

Kennislandgoed Flevoland

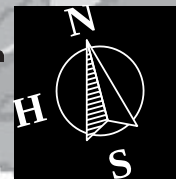
Ondernemen, experimenteren en exposeren door en voor business, boer en burger

Propositie



NIB CONSULT

DE LIJN

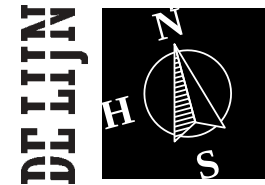


Kennislandgoed Flevoland

Ondernemen, experimenteren en exposeren door en voor business, boer en burger

Propositie van Wageningen Universiteit en Researchcentrum

Propositie, december 2003



Kennislandgoed Flevoland

Ondernemen, experimenteren en exposeren door en voor business, boer en burger

Ondernemen in kwaliteit

Wageningen Universiteit en Research Centrum is een onderneming met een duidelijke maatschappelijke doelstelling. Als internationale voorloper op het terrein van de life-sciences draagt het bij aan duurzame ontwikkeling van landbouw, voedselproductie en ruimtegebruik. In het gebied tussen de A6 in het westen, het toekomstige tracé van de Hanzelijn in het noorden, de bebouwde kom van Dronten in het oosten en de Lage Vaart in het zuiden kan een uniek landschap ontstaan. Waar toonaangevende en innovatieve bedrijven op het gebied van agrarische productie en kennisgerelateerde bedrijvigheid zich vestigen. Juist hier — op een steenworp afstand van het overvolle westen van het land — kan de ruimte worden geboden om bedrijven te realiseren in een lage dichtheid die voor Nederland ongekend is. Bereikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden vormen kwaliteiten die met de ontwikkeling van het Kennislandgoed Flevoland optimaal worden benut. Op het landgoed liggen bedrijven die zich openstellen voor publiek om hun bijdrage aan de kwaliteit van leven te tonen. De uiterst representatieve en recreatief aantrekkelijke omgeving is op zich al reden genoeg is om er naar toe te gaan. Kennislandgoed Flevoland geeft invulling aan de dubbele doelstelling van ondernemerschap en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Ambitie en innovatie

Kennislandgoed Flevoland is een ambitieus project. Het beoogt een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren voor hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen in de life-science sector, op zo'n wijze dat dit ook een attractieve omgeving wordt voor een breed publiek. Geen Flevohof-nieuwe-stijl, maar een eigentijds landgoed waar educatie, voorlichting en ontspanning een afgeleide is van de bedrijfsvoering. Een aanzienlijk deel van het landgoed blijft het open agrarische karakter behouden. Verder zal door landschapsontwikkeling in delen een lommerrijke omgeving ontstaan. Deze grote ambitie gaat gepaard met een realistisch perspectief op realisatie.

Realisme

De voorliggende propositie bundelt de kennis en ervaring die nodig zijn voor integrale gebiedsontwikkeling. Experts van Wageningen UR, planologen, financiële deskundigen en landschapsarchitecten hebben gezorgd voor een uitgebalanceerd plan dat haalbaar is. Deze haalbaarheid is gebaseerd op een zorgvuldige fasering en het zoveel mogelijk beperken van voorinvesteringen in de vorm van grondaankoop. De fasering is zo gekozen dat in eerste instantie gronden die in bezit zijn van Wageningen UR worden ontwikkeld. Door flexibel in te spelen op de marktomstandigheden kan het tempo en de volgorde van ontwikkeling van het Kennislandgoed worden geoptimaliseerd. Dit betekent dat grondaankopen van derden pas op langere termijn aan de orde komen. Daardoor zijn de investeringsrisico's voor de initiatiefnemers beperkt.

Voorstellen en uitnodigen

Deze propositie doet voorstellen en nodigt uit. De uitnodiging is in het bijzonder gericht aan de provincie Flevoland, de gemeente Lelystad en de gemeente Dronten. De Raad van Bestuur van Wageningen UR stelt voor om met deze partners een ontwikkelgroep in te stellen. De ontwikkeling van het Kennislandgoed Flevoland kent drie fasen: een vroege planfase, een definitieve planfase en een realisatiefase. Gedurende de vroege planfase is het belangrijk om alle publieke belanghebbenden (in elk geval: gemeente Lelystad, gemeente Dronten, provincie Flevoland) te betrekken bij een op te zetten Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland (=OKF). De OKF zal op basis van deze propositie een concept ontwikkeldocument opstellen op basis waarvan de betrokken partijen een intentieovereenkomst afsluiten. De OKF werkt het ontwikkeldocument verder uit tot een businessplan op basis waarvan de betrokken partijen een raamovereenkomst afsluiten. Vanaf dat moment kan de realisatiefase starten en is het denkbaar een ontwikkelbedrijf op te richten, met nader in te vullen aandeelhouders.

Grote toegevoegde waarde

Het Kennislandgoed biedt op meerdere terreinen een toegevoegde waarde.

- Unieke bedrijfslocatie. Het helpt de economische ontwikkeling van Flevoland door middel van het creëren van een nieuw en uniek vestigingsmilieu voor (innovatieve) bedrijven.
- Showcase en proeftuin voor vernieuwing. Onderzoekers en ondernemers bij de bedrijven en de researchinstellingen kunnen, mede geholpen door het uit de ontwikkeling van het gebied te voeden innovatiefonds, innovaties op het gebied van gezondheid en voeding letterlijk en figuurlijk zichtbaar maken. Hiermee draagt het bij aan maatschappelijke draagvlak voor aan de life-sciences gerelateerde bedrijfstakken.
- Een omgeving om naar toe te gaan. Ook geeft het Kennislandgoed een impuls aan de inrichting door de aanleg van bos en waterpartijen en recreatieve infrastructuur in een deel van het open agrarisch gebied. Voor bewoners in en om het landgoed en voor bezoekers is dit een waardevolle toevoeging aan de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding. Het vormt een krachtige impuls voor het regionaal woon- en werkmilieu. Waardestijging van vastgoed en grond in en om het landgoed is een van de gevolgen.
- Imagoversterking voor Flevoland, Wageningen UR, de gemeenten Lelystad en Dronten. Er wordt een herkenbaar icoon gecreëerd waarmee de betrokken partijen zich op de kaart zetten. Het Kennislandgoed Flevoland biedt goede mogelijkheden voor profilering op regionaal, nationaal en internationaal niveau. Ondernemen, vernieuwing en cultuurlandschap zijn hierbij verbindende kenmerken.

Van propositie naar realisatie

Bij het opstellen van het businessplan is het belangrijk aandacht te hebben voor het nader onderbouwen van de thans gehanteerde aannames en veronderstellingen. Ook is het noodzakelijk de belangrijkste risico's nader te onderzoeken en beheersmaatregelen te formuleren. Het managen van de risico's vormt een cruciale succesfactor voor rendabel exploiteren van het concept Kennislandgoed Flevoland.

Daarnaast is het wenselijk de markt nader te verkennen (is er voldoende vraag naar bedrijfslocaties van het beschreven profiel), de zonering planologisch te verankeren en het beoogde innovatieve karakter zo spoedig mogelijk zichtbaar te maken. Het interesseren van rijkspartijen, nieuwe bedrijven en agrarische ondernemers kan tenslotte de ontwikkeling van het kennislandgoed versnellen.

Inhoud

Vooraf	I
--------	---

DEEL I VISIE

1 Kennislandgoed Flevoland = inhoud + organisatie	5
2 Nut en noodzaak en meerwaarde	9
3 Voor wie?	11
4 Inrichting en fasering	15

DEEL II REALISATIE

5 Financieel model	33
6 Een eerste analyse van de belangrijkste risico's	41
7 Voorstel voor de verdere planontwikkeling en de uitvoeringsfase	43

VOORAF

Wageningen Universiteit en Research-centrum (verder: Wageningen UR) wil midden in de samenleving staan, door zich te profileren als toonaangevende kennisinstelling die met grensverleggend en vernieuwend onderwijs en onderzoek op het gebied van voeding en gezondheid, duurzame agrosystemen, leefbare groene ruimte en maatschappelijke veranderingsprocessen essentiële bijdragen levert aan de kwaliteit van leven.

Om in de alsmäär veranderende samenleving een sterke positie te behouden, onderscheidt Wageningen UR zich door maatschappelijk geïnspireerd, nationaal verankerd en internationaal georiënteerd te zijn. In concreto betekent dit dat Wageningen UR zich manifesteert tussen werelden in. Tussen overheid, bedrijfsleven en burgers. Tussen fundamenteel en toegepast onderzoek. Tussen natuur- en maatschappijwetenschappen. Telkens met als ambitie op zoek te gaan naar “the best of both worlds” en iets nieuws toe te voegen aan de kwaliteit van leven.

In het doelbewust zoeken naar posities tussen werelden in, heeft Wageningen UR het maatschappelijk ondernemerschap hoog in het vaandel. Maatschappelijk ondernemerschap betekent “value for money”, maar vraagt ook < meer dan ooit tevoren < om het versterken van het maatschappelijk draagvlak voor de kennisgebieden (in het bijzonder: landbouw, voedselproductie en duurzaam ruimtegebruik) waar Wageningen UR zich op richt.

Kennislandgoed Flevoland geeft invulling aan deze dubbele doelstelling van ondernemerschap en maatschappelijke verantwoordelijkheid. In het gebied tussen de A6 in het westen, het toekomstige tracé van de Hanzelijn in het noorden, de bebouwde kom van Dronten in het oosten en de Lage Vaart in het zuiden kan een uniek bedrijvenlandschap ontstaan. Waar toonaangevende en innovatieve bedrijven op het gebied van agrarische productie en kennisgerelateerde bedrijvigheid zich vestigen. Waar deze bedrijven zich openstellen voor publiek om hun (maatschappelijke) bijdrage

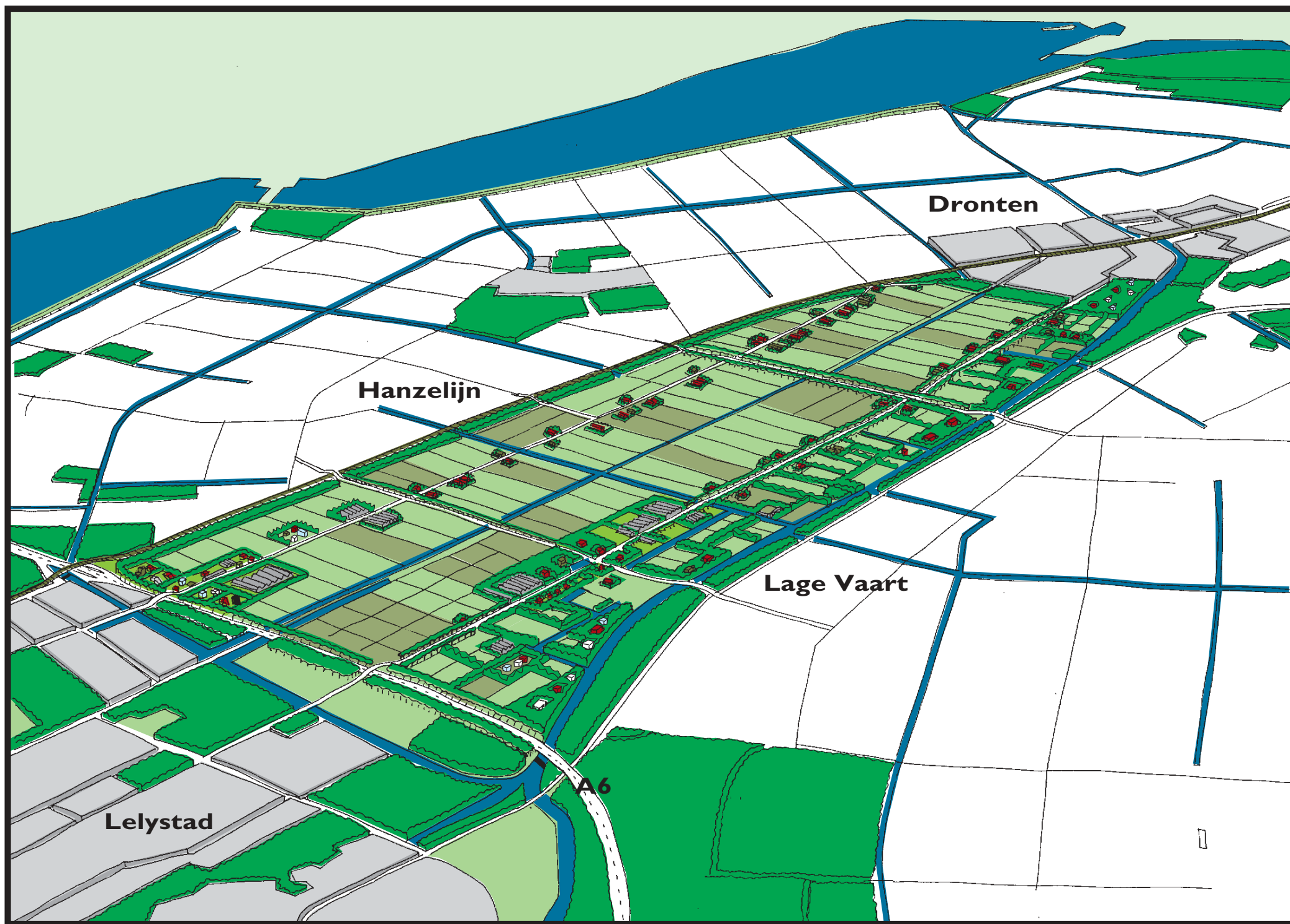
aan de kwaliteit van leven te tonen. Waar een uiterst representatieve en recreatief aantrekkelijke omgeving (zowel openbare ruimte als architectuur) al reden genoeg is om naar toe te gaan. Waar de levendigheid ook na zes uur 's avonds gegarandeerd is door wonen en andere functies.

Voor ogen staat Kennislandgoed Flevoland uit te laten groeien tot hét beeldmerk van Flevoland als moderne, ondernemende en maatschappelijk geëngageerde landbouwprovincie.

Kennislandgoed Flevoland is een initiatief tot gebiedsgerichte samenwerking. De inhoudelijke, organisatorische contouren en financiële verantwoording van dit initiatief worden in onderhavige propositie nader toegelicht. In de hoop en verwachting dat derden, samen met Wageningen UR, Kennislandgoed Flevoland tot leven kunnen brengen.

C. Wierda,
*projectleider Kennislandgoed Flevoland -
Wageningen UR*

DEEL I VISIE



Dronten

Hanzelijn

Lage Vaart

Lelystad

A6

KENNISLANDGOED FLEVOLAND = INHOUD + ORGANISATIE

Kennislandgoed Flevoland staat voor:

- een unieke clustering van bedrijfsactiviteiten rond agrarische productie en kennisgerelateerde bedrijvigheid. Gemeenschappelijke noemers zijn: hoogwaardige (kennis)productie, bereidheid om kennis en productie open te stellen voor breed publiek en een hoog innovatief gehalte;
- een uiterst representatieve groene omgeving, met een aantrekkelijk en voor Nederland onderscheidend publiek programma;
- aanvullende functies, zoals wonen op het landgoed en recreatieve functies die de beleving en levendigheid van de groene omgeving ondersteunen; en
- een organisatievorm die gefaseerde ontwikkeling, exploitatie en parkmanagement van het Kennislandgoed Flevoland in één hand heeft.

Meer in het bijzonder wordt Kennislandgoed Flevoland gekenmerkt door:

Bedrijvigheid centraal

Kernactiviteit in het Kennislandgoed Flevoland is de bedrijvigheid rond life-science en agrarische productie. Gezien de omvang van het gebied zal de transformatie vanuit verschillende invalshoeken en met uiteenlopende dynamiek in gang moeten worden gezet. Er kunnen drie katalysatoren worden aangewezen: het huidige proefstation aan de Edelhertweg met de geplande incubator op het Bio-Sciencepark in het noordwesten, de eenheid rond de Waiboerhoeve als toekomstig centrale plek van het Kennislandgoed Flevoland en het kerngebied rond de Drontense Instituten. De partijen die nu in de gebieden opereren vormen het fundament. Wageningen UR is aanjager voor haar eigen grondgebied en heeft de intentie te investeren en bestaand

bezit te transformeren. De Drontense instituten zouden aanjager kunnen zijn bij de ontwikkelingen aan de oostzijde van het Kennislandgoed, waarin naast de gronden van de instituten zelf ook het Wisentbos een belangrijke rol speelt.

Showcase van agrarische sector

Technologische vernieuwing is de drijvende kracht achter de Nederlandse landbouw en het landelijk gebied. Lange tijd heeft de agrarische sector in relatieve afzondering inhoud en vorm kunnen geven aan technologische vernieuwing. Echter, de maatschappelijke houding ten aanzien van zowel deze vernieuwing als de agrarische sector is de laatste jaren sterk veranderd. Optimisme en steun hebben plaats gemaakt voor wantrouwen en weerstand. Alleen technologische vernieuwing die een mens-, dier- en milieuvriendelijke productiewijze garandeert, zal de sector

perspectief bieden. Kennislandgoed Flevoland stimuleert dergelijke innovaties door krachten te bundelen, maar ook door de vernieuwing letterlijk zichtbaar te maken om hiermee maatschappelijk draagvlak te creëren. Als het ware wordt Kennislandgoed Flevoland, letterlijk en figuurlijk, de proeftuin van Nederland. Zoveel mogelijk bedrijven die zich het op Kennislandgoed Flevoland vestigen zullen een (educatieve, recreatieve en/of commerciële) bijdrage leveren aan het openbaar stellen van hun bijdrage aan de kwaliteit van leven. De Wageningen UR-instellingen in het gebied, met hun missie bij te dragen aan gezond voedsel en een gezonde omgeving, nemen hierbij een centrale positie in.

Ruimte voor vernieuwing

Als Kennislandgoed Flevoland hét toonaangevende gebied wil zijn voor hoogwaardige agrarische productie en – life sciencegerelateerde bedrijvigheid, zal het de mogelijkheden moeten bieden tot vernieuwing en experimenten. Concreet betekent dit: letterlijk ruimte voor experimenten en uitbreiding bieden, terughoudende regelgeving ten aanzien van grondgebruik en toepassing van bedrijfsactiviteiten en veranderingsmogelijkheden binnen en rondom zogenoemde functieloze gebouwen. Vernieuwing betekent ook innovatieve landbouwbedrijven. Voor de agrarische

ondernemers in het gebied liggen er kansen voor samenwerking met de kennisinstituten. Ook zijn er mogelijkheden in te spelen op de nieuwe bezoekers vanuit de stad en het noodzakelijke beheer van het toekomstige gebied. Daarnaast liggen er wellicht kansen te participeren in een integraal windplan.

Een omgeving om naar toe te gaan

Zoals Park de Hoge Veluwe (5.500 ha) dankzij een unieke combinatie van natuur en cultuur het visitekaartje van de Veluwe is geworden (90.000 ha), zo wordt

Kennislandgoed Flevoland (3.700 ha) door zijn combinatie van kennis en landschap het beeldmerk van Oostelijk Flevoland (52.000 ha). Het landschap zal diverser worden. In een groot deel van het gebied worden de kenmerkende openheid en weidsheid van het landschap gekoesterd. Een ander deel zal zich onderscheiden door bijzondere bos- en laanbeplanting, een netwerk van paden en waterlopen en unieke architectuur. In het Kennislandgoed ontstaat een attractief landschap waarin bestaande en nieuwe bedrijven hun kennis zichtbaar maken.



het Kennislandgoed Flevoland: een ikoon voor Oostelijk Flevoland zoals Park de Hoge Veluwe een ikoon is voor de Veluwe als geheel

Levendigheid gegarandeerd

Om te voorkomen dat het Kennislandgoed Flevoland na sluitingstijd van de bedrijven verandert in een gebied waar men niets te zoeken heeft, zullen aanvullende (openbare) voorzieningen op strategische locaties zorgdragen voor een continu komen en gaan van mensen. Dit garandeert de doorbloeding van Kennislandgoed Flevoland buiten kantooruren.

Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland (OKF)

Wageningen UR zou Kennislandgoed Flevoland op eigen grond kunnen realiseren, maar ziet (maatschappelijke en economische) meerwaarde door het concept uit te strekken over het gehele gebied. Hiervoor is nauwe samenwerking met andere belanghebbenden noodzakelijk. De ontwikkeling van het Kennislandgoed Flevoland wordt ter hand genomen door een ontwikkelgroep, waar in ieder geval — maar niet noodzakelijk uitsluitend — Wageningen UR, de gemeenten Lelystad en Dronten en de provincie Flevoland zijn vertegenwoordigd. De ontwikkelgroep werkt in verschillende stappen toe naar een raamovereenkomst voor de ontwikkeling van het Kennislandgoed. Na ondertekening van de raamovereenkomst wordt een projectorganisatie in het leven geroepen, bijvoorbeeld in de vorm van een ontwikkelbedrijf. We komen hier in het vervolg in deel 2 over de realisatie — uitgebreid op terug.

2 NUT, NOODZAAK EN MEERWAARDE

Kennislandgoed Flevoland is een ambitieus project. Het beoogt een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren voor hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen in de life-science sector, op zo'n wijze dat dit ook een attractieve omgeving wordt voor een breed publiek. Geen Flevohof-nieuwe-stijl, maar een eigentijds bedrijvenpark waar educatie, voorlichting en ontspanning ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering.

Een sterk, transparant en concurrerend ondernemersklimaat staat voorop. Dit is geen luxe, maar noodzaak. Immers, de economie van Flevoland raakt achterop en daarmee in het kielzog ook de woningmarkt en het voorzieningenaanbod. De agrarische sector wordt in de verdediging gedrukt. In de

(inter)nationale concurrentiestrijd tussen universiteiten is profilering, versterkt eigen vermogen en publiek-private samenwerking een factor van belang geworden.

Ondanks een in vergelijking met de rest van Nederland gunstige uitgangspositie, neemt de groei van het aantal arbeidsplaatsen (in het bijzonder bij starters) af. Als een kettingreactie zijn de gevolgen van de verslechterende economie merkbaar op de woningmarkt en het voorzieningenniveau van de provincie. Stagnatie op de kopersmarkt dreigt, achterstand op zowel het voorzieningenniveau als de ontwikkeling ervan worden niet ingelopen en het stedelijk draagvlak blijft onvoldoende. Het tij valt te keren door extra werkgelegenheid, met name in het hoge segment te creëren. Steun

in de rug in dit verband is het ondernemersvertrouwen in Flevoland dat, mede dankzij actieve steun van gemeenten en provincie, gunstiger is dan elders in het land. Bovendien is sprake van een gunstige ligging op de overgang van de Deltrametropool naar landelijk Nederland. Het Kennislandgoed combineert de voordelen van de nabijheid van de Deltametropool met een grote vrijheid aan ontwikkelingsmogelijkheden door de beschikbare ruimte. Het is reeds gezegd, maar de agrarische

sector zit in de beklagenbank. Transparantie van bedrijfsvoering, oftewel: het laten zien dat het anders kan én gaat op het gebied van dier-, mens- en milieuvriendelijke productie, is het devies. Zowel voor de nationale markt, als voor de internationale markt. Nederland kan hierin, als gidsland, een voorhoedepositie gaan vervullen. Kennislandgoed Flevoland kan het nationale en (via Airport Lelystad EN Schiphol) internationale trefpunt worden waar met eigen ogen gade is te slaan hoe duurzame ruimtelijke ontwikkeling (de groene ruimte van de 21e eeuw) en gezonde voedselproductie aangepakt worden. Duurzaam leven en ruimtegebruik als exportproduct.

Zorg voor duurzaam leven en ruimtegebruik is Wageningen UR op het lijf geschreven. Wageningen UR als kwaliteitsborger van ruimte en leven, als makelaar van kennis en bedrijvigheid op dit gebied. Nationaal verankerd en internationaal georiënteerd. In de concurrentiestrijd tussen universiteiten wil Wageningen UR zich onderscheiden en ziet een bijzondere uitdaging in de relaties met het bedrijfsleven gekoppeld aan duurzame gebiedsontwikkeling. Tegen de geschetste achtergrond is Kennislandgoed meer dan een ambitieus project, maar een noodzakelijk project. Het gaat hierbij om bedrijfseconomische meerwaarde maar zeker ook om de maatschappelijke

meerwaarde die de ontwikkeling heeft te bieden. Beoogd worden:

- verbreding van het vestigingsaanbod in Flevoland, met name voor hoogwaardige bedrijvigheid die exclusieve ruimte zoeken;
- toename van de economische groei en werkgelegenheid, in het bijzonder kennisintensieve werkgelegenheid. De geplande ontwikkeling biedt potentieel ruimte aan meer dan 7.000 arbeidsplaatsen. Daarnaast is een toename op langere termijn van de indirecte werkgelegenheid door toeleveringen aan nieuwe bedrijven en instellingen met nog eens 7.000 arbeidsplaatsen te verwachten;
- als proeftuin creëert het bijzondere mogelijkheden voor experimenten;
- toename van het voorzieningenniveau;
- aanvullende vestigingsfactoren voor nieuwe bewoners;
- waardeontwikkeling van de grond, zowel in het projectgebied als op termijn in de omgeving daarvan;
- mogelijkheden tot versterken van relatie tussen stad (Lelystad en Dronten) en platteland;
- benutten van nabijgelegen luchthaven en toekomstige infrastructuur (vervoerswaarde);
- concreet werken aan (en zichtbaar maken van) dier-, mens- en milieuvriendelijke productie en duurzaam ruimtegebruik ("groene ruimte van de 21e eeuw");
- imagoversterking van Flevoland;



het Kennislandgoed is gelegen op de flank van de Deltametropool, op de overgang naar landelijk Nederland

- vergrote toegankelijkheid van het gebied biedt extra recreatiemogelijkheden;
- vergrote toegankelijkheid van het gebied biedt unieke mogelijkheid tot kennismaking met life-science-research en het moderne agrarische bedrijf;
- creëert de mogelijkheid van unieke groene woonmilieus waar maatschappelijk veel behoefte aan is;
- de ontwikkeling biedt de mogelijkheid om maximaal te profiteren van het glasvezelnetwerk (surfnet) langs de A6.

3 VOOR WIE?

Kennislandgoed Flevoland is bedoeld om business, boeren en burgers aan trekken en te behouden. Voorop staan bedrijven die getypeerd kunnen worden met de volgende gemeenschappelijke noemer: innovatief en gericht op life-sciences. In het bijzonder worden daarbij de volgende bedrijfstakken genoemd:

Research & development

Op terreinen als voedselproductie, bioscience, plantenveredeling, akkerbouw, veeteelt en nieuwe energiebronnen. De aanwezigheid van Wageningen UR en de beschikbaarheid van proefvelden vormen een aantrekkelijk factor voor deze bedrijven. De in het gebied aanwezige proefboerderijen en het diergeneeskundig laboratorium vormen voorlopers van deze categorie bedrijven. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt zijn windmolens lucratief. De opgave is om deze, en wellicht een uitbreiding ervan, op te

nemen in het kwaliteitsbeeld van het Kennislandgoed Flevoland. De grootschalige agrarische productieruimte biedt hiervoor een geschikte locatie.

Agro-ICT

Gericht op de agrarische sector. Het kan hierbij gaan om zeer uiteenlopende toepassingen, zoals logistiek, administratieve ondersteuning en toepassingen gericht op het productieproces binnen landbouwbedrijven. In samenwerking met landbouwbedrijven in het gebied kunnen deze ICT-bedrijven hun systemen testen. Verder biedt samenwerking met de landbouwbedrijven in het gebied voor deze ICT-bedrijven de mogelijkheid om toepassingsmogelijkheden te laten zien aan potentiële klanten.

Agrarische dienstverlening

Financiële, administratieve en specialistische adviseurs op het terrein van de landbouw.

De centrale ligging van het gebied in Nederland is voor dit type bedrijven aantrekkelijk. Door vestiging op het Kennislandgoed Flevoland kan deze categorie bedrijven heel direct feeling houden en op de hoogte blijven van wat er leeft onder de klantengroepen die ze bedienen.

Verwerkende industrie

Het gaat hierbij om een breed spectrum aan bedrijven, variërend van traditionele verwerkende industrie als een zuivelfabriek tot nieuwe industriële toepassingen van grondstoffen. Het gebruik van gemodificeerde gewassen en het 'kraken' van gewassen behoren tot deze laatste toepassingen en worden gezien als een belangrijke ontwikkeling voor de toekomstige landbouw.

Hoofdkantoren/management units

Bedrijven in landbouw, agro-business, life-sciences en energieproductie vinden op het

Kennislandgoed Flevoland een representatieve ambiance voor hoofdkantoren en een aantrekkelijke werkomgeving voor werknemers. In het bijzonder kan worden gewezen op internationale bedrijven — bijvoorbeeld afkomstig uit Noord-Amerika en Azië — die een bijzondere en representatieve omgeving wensen.

Agrarische productiebedrijven

Een belangrijke drager van het Kennislandgoed Flevoland blijft de (grondgebonden) landbouw en zijn boeren. Er wordt gestreefd een grote variatie binnen het gebied mogelijk te maken. Dat betekent gemengde bedrijven zowel als monofunctionele bedrijven, akkerbouw, tuinbouw, veeteelt, plantenteelt en biologisch zowel als gericht op genetisch gemodificeerde gewasteelt. Het landgoed biedt hierdoor een staalkaart van de landbouw.

Non-profit, overheid en onderwijsinstellingen.

Voor uiteenlopende niet-commerciële organisaties op het vlak van belangenbehartiging en educatie biedt het landgoed uitgelezen mogelijkheden om vorm te geven aan hun activiteiten.

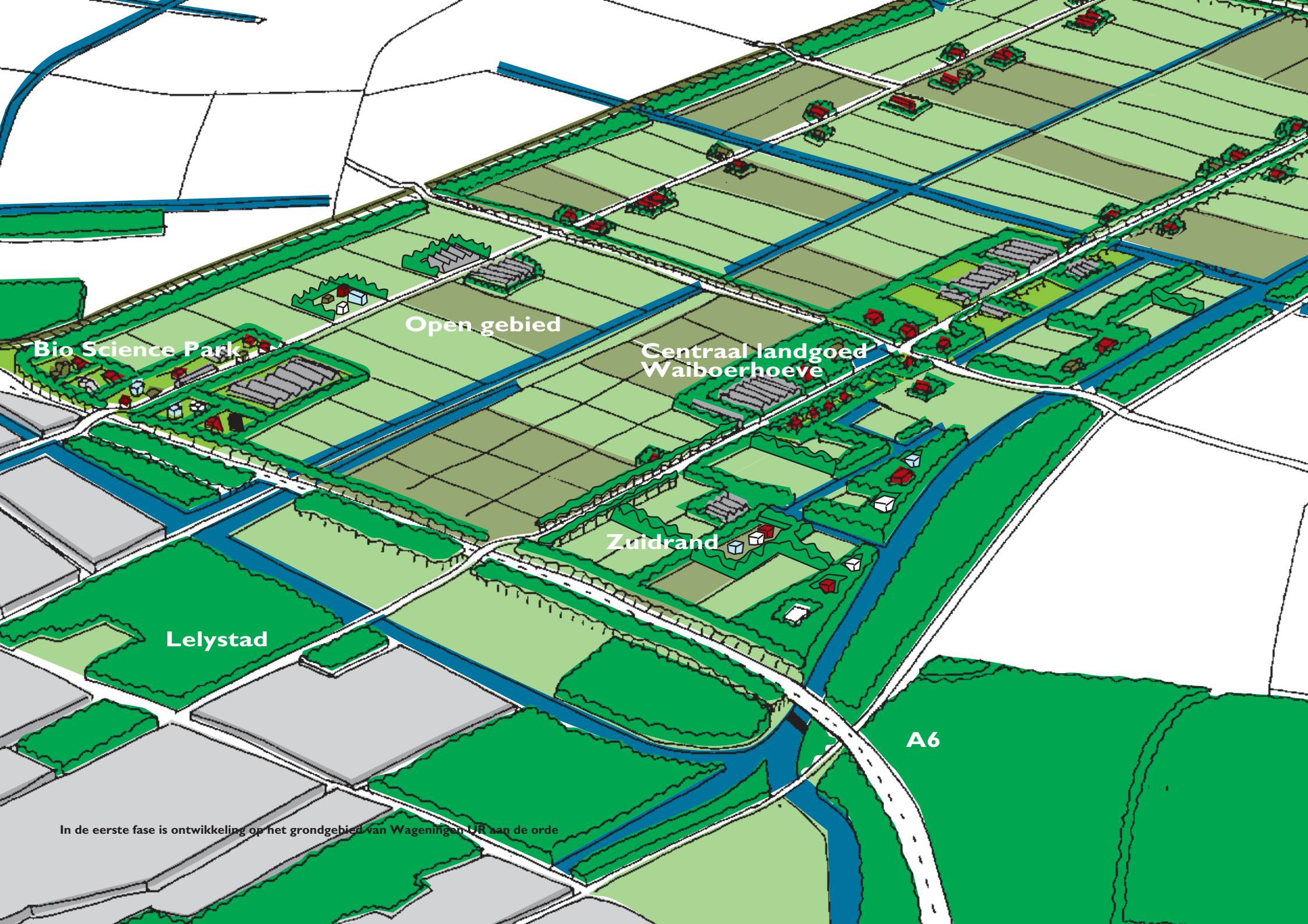
Wonen

Hoewel bedrijfsvestiging en –uitbreiding de drijvende kracht vormen achter de ontwikkeling van het landgoed, wordt ook ruimte geboden aan wonen. Uitgangspunt hierbij is dat er bijzondere woningen, woonvormen — bijzondere woon-werk combinaties bijvoorbeeld — en woonmilieus worden gerealiseerd.—‘Wijds’ en ‘groen’ wonen vormen trefwoorden. De woonconsument zal op het landgoed een uniek aanbod treffen.

Bezoekers

Burgers, wellicht zelfs voor bepaalde onderdelen van het Kennislandgoed Flevoland betalende bezoekers, zullen aangetrokken moeten worden door de combinatie van landschap en kennis. Zij zullen Kennislandgoed Flevoland ervaren als een eigentijds park, waar landschappelijke kwaliteiten afgewisseld worden met hoogstaande architectuur en mogelijkheden om deel te nemen aan kennisuitwisseling. Kennis moet fun worden, met als neveneffect meer draagvlak voor de serieuze boodschap erachter.

ONDERNEMEN, EXPERIMENTEREN EN EXPOSEREN DOOR EN VOOR BUSINESS, BOER EN BURGER



Bio Science Park

Open gebied

Centraal landgoed
Waiboerhoeve

Zuidrand

Lelystad

A6

In de eerste fase is ontwikkeling op het grondgebied van Wageningen-UR aan de orde

4 INRICHTING EN FASERING

Momenteel ligt het gebied in de luwte van ontwikkelingen. Het is echter te karakteriseren als een "optie-landschap". Op afzienbare termijn zullen ontwikkelingen in de landbouw, verstedelijking in de directe omgeving en de aanleg van de Hanzelijn ook het gebied beïnvloeden. Zonder een duidelijke en voor investerende partijen aantrekkelijke ontwikkelingsstrategie fragmenteert het optielandschap en verliest het zijn potenties en karakteristieken. Kennislandgoed Flevoland biedt een alternatief.

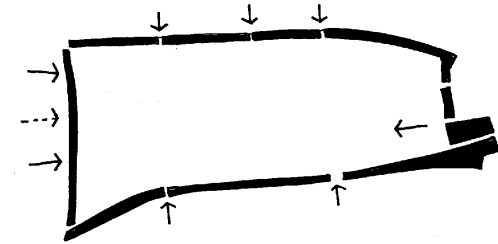
Zoals uit het voorgaande spreekt, blijft het gebied een productiefunctie houden. Echter, duidelijk afgebakend, geprogrammeerd en beheerd. Voor de herinrichting van het gebied stellen wij het volgende voor:

Landgoed als 'kamer in de polder'

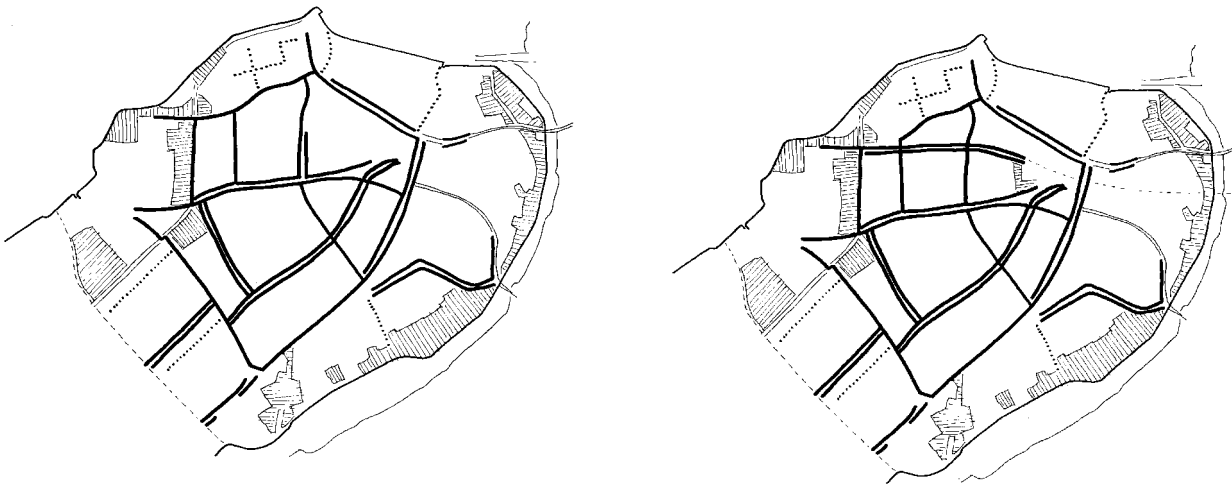
Traditionele kenmerken van een landgoed zijn: één beheerseenheid al of niet in privaat eigendom, publiek toegankelijk, een laag bebouwingspercentage, duidelijk begrensd en multifunctioneel gebruik (wonen, werken, recreëren). Dezelfde kenmerken zullen terug te vinden zijn in Kennislandgoed Flevoland, echter op een grotere schaal dan in het verleden te doen gebruikelijk, in een eigentijdse inrichting en met een nieuw programma. De herkenbaarheid van Kennislandgoed Flevoland begint met een

duidelijke afbakening ten opzichte van de omgeving. Deze afbakening ligt reeds besloten in het ontwerp van Oostelijk Flevoland. De grootschalige ruimtes in het centrale deel van de polder zijn aanvankelijk ontworpen als kamers, omgeven door groene randen. Alleen de groene zone aansluitend aan de Lage Vaart heeft in de aanleg een forse maat meegekregen waardoor de zone als zelfstandige ruimte ook recreatieve functies een plek kan geven. Met de aanleg van de Hanzelijn ontstaat een nieuwe grens. Het Kennislandgoed is daarmee gedefinieerd als de ruimte tussen de Hanzelijn aan de noordzijde en de Lage Vaart aan de zuidzijde. Lelystad en Dronten vormen twee polen aan de westelijke en oostelijke zijde. De Hanzelijn kan op vergelijkbare wijze beplant worden (het zou

hierbij gaan om totaal 55 hectare) als de Lage Vaart en daarmee ook een drager worden voor toegevoegde functies in het gebied. Bij de herkenbare rand horen herkenbare entrees. Voorgesteld wordt om het idee van de hoge bruggen langs de A6 door te zetten en de ontsluiting over de Hanzelijn ook met hoge bruggen te laten plaatsvinden.



randen en entrees



de afbakening van het Kennislandgoed als een kamer ligt reeds besloten in het oorspronkelijke polderontwerp



de zuidelijke rand in aansluiting op de Ecologische Hoofdstructuur van Oostelijk Flevoland



De A6 vormt met zijn monumentale profiel een herkenbare grens van het Kennislandgoed. De ontsluiting van het Kennislandgoed over de A6 vindt plaats door middel van hoge bruggen.



De Lage Vaart vormt nu reeds een herkenbare rand. In de toekomst kan door verbreding van de vaart extra ruimte voor water gecreëerd worden en een bijdrage geleverd worden aan de invulling van de ecologische hoofdstructuur.



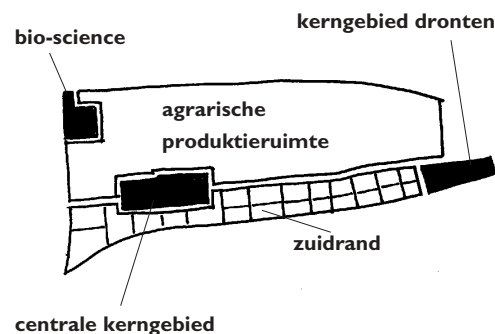
Wanneer de toekomstige Hanzelijn beplant wordt ontstaat ook een herkenbare grens van het Kennislandgoed aan de noordzijde. Een aantal referenties en twee alternatieven voor vormgeving van de Hanzelijn: bij ligging op maaiveld en bij ligging op een dijk.

Zonering

De kwaliteiten van de polder als agrarisch productiegebied zijn duidelijk: uitgestrekt en onversneden met andere functies, optimaal verkaveld, goed te manipuleren productieomstandigheden en de grote schaal. De toekomst van de grootschalige landbouw is echter niet eenduidig. Zowel verdere schaalvergroting, intensivering als verbreding lijken perspectiefrijk en verdienen een kans in het Kennislandgoed Flevoland. Opdat de mogelijke ontwikkelingen elkaar niet frustreren, ligt een zonering binnen het Kennislandgoed Flevoland voor de hand. De grootschalige agrarische productieruimte is essentieel voor de uitstraling en het functioneren van het Kennislandgoed Flevoland, maar ook de andere bedrijvigheid overige functies (wonen en recreatie) krijgen een plek. Vanwege deze multifunctionaliteit en de groene uitstraling is de vergelijking met een landgoed gemaakt: een landgoed van de 21e eeuw, met een schaal die past bij de maat van de polder.

Het Kennislandgoed bestaat uit de volgende vier zones:

- Kerngebied-Bioscience (inclusief Edelhertweg);
- Centrale kerngebied (inclusief de huidige complexen aan de Runderweg en Waiboerhoeve);
- Zuidrand in aansluiting op de Lage Vaart, inclusief het kerngebied rond de Drontense instituten;



- Grootschalige agrarische productieruimte.

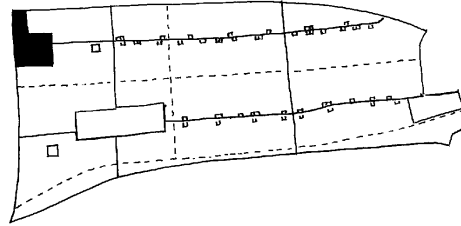
De zones worden op de volgende pagina's afzonderlijk besproken en geïllustreerd met een aantal referentiebeelden.

Toegankelijkheid van Kennislandgoed

De toegankelijkheid van het kennislandgoed Flevoland wordt versterkt door de aanleg van recreatieve routes (paden voor wandelaars en trimmers, routes voor skeeleraars, ruiterspaden) en, afhankelijk van de mate van bedrijfsvestiging, additionele doorgangsroutes voor werkverkeer. De aanleg van nieuwe recreatieve routes zal in totaal circa 60 kilometer beslaan, onderverdeeld in wandelpaden (25 kilometer), fietspaden (15 kilometer) en ruiterspaden (20 kilometer). De routes en de entrees tot het landgoed bieden goede mogelijkheden om land-art objecten te plaatsen die passen bij de weidsheid en het profiel (kennis) van het landschap.

Kerngebied Bioscience

Het huidige proefstation aan de Edelhertweg en het toekomstige Bio-Science Park worden in relatie tot elkaar en tot de omgeving ontwikkeld en vormen samen een gebiedseenheid aan de Edelhertweg. Deze gebiedseenheid vervult voor het Kennislandgoed als geheel de rol van voorkant aan de snelweg en is een van de toegangspoorten. De zichtbaarheid vanaf de snelweg is van groot belang. Daarnaast moet duidelijk zijn dat het Bio-Science Park niet zomaar een kantorenlocatie is, maar een echt onderdeel van het Kennislandgoed Flevoland. Door middel van doorzichten wordt daarom de relatie met het achterliggende agrarische gebied gelegd. Desalniettemin hebben we het hier over het meest traditionele bedrijfsmilieu binnen het Kennislandgoed Flevoland. In totaal wordt hier circa 50 hectare uitgegeven.



gebiedseenheid Bioscience aan de A6



ID-Lelystad aan de Edelhertweg



Referenties nieuwe bedrijfsgebouwen langs de a6

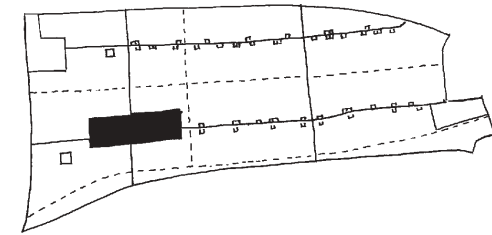


Doorsnede: ligging van het Bio Science Park aan de A6

Centrale kerngebied

De eenheid rond de Waiboerhoeve ontwikkelt zich tot het hart van het Kennislandgoed Flevoland. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor een ontmoetings-/congrescentrum, een evenemententerrein (dierentuin?) en een horecagelegenheid. Een eerste stap is de aanleg van een groene rand rond de eenheden. Deze markeert de ruimte waarbinnen ontwikkeling mogelijk is. Totdat deze ontwikkeling op gang komt, functioneert de gereserveerde ruimte gewoon als huiskavels voor de dierhouderijen. Ook op de lange termijn wordt de ruimte echter niet geheel uitgegeven. Rond de Waiboerhoeve ontstaat een royaal opgezette gebiedseenheid als tegenhanger van het meer compacte en op de snelweg gerichte complex aan de Edelhertweg. De ruime opzet geldt zowel voor het centrale kerngebied als geheel als voor de individuele kavels die hier zullen worden uitgegeven. De ruimte binnen dit deel van het landgoed biedt plaats voor enkele hoogwaardige representatieve bedrijven. Gedacht wordt aan hoofdkantoren, instituten, research en development en eventueel kantoren met meerdere gebruikers. Het hart van het Kennislandgoed Flevoland vormt een aantrekkelijke plek voor bijvoorbeeld een conferentieoord of een hotel. Er ontstaat hier een gemengd milieu. Deze nieuwe bedrijfsomgeving wordt ontwikkeld als een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet.

Daardoor kan gebruik gemaakt worden van subsidieregelingen. Er is ruimte voor één hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen, omgeven door tuinen, bossages en waterpartijen. Het grootste deel van de tuin is toegankelijk. Binnen deze gebiedseenheid is ook ruimte voor uitgifte van 15 erven van 1 ha aan de centrale laan. In dit lint van erven kunnen kleinere bedrijven, woningen en woonwerkcombinaties een plek vinden. Zij profiteren van de centrale voorzieningen die op het centrale landgoedcomplex worden aangelegd. Afgezien van de bestaande proefboerderijen en kantoren (60 hectare) en uitbreidingsmogelijkheden (20 hectare) biedt het centrale landgoed 24 hectare nieuw uit te geven terreinen.



representatieve bedrijven in het hart



erven aan de centrale laan

Centraal kerngebied rond de Waiboerhoeve

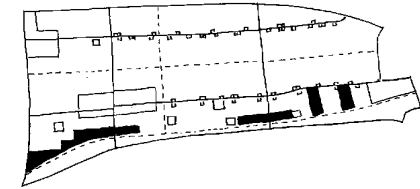


Zuidrand in aansluiting op de Lage Vaart

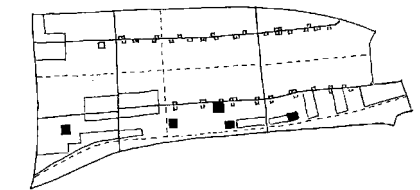
In de zone tussen de Runderweg en de Lage Vaart wordt een verweven landbouwgebied gerealiseerd. In aansluiting op de ecologische hoofdstructuur wordt geleidelijk een stelsel van bos en lanen ontwikkeld. Door ontwikkeling van deze zone wordt optimaal geprofiteerd van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Bovendien wordt een landschappelijke verbinding gecreëerd tussen de katalysatoren Centraal Kemgebied en het Biologische Kemgebied in het Wisentbos. Hierin kunnen diverse nieuwe bedrijven een plek krijgen. Door het bos en het landbouwgebied loopt een netwerk van diverse recreatieve paden. In de mazen houdt de landbouw haar positie. Het gaat hierbij vooral om vormen van landbouw die in een dergelijk verweven gebied op hun plek zijn, zoals intensieve tuinbouw, die haar basis vindt in veredelingsexperimenten of wellicht nieuwe vormen van dierhouderij. Boerderijerven die hun agrarische functie verliezen transformeren op uiteenlopende wijze. Er kunnen kantoorvilla's ontwikkeld worden. Ook is het mogelijk op bestaande of nieuwe erven exclusieve woonmilieus te ontwikkelen. De invulling van de Zuidrand met andere functies start bij de entrees van het gebied. Het grootste deel van de Zuidrand (70%) blijft open agrarisch gebied. Dit is een goede omgeving voor kleinschalige en verweven landbouw. Een kwart van het gebied (circa 225 hectare) zal transformeren. In nieuw aan te planten woon- en werkbos is op termijn ongeveer 90 hectare uitgeefbaar als

bedrijventerrein of voor woningbouw. Verder wordt in de Zuidrand ruimte gereserveerd voor 5 10 hectare-erven. Een van deze erven wordt gevormd door voormalige proefboerderij 't Gen. Op deze erven of ensembles mag maximaal 30 procent van de oppervlakte bebouwd worden. Zowel wonen als werken, als combinaties moeten hier mogelijk zijn. Bij invulling met een woonprogramma ontstaat een klein nieuw dorp. Verder wordt in de Zuidrand 35 hectare nieuw water aangelegd. Deze vergroting van het wateroppervlak in het gehele Kennislandgoed met 1% sluit aan bij de wens van het waterschap om de waterbergingscapaciteit te vergroten. Hierdoor is ook in de toekomst voldoende drooglegging van het landbouwgebied gegarandeerd. Als derde katalysator voor ontwikkeling van het landgoed wordt een deel van het Wisentbos — dat gelegen is in de zuidrand — op termijn getransformeerd tot een werkbos. De bestaande en toekomstige activiteiten rond de Drontense instituten vormen hierbij het uitgangspunt. Het werkbos zou het karakter kunnen krijgen van een biologisch kerngebied. Met de toegevoegde landschappelijke kwaliteit in de zuidrand sorteert het Kennislandgoed voor op de mogelijke doorgroei tot een echt woon-werklandschap. Hier is de mogelijkheid voor realisatie van zeer hoogwaardige woonmilieus als toevoeging op het aanbod in Lelystad en Dronten. Dit kan de relatie met het omliggende stedelijke gebied versterken.

werkbos



10-hectare erven



De zuidelijke rand biedt plaats voor bedrijven in 'werkbos' en '10-hectare erven'
(bovenstaande afbeeldingen uit: bedrijven in de regio Rotterdam, H+N+S/Enno Zuidema)



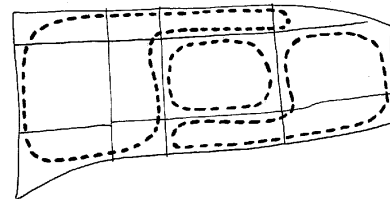
Grootschalige agrarische productieruimte

De grootschalige agrarische productieruimte is niet versneden met andere functies. Niets wordt de verdere ontwikkeling van de landbouw in de weg gelegd. Een mogelijke toevoeging is de realisatie van nieuwe windmolens. De uitdaging aan de eigenaren en gebruikers in het gebied is het opstellen van een samenhangend plan, waarin ruimte is voor in totaal ongeveer 80 windmolens. Het plan dient rekening te houden met de bestaande windmolens en reeds ingezette initiatieven. Op deze wijze kan de grootschalige agrarische produktieruimte de uitstraling krijgen van een echt windlandschap. Verder wordt in dit grootschalige gebied de mogelijkheid opengehouden om onderzoeksinstituten en bedrijven te vestigen die behoefte hebben aan een geïsoleerde ligging.

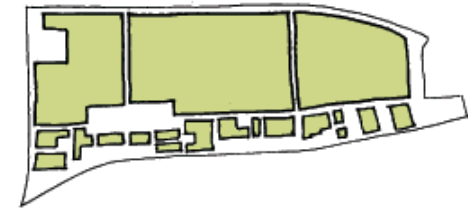
Zonering in de agrarische productieruimte

De Nederlandse landbouw heeft zich op de wereldmarkt vooral staande gehouden door voortdurende technologische vernieuwing. Met betrekking tot de ontwikkeling van de productieve landbouw in de Nederlandse kleigebieden wordt ook veel verwacht van vernieuwing, in het bijzonder van gewasveredeling. Het onderzoek naar (en de teelt van) nieuwe gewassen verdient een kans in het Kennislandgoed. Aan de andere

kant is er ruimte voor de schijnbare tegenhanger: de biologische landbouw. Voorgesteld wordt om aan beide perspectieven een eigen plek te geven in het Kennislandgoed om het gebied op deze wijze een voorbeeldgebied te laten zijn voor moderne landbouw. Aan de westzijde (Lelystad) ligt het accent op experimenten met nieuwe gewassen. Aan de oostzijde krijgt de biologische landbouw de ruimte. Het middengebied functioneert als buffer. Met deze indeling krijgen beide perspectieven ruimte in zowel het grootschalige open gebied als in de verweven zuidelijke rand.



zonering in de agrarische produktieruimte



de agrarische gebruiksruimte is uiteengelegd in een grootschalig monofunctioneel gedeelte en een kleinschalig verweven gedeelte



in principe biedt de grootschalige agrarische produktieruimte ruimte voor extra windmolens, zodat een echt 'windlandschap' ontstaat



Realisatie in fasen

De realisatie van het Kennislandgoed is een zaak van de lange adem. De planhorizon is op dit moment 2022, dus 19 jaar van 2003. Er worden vier fasen onderscheiden, die gedeeltelijk overlappen.

Fase 0

Dit betreft de huidige al in gang gezette ontwikkeling van het Bio-Sciencepark. De continuering van dit initiatief in samenhang met het bestaande proefstation aan de Edelhertweg gaat gelijk op met fase 1.

Fase 1

Dit betreft de ontwikkeling van het Centrale Kerngebied in combinatie een deel van de Zuidrand. Het betreft dat deel van de Zuidrand dat wordt omsloten door de A6, Vuursteentocht, Runderweg en Lage Vaart. Dit deel van de Zuidrand biedt (evenals de andere delen van de zuidrand) een gemengd milieu bestaand uit de (bestaande) landbouw, water, bedrijventerreinen, bos, paden en lanen. Twee van de vijf 10 hectare erven (wonen en/of werken) vinden hier een plaats.

Fase 0 en 1 hebben vrijwel uitsluitend betrekking op gronden van de Wageningen UR. Fase 2 zal later in de tijd van start gaan, maar niet noodzakelijkerwijs hoeven wachten tot de afronding van fase 0 en 1.

Fase 2

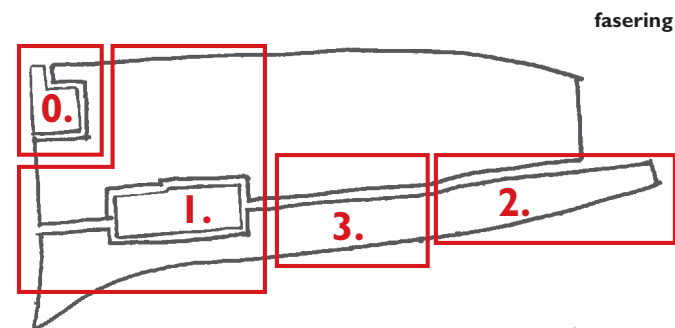
Betreft het deel van de zuidelijke zone aan de oostzijde dat omsloten wordt door de Biddingweg, Dronten, de Wisentweg en de Lage Vaart. Hier ligt de nadruk op de omvorming van het Wisentbos tot werkbos, waarbij de rond de Drontense Instituten een biologische kerngebied zou kunnen ontstaan. Ook hier vinden twee van de vijf 10 hectare erven (wonen en/of werken) een plaats.

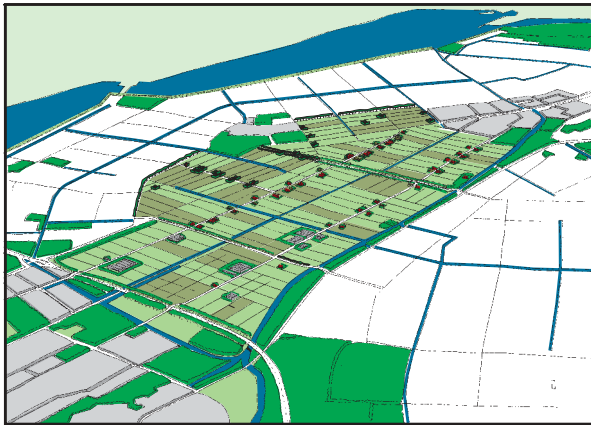
Fase 3

Deze fase betreft de het middendeel van de zuidelijke zone met een verweven karakter. Aan deze fase wordt pas begonnen als fase 0 en 1 zijn afgerond. Eerst moet de grond op het Wageningen UR areaal zijn uitgegeven, voordat in dit gebied noodzakelijke verwervingen kunnen worden gedaan. Hier is nog ruimte voor een van de vijf 10 hectare erven.

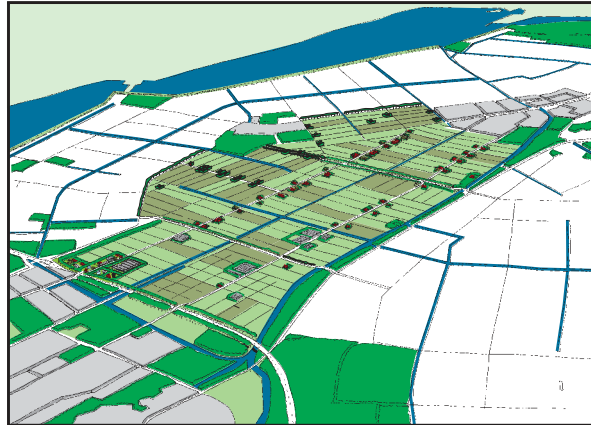
De mogelijkheid om in de Zuidrand – met name aan de westkant – door verdichting aanzienlijke aantallen woningen te realiseren is buiten de fasering is gehouden. Ze is ook niet in het hierna besproken financieel model opgenomen. De mogelijkheid meer woningen toe te voegen wordt echter wel opgehouden. Uitbreiding van het aantal woningen kan goed samengaan met instandhouding van de kwaliteiten van het landgoed.

In deel 2 wordt nader ingegaan op de fasering.

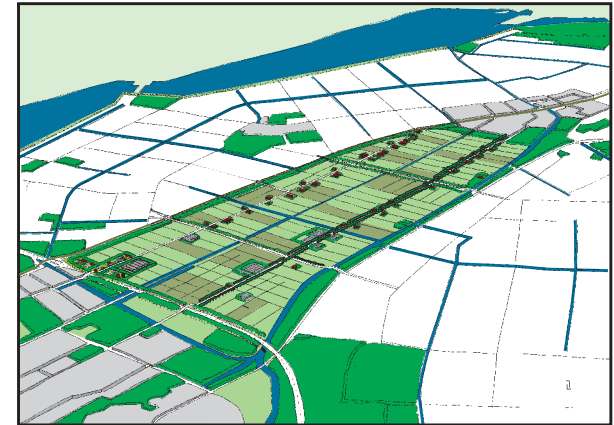




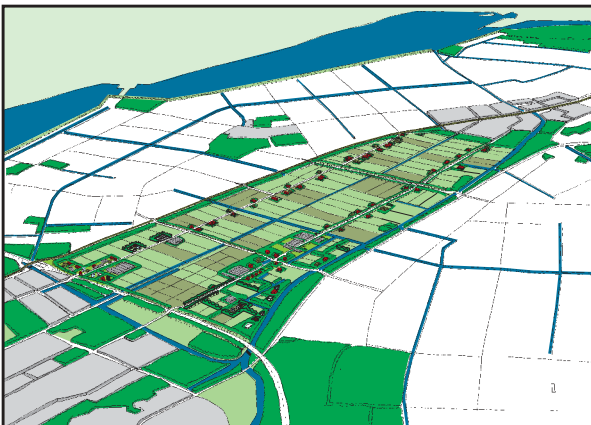
huidige situatie



fase 0: ontwikkeling Bio-Sciencepark



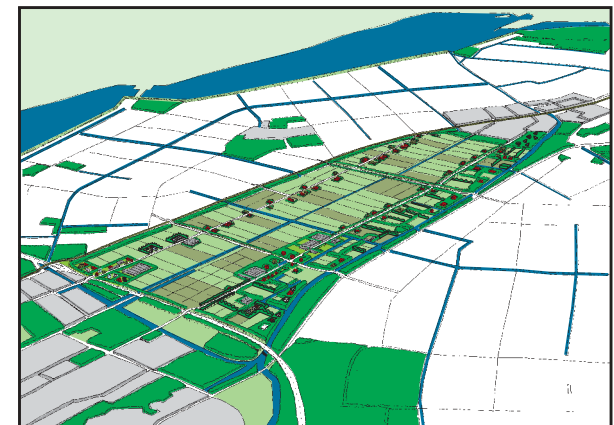
nieuwe markering van de grenzen van het kennislandgoed na aanleg van de Hanzelijn



fase 1: ontwikkeling van het Wageningen UR-areaal



fase 2: ontwikkeling van de oostzijde van het gebied



fase 3: ontwikkeling van het middengebied

De gedachten hoe het Kennislandgoed Flevoland ontwikkeld kan worden verkeren nog in een verkennend stadium. Op dit moment is het idee om het Kennislandgoed in de eerste fase met een laag risicoprofiel voor Wageningen UR te ontwikkelen. Primair is het zaak om tussen Wageningen UR en de provinciale en gemeentelijke overheden overeenstemming te verkrijgen over de gewenste ontwikkelingsrichting. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een 'Integraal Inrichtingsplan' als uitwerking van het omgevingsplan. Vervolgens zou er met gemeenten een convenant kunnen worden gesloten over de wijze waarop dit concreet zal worden uitgewerkt. Het is zaak om zo veel mogelijk RO-procedures uitgewerkt te hebben zodat bij het aandienen van een concrete vraag uit de markt er snel op kan worden gereageerd.

De voorinvesteringen van Wageningen UR zijn dus vooral gericht op planvorming en het bewerken / interesseren van de markt. Investerings in infrastructuur en bouwrijp maken e.d. worden pas gedaan als er sprake is van harde contracten. Wat betreft de eerste fase ligt het accent op de zone voor kennisintensieve bedrijven. De overige zones kunnen worden ontwikkeld parallel aan het vrijkomen en/of ontwikkelen van locaties van Wageningen UR. Dit zal deels samenhangen met afstoten en/of ontwikkelen van bedrijfsonderdelen en deels met afschrijvingstermijnen van de proefaccommodaties.

Om te toetsen hoe deze propositie financieel zou uitpakken is een financieel model opgezet. Doel hiervan is het verkrijgen van een eerste inzicht in de financiële haalbaarheid en risico's van deze propositie indien dit op een marktconforme manier opgezet en gefinancierd zou moeten worden. Indien Wageningen UR er voor kiest het Kennislandgoed zelf (uitsluitend op de eigen gronden) met een laag risico-profiel (wel investeren in planvorming, niet in infrastructuur en inrichting) op basis van concrete vragen vanuit de markt te ontwikkelen kunnen de voorinvesteringen en financieringskosten lager uitvallen.

Deel 2 beschrijft in hoofdstuk 5 de aannames die ten grondslag liggen aan het financiële model alsmede de uitkomsten uitgaande van een marktconforme opzet en financiering. Hoofdstuk 6 gaat in de belangrijkste risico's terwijl hoofdstuk 7 nader ingaat op de verdere planontwikkeling en de uitvoeringsfase. Deel 2 heeft als doel te analyseren of de propositie financieel haalbaar uitgaande van marktconforme veronderstellingen.

DEEL II REALISATIE

5 FINANCIËEL MODEL

Op basis van de inrichtingsschets Kennislandgoed Flevoland is een eerste versie van een financieel model opgesteld. In het model voor Kennislandgoed Flevoland zijn alle kosten en opbrengsten gedurende de voorbereidingsperiode tot en met de exploitatieperiode (ofwel gedurende de gehele projectlevenscyclus) geprognoseerd. Op basis van deze aannames en kengetallen is het mogelijk een meerjarig exploitatieoverzicht op te stellen en de verlies- en winstrekening van een fictief Ontwikkelingsbedrijf Kennislandgoed Flevoland op te stellen. Tevens maakt het model het mogelijk de operationele kasstromen, de investeringskasstromen en de financiële kasstromen te analyseren. Het model wordt gebruikt als een hulpmiddel om te kunnen beoordelen of het project gedurende een langere analyseperiode financiële meerwaarde oplevert.

In het algemeen is een business model een operationele en financiële vertaling van een business plan. Het Business plan is leidend en de veronderstellingen die in het business model worden gebruikt, dienen daarom afkomstig te zijn uit het Business Plan. De projecties van kosten en opbrengsten zijn gerelateerd aan de ontwikkeling van de verschillende value drivers en belangrijkste kostencomponenten van de onderneming. Met betrekking tot de vermogensstructuur gaat men uit van een “target structuur” die in het model wordt opgenomen. De vermogenskosten die bij deze vermogensstructuur horen worden berekend als een gewogen gemiddelde van de kosten van het vreemd vermogen en eigen vermogen (WACC = Weighted Average Cost of Capital).

Gegeven de grote onzekerheden in de prille planvorming is voorzichtigheid geboden ten aanzien van het gebruik van de uitkomsten van het financieel model. In de huidige prille planfase kan het model zeer bruikbare inzichten geven ten aanzien van de realiseerbaarheid van de inrichtingsschets, de fasering en de gekozen doelgroepen en functies. Dit interactieve proces heeft geleid tot de thans voorliggende inrichtingsschets die getoetst is op financiële haalbaarheid. Dankzij dit interactieve proces lijkt het voorliggende plan, uitgaande van de gehanteerde aannames, op hoofdlijnen financieel haalbaar. Belangrijk is dat de aannames en veronderstellingen nader worden onderbouwd en de belangrijkste risico's gemitigeerd worden. Naarmate het project minder onzekerheden kent kan het financieel model verder worden uitgewerkt met als uiteindelijke doel te komen tot een haalbaar en financierbaar businessplan.

Ondanks de grote onzekerheden en spreiding rondom de gekozen aannames is in de huidige fase toch gekozen voor een model op basis van puntschattingen. Dat wil zeggen dat de aannames zijn gebaseerd op een meest waarschijnlijke waarde en de spreiding rondom deze waarde (in werkelijkheid blijkt dikwijls dat er kans is op een hogere uitkomst en een kans op een lagere uitkomst; dus van een spreiding rondom de meest waarschijnlijke waarde) buiten beschouwing is gelaten. De uitkomsten van het financieel model beogen primair inzicht te geven in de relaties tussen inrichtingsschets, gekozen fasering, doelgroepen en functies en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Korte beschrijving aannames:

- *Ruimtelijk concept*

Het gehele plangebied van het Kennislandgoed Flevoland telt ruim 3600 hectare. Het gebied bestaat uit een noordelijk deel (55 ha), enkele kerngebieden (245 ha), een zuidelijk gebied (960 ha), het Wisentbos (100 ha) en een groot open agrarisch gebied wat gehandhaafd blijft als open agrarisch gebied (2320 ha). De propositie Kennislandgoed Flevoland gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van ca 1160 ha waarvan ruim 725 ha haar open agrarisch karakter zal behouden

- *Fasering*

Uitgangspunt bij het opstellen van het financiële model is dat het Kennislandgoed Flevoland in drie fasen wordt gerealiseerd. In hoofdstuk vijf is deze fasering nader toegelicht. Buiten de de fasering en het financiële model is gehouden de mogelijkheid om extra woningen te realiseren. Het reeds in ontwikkeling zijnde Bio Science Park is te beschouwen als fase 0. Dit Science Park is te beschouwen als de 'opstap' naar het Kennislandgoed. Zowel conceptueel als ruimtelijk-fysiek. Ook fase 0 is niet 'meegenomen' in het financiële model. De drie fasen van het Kennislandgoed bieden ruimte aan bedrijven (waarbij de randvoorwaarde geldt dat de kavels slechts extensief bebouwd mogen worden), aan bestaande research-instituten, aan het toevoegen van groen, water en weginfrastructuur terwijl het grootste deel van het gebied haar agrarisch karakter blijft behouden (zie bijlage):

- *In eerste instantie alleen Wageningen UR-gronden ontwikkelen*

Verondersteld is dat in fase 1 een deel van Wageningen UR gronden tussen A6, Vuursteentocht, Runderweg en Lage Vaart (ca 400 ha) en een deel van Wageningen UR gronden aan de Runderweg (ca 150 ha) als eerste ontwikkeld worden (fase I). Ruim 110 ha daarvan komt beschikbaar ten behoeve van bedrijven. Het gaat daarbij om kavels die voor:

fasering / in hectare	totaal	bedrijven	research	groen	infra	agrarisch
fase 0	95	50	45	0	0	0
fase 1	550	130	80	38	22	280
fase 2	320	57,5	0	15,5	12	235
fase 3	290	45	0	23	12	210
totaal fase 1 t/m 3	1160	232,5	80	76,5	46	725

- 20% (landgoederen volgens de natuurschoonwet),
- 30% (bedrijven als lint van erven of 10-hectare erven) of,
- 40% (overige bedrijfsgronden) bebouwbaar zijn.

In fase I zijn er uitsluitend gronden van Wageningen UR benodigd voor de realisatie van het Kennislandgoed.

• *Organisatie / ontwikkelingsgroep*

Ten behoeve van de eerste berekeningen van de financieel-economische gevolgen van het concept Kennislandgoed Flevoland is verondersteld dat de belanghebbenden een aparte (project)organisatie opzetten om het concept Kennislandgoed daadwerkelijk te realiseren. Dat kan een projectteam binnen Wageningen UR zijn danwel een aparte juridische entiteit zijn binnen Wageningen UR (een nieuw op te zetten BV waar Wageningen UR enig aandeelhouder in is) danwel een aparte juridische entiteit waarin naast Wageningen UR ook andere partijen participeren (publiek en of privaat). Voorlopig is verondersteld dat er een Kennislandgoed Flevoland organisatie wordt opgezet waarin in elk geval Wageningen UR een aandeel heeft. Deze organisatie heeft als werknaam: Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland (=OKF). Het OKF is bedrijfsmatig opgezet en zal naast eigen vermogen ook vreemd vermogen aantrekken en streeft een

in de markt normale rendement op het verstrekte eigen vermogen na. De ontwikkelgroep koopt gronden, maakt gronden bouwrijp en geeft gronden uit aan derden. Zie hoofdstuk 7.

• *Financieel / vermogenskosten*

Gerekend is met een inflatie van 2%, een belastingvoet van 35%, een risicovrije rentevoet van 4,5% en een rendement op eigen vermogen van 9,5%. Dat betekent dat, uitgaande van 70% vreemd vermogen en 30% eigen vermogen, de gewogen gemiddelde vermogenskosten 6,6% bedragen. Dit is een eerste voorlopige aanname. Deze vermogenskosten zijn van belang om een netto contante waarde te berekenen (zie output financieel model).

• *Ontwikkeling / doorlooptijden aan- en verkoop*

Verondersteld is dat de gronden gefaseerd bouwrijp worden gemaakt waarbij telkens per deelgebied een start wordt gemaakt met de aanleg van groene (natuur), blauwe (water) en grijze (wegen & paden) infrastructuur. Per fase wordt jaarlijks eenzelfde percentage van de inrichtingswerkzaamheden uitgevoerd. Voor fase I geldt bijvoorbeeld dat er jaarlijks 1/9 van het gehele plangebied bouwrijp gemaakt, dan wel ingericht wordt. Voorlopig is verondersteld dat de ontwikkelgroep gronden van Wageningen UR inkoopt tegen

de huidige (agrarische) waarde en pas op het moment van verkoop aan derden ontvangt Wageningen UR een additionele vergoeding (voor de waardeestijging) van het OKF. Op deze manier loopt het OKF weinig risico ten aanzien van de grondexploitatie en kan Wageningen UR toch profiteren van (een aanzienlijk deel van) de waardeestijging van de grond.

In de tabel is per fase aangegeven met welke ontwikkeltijd is gerekend. Het uitgiftetempo van de gronden is zeer ambitieus (verkoop van ruim 230 ha grond ten behoeve van kennisintensieve bedrijven in het groen in een periode van 19 jaar). Indien dit uitgiftetempo trager verloopt heeft dat voor het OKF weinig financiële gevolgen vanwege de veronderstelde bereidheid van Wageningen UR gronden pas te verkopen indien er een concrete afnemer voor is en de start van de ontwikkelingen vanaf Wageningen UR-gronden.

• *Subsidies*

Verondersteld is dat het OKF subsidies weet te mobiliseren om de hoge inrichtingskosten te kunnen financieren. Uitgegaan is van:

- een subsidie van het waterschap van 50% van de te maken kosten voor de aanleg van de blauwe infrastructuur (sloten en waterpartijen);
- een subsidie van 50% van de te maken kosten voor aanleg van alle

groenvoorzieningen (engineering en aanplant bomen en struiken) van LNV, Provincie Flevoland, EU en/of natuurorganisaties:

- een subsidie van 50% van de te maken kosten voor aanleg van fiets-, wandel en ruiterpaden (engineering en aanleg) van LNV, Provincie Flevoland, EU en/of EZ (toeristische ontwikkeling).

Tevens is verondersteld dat deze subsidies beschikbaar komen in het jaar dat het OKF daadwerkelijk investeert in de inrichting van gronden met groene, blauwe danwel grijze infrastructuur.

Inputdata:

- *Investerings / verwerven gronden, bouwrijp maken en inrichting*

Op basis van ervaringsgegevens en kengetallen is een eerste globale inschatting gemaakt van de benodigde investeringen in grond (aankoop gronden) en inrichting (bouwrijp maken, aanplant groen, aanleg infrastructuur en aanleg sloten en plassen). Deze inschatting is getoetst door Eelerwoude ingenieursbureau. Gekozen is voornamelijk geen spreiding te hanteren maar uitsluitend puntschattingen.

- *Opbrengsten / verkoop gronden*

Op basis van ervaringsgegevens en vastgoeddatabases (oa. Property.NL en Vastgoedmarkt) zijn gronduitgifte prijzen bepaald. Ook deze inschattingen dienen, in nauwe samenhang met de aangenomen fasering in de tijd en de gekozen doelgroepen, in een vervolgfase aan de hand van een marktonderzoek nader onderbouwd te worden.

- *Exploitatie, parkmanagement en windmolens*
Verondersteld is een vergoeding van derden van 6 eurocent per m2 voor parkmanagement. Tegenover deze vergoeding staat het onderhoud en beheer van het gehele landgoed. Mogelijk kunnen agrarische ondernemers in het plangebied de uitvoering van dit werk op zich nemen. De aanleg van extra windmolens in het gebied past in de ruimtelijke visie op het Kennislandgoed Flevoland en zou de exploitatie van het gebied een belangrijke financiële impuls geven. Opbrengsten uit eventuele aanleg van extra windmolens zijn niet in het financieel model meegenomen.

- *Innovatiefonds*

Het Kennislandgoed Flevoland beoogt zowel een ruimtelijke als een innovatieve ontwikkeling te faciliteren. Daartoe is rekening gehouden met een afdracht van 3 Euro per uitgegeven en verkochte m2 grond. Op deze manier komen er gelden beschikbaar voor een gebiedsgebonden innovatiefonds. Alle ondernemers en onderzoekers in het plangebied komen in principe in aanmerking om hier een beroep op te doen. Het innovatiefonds beoogt samen met anderen te participeren in ontwikkelingen. De mogelijke revenuen hieruit worden geherinvesteerd in nieuwe projecten: het heeft hierdoor de functie van een 'revolving fund'.

ontwikkeltijd per fase	aantal jaren	start
fase 1	9	2005
fase 2	7	2007
fase 3	10	2014

Werking, doelstellingen en beheer van het fonds dienen nog nader uitgewerkt te worden.

Output:

Op basis van deze aannames en kengetallen is voor een periode van 19 jaar (2004 tot 2023) het bedrijfseconomisch functioneren van het Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland geanalyseerd. Dit resulteert in een exploitatieprognose op basis waarvan operationele en investeringskasstromen alsmede verliezen en winsten inzichtelijk zijn te maken. Op basis van de kasstromen zijn twee belangrijke kengetallen berekend. Deze kengetallen drukken het financieel-economisch rendement van het project uit.

De volgende kengetallen zijn berekend:

a. De NCW is de "Netto Contante Waarde" van het resultaat van het project. Per jaar worden op basis van de kosten (= uitgaven) en opbrengsten (= inkomsten), gecorrigeerd voor inflatie, de kasstromen geprognoseerd. Al deze jaarlijkse netto kasstromen worden contant gemaakt, hetgeen inhoudt dat deze kasstromen in één bedrag luidend in EURO van 2003 worden uitgedrukt. Een negatieve NCW houdt in dat er een tekort ter hoogte van het NCW-bedrag bestaat. Een positieve netto contante waarde geeft aan dat er sprake is van een rendabel project waarbij alle vermogens-

kosten worden terugverdiend en er bovendien geld overblijft. Bij de berekening van dit tekort/overschot wordt rekening gehouden met de rentelasten van het project, doordat uitgaven gespreid in de tijd worden gedaan en opbrengsten gespreid in de tijd worden genoten. De bij het contant maken gebruikte rentevoet bedraagt 6,6%. Dit percentage komt overeen met de gehanteerde gemiddelde vermogenskosten.

b. De IRR is de "Internal Rate of Return", ook wel interne rentevoet genoemd. De IRR is de rentevoet waarbij de NCW in 2003 gelijk is aan 0.

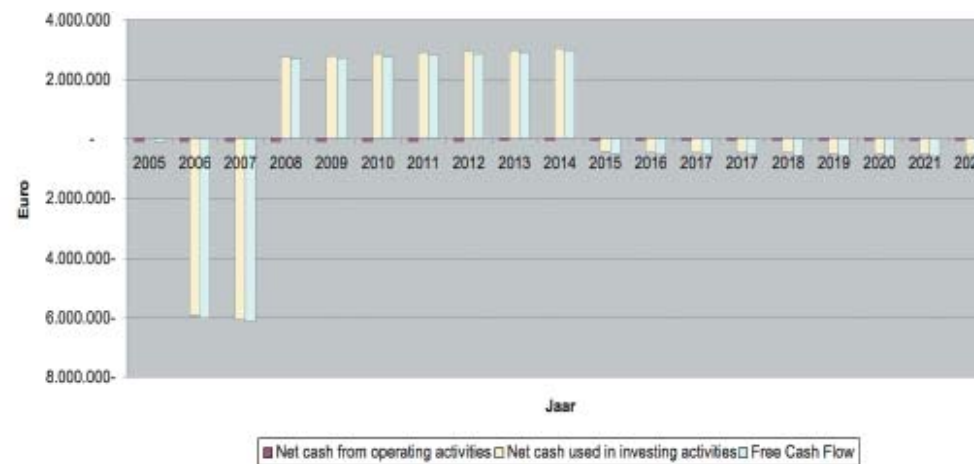
- een IRR lager dan 6,6% betekent dat het projectrendement waarschijnlijk te laag is om de rentekosten te kunnen voldoen.
- een IRR hoger dan 6,6% betekent dat het project, met inbegrip van rentelasten, een positief resultaat oplevert.
- een IRR kleiner dan 0 betekent dat, zelfs indien rentelasten achterwege worden gelaten, de kosten van het project hoger zijn dan de opbrengsten.

disconteringsvoet	6,6 %	
netto contante waarde investeringsactiviteiten	Eur	1.040.000
netto contante waarde operationele activiteiten	Eur	- 960.000
netto contante waarde gehele project	Eur	80.000
IRR gehele project	7 %	

De operationele activiteiten leveren een jaarlijks bescheiden negatief resultaat. De investeringsactiviteiten leveren (met uitzondering van de eerste twee jaren) een aanzienlijke waardecreatie op en over de gehele looptijd van het project (19 jaar) zorgt dit voor een kleine positieve netto contante waarde van ca Eur 80.000. Dat betekent dat de investeringspropositie enige waarde toevoegt. De IRR van 7% is net iets hoger dan de gemiddelde vermogenskosten.

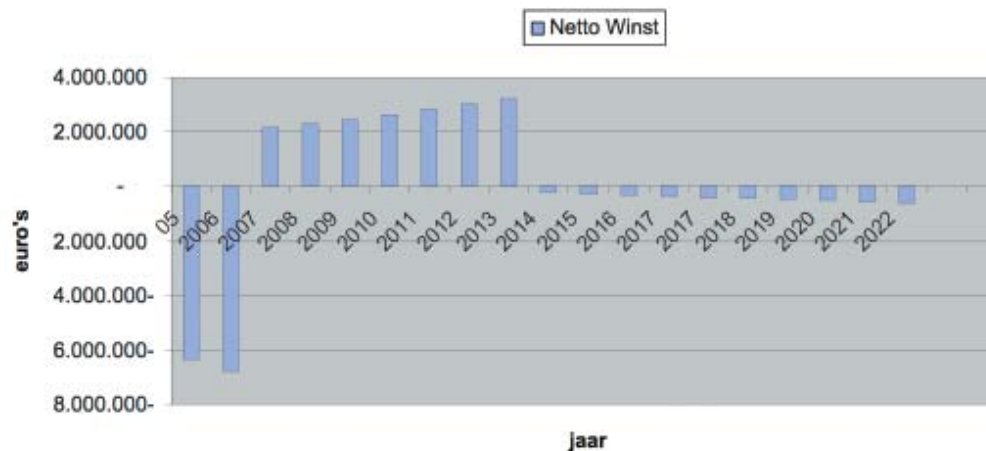
Er is gedurende de eerste twee jaren sprake van aanzienlijke voorinvesteringen (aankoop gronden, bouwrijp maken, aanleg natte en droge infrastructuur), terwijl vanaf jaar 4 (=2008) inkomsten beschikbaar komen uit de verkoop van gronden. Bij de latere uitwerking van een businessplan voor de Ontwikkelingsgroep Kennislandgoed Flevoland is het belangrijk nader te analyseren of deze voorinvesteringen beperkt kunnen worden.

Vanaf 2014 is er sprake van licht negatieve kasstromen. Dit is het gevolg van de fasering. In 2014 begint fase 3 waarin een actieve grondverwerving noodzakelijk wordt (inkoop gronden van derden). Veiligheidshalve is in deze fase gerekend met lagere netto grondopbrengsten (=verschil tussen gronduitgifteprijs en inkoopprijs van de grond).



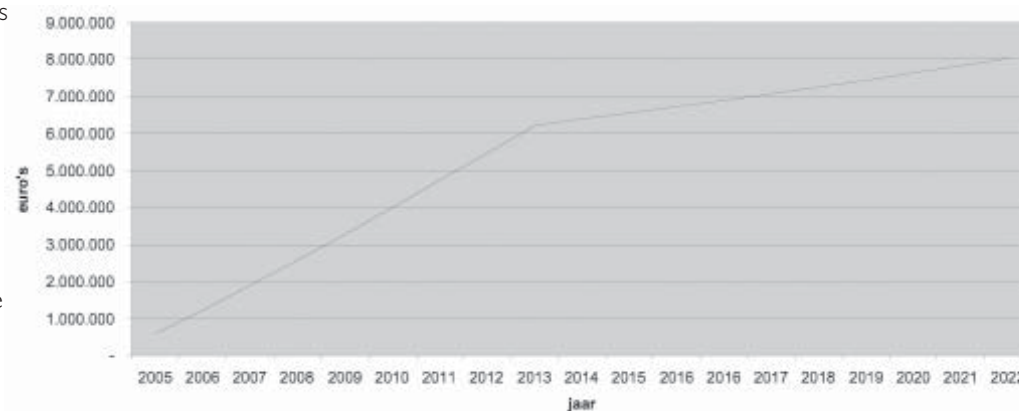
Cash Flow

Gedurende de eerste jaren is er sprake van aanzienlijke operationele verliezen die in 2011 omslaan in winsten. De verliezen hangen vooral samen met de rentekosten op het benodigde vermogen om gedurende de eerste jaren gronden te kopen en bouwrijp te maken danwel in te richten (natuur, waterpartijen, infrastructuur). Dit vergt forse investeringen (mn gedurende de eerste twee jaren). Dankzij de opbrengsten uit verkoop van gronden slaan deze rentekosten na verloop van tijd om in rentebaten. Het betreft overigens uitsluitend de operationele resultaten. De resultaten op investeringsactiviteiten (=inkoop gronden, bouwrijp maken en verkoop van gronden) zijn veel positiever. Met uitzondering van de eerste twee jaren is er sprake van een forse winst.



Netto Winst

Naast deze financiële indicatoren, die op basis van de gehanteerde aannames aangeven dat de ontwikkeling van het Kennislandgoed Flevoland financieel haalbaar lijkt, is er een investeringsfonds opgebouwd waar totaal ca Eur 9 mln in wordt gestort (gebaseerd op de huidige aannames). Dit fonds is onder nog nader uit te werken voorwaarden beschikbaar voor co-financiering voor innovatieprojecten van ondernemers (ook de agrarische ondernemers) en onderzoekers in het plangebied.



Omvang innovatiefonds

6 EEN EERSTE ANALYSE VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

Een financiële analyse is pas volledig indien ook de risico's zijn geanalyseerd en de mogelijke impact daarvan is verwerkt in de kasstromen. Daarom is een eerste globale analyse van de belangrijkste risico's en gevoeligheden in de aannames uitgevoerd. Deze analyse geeft aan dat er sprake is van een grote spreiding rondom de eerste uitkomsten van het financiële model.

De belangrijkste risico's (tussen haakjes een beschrijving van de gevolgen) betreffen:

- Hogere verwervingsprijs gronden (hogere kosten);
- Kosten voor inrichting vallen tegen (hogere kosten);
- Betalingen afnemers parkmanagement vallen tegen (lagere inkomsten);
- Bijdragen van derden cq subsidies vallen tegen (lagere inkomsten);
- Kosten onderhoud groene landschap / parkmanagement vallen tegen (hogere kosten);
- Uitgifte bedrijfsgronden trager dan verwacht (latere inkomsten, renteverlies);
- Geringere vraag naar bedrijfsgronden in het groen, tgv van structurele danwel conjuncturele oorzaken (lagere opbrengsten);
- Marketing verloopt moeizamer dan verwacht tgv imago Lelystad en Flevopolders (latere inkomsten, renteverlies, mogelijk minder inkomsten);
- Marketingkosten vallen hoger uit dan verondersteld (hogere kosten);
- Windmolens niet inpasbaar tgv problemen inzake landschappelijke inpasbaarheid (geen extra inkomsten);
- Windenergie niet economisch rendabel, tgv veranderende energieprijzen (geen extra inkomsten);
- Parkmanagement werkt niet tgv tegenvallende interesse en klachten (extra kosten beheer en onderhoud);
- Financiering blijkt moeilijker dan voorzien (hogere financieringskosten of geen financiering mogelijk);
- RO-procedure verloopt moeizamer dan voorzien (vertraging, minder opbrengsten, hogere kosten);
- Oprichting OKF verloopt moeizamer dan voorzien (vertraging, hogere kosten).

De belangrijkste gevoeligheden betreffen de inkoopprijs grond (cq inkoopprijs) van Wageningen UR en agrarische ondernemers in het plangebied alsmede de verkoopprijs van de grond (verkoop aan bedrijven) en de bijdragen van derden (subsidies).

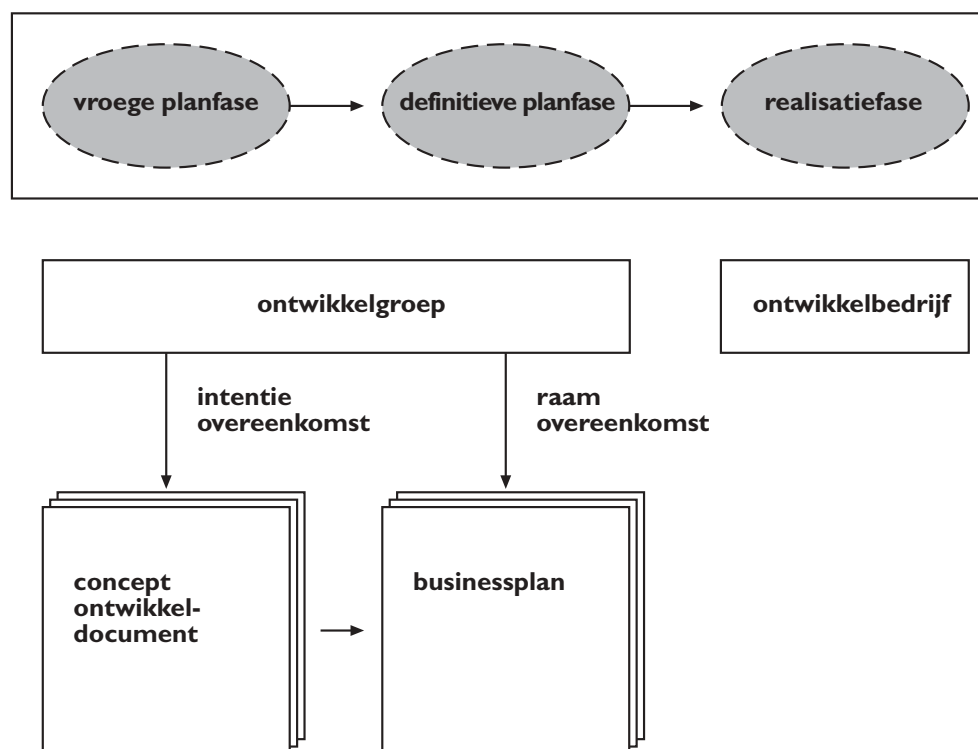
Bij een verdere uitwerking van het concept Kennislandgoed Flevoland is het noodzakelijk de belangrijkste risico's nader te onderzoeken en beheersmaatregelen te formuleren. Het managen van de risico's vormt een cruciale succesfactor voor rendabel exploiteren van het concept Kennislandgoed Flevoland.

7 EEN VOORSTEL VOOR DE VERDERE PLANONTWIKKELING EN DE UITVOERINGSFASE

Een ontwikkelgroep

Wageningen UR kan het concept Kennislandgoed Flevoland op haar eigen gronden in Lelystad realiseren. Het concept wint aan meerwaarde door het uit te voeren in nauwe samenwerking met andere belanghebbenden. Ruwweg kent de ontwikkeling van het Kennislandgoed Flevoland drie fasen: een vroege planfase, een definitieve planfase en een realisatiefase.

Gedurende de vroege planfase is het belangrijk om alle publieke belanghebbenden (in elk geval: gemeente Lelystad, gemeente Dronten, provincie Flevoland) te betrekken bij de Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland (=OKF).



Samenstelling ontwikkelgroep

De OKF is verantwoordelijk voor het opstellen van een concept ontwikkeldocument op basis waarvan de betrokken partijen (in elk geval: Wageningen UR, gemeente Lelystad, gemeente Dronten en Provincie Flevoland) een intentieovereenkomst afsluiten. De OKF werkt het ontwikkeldocument verder uit tot een businessplan op basis waarvan de betrokken partijen een raamovereenkomst afsluiten. Vanaf dat moment kan de realisatiefase starten en is het denkbaar een ontwikkelbedrijf op te richten, met nader in te vullen aandeelhouders.

De ontwikkelgroep wordt aangestuurd door een stuurgroep met bestuursvertegenwoordiging:

- Provincie Flevoland
- Raad van Bestuur Wageningen UR
- Gemeente Lelystad
- Gemeente Dronten

Deze stuurgroep bespreekt de door een werkgroep op te stellen besprekdocumenten (ontwikkeldocument, businessplan) en besispunten (intentie-overeenkomst, raamovereenkomst). De werkgroep staat onder voorzitterschap van Wageningen UR en kent de volgende vertegenwoordigers:

- Wageningen UR / Vastgoed & Bouwzaken
- Wageningen UR / Animal Sciences Group
- Provincie Flevoland
- Gemeente Lelystad
- Gemeente Dronten

Denkbaar is ook dat Drontense kennisinstituten en het waterschap uitgenodigd zullen worden.

Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland

- Missie OKF:

De Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland (=OKF) is de motor achter de herontwikkeling van het plangebied tot een aantrekkelijk landgoed waar naast landbouwbedrijven, ook kennisinstellingen, kennisintensieve bedrijven en parkbos en waterpartijen zijn te vinden.

- Doelstelling OKF:

Het realiseren van een het concept Kennislandgoed Flevoland, zodanig dat dit meerwaarde biedt voor Wageningen UR (vestiging van nieuwe kennisintensieve bedrijvigheid en waardestijging gronden).

- Operationele Doelstelling:

- 1) aanplant van 76,5 ha bos (incl wandel en fietspaden), 36 ha waterpartijen en 10 ha wegen.
- 2) ontwikkeling van 232,5 ha grond in gebiedseenheden voor kennisintensieve bedrijven en instellingen
- 3) behoud huidige kennisinstituten en waar mogelijk uitbreiding met nieuwe kennisinstellingen
- 4) toegankelijk maken van kennislandgoed en kennisinstellingen voor het publiek.

Taken OKF

Het concept Kennislandgoed Flevoland kent twee dimensies: een ruimtelijke ontwikkelingsdimensie (grondontwikkeling, gebiedsbeheer en opstalontwikkeling) alsmede een innovatieve ontwikkelingsdimensie. De ontwikkelgroep zal in elk geval verantwoordelijk zijn voor de planontwikkeling (van ontwikkeldocument tot businessplan). Vervolgens zijn er meerdere varianten denkbaar gedurende de realisatiefase.

Er zijn drie ambitieniveau's denkbaar:

- 1) OKF is verantwoordelijk voor de grondexploitatie
- 2) OKF is verantwoordelijk voor grondexploitatie en parkmanagement (beheer gehele kennislandgoed)
- 3) OKF is verantwoordelijk voor grondexploitatie, parkmanagement en opstalontwikkeling

Verondersteld is dat het OKF geen verantwoordelijkheid wil voor opstalontwikkeling (dat is een verantwoordelijkheid van de bedrijven die kavels willen kopen danwel van te selecteren projectontwikkelaars), maar wel voor de grondexploitatie en het parkmanagement. De uitvoering van het parkmanagement kan worden uitbesteed aan agrarische ondernemers in het gebied. Het ligt voor de hand dat Wageningen UR een actieve rol op

zich neemt ten aanzien van de exploitatie van de gronden die zij thans in bezit heeft, onder meer om fiscale redenen.

Positie Wageningen UR

Wageningen UR streeft waardeontwikkeling van haar gronden na, zowel op de korte termijn (plannen met betrekking tot het Bio Science Park) alsmede op de langere termijn (het Kennislandgoed Flevoland. Het al bestaande Bio Science Park wordt op dit moment opnieuw in de markt gezet, onder meer via de bouw van een Life Sciences Incubator Center. Deze ontwikkeling vormt fase 0 van het Kennislandgoed Flevoland.

Daarnaast streeft Wageningen UR naar verdere versterking van haar positie als kennisinstelling in Flevoland. Niet alleen werkt Wageningen UR aan het stimuleren van de vestiging van kennisintensieve bedrijven (die bij voorkeur wetenschappelijke of zakelijke relaties met Wageningen UR onderhouden danwel nastreven). Ook werken instituten als de Animal Sciences Group in Lelystad aan het opzetten van een (gebieds)innovatiefonds. Dit fonds richt zich op het stimuleren van samenwerking op het gebied van research met derden in het gebied door middel van het beschikbaar stellen van co-financiering.

Op dit moment voert Wageningen UR een strategisch onderzoek uit naar de huisvestingsbehoefte in Lelystad en omgeving (=masterplan Lelystad). Het ligt voor de hand dat de investeringen die daaruit voortkomen een belangrijke aanjager kunnen zijn voor het Kennislandgoed Flevoland.

Cruciaal voor Wageningen UR is dat een aantal randvoorwaarden zijn gegarandeerd; namelijk:

- (a) De ontwikkelingen in het gebied mogen de huidige en toekomstig geplande researchactiviteiten geen hinder opleveren
- (b) Wageningen UR wenst geen financiële risico's te lopen ten aanzien van exploitatie. De gronden moeten Wageningen UR een reële prijs opleveren en het OKF een redelijk rendement
- (c) Wageningen UR wil graag in samenwerking met de betrokken publieke partijen (provincie, gemeenten, waterschap, Drontense instituten) de plannen nader uitwerken. Wageningen UR hecht eraan daarbij zelf een actieve rol te spelen.

Hoe nu verder

Wageningen UR + Provincie + gemeenten zijn promotoren

De eerste stap is dat deze partijen zich achter de propositie scharen. Voor Wageningen UR kan de motivatie liggen in: waardestijging, nieuwe relaties met het bedrijfsleven, de creatie van een aantrekkelijke werklocatie en de mogelijkheid om de universiteit te profileren. Voor de provincie en de gemeenten zijn vooral het behoud en groei van werkgelegenheid, de imagoversterking en de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit voor de inwoners van Flevoland van belang.

Propositie wordt businessplan

De Ontwikkelgroep Kennislandgoed Flevoland werkt de propositie nader uit tot een businessplan. Dat betekent ondermeer een marktanalyse (is er voldoende vraag naar bedrijfslocaties van het beschreven profiel), een planologische-analyse (welke fasering is mogelijk om het Kennislandgoed planologisch mogelijk te maken) en een nadere uitwerking van het beoogde innovatiefonds.

Steun van rijkspartijen

Parallel hieraan kunnen rijkspartijen als sponsors worden geïnteresseerd EZ (technologische innovatie), LNV (promotie draagvlak landbouw, particulier natuurbeheer/ontwikkeling) en de

Rijksbouwmeester (ontwerpen aan de Groene Ruimte van de 21^{ste} eeuw). Een uitkomst zou moeten zijn dat deze partijen subsidies verlenen voor verschillende doeleinden (landschapsontwikkeling, stimulering educatieve doelstelling, innovaties en bedrijfsvestiging).

Werven van bedrijven

Op basis van de uitkomsten van de marktanalyse moeten langs twee sporen bedrijven worden geworven. Ten eerste moet een toonaangevend bedrijf naar het gebied worden gebracht ('een trekker'), mogelijk via een joint-venture constructie. Met andere woorden een zeer pro-actieve lobby. Ten tweede moet een marketing campagne worden gestart. Onderdeel hiervan is het uitdragen van de uniciteit van het project in landelijke en vakmedia.

Stimuleren overige eigenaren en gebruikers

De huidige agrarische ondernemers in het gebied worden uitgedaagd om zelf innovatieve bijdragen te leveren aan de ontwikkeling van het gebied. Het Kennislandgoed is gebaat bij een gezonde bedrijfsstructuur en wil dit stimuleren. In het bijzonder zijn hierbij mogelijkheden voor verbreding op het gebied van kennis en innovatie in samenwerking met de kennisinstituten en/of het bedrijfsleven. Een andere mogelijkheid is het inspelen op diensten voor burgers uit het omliggende

stedelijke gebied. Bovendien kan het beheer van het toekomstige landschap een nieuwe tak van het bedrijf zijn. Participatie in een mogelijk integraal windplan betekent een nieuwe inkomstenbron. Op deze wijze laat het Kennislandgoed ook zien wat het brede pallet aan moderne landbouwontwikkelingen in de praktijk betekent.

De Drontense instituten worden uitgedaagd om door ontwikkelingen aan de oostzijde van het Kennislandgoed nader invulling te geven aan innovaties en ontwikkeling van het gebied.

De ruimtelijke strategie

Snel na het besluit het landgoed te ontwikkelen en het vaststellen van een zoneringsplan zal dit ruimtelijk zichtbaar moeten zijn. De accentuering van grenzen en de toegangen zullen aan het begin van de landgoedontwikkeling moeten worden gerealiseerd. Verder moet op het deel waar de ontwikkeling wordt gestart een voorinvestering worden gedaan in het landschapsontwerp. Het landgoed karakter moet snel zichtbaar zijn. De ontwikkeling van een centrale ontmoetingsplek en een evenemententerrein kan hiervoor het aangrijpingspunt zijn. De ontwikkeling zou moeten starten op de terreinen van Wageningen UR en zich als een olievlek over het terrein moeten verspreiden.

Verkennen mogelijkheden woonlandschap

Met de landschapsontwikkeling in de Zuidrand sorteert het Kennislandgoed voor op de mogelijke doorgroei tot een woon-werklandschap met zeer specifieke hoogwaardige woonmilieus als toevoeging op het aanbod in Lelystad en Dronten. Het Kennislandgoed biedt een kader dat, wanneer vanuit de markt behoefte ontstaat, kan worden ingevuld. De uitdaging is het ontwikkelen van concepten voor wonen in het kennislandschap van de 21e eeuw. Het initiatief 'Nieuwe Dorpen' van het Innovatienetwerk kan een voertuig vormen voor nadere verkenning van dit perspectief.

Innovatief milieu creëren

Onderdeel van de opbouw van het Kennislandgoed is de creatie van een innovatief milieu. Voor een deel zal dit ontstaan door de introductie van het innovatiefonds en het wegnemen van beperkende regelgeving. Aanvullend hierop moet pro-actief gewerkt worden aan het stimuleren van innovaties vanuit de Wageningen UR-medewerkers. De kennis die aanwezig is binnen Wageningen UR instellingen vormt hiervoor het aangrijpingspunt. De precieze mogelijkheden voor kennisoverdracht van de kennisinstellingen naar de bedrijven op het landgoed moeten verder verkend worden. Belangrijk is dat de innovaties al aan het begin van de ontwikkelperiode zichtbaar worden.

Project/Parkmanagement

De realisatie van het landgoed is noodzakelijkerwijs een zaak van de lange adem. Bij de start van het project zal de nadruk liggen op ontwikkeling en ondernemerschap. Later verschuift het management naar beheer. Het project/parkmanagement (of manager) moet hierop toegerust zijn.

Colofon

De propositie **Kennislandgoed Flevoland** is opgesteld door **H+N+S Landschapsarchitecten, De Lijn en NIB Consult** in opdracht van **Wageningen Universiteit en Researchcentrum**.

Lay-out

H+N+S Landschapsarchitecten

Utrecht, december 2003

© H+N+S (2003) Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en / of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

