



**Bijlage bij Statenbrief - zaaknummer 2016-006630**

In deze bijlage wordt ingegaan op:

1. Het ontstaan van het WFC
2. WFC Experienc en WFC Campus
3. Relatie met provinciaal beleid
4. Stand van zaken planontwikkeling
5. Planning en besluitvorming

## **1      Ontstaan van het WFC**

### *Ambitieschets Food Valley*

In de Ambitieschets Food Valley 2020 (d.d. februari 2009) wordt al gesproken over een Food Experience Centre. Dit idee is in 2011 nader uitgewerkt door een adviesbureau uit Ede, tot het World Food Center (WFC).

In de zomer van 2011 is vanuit het adviesbureau contact gezocht met de provincie en de gemeente Ede voor een financiële bijdrage aan plan- en proceskosten voor het vervolmaken van het idee. Daarop heeft de provincie aangegeven om het idee eerst verder uit te werken tot een business plan en te organiseren dat er marktpartijen investeringsbereid zijn.

Eind 2011 heeft het adviesbureau de stichting World Food Center opgericht. Door de stichting WFC is een aanbestedingsprocedure georganiseerd om te komen tot de beste locatie in Nederland voor het WFC. De gemeente Ede heeft met ondersteuning van de Provincie Gelderland, de gemeente Wageningen en Wageningen UR een voorstel ingediend in december 2012. Naast een bidboek, maakte een financiële vergoeding onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure. Het betreft een bedrag van € 200.000,- voor te verrichten werkzaamheden om het concept op de locatie verder te ontwikkelen. Het bedrag is gezamenlijk is gedragen (gemeente Ede 50%, Provincie Gelderland 37,5%, Gemeente Wageningen 6,25% en Wageningen UR 6,25%). Januari 2013 heeft de beoordelingscommissie van de Stichting WFC het WFC aan Ede toegewezen, mede vanwege de nabijheid van de Wageningen Universiteit en omdat voor deze locatie een investeerder was gevonden.

### *Haalbaarheidsonderzoek*

De investeerder Green Real Estate is vervolgens met de gemeente Ede en de Stichting WFC in gesprek gegaan om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. In juli 2013 is de overeenkomst gesloten en ondertekend. In de overeenkomst is afgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid van het WFC en de campusontwikkeling op het kazernes terrein Maurits Zuid te onderzoeken. Uitgangspunt is dat WFC én de campusontwikkeling niet zonder elkaar kunnen bestaan en dus beide haalbaar moeten zijn. Een sluitende businesscase voor het WFC-concept is noodzakelijk. Daarnaast is steun en medewerking van grote spelers uit de agrofoodsector nodig.

De Provincie heeft in de periode 2013-2015 € 500.000,- bijgedragen, waarvan € 200.000,- voor het haalbaarheidsonderzoek en € 300.000,- voor de planvormingskosten in de jaren 2014 en 2015.

Oktober 2014 wordt door de drie partijen (gemeente Ede, Green Real Estate en de St. WFC) de haalbaarheidsstudie afgerond. De conclusie is dat het WFC haalbaar is, indien het bedrijfsleven jaarlijks participeert voor 4,75 miljoen euro en er een initiële funding (door overheden) van € 23,5 miljoen komt. Met deze overheidsbijdrage is de businesscase haalbaar. Ook de WFC campus is haalbaar en heeft, zegt het advies, voldoende marktkansen.

Op basis hiervan besluit de gemeente raad van Ede in december 2014 een bijdrage van € 5 miljoen te reserveren voor de realisatie van het WFC. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn commitment van het agrofoodbedrijfsleven en financiering van de totale publieke bijdrage door andere overheden aan de realisatie van het WFC.

### *Commitment agrofoodsector*

Vervolgens breekt vanaf 2015 een nieuwe fase aan waarin nadrukkelijk de samenwerking met het agrofood bedrijfsleven wordt gezocht.

Door een adviesbureau is in nauwe samenwerking met WFC Development BV, Gemeente Ede, Stichting WFC, Wageningen UR en de provincie contact gelegd met een aantal belangrijke foodbedrijven en organisaties over deelname aan de ontwerpfasen van het WFC. Op dat moment hadden zeventien bedrijven en organisaties toegezegd deel te zullen nemen



Het aantal toezeggingen is later gegroeid tot 23 partijen. Met deze groep zijn verschillende bijeenkomst georganiseerd om het concept verder te vervolmaken. Vanuit deze groep hebben vijf bedrijven aangegeven in dit stadium ook financieel te willen bijdragen aan de verder planvorming. Het gaat om de bedrijven Albert Heijn, Albron, DSM, Scelta Mushrooms en, Wageningen University & Research. Met deze bedrijven wordt de komende maanden een ontwikkelingsvisie opgesteld door het internationaal gerenommeerde bureau BRC. Deze ontwikkelingsvisie zal na verwachting dit voorjaar worden afgerond.

#### *Grond- en samenwerkingsovereenkomst WFC Development*

Daarnaast is in 2016 gewerkt aan het opstellen van een vervolgovereenkomst tussen de gemeente Ede en WFC Development. Deze overeenkomst bevat de hoofdlijnen van afspraken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het WFC Experience Center en de WFC Campus. In de zomer van 2016 treedt de ontwikkelaar Van Wijnen toe tot WFC Development BV.

## **2 WFC Experience en WFC Campus**

### **3**

Het World Food Center bestaat uit twee onderdelen, namelijk de WFC Experience Center en WFC campus. De ontwikkeling van de Experience en de Campus beïnvloeden elkaar. De een kan eigenlijk niet zonder het ander.

#### *WFC Experience Center*

Het WFC Experience Center (ca. 8000m<sup>2</sup> BVO) beoogt een innovatieve broedplaats te worden voor de agrofoodsector en de kennisinstellingen vooral gericht op consumenten. De sector en kennisinstellingen kunnen zich in een aantrekkelijke setting profileren met innovaties t.a.v. voedsel(ingrediënten), voedselveiligheid en duurzaamheid.

Het WFC experience center krijgt drie functies. Namelijk:

- Het WFC Experience waar zowel consumenten als professionals op een interactieve manier beleven hoe voedsel wordt gemaakt en gedistribueerd. Je beleeft door te horen, zien, voelen, proeven en ruiken.
- WFC Labs, waar (wetenschappelijke) kennis wordt ontwikkeld over en door consumenten. Je verzamelt als bezoeker je kennis door deel te nemen aan workshops of door zelf onderzoeksobject te zijn.
- WFC Innovatie, waar bedrijven elkaar inspireren tot nieuwe producten en de laatste technologieën op het gebied van food met elkaar delen.

#### *Campus*

Daarnaast zijn er plannen voor een WFC Campus, een vestigingsplaats voor bedrijven met praktijkgericht onderzoek & innovatie, bedrijven gericht op andere bedrijven (B2B) in de foodsector, onderwijs & training en ruimte voor crossovers. De campus krijgt een omvang van ca. 130.000m<sup>2</sup> BVO (in een gebied van ruim 20 ha). Ook komt er ruimte voor horeca, hotel en detailhandel in het concept "World of foods".

#### *Onderzoeksprogramma gezonde en duurzame voeding*

Aanvullend op en deels onderdeel van de WFC labs wordt een onderzoeksprogramma opgezet, waarin wetenschap en consument samenwerken aan de ontwikkeling van gezonde en duurzame voeding. Het programma is een initiatief van vijf universiteiten (Groningen, Maastricht, Nijmegen, Utrecht en Wageningen) en de UMC's van .... het bedrijfsleven en de overheid. Het onderzoeksprogramma heeft als focus voeding in relatie tot gezondheid, consumenten gedrag en duurzame/veilige voedselketen. Het WFC biedt partners van het programma een mogelijkheid om met grote aantallen consumenten in contact te komen en samen met deze consumenten onderzoek uit te voeren.



### **3 Relatie met provinciaal beleid**

#### *Beleid*

Het WFC een van de drie door PS benoemde beeldbepalende projecten van Gelderland (bij de voorjaarsnota d.d. 29 juni 2016, PS2016-404). Doorstelling van deze projecten is om daarmee het verschil te maken. De werkwijze is dat dergelijke projecten aanstuurd worden vanuit de gebiedsopgave.

Het WFC maakt deel uit van de Gebiedsopgave Ede-Wageningen/Food Valley. De ambitie en visie voor Ede-Wageningen / Food Valley is:

- FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Het Met het stedelijk netwerk rond Ede en Wageningen werken we aan toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat en een dynamische, groene leefomgeving. De ambitie is vastgelegd in de Strategische agenda die door de Triple Helix partners is ontwikkeld

Deze ambitie is in de Strategische Agenda 2015-2019 van de Triple Helix partners in de Regio Food Valley uitgewerkt in 5 strategische doelen:

1. De local buzz: Verbeteren van de interactie tussen bedrijfsleven en onderwijs/onderzoeksinstituten
2. De global pipelines: Uitbouwen van de internationale netwerken en de samenwerking en aantrekkelijkheid voor internationale kenniswerkers
3. Innovatie: Vergroten van de innovatiekracht door innovaties met economische waarde te creëren. Innoveren is steeds vaker een samenspel van aan elkaar verwante sectoren uit verschillende vakgebieden.
4. Branding en marketing: Bedrijven, bewoners, kenniswerkers en investeerders aantrekken door FoodValley internationaal in de schijnwerpers te zetten (branding en marketing).
5. Vestigingsklimaat: Werken aan aantrekkelijkheid van woon-en werkomgeving, vestigingsklimaat en (digitale) bereikbaarheid waarbij realisatie van het World Food Center en de kennisas Ede-Wageningen belangrijk zijn.

Het WFC zal sterk bijdragen aan de strategische doelen

Met het WFC Experience en Campus zal de regio aantrekkelijker worden voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Het vestigingsmilieu wordt immers vergroot. Tevens draagt het bij aan de versterking van het maatschappelijk draagvlak van de agrofood & tuinbouwsectoren.

Tevens sluit het WFC zeer goed aan op de huidige aandacht voor voedsel (educatie). Dit is een belangrijk onderdeel van de Voedselagenda van het Rijk. Deze aandacht vertaalt zich ook in de deelname van de provincie Gelderland aan de Citydeal Voedsel op de stedelijke agenda, die op de Voedseltop van 26 januari 2017 wordt gesloten tussen drie ministeries (EZ, BZK en VWS), twaalf steden (Amsterdam, Almere, Den Haag, Ede, Groningen, Leeuwarden, Den Bosch, Venlo, Helmond, Utrecht, Oss en Rotterdam) en de provincie Gelderland. Daarnaast komt voedsel nadrukkelijk aan bod in het kader van de Agenda Vitaal Platteland, waarover uw staten op 22 maart 2017 een debat hebben.

#### *Economische effecten*

Het realiseren van het WFC Experience Center en de WFC Campus leidt volgens onderzoek van BUCK (juli 2014) bij de volledige realisatie van de projecten tot 4.500 – 6.200 FTE bruto arbeidsplaatsen. Netto in de Regio Food Valley gaat het om 1.100 – 1.500 FTE. Het verschil wordt gevormd door doorverplaatsing van bedrijven uit de regio of daar buiten.



#### *Ladder van duurzame verstedelijking*

De ladder van duurzame verstedelijking vormt een nadrukkelijk vraag. De centrale vraag is of er behoefte is aan een dergelijk hoeveelheid bedrijfsterrein en kantoren. Aangezien er al (meer dan) voldoende in de regio aanwezig is. Weliswaar van andere kwaliteiten. De gemeente zal die vraag bij de bestemmingsplan procedure beantwoorden.

Het WFC ligt in het sleutelproject Veluwe Poort en maakt deels gebruik van de bestaande kazernes. Tevens zal het (in de maximale versie van de Campus) een vermindering betekenen van de woningbouwmogelijkheden in Ede met 600 woningen.

#### *Natura 2000*

Het WFC ligt naast het Natura 2000 gebied de Veluwe. Momenteel is begonnen met de planologische procedures waaronder een Milieu Effect Rapportage. In dit MER zullen de effecten van het WFC op het Natura 2000 gebied in beeld gebracht worden.

#### *Businesscase*

Met een nieuwe ontwikkelingsvisie komend voorjaar zal er ook een nieuwe businesscase komen. Op dat moment ligt ook de vraag voor welke bijdragen vanuit bedrijven en vanuit overheden nodig zijn om te komen tot een sluitende businesscase inclusief exploitatie. . Daarom is momenteel onduidelijk in welke mate deze businesscase haalbaar is en welke bijdrage van bedrijven verlangd wordt. En of de bedrijven die bijdrage willen voldoen. Tegelijkertijd is ook de hoogte van de onrendabele top nog niet bekend. Daarmee is ook nog niet te zeggen welke bijdrage van overheden verlangd wordt om de businesscase sluitend te krijgen. In het bidboek (dec 2012) hebben gemeente Ede en de provincie aangegeven dat: *"indien het WFC een directe bijdrage levert aan de provinciale doelen, wij vanuit een positieve insteek het gesprek zullen aangaan over een mogelijke provinciale bijdrage om daarmee de business case sluitend te maken"*.

## **4 Stand van zaken planontwikkeling**

De huidige strategie gaat er vanuit dat een eerste fase van het WFC op kort termijn gestalte krijgt in de Rijks monumentale Mauritskazerne. Voor deze eerste fase hoeft namelijk geen nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld en het gebouw is momenteel leeg en beschikbaar. Het voordeel van de gefaseerde aanpak is dat op korte termijn een aantal belangrijke partners gebonden worden aan het concept en de opgave tegelijkertijd concreet en daarmee (financieel) behapbaar wordt. Deze eerste fase is een belangrijke opmaat naar de ontwikkeling van een tweede fase, die parallel met de bedrijven wordt ontwikkeld, en de start van de invulling van de WFC Campus.

#### *Mauritskazerne (fase 1)*

Voor het gebouw is inmiddels een schetsontwerp door World Food Center Development opgesteld. In samenwerking met de deelnemende bedrijven wordt gewerkt aan de invulling van de kazerne. Concreet gaat het daarbij om de begane grond van de kazerne, in totaal circa 3.000-4.000 m<sup>2</sup> bvo. WFC Development heeft eerder aangegeven dat zij als exploitant optreedt van de gehele kazerne.

In de Mauritskazerne krijgen de volgende WFC functies een plek:

- in de centrale hal en de naastgelegen gebouwdelen van de Mauritskazerne wordt gewerkt aan een (digitale) publiekruimte voor congressen, bijeenkomsten en tv opnames onder de noemer "participatorium".
- op de begane grond wordt gewerkt aan een programma voedseleducatie voor de jeugd in samenwerking met Kids University/Kokkerelli en Wageningen UR/Smaaklessen.
- De verdiepingen van de Mauritskazerne bieden plek aan (startende) foodbedrijven en organisaties.

#### *Ontwikkelingsvisie*

Op 29 november 2016 hebben Albert Heijn, Albron, DSM, Scelta Mushrooms, Wageningen University & Research afspraken gemaakt met WFC Development over het vervolgtraject. Deze koploperbedrijven dragen (financieel) bij aan het opstellen van de ontwikkelingsvisie die door het internationaal gerenommeerde bureau BRC wordt opgesteld. Een kennisteam waarin vijf universiteiten (Groningen, Maastricht, Nijmegen, Utrecht en Wageningen) deelnemen, brengen daarnaast wetenschappelijke inzichten in op het gebied van voedsel en gezondheid bij de ontwikkeling van de experience. De ontwikkelingsvisie wordt naar verwachting april/mei 2017 opgeleverd.

## **5 Planning en besluitvorming**

### *Planning en besluitvorming fase 1*

De bedoeling is dat de Mauritskazerne zo spoedig mogelijk wordt geopend. Volgens de huidige planning is dit op zijn vroegst in 2018. Vanaf begin 2017 wordt een omgevingsvergunning ingediend en gaat hiervoor de monumentenprocedure voor de kazerne lopen. Deze procedure neemt circa een half jaar in beslag. Na de bouwvakantie 2017 kan vervolgens worden gestart met de verbouw van de kazerne. De verkoop van het Mauritsgebouw is een belangrijke voorwaarde om te kunnen starten met de realisatie van de eerste fase van het WFC. De gesprekken over de verkoop van de kazerne, ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van het WFC, worden begin 2017 afgerond. Bij de verkoop worden - aansluitend op de systematiek van verkoop van gebouwen op de andere kazerneterreinen – het (ver)bouwplan en de overige voorwaarden vastgelegd.

De inschatting is dat voor de eerste fase van de experience een deel van de beoogde financiële bijdrage van gemeente en provincie benodigd is. In overleg met de provincie wordt hiervoor ingezet op een parallel besluitvormingsproces bij de gemeente en de provincie. De planning is dat uw Staten medio 2017 een besluit kan nemen over de financiële bijdrage van de 1<sup>e</sup> fase van het WFC, gekoppeld aan het zicht op geheel.

### *Planning en besluitvorming fase 2*

Tegelijk met de besluitvorming over de eerste fase zullen wij u – medio 2017 - informeren over de uitkomst van de ontwikkelingsvisie van BRC en de vervolgstappen die daaruit volgen. Dan is er ook zicht op het geheel: de relatie tussen fase 1, in de Mauritskazerne en fase 2, de Experience in de nieuwbouw. Op dat moment kunnen we ook een concrete doorkijk geven op de planning van de besluitvorming en de bouw en de opening van de 2<sup>e</sup> fase.

Om de realisatie van de 2<sup>e</sup> fase van de WFC Experience (en Campus) ontwikkeling mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De onderzoeken/producten die aan deze procedure ten grondslag liggen zijn opgestart. De inschatting is dat vanwege het doorlopen van deze procedures een start bouw in 2019 op zijn vroegst mogelijk is. De gemeenteraad zal naar verwachting eind 2017 het bestemmingsplan kunnen vaststellen.