

1.2 Intentieovereenkomst

Op 25 juli 2013 hebben Stichting WFC, WFC Development en de gemeente Ede een intentieovereenkomst getekend. Zij voeren gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit naar de financieel-economische en ruimtelijke haalbaarheid van het WFC en de gebiedsontwikkeling. Dit onderzoek heeft geleid tot het voorliggende gezamenlijke adviesrapport. Op basis daarvan beslissen gemeente en WFC Development of het project haalbaar is en of zij met elkaar een ontwikkelovereenkomst willen aangaan voor het uitvoeringsgerichte vervolgtraject.

De intentieovereenkomst bestaat uit de volgende onderdelen, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

- Een driepartijen-overeenkomst, waarin tussen de drie betrokken partijen afspraken worden gemaakt. Onderdeel hiervan is de oprichting van een Stuurgroep, waarin de drie partijen zijn vertegenwoordigd;
- Een intentieovereenkomst tussen gemeente en WFC Development, waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten van het haalbaarheidsonderzoek, de reservering van het plangebied Maurits Zuid voor het WFC en de besluitvorming over de haalbaarheidsstudies;

- Een intentieovereenkomst tussen Stichting WFC en WFC Development met afspraken over het uitwerken van experiences door Stichting WFC, het onderhouden van het netwerk in de Agrofood- en Tuinbouwsector door Stichting WFC, de aankoop (indien het project doorgaat) van het WFC concept door WFC Development en het meewerken door Stichting WFC aan het tot stand komen van een Agrofood- en Tuinbouwconsortium.

1.3 Haalbaarheidsonderzoeken

Stichting WFC, WFC Development en gemeente Ede hebben in de periode september 2013 tot en met augustus 2014 het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Voor een positief vervolg is minimaal nodig dat sprake is van een sluitende businesscase voor het WFC-concept inclusief commitment van grote (representatieve) spelers uit de Agrofood- en Tuinbouwsector. Daarnaast moet voor de gemeente en Green Real Estate/WFC Development sprake zijn van een financieel (vastgoed- en grondexploitatie) en markttechnisch haalbaar stedenbouwkundig plan.

In Bijlage 1 zijn de onderzoeken aangegeven, inclusief de opdrachtgever(s) en opdrachtnemer. In deze bijlage is ook de samenstelling van de stuurgroep opgenomen.

In de intentieovereenkomst werd er vanuit gegaan dat de onderzoeken eind 2013 beschikbaar zouden zijn. Dat is later geworden vanwege de complexiteit waardoor een aantal onderzoeken meer tijd heeft gevraagd. Daarnaast heeft met name het traject van het verkrijgen van het commitment van de agrofoodbedrijven meer tijd en inzet gevraagd dan vooraf was beoogd.

1.4 Definities en begrippen

Het WFC gebied, dat het gehele gebied van de kazerne Maurits Zuid (28 ha) beslaat, bestaat uit een deel voor consumenten (Business to Consumers en Science to Consumers) en een gebiedsdeel voor bedrijven (Business to Business). Deze gebieden vormen samen het World Food Center.

Het WFC Experience Center bestaat uit een “eyecatcher”, een iconisch gebouw met buitenterreinen en is primair bestemd voor de consument en als educatieve (inter)nationale “showcase” voor de Agrofoodsector.

Ook de bestaande kazernegebouwen, de Friso- en Mauritskazerne zijn onderdeel hiervan. Het WFC Experience Center is het startpunt en de motor voor de gehele gebiedsontwikkeling.

WFC Campus is primair bestemd voor de vestiging van bedrijven. Onderdeel hiervan is ook het WFC Business Center.

1.5 Leeswijzer

Het rapport volgt in hoofdlijnen de bovenstaande opzet.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het WFC Experience Center.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de WFC Campus inclusief WFC Business Center.

In hoofdstuk 4 staan de conclusies centraal.

In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven naar het vervolgtraject.

2. WFC Experience Center

Dit hoofdstuk gaat in op het WFC Experience Center. De uitkomsten van het onderzoek naar het concept (2.1), de exploitatie businesscase (2.2) en de mogelijke subsidies en bijdragen (2.3) worden weergegeven. Ook wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het traject om commitment van agrofoodbedrijven te verkrijgen (2.5) en het werven van een exploitant (2.6).

2.1 Concept

Doelstelling WFC Experience Center

Het WFC Experience Center bestaat uit een iconisch gebouw inclusief een buitenterrein in de vorm van trapakkers, een authentiek Edes element. In het WFC Experience Center presenteren de Agrofood- en Tuinbouwsector zich en worden experiences - gebaseerd op innovatie en educatie - aangeboden. De bedoeling is dat het WFC Experience Center een (inter)nationale publieksattractie wordt dat jaarlijks circa 300.000 bezoekers trekt. De rode draad die de uiteenlopende activiteiten in het Experience Center verbindt, is de totale voedselwaardeketen.

Het WFC Experience wordt een plek met internationale allure, waar iedereen kan ondervinden wat de kracht is van de totale Nederlandse Foodsector. Met de voedselwaardeketen als rode draad doet de WFC-bezoeker Food-gerelateerde ervaringen op. Op unieke wijze is deze keten te zien, proeven, ruiken, voelen én te horen.

Internationale allure betekent dat ook de buitenlandse bezoeker wordt aangesproken en dat verbindingen worden gelegd met wereldwijde geliëerde initiatieven.

Het WFC Experience Center besteedt in brede zin aandacht aan alles wat met voedsel te maken heeft. Denk aan lekker koken en eten, maar ook aan mondiale voedselvraagstukken, voedselveiligheid en de wijze waarop het menselijk lichaam op voedsel reageert. Crossover-experiences waar momenteel aan gedacht wordt, zijn Food & Art, Food & Sport en Food & Health.

Uitwerking concept door XPEX e.a.

Het concept van het WFC Experience Center is uitgewerkt in een studie door de gespecialiseerde bureaus XPEX, NorthernLight, Philips Design en Bruns (november 2013). Focus lag op het uitdiepen van het complete programma en het verder uitwerken van de invulling van het publieksdeel en het AgroFood deel van het WFC. De eerder opgestelde studie van Philips Design uit 2012 naar de verschillende mogelijke experiences rond het thema Food was mede input. De studie van XPEX e.a. laat zien dat rondom het thema voedsel voor zowel de Agrofoodbedrijven als voor consumenten aantrekkelijke experiences te ontwikkelen zijn.

In het WFC Experience Center komt een vaste expositie. Dit is de plek waar de bezoekers naartoe gaan voor een bijzondere dag uit en waar verschillende beleavingsruimten zijn ingericht. Naast vaste expositieruimten is er plek voor wisselende exposities. Daarnaast is er binnen en buiten het WFC Experience Center plek voor kleine en grootschalige evenementen en food festivals.

Het WFC Experience Center vormt het centrale punt en is de basis van de gebiedsontwikkeling van circa 25 ha op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid. Het programma van het WFC Experience Center heeft een omvang van circa 8.000 m2 bvo en krijgt onderdak in een iconisch vormgegeven gebouw. In de buitenruimte is circa 3 hectare terrein in de vorm van een centrale parkzone gereserveerd voor evenementen en buitenexperiences. Daarmee heeft het Center ook grote aantrekkingskracht voor de Edese inwoners en foodinitiatieven.

2.2 Exploitatie Business Case

Naar een geoptimaliseerde business case

De haalbaarheid van het WFC wordt in belangrijke mate bepaald door de exploitatiemogelijkheden van het WFC Experience Center. Daarbij staat haalbaar voor een casus waarbij - na realisering van gebouwen en

inrichting - er voldoende externe inkomsten zijn om de exploitatie van de experience te kunnen continueren volgens de beoogde ambities. Leisure consultancy bedrijf LAgroun heeft de investeringskosten, de jaarlijkse inkomsten en de kosten van het hierboven beschreven WFC-concept globaal in beeld gebracht. LAgroun heeft vervolgens - samen met bureau XPEX - gekeken naar de exploitatie business case.

Investeringskosten

Een eerste programma-idee omvatte maar liefst circa 15.500 m² bvo en een totale investeringsraming van €89 miljoen. Na een optimalisatieslag is het programma bepaald op circa 7.600 m² en een totale investeringsraming van €47 miljoen, waarvan € 21 miljoen voor gebouw en grond en € 26 miljoen voor de experiences/inrichting in het gebouw en op de buitenterreinen.

De optimalisatie is vooral gevonden door uit te gaan van minder m² gebouw (lagere exploitatielasten), een efficiëntere exploitatie, verhoging van de jaarlijkse opbrengsten en subsidiëring van de initiële investeringen.

In de tabel hieronder staan de investeringskosten van het WFC Experience Center, inclusief buitenterreinen/ trapakkers, aangegeven. Het iconische gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 6.000 m² bvo in nieuwbouw en 1.500 m² bvo evenementenhal vooralsnog in de bestaande Mauritskazerne. In een latere fase kan een en ander worden uitgebreid, bijvoorbeeld met een evenementengebouw en een businesscentre. Het oppervlak van de buitenterreinen bedraagt circa 3 hectare. Met name de inrichtingskosten van het WFC Experience zijn hoog. Dat heeft ermee te maken dat sprake moet zijn van een zeer attractieve en hoogwaardige inrichting en experiences om het beoogde aantal bezoekers te trekken.

Tabel Investeringskosten WFC (LAgroun 2014)

Gebouw en grond	20,9 mln
Inrichtingskosten experiences (binnen/buiten)	24 mln
Vorbereidingskosten	2 mln
Totaal	46,9 mln

Exploitatie

De jaarlijkse inkomsten en kosten zijn globaal in beeld gebracht:

- Uitgangspunt is circa 250.000 bezoekers per jaar en 80.000 evenementenbezoekers. Een en ander is kritisch getoetst aan een aantal vergelijkbare trekkers (o.a. NEMO, Corpus, Klimahaus).
- De belangrijkste kostenposten zijn afschrijvingen van de investeringen in de experiences/inrichting, personeelskosten, huur en onderhoud van het gebouw en marketingkosten. De jaarlijkse exploitatiekosten bedragen circa € 10 miljoen.
- De inkomsten bestaan uit entreegelden, horeca, winkel, parkeren en locatieverhuur. De inschatting is dat jaarlijks € 5,4 miljoen aan inkomsten te genereren is. Daarnaast wordt ervan uit gegaan dat het Agrofoodbedrijfsleven jaarlijks voor € 4,75 miljoen participeert in het WFC.
- De jaarlijkse exploitatielasten kunnen met € 3,5 miljoen per jaar worden teruggebracht als de helft van de initiële investeringen in de experiences/inrichting worden gefund. Hierbij gaat het om een funding van in totaal 23,5 miljoen, de helft van de totale investeringskosten (circa € 47 miljoen). Voor deze funding wordt vooral gekeken naar Europese subsidiemogelijkheden én financiële bijdragen van de overheden.
- Indien het bedrijfsleven jaarlijks participeert én de initiële funding gerealiseerd kan worden dan is sprake van een sluitende exploitatie van het WFC Experience Center.

2.3 Subsidiemogelijkheden en bijdragen

Europese subsidiemogelijkheden

PNO Consultants heeft geïnventariseerd welke Europese subsidiemogelijkheden in de investeringsfase van het project aan te wenden zijn, waarbij de focus ligt op financieringsmogelijkheden die de initiële investering kunnen verlagen.

Voor de initiële fase (gebiedsontwikkeling, voorbereidingskosten) is het de moeite waard goed te kijken naar de investeringen die nodig zijn ten behoeve van het gebouw en de inrichting (experiences). Daar waar de aan te schaffen bedrijfsmiddelen voldoen aan bepaalde energie- en milieustandaarden is de kans groot dat de fiscale regelingen EIA, MIA en VAMIL aangevraagd kunnen worden.

Voor de overige investeringen tijdens de initiële fase adviseert PNO om een aanvraag/project te ontwikkelen binnen de structuurfondsen. Op korte termijn lijkt met name het ontwikkelen van een aanvraag binnen de structuurfondsen EFRO en POP3 kansrijk.

De structuurfondsen EFRO en POP3 hebben tot doel de regionale economie te versterken door gerichte maatregelen te ondersteunen die betrekking hebben op het bevorderen van slimme, duurzame en inclusieve groei. Het project WFC lijkt hiervoor geschikt.

PNO onderzoekt nu of het mogelijk is voor beide fondsen een projectvoorstel te ontwikkelen. Voor EFRO is in Landsdeel Oost de komende zeven jaar € 100 miljoen beschikbaar. Voor POP3 is voor de periode 2014-2020 voor Nederland per jaar circa € 85 miljoen beschikbaar uit het Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling.

Voor de activiteitenfase (op zijn vroegst vanaf 2017) dienen zich subsidiekansen aan op het gebied van onderzoek, investeringen, demonstratie en kennisoverdracht. Het is nu nog te vroeg om al gedetailleerd in te gaan op kansen en mogelijkheden.

Bijdragen overheid

In het eerder opgestelde bidbook is reeds aangegeven dat - indien de business case niet geheel sluit - een beroep op de provincie Gelderland en de gemeente Ede kan worden gedaan.

Gemeente en Provincie Gelderland zijn op dit moment in gesprek over de mogelijke financiële bijdrage aan het project. In de vervolgfase wordt de exacte hoogte en vorm bepaald.

2.4 Deelname bedrijven

Het verkrijgen van voldoende commitment uit de Agrofoodsector voor deelname aan het WFC Experience Center is cruciaal voor de haalbaarheid van het project. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat WFC Development een select aantal bedrijven, representatief voor de markt, zal benaderen voor het maken van afspraken met betrekking tot deelname in het WFC.

Dit heeft in maart 2014 geleid tot een werkbijeenkomst, waarin de eerste resultaten van de haalbaarheidsstudie zijn gepresenteerd aan het (midden)management van een aantal toonaangevende internationale Agrofoodbedrijven. Na deze bijeenkomst hebben vertegenwoordigers van Stichting WFC individuele gesprekken gevoerd met deze bedrijven met de vraag of ze aan een vervolgtraject willen deelnemen in het WFC vanuit hun eigen, individuele businesscases.

De conclusie is dat er interesse is. De meeste bedrijven geven aan dat het initiatief een belangrijke bijdrage kan leveren aan het beter zichtbaar maken van het belang van de Agrofood sector voor de welvaart van de Nederlandse samenleving en voor het beschikbaar maken van gezond voedsel, dat geproduceerd wordt op een veilige en duurzame wijze. Hierdoor kan worden bereikt dat een groot publiek trots wordt op de Agrofoodsector. Een structurele jaarlijkse (financiële) deelname door Agrofoodbedrijven lijkt daarmee bij positieve afronding haalbaar.

Een aantal bedrijven heeft deelname aan de PPS voor de ontwikkelingsfase informeel toegezegd. Op dit moment loopt een traject gericht op het benaderen van de CEO's van een aantal bedrijven. Hiervoor is door WFC Development en gemeente communicatieadviesbureau Schuttelaar en partners ingehuurd. Zij zijn bezig om de propositie richting bedrijven op te stellen en te adviseren over de communicatiestrategie.

2.5 Werven exploitant

In de intentieovereenkomst is aangegeven dat reeds tijdens de haalbaarheidsfase WFC Development op zoek gaat naar een partij, die de exploitatie van het WFC Experience Center/Park ter hand wil nemen (exploitatie maatschappij / exploitant). Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is dit traject niet opgestart, omdat het concept en de businesscase nog onvoldoende waren uitgewerkt. Wel heeft LAgrouP een advies gegeven over een aantal mogelijke exploitatiemodellen en mogelijke marktpartijen / exploitanten. Voor het daadwerkelijk benaderen van de exploitatiemarkt (marktconsultatie) zijn door LAgrouP aanbevelingen gedaan. Zie ook het plan van aanpak in hoofdstuk 5.2 "Organisatie WFC Experience".

3. WFC Campus

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de WFC Campus: het marktonderzoek (3.1), het stedenbouwkundig plan (3.2) en de vertaling daarvan naar een grond- en vastgoedexploitatie. Ook wordt stilgestaan bij het bestemmingsplan dat gewijzigd moet worden (3.4). Het hoofdstuk wordt afgesloten met de uitkomsten naar de economische effecten van het WFC Experience Center en de WFC Campus (3.5).

3.1 Marktonderzoek

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling rond het WFC Experience Center heeft WFC Development markt- en conceptontwikkelingsstudies verricht naar de marktkansen voor vestiging van retail bedrijven in en rond de kazernesgebouwen en van bedrijfsvestigingen op de WFC Campus. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor een WFC Business Center en woonfuncties, passend bij de WFC Campus, verkend. Hieronder staan kort samengevat de uitkomsten.

Horeca & Retail / 'Worlds of Food'

Majolée Retail VastgoedAdvies heeft onderzocht wat de marktmogelijkheden zijn voor retail (detailhandel, horeca en diensten) complementair aan het WFC Experience Center.

De omvang bedraagt in de beginfase circa 2.500 m² bvo. Zodra WFC Experience Center en WFC Campus volgroeid zijn en de bewoners van Ede en de regio het gebied ontdekt hebben als recreatie- en verblijfsgebied, is er draagvlak voor circa 5.000 m² bvo retail. Dit programma is exclusief een eventuele future supermarkt die is opgenomen in programma van het WFC Experience Center.

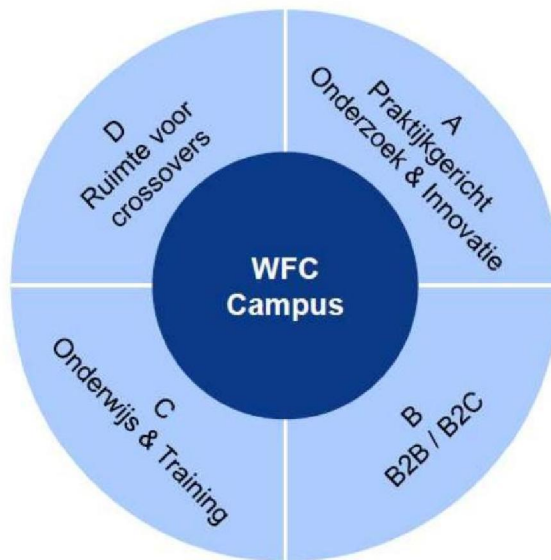
De horeca en retail krijgt onder meer vorm in het concept 'Worlds of Food', dat bestaat uit restaurants/retail op basis van wereldkeukens. Hierbij wordt gedacht aan circa vijf units die elk een gebied in de wereld vertegenwoordigen: Azië, Afrika, Zuid- en Noord-Amerika, Europa en Nederland. Het programma van de World of Foods wordt vooralsnog (grotendeels) geprogrammeerd in de bestaande Maurits- en Frisokazerne.

WFC Campus

Buck Consultants International (BCI) heeft geadviseerd over het ontwikkelingsconcept en de marktkansen voor een (inter)nationale WFC Campus.

Het ontwikkelen van een succesvolle campus - zo blijkt in binnen- en buitenland - is een zaak van een goed doordacht concept, realistisch-ambitieuze ambities en 'lange adem'. Een food gerelateerde campusontwikkeling heeft de voorkeur, omdat dit aansluit bij de identiteit van het WFC gebied. Voor de WFC Campus zijn er marktkansen voor food gelieerde bedrijven en -instellingen op het gebied van praktijkgericht onderzoek & innovatie, dienstverlenende bedrijven in de foodsector (B2B en B2C), cross-over bedrijven (zoals food & health en food & IT) en onderwijs & training (zie schema). Het totale programma bestaat uit circa 130.000 m² bvo en wordt gefaseerd ontwikkeld. In de paviljoenen grenzend aan WFC Experience Park zullen de B2C bedrijven worden ondergebracht. Er zijn afspraken gemaakt met de Wageningen UR, zodat de ontwikkeling van de Wageningen Campus en de ontwikkeling van het WFC gebied complementair ontwikkeld worden en gezamenlijk de acquisitie en marketing opgepakt wordt.

Er zijn drie cruciale voorwaarden voor succes als food gerelateerde kennislocatie, namelijk het in de eerste fase aantrekken van een aantal grote foodbedrijven ('launching customers') die de locatie in de markt zetten, een samenwerkingsverband met de Wageningen UR en intensieve acquisitie met Oost NV, gemeente en provincie. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten met Wageningen UR. De ontwikkeling van de Wageningen Campus en de WFC Campus in Ede gebeurt complementair en de acquisitie en marketing worden gezamenlijk opgepakt. De Wageningen Campus richt zich daarbij primair op "Science to Science" en "Science to Business"; de WFC Campus primair op "Science to Consumers", "Business to Consumers" en "Business to Business".



WFC Business Center

In de WFC Campus is ruimte gereserveerd voor een internationaal WFC Business Center, gericht op het agrofoodbedrijfsleven. Daarbij gaat het om Business to Business in de vorm van het faciliteren van ontmoetingen tussen bedrijven, congressen, seets to meet, etc. Gedacht wordt aan de ontwikkeling van een 'WTC for Food'.

Het programma wordt in een later fase definitief bepaald. Op dit moment wordt gedacht aan een auditorium, een hotel, congres- en vergaderfuncties en werkruimtes met centrale voorzieningen. Het programma bestaat indicatief uit 10.000 m² bvo.

Woonfuncties

Specifieke woonfuncties, die gelieerd zijn aan de ontwikkeling van de WFC Campus, zijn in principe mogelijk als deze het concept en de levendigheid in het gebied versterken. Hierbij wordt gedacht aan appartementen die aansluiten bij een een (inter-)nationaal woonmilieu zoals woonruimte voor PhD's, postdocs, (inter-) nationale promovendi en eventueel foodgerichte studenten. De definitieve omvang van het woningprogramma wordt (mede) bepaald door de vraag naar deze aan het concept gelieerde woonfuncties en de omvang van de afzet aan bedrijven.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Kaderstellend document met flexibiliteit voor marktontwikkelingen

De gemeente Ede en WFC Development hebben aan bureau CULD (Complex Urban Landscape Design) de opdracht gegeven voor het maken van een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het World Food Center op het kazerneterrein Maurits-Zuid.

Dit plan gaat in op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het WFC plangebied, gebaseerd op het programma voor het WFC. Het is een kaderstellend document voor de verdere ruimtelijke planontwikkeling van het WFC gebied van 28 ha op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid. Het legt de belangrijkste kwaliteiten en de hoofdstructuur vast, maar is flexibel zodat kan worden gereageerd op toekomstige (markt)ontwikkelingen.

Gebiedsindeling

Het WFC Experience Center vormt het centrale punt van de gebiedsontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan van het WFC gebied biedt unieke kansen om dit iconisch gebouw te positioneren in een internationale setting, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van de hoogwaardige buitenruimtes in de vorm van een centraal gelegen parkgebied met trapakkers.

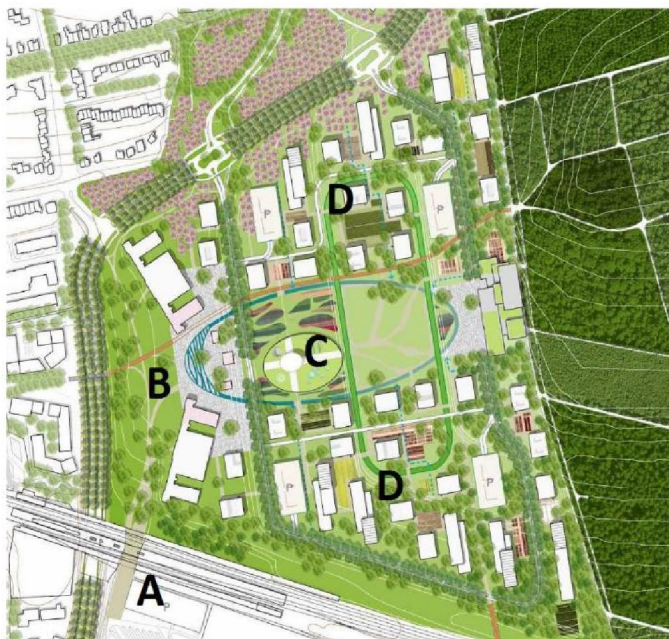
Ook voor Edese inwoners ontstaat hiermee een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied.
Het plan maakt gebruik van de bijzondere gebiedskwaliteiten zoals het aanwezige groen, de topografie (hoogteverschillen) en de monumentale panden.

Het plangebied omvat de volgende onderdelen (zie onderstaand schema en kaart):

- Plangebied A: aansluiting op vernieuwde NS station Ede-Wageningen;
- Plangebied B: Maurits- en Frisokazerne met horeca en retail ('Worlds of Foods');
- Plangebied C: WFC Experience Center/Park met buitenexperiences;
- Plangebied D: WFC Campus met WFC Business Center, paviljoenen en appartementen.

De plangebied B en C richten zich primair op consumenten (Business to Consumer) en plangebied D primair op bedrijven (Business to Business). In samenwerking met het project Spoorzone (gemeente, NS en ProRail) wordt de aansluiting op het nieuwe NS station uitgewerkt. Het is hierbij van belang dat bezoekers direct bij aankomst ervaren dat er een WFC is. We streven ernaar ook de langrijdende treinreiziger nieuwsgierig te maken naar het WFC.

Schema WFC concept (WFC Development 2014)



Kaart met Plangebieden (CULD 2014)

Parkmanagement Campus

De bedoeling is dat eigendom en beheer van de Campus in één hand blijven om een zeer hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Een goed voorbeeld is Chiswick Park in Londen en de High Tech Campus in Eindhoven. Daarbij gaat het niet alleen om het beheer van de openbaar toegankelijke buitenruimte, maar ook het leveren van diensten en voorzieningen aan de bedrijven op het terrein, zoals duurzaamheid en parkeren.

3.3 Grond- en vastgoedexploitatie

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de gemeente een grondexploitatie en WFC Development een vastgoedexploitatie opstelt en dat beide op elkaar worden afgestemd.

Vastgoedexploitatie

Uitgangspunt is dat het gebied op basis van het WFC concept (inter)nationaal gepositioneerd wordt. Dit veronderstelt hogere huuropbrengsten dan de lokale/regionale markt. De totale investeringen in de vastgoedexploitatie worden geraamd op circa € 360 miljoen (excl. btw). De grondprijzen zijn residueel bepaald en in een vertrouwelijk document vastgelegd.

Grondexploitatie

Op basis van het stedenbouwkundig plan van CULD is door de gemeente Ede een doorrekening van de grondexploitatie gemaakt. De resultaten van deze grondexploitatie zijn getoetst aan de huidige grondexploitatie gebaseerd op het ontwikkelingsplan Kazerneterreinen dat uitgaat van wonen. Voor de gemeente geldt dat het plan marktconforme grondopbrengsten moet genereren en minimaal een vergelijkbaar grondexploitatie resultaat moet opleveren als met het huidige woningbouwplan. Op basis van de huidige inzichten is hiervan sprake. De grondexploitatie is uitgewerkt in een separaat document, dat een vertrouwelijk karakter kent.

3.4 Bestemmingsplan

De huidige bestemming van het gebied is woningbouw. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor de vaststelling van (de wijziging van) dit bestemmingsplan moet een nieuwe passende beoordeling (MER) worden gemaakt.

3.5 Economische effecten

Buck Consultants International (BCI) heeft de economische effecten van het WFC Experience Center en de WFC Campus in beeld gebracht. De conclusie is dat het realiseren van het WFC Experience Center en de WFC Campus gunstige economische effecten heeft, die de nationale (Topsector), regionale (FoodValley) en Edese (Food) ambities krachtig ondersteunen.

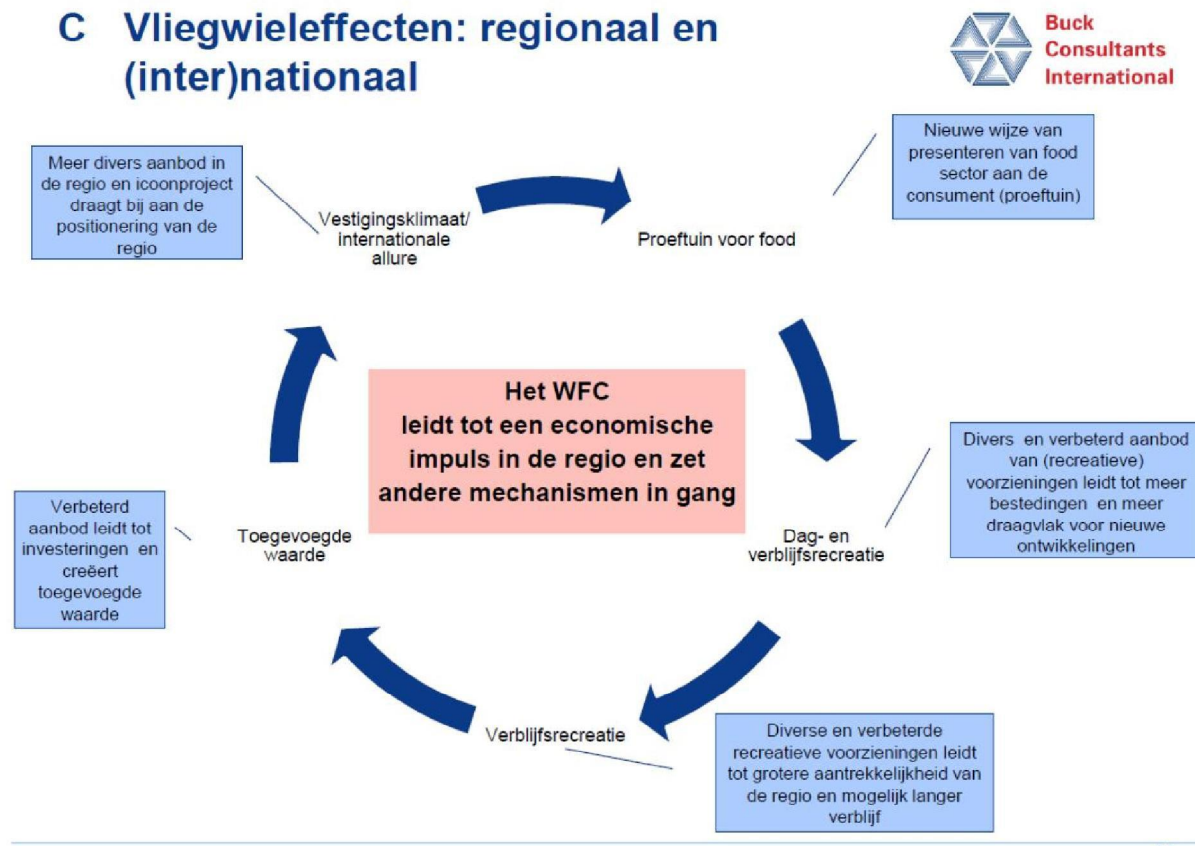
De effecten zijn als volgt:

- Naar verwachting zal de volledige realisatie van de projecten tot ca. 4.500 – 6.200 FTE¹ bruto en 1.100 – 1.500 FTE netto (nieuwe) additionele arbeidsplaatsen (FTE) leiden. In de bouwsector zal 850-970 FTE (tijdelijke) werkgelegenheid aan capaciteit nodig zijn;
- De beroepsbevolking en bedrijven in de regio profiteren het meeste van de realisatie van de projecten. Met name werkzoekenden krijgen extra kansen op werk. Deze extra banen leiden ook tot productiviteitswinst bij hoger opgeleiden en een arbeidsmarkteffect bij midden en lager opgeleiden;
- De projecten versterken de positie van en het maatschappelijk draagvlak voor de in de regio Food Valley sterk aanwezige topsectoren Agrofood en Tuinbouw. Sectors die, van oudsher al, sterk zijn vertegenwoordigd in de regio FoodValley.
- De realisatie van het WFC Experience Center en de WFC Campus vergroot het palet aan vestigingsmogelijkheden in de regio en de provincie en voegt een specifieke Agrofood locatie - anders dan de Wageningen Campus - toe;

¹ fulltime-equivalent.

- De projecten leveren een positieve bijdrage aan de internationale betekenis van Agrofood en Tuinbouw, enerzijds door het samenbindende concept en mogelijkheden voor showcases e.d., anderzijds door het vernieuwende concept dat internationaal uitgerold kan worden;
- De sterkste effecten (arbeidsmarkt, ketens van bedrijven, toerisme) zullen zich op regionale schaal manifesteren. De aantrekkelijkheid van de regio voor bedrijven, bewoners en bezoekers neemt toe. In de onderstaande figuur is aangegeven op welke wijze de regionale effecten doorwerken.

Schema Vliegwieleffecten regionaal en (inter)nationaal



4. Conclusies haalbaarheidsonderzoek

4.1 Algemeen

De Stuurgroep concludeert op basis van alle uitgevoerde onderzoeken en studies en de gevoerde gesprekken en overleggen dat het WFC Experience Center/Park en de WFC Campus haalbaar zijn, uitgaande van een aantal condities die in het vervolgtraject verder ingevuld moeten worden. Hieronder worden voor WFC Experience Center/Park en WFC Gebied de conclusies verder uitgewerkt.

4.2 WFC Experience Center

De conclusies ten aanzien van de ontwikkeling het WFC Experience Center (inclusief Park) zijn:

- Het ontwikkelde concept van het WFC Experience Center is doordacht en de eerste uitwerkingen laten zien dat realisatie – in de zin van publieke attractiviteit – mogelijk is. In potentie is het WFC Experience Center aantrekkelijk en kan het veel bezoekers trekken. Het thema voeding is daarvoor universeel genoeg. Veel hangt daarbij af van de verdere uitwerking van de content en van tijdige vernieuwing daarvan.
- De investeringskosten in het World Food Center zijn in de Business Case geraamd op € 47 miljoen, waarvan € 21 miljoen voor grond en gebouw en € 26 miljoen voor de inrichting (binnen en buiten) met experiences.
- Een sluitende exploitatie is haalbaar indien het Agrofood bedrijfsleven structureel participeert (thans becijferd op € 4,75 miljoen per jaar) en overheden en Green Real Estate/WFC Development de investeringskosten (circa € 47 miljoen) voor de helft kunnen terug brengen (€ 23,5 miljoen) door financiële bijdragen en (Europese) subsidies.
- Op basis van een werkbijeenkomst en individuele gesprekken kan worden geconcludeerd dat de meeste van de aanwezige toonaangevende Agrofoodbedrijven geïnteresseerd zijn. Een structurele jaarlijkse (financiële) deelname door Agrofoodbedrijven lijkt daarmee bij positieve afronding haalbaar.
- Op basis van de uitgevoerde studie naar de Europese subsidiemogelijkheden en gesprekken door gemeente en Green met andere overheden is de inschatting dat er goede mogelijkheden zijn om de helft van het investeringsbedrag (€ 23,5 miljoen) bij elkaar te krijgen.

4.3 WFC Gebied

De conclusies ten aanzien van de ontwikkeling van WFC gebied zijn:

- Het WFC gebied van circa 28 ha op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid omvat de volgende onderdelen (zie kaart op pagina 5):
 - Plangebied A: aansluiting op vernieuwde station;
 - Plangebied B: Maurits- en Frisokazerne met horeca en retail
 - Plangebied C: WFC Experience Center/Park
 - Plangebied D: WFC Campus met WFC Business Center,.
- In samenwerking met het project Spoorzone (gemeente, NS en ProRail) zal de aansluiting op het nieuwe NS station (plangebied A) worden uitgewerkt. Het is van belang dat passerende treinreizigers en de bezoekers vanaf het station direct bij aankomst het WFC ervaren.
- De horeca en retail in de Maurits- en Frisokazerne (plangebied B) omvat onder meer het concept 'Worlds of Food', dat bestaat uit restaurants/retail op basis van wereldkeukens. Dit sluit goed aan bij het concept van het WFC Experience Center en kan dit tevens versterken.
- Het WFC Experience Center/Park (plangebied C) vormt het centrale punt van het WFC gebied. Het stedenbouwkundig plan biedt unieke kansen om dit iconisch gebouw te positioneren in een internationale setting (zie 3.2).
- Voor de WFC Campus (plangebied D) zijn er marktkansen voor food gelieerde bedrijven en -instellingen op het gebied van praktijkgericht onderzoek & innovatie, dienstverlenende bedrijven in de foodsector (B2B/B2C), cross-over bedrijven (zoals food & health en food & IT) en onderwijs & training. Zie 3.1 Er zijn afspraken gemaakt met de Wageningen UR, zodat de ontwikkeling van de Wageningen Campus en de ontwikkeling van het WFC gebied complementair ontwikkeld worden en gezamenlijk de acquisitie en marketing opgepakt wordt.

- Specifieke woonfuncties, die sterk gelieerd zijn aan de ontwikkeling van de WFC Campus, zijn in principe mogelijk als deze het concept en de levendigheid in het gebied versterken (zie 3.1).
- In de WFC Campus is ruimte gereserveerd voor een internationaal WFC Business Center, gericht op het agrofood bedrijfsleven.
- Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuwe bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Voor de vaststelling van (de wijziging van) het bestemmingsplan voor het WFC zal een nieuwe passende beoordeling (MER) moeten worden gemaakt.
- De ontwikkeling van het WFC Experience Center en de WFC Campus heeft aanzienlijke gunstige economische effecten, die de nationale (Topsector), regionale (FoodValley) en Edese (Food) ambities krachtig ondersteunen.

5. Vervolgtraject

Indien gemeente en Green Real Estate op basis van het voorliggende adviesrapport besluiten het WFC gezamenlijk te ontwikkelen, worden overeenkomsten voor het vervolgtraject opgesteld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van de onderwerpen die in de vervolgovereenkomsten uitgewerkt worden.

Ingegaan wordt op de organisatie (5.1), uitwerking WFC Experience in een PPS (5.2), de organisatie voor de WFC Campus (5.3) en de branding/communicatie van het WFC (5.4).

5.1 Partijen

De rollen en verantwoordelijkheden van betrokken partijen zijn na de haalbaarheidsfase in hoofdlijnen als volgt:

Stichting WFC

- Agrofood consortium

WFC Operations

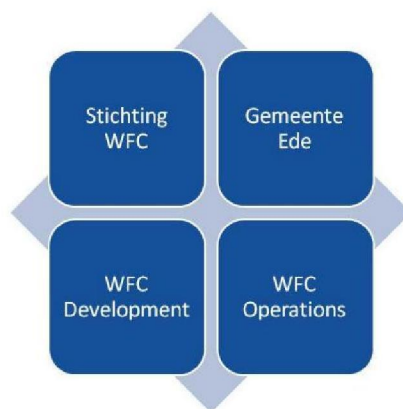
- Ontwikkeling en exploitatie van WFC Experience Center/Park

Gemeente Ede

- Ontwikkeling en exploitatie van gronden van WFC gebied

WFC Development

- Ontwikkeling en exploitatie van opstallen van WFC-gebied



Schema Organisatie WFC

5.2 Organisatie WFC Experience

Geadviseerd wordt om samen met de Agrofoodbedrijven, op basis van de uitkomsten van het haalbaarheids-onderzoek, voor het WFC Experience (inclusief Park) een ontwikkelingsfase in te gaan, waarbij de experiences binnen de financieel-economische en ruimtelijke kaders worden uitgewerkt. Voor de bedrijven moeten de experiences mogelijkheden bieden om de gewenste (maatschappelijke) boodschappen vanuit de sector en per bedrijf over te brengen. Daarnaast wordt in deze fase op basis van consumentenonderzoek de aantrekkingskracht van WFC voor consumenten verder ontwikkeld en gevalideerd.

Een publiek-private samenwerking (PPS) is een goed vehikel om de ontwikkelingsfase van het WFC Experience Center te doorlopen, voornamelijk omdat dit een bewezen model is in de Agrofoodsector en de samenwerking gebaseerd wordt op de “triple helix” gedachte (samenwerking bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid). In deze PPS WFC Operations nemen Agrofoodbedrijven, kennisinstellingen, WFC Development en mogelijk de (lokale) overheid deel. De PPS krijgt als opdracht om de experiences/interieur, participatie/deelname en exploitatie van het WFC concreet uit te werken en wordt als een groeimodel opgezet.

Daarnaast wordt al direct tijdens de ontwikkelingsfase ("PPS-fase") door de PPS gezocht naar een duurzame professionele exploitant die zich wil verbinden aan de exploitatie van het WFC en wordt exploitatiekennis ingebracht in het vervolgtraject. LAgroun heeft een advies uitgebracht voor de wijze waarop dit het beste kan plaatsvinden.

De inschatting is dat de PPS-fase circa 1,5 jaar in beslag neemt. Na de PPS-fase kan de bouwvoorbereiding en realisatie van het WFC Experience Center starten. Er is dan ook een exploitant /exploitatie­maatschappij gevonden die verantwoordelijk is voor de vercommercialisering van het WFC Experience Center.

5.3 Organisatie WFC Campus

Voor de ontwikkeling van de WFC Campus wordt door WFC Development en de gemeente Ede ook een projectorganisatie opgezet.

Op het gebied van acquisitie van bedrijven zal daarbij nauw worden samengewerkt met de Wageningen UR, Oost NV en Provincie.

Voor de eerste fase van de ontwikkeling, het WFC Experience inclusief een deel van de WFC Campus, zal een nadere (stedenbouwkundige) planuitwerking plaatsvinden.

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan/MER moeten worden opgesteld.

5.4 Branding/communicatie

Branding wordt steeds vaker toegepast bij de ontwikkeling van gebieden. Het begrip is afkomstig uit de productontwikkeling en richt zich op het afstemmen van vraag en aanbod door gebieden te benaderen als een brand (merk).

Voor het WFC gebied is het van belang dat dit als merk sterk gepositioneerd wordt en dat het gebied "Food" gaat uitstralen. In het vervolgtraject wordt dit uitgewerkt door de betrokken partijen in een plan van aanpak. Hierbij wordt tevens aansluiting gezocht met het programma Food dat binnen de gemeente Ede in ontwikkeling is. En het intergemeentelijke programma voor de KennisAs Ede-Wageningen. Vanuit de samenwerking met WUR zal de internationale positionering van het WFC plan gestalte krijgen.

Bijlage 1 deelonderzoeken haalbaarheidsonderzoek

HAALBAARHEIDSONDERZOEK WFC

UITGEVOERDE OPDRACHTEN

Opdrachten	Opdrachtgever	Uitvoering
Twee experiences/storylines	Gemeente / WFC Development	Stichting WFC / XPEX e.a.
Marktstudie / Business case Leisure	WFC Development	LAGroup
Marktstudie Campus	WFC Development	Buck Consultants International
Marktstudie Retail	WFC Development	Majolee Vastgoedadvies
Stedenbouwkundig plan	Gemeente / WFC Development	CULD
Grondexploitatie	Gemeente Ede	Gemeente / Fakton
Vastgoedexploitatie	WFC Development	WFC Development / VR
Plan van aanpak planologie	Gemeente	Gemeente
Organisatie	Gemeente / WFC Development	WFC Development
Exploitatie WFC Experience	WFC Development	LAGroup
Onderzoek subsidiemogelijkheden	Gemeente	Gemeente / Provincie / PNO
Economische effectrapportage	WFC Development	Buck Consultants International
Internationalisering	WFC Development	Buck Consultants International
IE rechten / staatssteun	WFC Development	Nysingh advocaten
Samenwerking WUR Campus	WFC Development	Nysingh advocaten
Communicatie Agrofood- & Tuinbouwsector	Gemeente / WFC Development	Stichting WFC / Schuttelaar & partners
Commitment Agrofood- & Tuinbouwsector	Stuurgroep WFC	Stichting WFC / Gemeente / WFC Development
Contracten	WFC Development	Nysingh advocaten

Samenstelling stuurgroep World Food Center

De stuurgroep WFC bestaat uit:

- onafhankelijk voorzitter [REDACTED]
- vertegenwoordigers GREEN: [REDACTED] (VR) en [REDACTED] (VR);
- vertegenwoordigers gemeente Ede: Johan Weijland (wethouder), [REDACTED] (concerndirecteur) en [REDACTED] (projectmanager);
- vertegenwoordigers Stichting World Food Center: [REDACTED] (voorzitter bestuur) en [REDACTED] (raad van toezicht/Ahold), alsmede
- ad-hoc leden [REDACTED] (bestuurslid/Deerns) en [REDACTED] (bestuurslid/ex-Efteling).