

Memo WFC en Programmering

Aan gedeputeerde, Schouten, Bieze en Scheffer

Opgesteld door [REDACTED]

Datum: 3 okt 2016

Planning

13 okt	Minisymposium m.b.t. Health bij WFC
31 okt	Vernieuwde website WFC in de lucht
8 nov	Living Lab; terugkoppeling naar opdrachtgevers
Dec 2016	Oplevering haalbaarheidsonderzoek Living Lab
31 dec 2016	Einde PPS fase Experience Gemeente met WFCD
Januari 2017	Oplevering opdracht BRC Imagination Arts (http://www.brcweb.com/)
Jan-april 2017	Overdracht kazernes van gemeente naar WFCD.
Zomer 2017	Start verbouwing Mauritskazerne t.b.v. 1 ^e fase Experience
2017	MER en bestemmingsplan opstellen t.b.v. 2e fase Experience
2017-2018	Eerste bedrijven op campus
2018-2019	Start bouw 2e fase Experience

Stand van zaken WFC

Einde overeenkomst WFCD en Gemeente

Komende 31 dec 2016 eindigt de PPS fase (binnen de Grond en samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Ede en WFC Development BV) met betrekking tot de uitwerking van de experience. Conform de overeenkomst moet dan:

- de Friso- en Mauritskazerne zijn overgedragen;
- duidelijkheid zijn over de 6.000 m2 BVO nieuwbouw en midden terrein van 3 ha;
- zicht zijn op een vervolg.

Gemeente en WFCD hebben een overleggroep opgestart hiervoor.

Stand van zaken bedrijfsleven

Er is een kopgroep van bedrijven bestaande uit Albert Heijn, Albron, DSM, FrieslandCampina, Keygene, Priva, Rabobank, Scelta Mushrooms en Wageningen UR. Met deze partijen worden door WFC Development nieuwe afspraken gemaakt over zowel extra kennis- en tijdsinspanningen en financiële bijdragen aan het WFC Experience. Scelta heeft al een bijdrage toegezegd.

Gefaseerde Ontwikkeling

In het boekwerk wordt ook een nieuwe ontwikkelstrategie voor het WFC geïntroduceerd, die brede steun heeft bij de koploperbedrijven. Deze ontwikkelstrategie gaat er vanuit dat een eerste fase van het WFC op zo kort mogelijke termijn gestalte krijgt in de rijk monumentale Mauritskazerne. De bedoeling is dat de drie velden van het WFC Concept, de Experience, Labs en Innovation, in de Mauritskazerne een plek krijgen.

Parallel aan de planvorming en realisatie van de eerste fase van de experience in de Mauritskazerne wordt door WFC-D en de koplopers in gezamenlijkheid gewerkt aan de uitwerking van de tweede fase van de WFC Experience. Voor deze tweede fase zullen WFC-D en de koplopers gezamenlijk opdracht geven aan het internationaal experiencebureau BRC voor het maken van concrete plannen. Bij de oplevering van die studie (voorzien in januari 2017) wordt het plan en de businesscase (met een onrendabele top) concreet.

De gefaseerde ontwikkeling van het WFC Experience maakt het mogelijk dat op korte termijn een aantal belangrijke partners gebonden worden aan het concept en wordt de opgave concreet en behapbaar. Deze eerste fase is een belangrijke opmaat naar de ontwikkeling van een twee fase, die parallel met de bedrijven wordt ontwikkeld, en de start van de invulling van de WFC Campus. WFC Development treedt zelf op als exploitant van de eerste fase van het WFC.

De gemeente en WFC Development zullen in overleg met de Provincie Gelderland de komende tijd samen bekijken welke afspraken nodig zijn om de realisatie van de 1^e fase op korte termijn te kunnen starten.

Interuniversitaire onderzoeksprogramma

Het interuniversitaire onderzoeksprogramma is een kans die gaandeweg het ontwikkelingstraject door de Wageningen UR naar voren is gebracht. De achtergrond is dat het WFC met de te verwachten bezoekersaantallen een mogelijkheid biedt om vanuit bedrijfsleven en wetenschap met consumenten in contact te komen en met, door en onder deze consumenten wetenschappelijk onderzoek uit te voeren. Daarom hebben vijf universiteiten (Groningen, Maastricht, Nijmegen, Utrecht en Wageningen) samen met de overheid het initiatief genomen om een onderzoeksprogramma op te zetten. Het programma heeft als doel binnen een innovatieve onderzoekomgeving fundamenteel onderzoek te realiseren met, onder en voor bezoekers van het WFC.

Aan het eind van de verkenningsfase (eind 2016) wordt een onderbouwd conceptplan opgeleverd voor een onderzoeksprogramma met, door en onder bezoekers van het World Food Center. Het zal bestaan uit een inhoudelijk onderzoeksprogramma op hoofdlijnen, een lijst van mogelijke partners, een financieel concept en een mogelijk organisatiestructuur. Tevens geeft dit conceptplan een eerste inschatting van de benodigde faciliteiten (onderzoeksruidtes, infrastructuur, enz.) voor het onderzoeksprogramma binnen het WFC (een eerste indicatief Programma van Eisen).

Aan de hand van dit conceptplan kunnen betrokken partijen een beslissing nemen over de haalbaarheid van het onderzoeksprogramma en de te nemen vervolgstappen. Onderdeel van de verkenning is dat gekeken wordt of er al onderdelen van onderzoeksprogramma in de eerste fase van het WFC, in de Mauritskazerne, gestalte kunnen krijgen.

Gebiedsontwikkeling / WFC Campus

In de gebiedsontwikkeling wordt het concept voor de campus bepaald, het stedenbouwkundig plan gemaakt en de RO-procedures gecoördineerd. Voor de gemeente Ede is het actualiseren en bewaken van het grondexploitatie resultaat en de projectrisico's van groot belang. De stedenbouwkundige hoofdopzet wordt momenteel afgerond. De voorbereidende werkzaamheden zijn gestart voor de MER en het bestemmingsplan.

De beschrijving van het campusconcept en de programmering hebben grote prioriteit omdat het de basis vormt voor de RO-procedures, maar ook voor de werving van klanten en beleggers. De aanscherping van het programma en de marktonderbouwing hiervan (t.b.v. de Ladder duurzame verstedelijking en visie werklocaties FoodValley) wordt door WFC-D en de gemeente momenteel opgepakt. De WFC Campus is onderdeel van de Visie Werklocaties.

In de leegstaande ruimten van de Frisokazerne vestigen zich op korte termijn twee foodbedrijven: Bionext uit Zeist (10-15 fte) en Food Inspiration uit Bennekom (70 fte). Dit zijn *early settlers* die de geloofwaardigheid van de ontwikkeling van het WFC vergroten en voor reuring in het gebied gaan zorgen. Bionext vertegenwoordigt de biologische sector/producten. Food Inspiration bestaat in totaal uit 6 bedrijven met 70 arbeidsplaatsen die werken in het hart van de foodsector (o.a. trend- en data-analyse, marketing, educatie en talentontwikkeling), die landelijk bekend zijn en een netwerk in de foodsector hebben.

Lobby

Rijk

De komende periode wordt de lobby verder geïntensiveerd, waarbij samen wordt opgetrokken met de Provincie Gelderland. Het belangrijkste doel is financiële en inhoudelijke betrokkenheid van het Rijk bij de ambities van het WFC. Aangezien begin volgend jaar verkiezingen zijn, wordt ingezet op een lobby waarbij straks de ambities van het WFC aansluiten bij het nieuwe kabinetsbeleid. Om dit te bereiken wordt op drie niveaus lobby bedreven. Op politiek/bestuurlijk niveau, op directieniveau (DG's en directeuren) en op ambtelijk niveau (beleidsambtenaren). Op politiek niveau willen wij graag invloed uitoefenen om de ambities van aan het WFC gerelateerde, maatschappelijke thema's op de politieke agenda te zetten.

Op directieniveau en (hoog) ambtelijk niveau willen we bereiken dat de ambities van het WFC bij de relevante ministeries (EZ, OCW, WVS) bekend zijn en dat helder is welke bijdrage het WFC kan leveren aan de maatschappelijke opgaven en politieke ambities van het nieuwe kabinet.

EU

Door een extern deskundig bureau, Hezelburcht, wordt een actueel en realistisch overzicht van subsidie- en fondsmogelijkheden op Europees niveau opgesteld. Dit wordt vastgelegd in een roadmap, waarin een overzicht van de kansrijke subsidie- en fondsmogelijkheden wordt gegeven, informatie over lobby en netwerken en wordt ingegaan op aanvraagtrajecten. Deze scan wordt momenteel afgerond.

Communicatie

De algemene conclusie is dat we meer aan de weg moeten timmeren om het WFC onder de aandacht te brengen. Er is een strategisch communicatieplan opgesteld dat momenteel door het communicatieteam wordt uitgevoerd.

WFC i.r.t. programmering

De regio werkt momenteel o.l.v. Buck consultants aan een Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De afspraken gaan in op de programmering van bedrijventerreinen en kantoren. Over detailhandel worden aparte afspraken gemaakt. Planning is om 3 oktober de eindversie in het POHO Economie te bespreken. Er wordt nog een bestuurlijk overleg met ons ingepland om het RPW-voorstel te bespreken.

De precieze invulling van het WFC is nog niet bekend. Dit maakt het op dit moment lastig om de effecten van het WFC op de programmering in te schatten. Dit inzicht en de bijbehorende ladderonderbouwing volgen bij de bestemmingsplanprocedure van het WFC. Het RPW biedt echter al wel het inzicht in de bestaande voorraad en de toekomstige vraag. Hieruit is deels op te maken hoe een concept als het WFC hierin past.

Inzichten Regionale Programmering

Bedrijventerreinen

Vraag tot 2025

Uitbreidingsvraag	74 ha
Vervangingsvraag	15 ha
Beleidsimpuls	25 ha
TOTAAL	114 ha

Aanbod

Onherroepelijk, direct uitgeefbaar	78 ha
Onherroepelijk, niet direct uitgeefbaar	84 ha
Overige plannen	52 ha
TOTAAL	214 ha

-
- Er is een overaanbod in onherroepelijke bestemmingsplannen van 48 ha.
- Het overaanbod is echter niet zwart-wit, oa:
 - 10 ha zijn lastig uit te geven snippers op bestaande terreinen.
 - 20 ha op de Driehoek in Barneveld is strategische voorraad in particuliere handen t.b.v. bedrijfsverplaatsing en wordt voorlopig niet ontwikkeld.
 - Aanbod grote kavels en voor hogere milieucategorieën is beperkt
 - Voor de doelgroep dienstverlening/ICT/kennisintensief is te weinig (greenfield) aanbod. Het WFC is bestemd voor deze doelgroepen.

Kantoren

Vraag tot 2025

Utrechts deel van de regio	12.000 m²
Gelders deel van de regio	5.000 m²
Gld. vervangingsvraag	PM
TOTAAL	17.000 m²

Aanbod en plannen

Aanbod (leegstand +/- 5%)	100.187 m²
Columbiz en ENKA (voorlopige cijfers)	20.000 m²
WFC (programma bedrijventerreinen)	Onbekend
TOTAAL	120.187 m²

- Kwantitatief is er een fors overaanbod. De vervangingsvraag is echter nog niet meegerekend (vervanging van bestaand aanbod).
- Een deel van de leegstand is structureel: het aanbod voldoet niet meer aan de vraag. Welk deel dat precies is, is nu nog niet bekend. Bovendien verschilt de kansrijkheid per type locatie.
- Er is steeds meer behoefte aan centraal gelegen en gemengde locaties. FoodValley heeft vooral aanbod op minder kansrijke locaties. De precieze impact daarvan moet in beeld worden gebracht.
- Het WFC is een centraal gelegen en gemengde locatie en sluit hiermee aan bij de kwalitatieve vraag.

•

Conclusie:

- Zowel de bedrijventerreinen- als de kantorenmarkt kent een kwantitatief overaanbod. Voor bedrijventerreinen ligt dit genuanceerd. Op de kantorenmarkt is daadwerkelijk een fors overaanbod.
- Kwalitatief is er echter een mismatch in vraag en aanbod in beide vastgoedmarkten. Het WFC sluit zowel qua locatie, marktsegment als vormgeving aan bij deze kwalitatieve behoefte.
- In eerder onderzoek van Buck is de verwachting geschetst dat het WFC o.a. leidt tot verplaatsing van werkgelegenheid. Dit betekent dat het WFC elders (regionaal en bovenregionaal) tot leegstand zal leiden. Hoeveel en waar is op dit moment niet bekend.
- Compensatie voor het WFC door het schrappen van bestaande plannen is amper mogelijk, omdat er weinig plannen zijn en deze bovendien ook voldoen aan de behoefte in een ander segment. Compensatie door transformatie of sloop van bestaand incourant leegstaand kantorenaanbod is op korte termijn ook niet realistisch. De huidige inschatting is dat er amper transformatiemogelijkheden zijn voor deze veelal perifere monofunctionele locaties. Voor kantoren op bedrijventerreinen is het meest reële scenario afboeken en later uitgeven als bedrijfskavel. Wel is het zaak te kijken hoe overheden kunnen bijdragen aan het versnellen van de transformatie- en sloopopgave.
- De onderbouwing van het WFC ligt hiermee in eerste instantie bij de kwalitatieve behoefte. Het effect op de leegstand van de overige voorraad moet echter niet worden weggelaten. Dit moet weloverwogen en transparant in de motivering van de locatiekeuze worden meegenomen, conform de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Kern van het verhaal is dat wij een toekomstvaste locatie willen versterken. Wij zien dat de ontwikkeling de leegstand in de bestaande voorraad vergroot. Wij achten deze leegstandseffecten echter niet onoverkomelijk. Wij faciliteren en stimuleren waar mogelijk de bijbehorende transformatie- en sloopopgave.