

Memo

Aan	:	[REDACTED] WFC-Development
Van	:	[REDACTED]
Datum	:	1 november 2016
Bijlagen	:	Detailplanning World Food Centre versie 27-10-2016
Onderwerp	:	Toelichting op Detailplanning WFC

Inleiding

Met de aankomende start van de WFC concept uitwerking, de verdere verdiepingsslag in het stedenbouwkundig plan en het opstarten van de onderzoeken voor het bestemmingsplan begint het World Food Centre steeds meer haar definitievere beslag te krijgen. Ook vanuit het bedrijfsleven is concreet welke bedrijven 'koplopers' worden in de WFC ontwikkeling, waardoor de fasering en het tijdsplan steeds beter uitgestippeld kan worden.

Om al de lopende en toekomstige acties te stroomlijnen en overzichtelijk te krijgen bestaat de vraag om met een gedetailleerdere planning te gaan werken waarin alle acties en relaties integraal in zijn opgenomen. Zo'n integrale projectplanning bestaat al enige tijd in de vorm van een MS Project Planning, maar deze wordt momenteel nog niet actief gedeeld en mee gewerkt. Insteek is om wel in te gaan zetten op de integrale projectplanning, omdat van hieruit de beheersing van de planning goed vorm kan gaan krijgen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het proces nog nader uitgewerkt gaat worden, zodoende dat voor de vervolgfase nog aannamen zijn gemaakt.

De detailplanning is op basis van de volgende documenten en overleggen tot stand gekomen:

- Procesplanning WFC (versie september 2016)
- Interne gemeentelijke overleggen (september en oktober 2016)
- Overleggen WFC-development (september 2016)
- Plan van aanpak bureaus BRC, STEC, RHDHV

Opzet planning

De planning bestaat uit vier hoofdprocessen:

- **Ruimtelijke procedures / Algemeen deel WFC:** Dit proces bestaat uit de ruimtelijke procedures en planproducten die moeten worden doorlopen om het plan juridisch mogelijk te maken. Het bestaat uit vier deelprocessen, namelijk het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, de milieueffectrapportage en de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeente Ede is proceseigenaar van dit proces.
- **Experience Centre:** Dit proces bestaat uit twee fasen. De eerste fase is de conceptontwikkeling WFC Experience welke wordt afgesloten met een definitief plan wat ondertekend is door de koplopers en de overheidspartijen. De tweede fase bestaat uit de bouwontwikkeling (VO, DO, bestek), welke wordt afgesloten in de vorm van een realisatieovereenkomst. WFC Development is eigenaar van dit proces.
- **Herontwikkeling Mauritskazerne en 1^e Fase WFC:** Dit proces bestaat uit twee onderdelen. 1) Het vinden van een koper voor de Maurits. De gemeente Ede is eigenaar van dit proces. 2) De verbouwing van de Maurits en het komen tot een (nieuwe) invulling voor de reeds Mauritskazerne. WFC Development is eigenaar van dit proces.
- **WFC-Campus:** bestaande uit de (bouw) voorbereidingsprocessen om te komen tot een acquisitieplan, beleggingsfonds en het aantrekken van ondernemingen voor de realisatie van de WFC-campus. En de start verkoop en 1^e ontwikkeling van de WFC Campus. WFC-Development is hier proceseigenaar van.
-

- Uitgangspunten / aannamens

-

- 1. Ruimtelijke procedures / Algemeen deel WFC

- Om de Experience ontwikkeling en de WFC Campus mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is de milieueffectrapportage met bijbehorende passende beoordeling, de ladder van duurzame verstedelijking, het exploitatieplan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.

-

- De detailplanning voor deze producten is niet voor alle onderdelen te maken. Uitgangspunt is de volgende planning:

-

• Product / proces	• Plannin g	• Vereist / risico's
<u>Ontwerpspoor</u> Stedenbouwkundige hoofdopzet Stedenbouwkundig plan Beeldkwaliteitsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Q3 2016 • Q1 2016 • Q1 2016 	<ul style="list-style-type: none"> • • •
<u>Milieueffectrapportage</u> Notitie Reikwijdte en detailniveau MER-onderzoeken Passende beoordeling Definitieve MER-rapportage	<ul style="list-style-type: none"> • Begin Q2 2017 • Q4 2016 • Q1 2017 • Eind Q1 2017 • • Q2 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • Stoplichtmoment uitkomsten stikstof. Risico op uitloop of negatieve consequenties voor programma • Uitkomsten passende beoordeling is risico •
<u>Ladder van duurzame verstedelijking</u> Stap 1: Kick-off en pre-check WFC Campus: markt & Ladder Stap 2. Laddertoets WFC Campus Stap 3. Advies concept & positionering WFC Campus	<ul style="list-style-type: none"> • • Q4 2016 • • Q1 2017 • Q1 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • • Stoplichtmoment uitkomsten stap 1 • • Uitkomsten stap 1 bepalen verder tijdspad
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bestemmingsplan</u> • Onderzoeken • Voorontwerp bestemmingsplan • Ontwerp bestemmingsplan • • • • Ontwerp BP ter visie • Vaststelling bestemmingsplan • 	<ul style="list-style-type: none"> • • Q4 16 /Q1 2017 • Q4 16 /Q1 2017 • Eind Q2 2017 • • • • Q3 2017 • Q4 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • • Uitkomsten NRD bepalen verdere tijdspad en vervolg • • Definitief MER, ladderonderbouwing, definitief stedenbouwkundig plan, definitief beeldkwaliteitsplan, exploitatieplan, definitieve commitment experience, ondertekend Masterplan •

-

- De planning van het bestemmingsplan/MER is afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken, zoals passende beoordeling en ladderonderbouwing. Hierin schuilen ook grote risico's:
- 1) Het ontwerp bestemmingsplan vereist een volwaardig MER, een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een exploitatieplan, een goede ladderonderbouwing en een ondertekend Masterplan met definitieve conceptuitwerking (Stoplichtmoment). Om deze producten definitief te maken is voortgang vanuit de experience ontwikkeling nodig.
- 2) De ladderonderbouwing kan consequenties hebben voor de omvang van het programma en de omvang van de WFC campus, wat ook consequenties kan hebben op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- 3) Het is nodig om zo snel mogelijk inzicht te krijgen in de omvang van de
- (stikstof)problematiek als gevolg van de WFC ontwikkeling. Onderzoekresultaten zouden kunnen leiden tot bijstelling van onderdelen van het programma en plan. Indien het bestemmingsplan wordt opgesteld waarvan op onderdelen (bijvoorbeeld een fase 1) sprake is van een directe bouwtitel, dan is voor dat deel een NB-wet vergunning nodig.
- 4) Omdat de scope van de WFC ontwikkeling nog buigzaam en flexibel is ontstaat in het bestemmingsplan een dilemma tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Het uitgangspunt is dat een flexibel bestemmingsplan en een MER wordt opgesteld waarin de worst case milieueffecten zijn meegenomen en onderzocht. Dit kan consequenties hebben voor de planning.
- 5) Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan kan als gevolg van ladderonderbouwing, MER en Experience uitwerking nog aanpassingen krijgen in en na Q1 2017 (stoplichtmoment).
- 6) Een belangrijke voorwaarde voor de planning is ook de ecologische aspecten. Er kunnen vanuit ecologie randvoorwaarden aan uitvoering en planontwikkeling worden meegegeven. De planning gaat nog niet uit van eventuele NB-wet vergunning en Flora en Faunaontheffingen (vanaf 1-1-2017 wet natuurbescherming).
- 7) Studie BRC bepaald wanneer en hoe de fasering van het ruimtelijke spoor eruit ziet (1^e fase irt Masterplan).
-
- Voorts is het bestemmingsplan/MER afhankelijk van de experience ontwikkeling en WFC Campus.
- 1) Het ontwerp bestemmingsplan wordt vrijgegeven door het college van B&W na ondertekening van het definitieve plan voor het experience centre.
- 2) Na vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt de realisatieovereenkomst voor het experience centre door alle partijen ondertekend.
- 3) Na vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt de koop- en ontwikkelovereenkomst voor WFC Campus getekend.
- 4) De omgevingsvergunning voor de realisatie van het experience centre en campus ontwikkeling kan worden aangevraagd nadat het bestemmingsplan vigerend is.
-
- 2. Experience Centre
- In de periode t/m september 2016 is nadere aandacht besteed aan de WFC concept ontwikkeling en de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied. Ook zijn met een aantal bedrijven verregaande gesprekken gevoerd over deelname in de experience. Nu deze bedrijven zich gecommitteerd hebben aan de Experience gaat vanaf december 2016 gestart worden met de concept uitwerking door BRC. Uitgangspunt is dat er in maart 2017 een definitief plan ligt ter ondertekening voor de gemeente en partners. Voor dit definitieve plan is het daarnaast ook nodig dat er een haalbare business case (inclusief zicht op voldoende financiering van overheden) en een exploitant in beeld is.
-
- Na definitieve ondertekening van het plan gaat de bouwplanontwikkeling van de Experience van start. Hiervoor is het nodig een architect in de hand te nemen. Na de selectieprocedure van de architect is circa 40 weken nodig om te komen tot een DO bouwplan. De producten die in de verschillende fasen
-

• Processtappen	• Plannin g	• Producten
Concept uitwerking (BRC)	• Q4 16 /	Bepalen en uitwerken van de thema's

Taaknaam Stap 1: Opstart en onderzoek Stap 2: Snelkookpansessies (Charrette) Stap 3: Uitwerken strategisch concept Stap 4: Toetsing door Ede/WFCD Stap 5: Verfijnen strategisch concept Stap 6: Toetsing door Ede/WFCD Stap 7: Afwerking en oplevering product	Q1 2017 •	en verhaallijnen, variaties van de attracties, belevingsstijlen en overdrachtsvormen. • • Advies is om tussenproduct door stuurgroep te laten vaststellen, zodat eindproduct goed aansluit bij de wensen van de stuurgroep.
Goedkeuring masterplan door partijen en bedrijven	• Q2 2017	• Besluit om bouwplanontwikkeling op te starten
<u>Bouwplanontwikkeling & ontwerp openbare ruimte</u> Selectie architect Schetsontwerp + VO ontwerp buitenruimte Voorlopig ontwerp Definitief ontwerp	• • • Q2 2017 • Q3 2017 • • Q4 2017 • Q1 2018 •	• Definitieve inrichtingsschetsen, showscripts, storyboards, technische tekeningen, uitgewerkte plattegronden en overige specificaties. • • Uitwerking buitenruimte (VO inrichtingsplan)
<u>Realisatiebesluit Experience</u>	• Q1 2018	• Vastgesteld bestemmingsplan, definitief commitment en financiering partijen, en realisatiebesluit door alle partijen. •
<u>Aanbestedingsprocedure & uitvoering</u> Selectie aannemer Vorbereiding uitvoering Start uitvoering Ingebruikname	• Q2 en Q3 2018 • Q4 2018 Q1 2019 • Q1 2020	•

-
- Uitgangspunt is dat op basis van het voorlopig ontwerp een VO inrichtingsplan van de omliggende openbare ruimte is gemaakt. Uitgangspunt is dat de gemeente hiervoor aan de lat staat.
- Op basis van het VO inrichtingsplan openbare ruimte kan de gemeente het bouwrijp maken van het terrein opstarten. De planning hiervoor staat in de detailplanning exact uitgewerkt.
- De doorlooptijd voor de voorbereidingsfase is grofweg geraamd op één jaar (bestek, contractering, BRM en bouwvoorbereiding). Naar verwachting kan eind 2018 / begin 2019 gestart worden met de bouw van het experience centre en de WFC-campus.
- Uitgangspunt is dat de grond bouwrijp is, 3 maanden voordat de uitvoering van de Experience start.
-
- 3. Maurits / 1^e Fase WFC
-
- Voor de Mauritskazerne en de 1^e fase WFC is het uitgangspunt dat deze middels een relatief autonoom traject kunnen worden doorlopen. Met een aantal koploperbedrijven wordt een nader traject afgesteld over de invulling van de Maurits.
-
- Uitgangspunten die aan de planning van de Maurits / 1^e fase WFC ten grondslag liggen zijn:
- Eind 2016 zijn de onderhandelingen over de Mauritskazerne op hoofdlijnen afgerond. De koop van de Maurits staat gepland voor Q1 2017.

- Dat betekent dat de koploperbedrijven ook eind Q4 2016 zich aan het plan hebben gecommitteerd.
- WFC Development heeft op eigen initiatief en kosten al de bouwplanontwikkeling voor de renovatie/verbouwing opgestart. Het uitgangspunt is dat in Q1 2017 een DO bouwplan ligt.
- Op basis van de koop van de Mauritskazerne zal WFC Development de voorbereidingen renovatie / verbouwing opstarten. Hiervoor is in ieder geval een monumentenvergunning (22 weken) benodigd. Uit een vergunningenscan kan blijken welke extra vergunningen hiervoor benodigd zijn.
- Afhankelijk van de ingreep en de scope van de Maurits / 1^e Fase WFC kan bepaald worden welke ruimtelijke procedures er verder zijn benodigd om de scope te realiseren. In geval van een projectafwijdingsbesluit moet rekening gehouden worden met een procedure van circa 36 weken.
- De fasering van de verbouw/nieuwbouw plannen is van die ruimtelijke procedures afhankelijk.

• Product / proces	• Planning	• Vereist / risico's
<u>Bouwplanontwikkeling</u> Bouwplanontwikkeling DO bouwplan gereed Ontwikkeling inbouw plan	<ul style="list-style-type: none"> • Q4 2016 • Q1 2017 • Q1 en Q2 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • In hoeverre vereist
<u>Commitment & Verkoop Maurits</u> Koploperbedrijven gecommitteerd Onderhandelingen over koop Ondertekenen koopovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Q4 2016 • Q4 2016 • Q1 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijkheid vereist over deelname koploperbedrijven, en fasering 1^e Fase WFC en masterplan
<u>Monumentenvergunning</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Q1 t/m Q3 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Vraag is of inbouw ook implicaties heeft voor monumentenvergunning
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Realisatie & inbouw Maurits / 1^e fase WFC</u> • Realisatie verbouwing • Inbouw en ingebruikname 	<ul style="list-style-type: none"> • Q3 2017 t/m Q2 2018 • Q3 2018 	

- **Opmerking: De scope van de Maurits / 1^e fase WFC is staat nog niet geheel vast. Afhankelijk van de definitieve scope kan de planning verder uitgewerkt worden. Dat gaat ook om eventuele mobiele foodlabs / plannen die relatief snel gerealiseerd kunnen worden.**

• 4. WFC Campus

- Net als de WFC Experience is de ontwikkeling van de WFC Campus afhankelijk van het juridisch planologische kader wat hierboven is beschreven.

- Uitgangspunt voor de planning is dat de start van het verkoopproces van de 1e fase WFC-campus start na ondertekening van het definitief plan voor het Experience Centre.

- Het proces om te komen tot de ontwikkeling van de campus kent in principe twee belangrijke relaties met Experience Centre, namelijk:
 - Na ondertekening van het definitief plan van het experience centre wordt gestart met het formele verkoopproces voor (fase 1) de Campus.
 - Na ondertekening van de realisatieovereenkomst van het experience centre kunnen de koop- en ontwikkelovereenkomst met bedrijven/instellingen op de campus getekend worden.
 - Eventuele eerdere ontwikkelingen op de WFC Campus zouden - indien dit mogelijk is - via een projectafwijdingsbesluit geregeld moeten worden. Uitgangspunt is dat de procedure (exclusief bezwaar) in 36 weken zou kunnen worden geregeld.

- **Conclusie & Resterende vragen**

- Uiteraard vormt de opgestelde planning slechts een eerste opzet, en zijn er nog veel openstaande vragen niet beantwoord. Dat heeft ook invloed op de conceptuele status van de planning, die tot op zekere hoogte niet vastgestelde uitgangspunten bevat. Deze notitie hoopt een aantal onduidelijkheden binnen de planning te hebben weggenomen, alsook inzicht te geven waar in de planning nog duidelijkheid moet komen. Belangrijke vragen die nog onbeantwoord zijn:

-

Vragen:

Besluitvorming

Hoe ziet de besluitvorming er uit bij de volgende processtappen:

- Vaststelling definitief plan
- Realisatiebesluit

Op welk niveau worden deze besluiten genomen? Welke partij neemt op welk niveau haar besluit.

- Stuurgroep
- Bestuurlijke besluitvorming
- Bedrijfsleven

Financiën:

Hoe ziet het financiële kader eruit? Hoe zorgen we voor de dekking en past dit binnen de planning?