



Memo		
Aan	:	Gemeenteraad
Van	:	College van burgemeester en wethouders
Datum	:	2 juli 2024
Zaaknummer	:	451644
Onderwerp	:	Plan Mauritskazerne

Inleiding

Begin dit jaar werd duidelijk dat de World Food Experience (WFE) niet meer gerealiseerd zou worden. Bij bespreking in de gemeenteraad is afgesproken dat u betrokken wordt bij de afwikkeling van de WFE. In dit memo informeren we u over de stand van zaken met betrekking tot deze afwikkeling en het concept dat het college nu voor ogen heeft voor de Mauritskazerne.

WFC en Food Innovation

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen zich te profileren op het thema 'Food', onder meer in het bestuursakkoord. Om hieraan concreet invulling te geven hebben we binnen het WFC-gebied ruimte gereserveerd voor bedrijven die behoren tot de kennisintensieve agro- en foodsector. Dit gebied noemen wij het Food Innovation District (FID). De WFE was in de structuurvisie een belangrijke aanjager en drager voor de ontwikkeling van de Regio Foodvalley, het kennishart Ede-Wageningen en in het bijzonder voor het WFC-gebied, met name voor het Food Innovation District (FID). Binnen het huidige economisch klimaat en de huidige vastgoedmarkt voor kantoren is de ontwikkeling van het FID complex. We ervaren dat we uiterste inspanningen moeten leveren om bedrijven te laten landen en te zorgen dat nieuwbouwwontwikkelingen van de grond komen. We constateren daarbij evenwel dat de interesse vanuit food gerelateerde bedrijven groot is, maar dat finale investeringsbeslissingen nu nog niet altijd worden genomen.

Ondanks dat de WFE niet gerealiseerd wordt, blijft het WFC gebied potentieel een zeer aantrekkelijke locatie voor bedrijven in de foodsector. Met name door de ligging in de Foodvalley (kennis en innovatie) en de nabijheid van voorzieningen waaronder het vernieuwde station Ede-Wageningen. Het realiseren van het Food Innovation District (FID) concept blijft, ook zonder het WFE, wenselijk en haalbaar. De gemeente Ede, maar juist ook de verschillende partners, zoals WFCD B.V., TeKa en Aeres Groep houden vertrouwen in de ontwikkeling van het FID. Voorwaarde is wel dat het concept van het innovatiedistrict overeind blijft en dat gezocht wordt naar nieuwe aanjagers voor de ontwikkeling van het gebied die zorgen voor levendigheid, ontmoeting en interactie. Concreet gaat het daarbij om een alternatieve invulling van de Mauritskazerne.

Bij het zoeken naar deze alternatieve invulling is het uitgangspunt van het college om een aantal in de ogen van het college cruciale onderdelen van het WFE concept zo veel als mogelijk te handhaven. Het gaat daarbij om: genereren van 'traffic' in het gebied waar food gerelateerde bedrijven elkaar ontmoeten en kennis kunnen delen, het integreren van food educatie in het concept en het mogelijk maken van (food innovatie) exposities.

Concept Mauritskazerne

Met het wegvallen van het WFE is het nodig dat dat gezocht wordt naar nieuwe aanjagers voor de ontwikkeling van het gebied die zorgen voor levendigheid, ontmoeting en interactie. Mauritskazerne B.V., een onderneming gelieerd aan TeKA, heeft een concept uitgewerkt, die voldoet aan deze uitgangspunten.

In dit concept behoudt de voorzijde van de Mauritskazerne is volledig gerenoveerd, heeft al een foodinvulling en wordt nu langjarig door Mauritskazerne B.V. gehuurd. De achterzijde van de kazerne (bestaande uit middengebouw en zijgebouwen) krijgt een upgrade en het foodthema wordt doorgetrokken in het middengebouw en de zijgebouwen. Zo ontstaat één geheel. Een gebouw met verschillende functies, dat toch één verhaal vertelt. De ruimtes in de achterzijde van de kazerne worden als volgt ingevuld;

- Een inspirerende foodeventlocatie

De regio FoodValley verdient een volwaardige foodeventlocatie. Een plek waar congressen, seminars, netwerkbijeenkomsten en presentaties plaatsvinden over bijvoorbeeld (de toekomst van)

agro en food. Een plek om kennis te delen, ideeën uit te wisselen en gedachten te scherpen. De huidige tijdelijke evenementenruimte krijgt een upgrade. Het foodthema wordt verder doorgetrokken, in lijn met de beleving die is gecreëerd in het hoofdgebouw van de Mauritskazerne. Ook wordt het gebouw voorzien van meer (technische) voorzieningen. De capaciteit wordt uitgebreid naar 400 personen plenair. Dat is een waardevolle toevoeging voor het WFC-terrein waar op dit moment de maximale plenaire capaciteit 250 personen is. Het versterkt de positie van het WFC-terrein als ontmoetingsplek.

- **Storytelling over food en FoodValley**

Waar komt ons eten vandaan? Wat speelt er in de wereld van food? En welke rol speelt FoodValley daarin? Dat verhaal wordt verteld in de zijvleugels van de evenementenhal, via een vaste expositie met decoratieve foodydisplays. Die kunnen bijvoorbeeld gaan over de eiwittransitie, urban farming of circulaire landbouw. Of verhalen over wetenschappelijk onderzoek naar voedsel en verhalen van regionale voedselmakers. De zijvleugels worden ingezet als ondersteunende ruimte tijdens events, bijvoorbeeld voor pauze- en cateringmomenten. Zo leggen we op een laagdrempelige wijze de verbinding tussen zakelijke evenementen en FoodValley als de topagrifoodregio van Nederland.

- **Een kidsproof restaurant**

Er komt een kidsproof restaurant. Een plek om als gezin te eten, met een menukaart waarop lokale ingrediënten en streekproducten een hoofdrol spelen. Kinderen ontdekken er spelenderwijs meer over het eten op hun bord. Waar komt het vandaan, wie heeft het gemaakt, wat is gezond en wat niet? Fun, smaak en educatie komen samen in dit nieuwe restaurant. Voor de invulling van dit deel wordt gebruikgemaakt van de plannen die eerder door de stichting zijn gemaakt voor deze plek. Het nieuwe restaurant grenst met een serre aan de appelpplaats en draagt daarmee bij aan de levendigheid van dit centrale plein tussen de Mauritskazerne, de Frisokazerne en Het Ketelhuis.

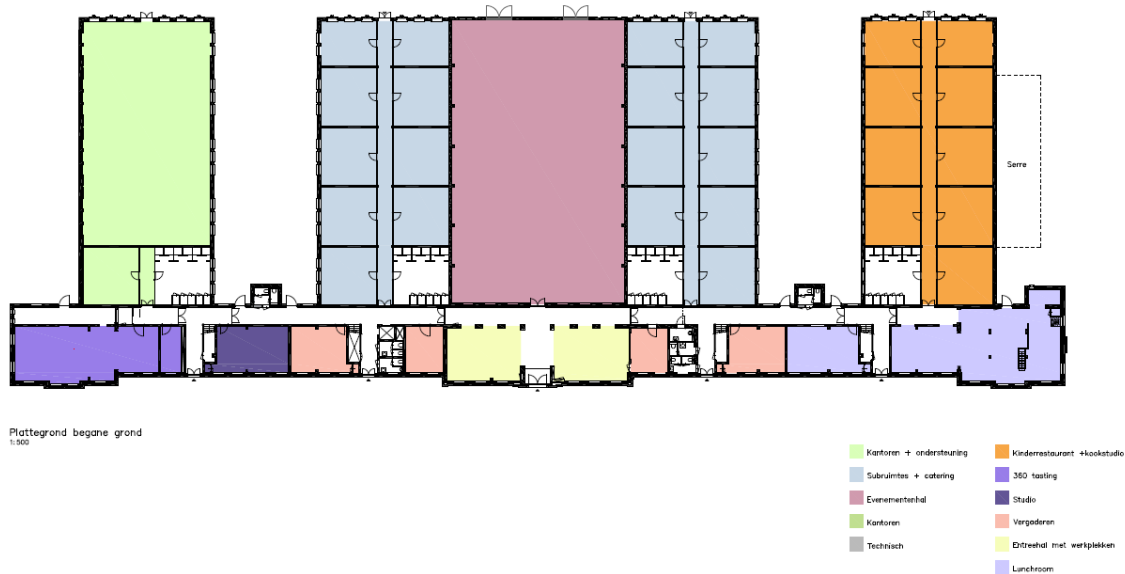
- **Een doe-keuken voor next-gen chefs**

Naast het restaurant komt een doe-keuken. Een plek met meerdere kookeilanden waar workshops voor o.a. kinderen kunnen plaatsvinden. Mauritskazerne B.V. ontwikkelt hiervoor een programma waarbij kinderen in de klas leren over eten, een boer bezoeken om te kijken waar ons eten vandaan komt en daarna naar de doe-keuken komen om zelf eten klaar te maken. Ze zoeken hiervoor samenwerking met onder andere basisscholen, Aeres Groep en andere partijen om samen een haalbaar programma te realiseren. De doe-keuken kan buiten de educatie-activiteiten om ook gebruikt worden door volwassenen en bedrijven.

- **Kantoren en ondersteunende ruimtes**

In het laatste zijgebouw aan de achterkant worden kantoorruimtes en andere ruimtes die nodig zijn om de Mauritskazerne te exploiteren gerealiseerd.

In de onderstaande plattegrond zijn de verschillende functies te zien:



In de bijlage, opgesteld door Mauritskazerne B.V., wordt het plan verder beschreven. Dit plan zal verder worden uitgewerkt en in de koopovereenkomst zullen over de realisatie ervan afspraken worden gemaakt.

Voor het achterterrein, de huidige parkeerplaats, van de Mauritskazerne wordt in een later stadium een plan ontwikkeld dat aansluit bij de kazerne, de ontwikkelingen op het WFC en de thema's in het gebied. De intentie is om daarbij het achterterrein deels te vergroenen, waardoor er een geleidelijke overgang ontstaat van de kazerne naar de groene zoom rond het huidige parkeerterrein.

De Mauritskazerne zal met de nodige particuliere investeringen gaan functioneren als één samenhangend multifunctioneel gebouw met kantoren (foodbedrijven), vergaderfaciliteiten, congresfaciliteiten en een restaurant. Het gebouw wordt door de combinatie van functies een belangrijke ontmoetingsplek in het WFC-gebied, waardoor het ook voor andere Foodbedrijven interessanter wordt om zich te vestigen in het gebied. Voor de vestiging van bedrijven is een bepaald voorzieningenniveau in het WFC gebied nodig, de beoogde invulling van de Mauritskazerne levert op een aantal onderdelen daar een belangrijke bijdrage aan.

Door deze ontwikkeling kan de Mauritskazerne als één van de nieuwe dragers van de FID-ontwikkeling gaan functioneren. De congres- en vergaderfaciliteiten zijn een belangrijk onderdeel van de gewenste mix aan functies in het gebied, zoals opgenomen in de structuurvisie uit 2020 en in het advies van BCI voor de ontwikkeling van het FID.

Andere nieuwe dragers zijn onder andere de komst van het MBO Food van Aeres Groep en het nieuwe concept voor de Frisokazerne waaraan momenteel gewerkt wordt.

Voornemen tot verkoop

In de planontwikkeling voor de kazerneterreinen en het WFC terrein is verkoop van de Mauritskazerne altijd het uitgangspunt geweest. Om de geschetste totaalontwikkeling van de Mauritskazerne te kunnen realiseren is het voor Mauritskazerne B.V noodzakelijk het volledig gebouw te kunnen exploiteren. Binnen deze context is verkend of Mauritskazerne B.V. het volledig eigendom van de Maurits kan overnemen en of hier een haalbare exploitatie te realiseren is binnen de door de gemeente gewenste kaders.

Voor de verkoop van de Mauritskazerne is een aantal uitgangspunten / hoofdprincipes geformuleerd, die nader uitgewerkt worden in een koopovereenkomst tussen gemeente Ede en Mauritskazerne B.V..

De belangrijkste hoofdprincipes voor de verkoop zijn:

- Gemeente Ede verkoopt aan Mauritskazerne B.V. de Mauritskazerne en het bijbehorende achterterrein op basis van een marktconforme prijs, gebaseerd op een onafhankelijke waardetaxatie.
- Op het achterterrein is altijd al bebouwing voorzien (ontwikkelplan en bestemmingsplan kazerneterreinen en structuurvisie 2020). Mauritskazerne B.V. kan in overleg met de gemeente een bouwplan maken voor nieuwbouw op het huidige achterterrein. Het bouwplan zal worden getoetst aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde structuurvisie voor het WFC terrein en het advies van BCI voor de ontwikkeling van het FID. Na goedkeuring zal een planologische procedure gestart worden.
- Indien Mauritskazerne B.V. in de toekomst de Mauritskazerne wil verkopen zal zij het gebouw eerst aan de gemeente Ede aanbieden voor een marktconforme prijs.

Afspraken afwikkeling

Daarbij speelt ook de afwikkeling van de WFE met alle participerende partijen. Hiervoor moeten afspraken tussen de provincie, de stichting, TEKA groep en de gemeente gemaakt worden over gedane investeringen door partijen en (onder voorwaarden) verleende subsidies.

In december 2023 hebben Provinciale Staten van Gelderland een motie aangenomen waarin zij o.a. oproepen om per direct te stoppen met de ontwikkeling van de World Food Experience (WFE). Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 2 april 2024 een voorgenomen besluit genomen om de subsidie voor de WFE gedeeltelijk in te trekken en lager vast te stellen.

De afgelopen periode is in samenspraak met de stichting WFC, provincie en TeKa gezocht naar oplossingen voor de ontstane situatie. Uitgangspunten daarbij van de gemeente zijn:

- Streven is om te komen tot een gezamenlijke oplossing met alle partijen (provincie, gemeente, stichting en TeKa) voor de afwikkeling van het project WFE.
- Ambitie is om de komende jaren maximaal in te zetten op de ontwikkeling van de eerste fase van het FID binnen bovengenoemde uitgangspunten en de mogelijkheden van stikstof, netcongestie en markt/financiën.

Inmiddels zijn er afspraken gemaakt. Meer informatie over dit onderdeel leest u in een afzonderlijk raadsvoorstel (zaaknummer 454185).

Deze afspraken worden uitgewerkt in verschillende overeenkomsten, waarbij enerzijds afspraken worden gemaakt tussen de subsidieverstrekkeners en de stichting en anderzijds afspraken worden gemaakt tussen

gemeente, stichting en TeKa als beoogd exploitant. Onderdeel daarvan is ook de ontwikkeling en verkoop van de Mauritskazerne aan Mauritskazerne B.V.

Vanwege netcongestie is het naar verwachting tot in ieder geval 2029-2030 niet mogelijk om op het WFC-terrein nieuwe zakelijke aansluitingen op het elektriciteitsnet aan te (laten) sluiten. Door met TeKa afspraken te maken over het gebruik van hun stroomvoorziening kan de ontwikkeling het FID en bouwveld C doorgaan. Het gaat om voldoende stroom voor circa 7.500 m² kantoorruimte. Met deze stroomvoorziening kan o.a. MBO Food Aeres-Groep gerealiseerd worden.

Er wordt voor de oordeelsvormende raadsvergadering een woordvoerdersoverleg ingepland om u te informeren over de stand van zaken van de afwikkeling van de WFE.

Financieel

Voor de gemeente Ede is het van belang - gezien de boekwaarde van € 36 miljoen van de huidige grondexploitatie en de rentelast die dit met zich meebrengt - om de komende jaren ook voldoende grondopbrengsten binnen te krijgen. De verkoop van de Mauritskazerne is ook altijd onderdeel geweest van de grondexploitatie. Het voornemen is om de Mauritskazerne met bijbehorende grond (inclusief het huidige parkeerterrein) te verkopen aan de Mauritskazerne B.V.

De grondopbrengst moet passen binnen het grondbeleid van de gemeente en de kaders van de grondexploitatie. De verkoopprijs zal gebaseerd zijn op een marktconforme prijs met als onderlegger een onafhankelijk taxatierapport.

Didam-arrest

De gemeente moet bij de verkoop van een onroerende zaak uitvoering geven aan het Didam-arrest van de Hoge Raad. Dat betekent dat zij bij een verkoop mededinging moet bieden in de vorm van een selectieprocedure. Mededinging hoeft niet te worden geboden als de gemeente op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan beargumenteren dat er slechts één serieuze gegadigde is (uniciteit). Deze motivatie moet zij publiceren. Derden die het niet eens zijn met de voorgenomen verkoop kunnen binnen een termijn van 20 kalenderdagen na deze publicatie een kort geding procedure starten om tegen dit voornemen op te komen. Dit kan betekenen dat de verkoop aan Mauritskazerne B.V. later of zelfs helemaal niet kan plaatsvinden.

De beoordeling van interne juristen en externe advocaten is dat er voldoende objectieve, toetsbare en redelijke criteria zijn om te beargumenteren dat één op één verkoop aan TeKa mogelijk is, onder meer vanwege de unieke positie van TeKa ten aanzien van de stroomvoorziening. Wij schatten daarom het risico dat de verkoop aan Mauritskazerne B.V. niet door kan gaan dan ook klein in.

Daarnaast nemen wij in de koopovereenkomst in verband met het Didam-arrest beheersmaatregelen op in de vorm van een totstandkomingsvoorbehoud en een uitsluiting aansprakelijkheid/vrijwaring. Hiermee beperkt de gemeente mogelijke aansprakelijkheid ten opzichte van Mauritskazerne B.V.

Planologie

Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan (met een ruime gemengde bestemming) voor de kazerneterreinen. Dit betekent dat geen planologisch besluit nodig is en het nieuwe plan via een omgevingsvergunning kan worden vergund. Indien - conform het eerdere plan voor de Experience - sprake is van aantal (ondergeschikte) uitbouwen (te weten de serre, en twee gangen) kan met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking worden verleend.

Voor de stikstofonderbouwing van het aangepaste plan voor de WFE in de Mauritskazerne zijn de mogelijkheden van intern salderen door ingenieursbureau SWECO onderzocht. Hieruit blijkt dat de gebruiks- en bouwfase kan worden onderbouwd met stikstofruimte die vrijkomt door het afkoppelen van de cv-installatie, en daardoor geen natuurvergunning nodig is. De verwachting is dat de stikstofuitstoot bij dit nieuwe bouwplan voor de bouwfase niet zal wijzigen, maar daarover bestaat geen 100% zekerheid.

De onderbouwing is opgesteld voor de Experience, waarbij werd uitgegaan van 300.000 bezoekers. Onze eerste inschatting is dat met deze nieuwe invulling, met congres en kantoren, er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de onderbouwing voor de gebruiksfase via intern salderen naar alle waarschijnlijkheid ook met dit nieuwe bouwplan toegepast kan worden.

Vervolg

Na behandeling door uw raad, worden met de Stichting, TeKa en de provincie de principeafspraken over de afwikkeling van de WFE nader uitgewerkt. De gemeente en Maurits B.V. stellen een koopovereenkomst voor de Maurits op. Deze besluiten worden door het college bij voorkeur gelijktijdig genomen.

Er wordt een woordvoerdersoverleg ingepland om de raad te informeren over de stand van zaken van de afwikkeling van de WFE.

