

**Onderwerp**

Haalbaarheidsonderzoek Eden Holland

Kern mededeling:

Stichting Eden Holland (stichting Eden) heeft het voornemen om een educatief botanisch park van wereldniveau met een spectaculaire kas in Almere te vestigen (projecttitel Eden Holland). Eden Holland biedt de mogelijkheid om een grote eerste stap te zetten in het versterken van cultuur in het centrum van Almere en in het versterken van het vestigingsklimaat.

In april 2018 is een Letter of Intent door de provincie, gemeente Almere en stichting Eden ondertekend. Daarin is afgesproken een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar twee mogelijke vestigingslocaties: één locatie op het Floriadeterrein het "zoekgebied Weerwatergebied" en één locatie ten zuiden/zuidoosten van het Floriadeterrein het "zoekgebied Zuidoostzone".

De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn bekend en bijgevoegd als bijlage. De bijlagen E t/m H zijn niet openbaar maar wel tot 1 augustus 2018 te zien in de leeskamer.

Zowel GS als B&W hebben op 17 juli 2018 de steun uitgesproken voor de vestiging van Eden Holland in Almere met als voorkeur de locatie "zoekgebied Zuidoostzone".

Mededeling:

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de realisatie van het project Eden Holland haalbaar is op beide onderzochte locaties, maar levert wel twee totaal verschillende invullingen op. De locatie ten zuidoosten van het Floriadeterrein, nabij het kasteel, biedt alle mogelijkheden om het concept Eden Holland zoals de initiatiefnemers het voor ogen hebben te realiseren. De locatie biedt stichting Eden de mogelijkheid te faseren en bij gebleken succes de mogelijkheid om uit te breiden. Staatsbosbeheer, de eigenaar van de grond van de beoogde locatie, is enthousiast over het concept en de plannen en is bereid steun te verlenen aan het initiatief. De synergie en samenwerking tussen Floriade en Eden Holland op deze naast de Floriade gelegen locatie zijn onderwerp van uitwerking. Bij de uitwerking is sprake van een positieve grondhouding tussen de partijen. De Floriade en Eden Holland zullen elkaar waar mogelijk versterken.

Met het project zullen 75 arbeidsplaatsen, 200 stageplaatsen voor het beroepsonderwijs en 50 leerwerkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt gerealiseerd worden. Voor de realisatie van het project zal een beroep worden gedaan op een bijdrage uit het Fonds Verstedelijking Almere (FVA). Eden Holland draagt bij aan de doelstellingen en visie van Almere 2.0 Programmalijn 4 'versterken verblijfsplekken, cultuur, toerisme en recreatie in Almere'.

Er zal door stichting Eden een publieke bijdrage van in totaal € 10 mln. worden gevraagd. Er is een geraamde cofinanciering van fondsen en eenmalige sponsors van € 8 mln. en te verwerven subsidies van € 4 mln. Daarnaast wordt ca. € 33 mln. aan vreemd vermogen aangetrokken. Daarmee is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 40%/60%.

Het project is nog niet opgenomen in het Meerjarenprogramma 2017-2021 omdat het een zeer recente ontwikkeling betreft (begin 2018). Er volgt nog nadere besluitvorming over de reservering van € 10 mln. in het Meerjarenprogramma 2017-2021, waarvan € 3 mln. in het Jaarprogramma 2019 FVA. De komende

Registratienummer

2267444

Datum

17 juli 2018

Auteur

S.R. Dijkstra

Afdeling/Bureau

GE

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Rijsberman, M.

Ter kennisname aan PS en

burgerleden

Mededeling

Bladnummer

2

Registratienummer

2267444

maanden worden door stichting Eden en de fondsbeheerder voorwaarden uitgewerkt waaronder de middelen in 2019 kunnen worden vrijgegeven. De middelen worden vrijgegeven wanneer de fondsbeheerder, coördinerend gedeputeerde en coördinerend wethouder van de gemeente Almere beoordelen dat aan de voorwaarden voldaan is. Voor de voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden met het oog op de planning is een voorschot nodig (geraamd op € 0,5 mln.). Dit is het maximale bedrag waarop de provincie en gemeente risico lopen.

De voorgenomen bijdrage van gemeente en provincie ad € 10 mln. biedt stichting Eden de mogelijkheid om op basis van cofinanciering het overige benodigde eigen en vreemd vermogen bijeen te krijgen.

Voor de volgende fase is het van belang om de beleidssamenwerking verder vorm te geven. Koppeling met een of meerdere opgaven uit de Omgevingsvisie zoals Circulaire Economie en Duurzame Energie liggen voor de hand. In de volgende fase moet een bestemmingsplan worden voorbereid incl. MER, waarbij diverse relaties met het provinciale beleid (bijv. ontsluiting en parkeren, natuurbescherming, PAS) worden uitgewerkt.

Tijdens de projectendag Almere 2.0 voor staten- en raadsleden op 29 september 2018, zal stichting Eden haar plannen presenteren.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Haalbaarheidsonderzoek Eden Holland	2268129	Ja

Ter inzage in de leeskamer

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Haalbaarheidsonderzoek Eden Holland bijlagen E t/m H (geheim)	2268136	Nee

Vergelijkend haalbaarheidsonderzoek

Rapportage 10 juli 2018

Eden Holland

Een culturele publieksattractie op wereldniveau voor Flevoland
als legacy van de Floriade 2022

Geïntegreerd of ten zuid-oosten van de Floriadewijk



Geïntegreerd



Aanpalend



Inhoud

1. Opgave en proces (p 3,4)
2. Resultaten Haalbaarheidsonderzoek 1 juni 2018 (p 5)
3. Context en kaders (p 6)
4. Insteek haalbaarheidsonderzoek (p 7)
5. Belangen en afwegingscriteria (p 8)
6. Maatschappelijke baten (p 9-11)
7. Geïntegreerd Floriade (p 12,13)
8. Alternatief zuid-oostelijk van Floriade (p 14)
9. Beoordeling (p 15)
10. Planning (p 16,17)

Bijlagen

Dit document is het resultaat van een nadere verkenning naar de mogelijke inpassing van het Eden Holland concept (zoals eerder ontwikkeld voor de herbestemming van Paleis Soestdijk) in of ten zuid-oosten van de nieuwe stadswijk van Almere waar in 2022 de Wereldexpo Floriade wordt georganiseerd.

Het tijdpad voor het onderzoek naar de inpassing in de Floriadewijk wordt gestuurd door het opstellen van het gebiedsontwikkelingsplan van de Floriade en de daarmee samenhangende ontwikkelovereenkomst voor de Floriadewijk en de aanvragen voor bijdragen in het eigen vermogen van Eden, gepland voor september 2018.

Het resultaat van deze verkenning komt voort uit afstemming tussen de initiatiefnemers van Eden Holland en de medewerkers van de ZPO Floriade van de gemeente Almere en de Floriade b.v, Provincie en Staatsbosbeheer.

Gehanteerd zijn (onder meer) het concept Ontwikkelingsplan van de Floriadewijk, het Expoplan voor de Floriade 2022, het oorspronkelijk bidbook van Eden Soestdijk en specifiek voor Almere opgestelde rapportages van Mecanoo architecten, Royal Haskoning DHV en LaGroupe.



1. Opgave en proces

(Letter of Intent 24 april 2018): intentie tot samenwerking gemeente en provincie met Eden Holland

Stichting Eden Soestdijk overweegt om haar nieuwe publieksattractie (een educatief botanisch park van wereldniveau met een spectaculaire kas) in Almere te vestigen.

Het college van Burgemeester en Wethouder van Almere neemt kennis van de interesse van Eden voor Almere en spreekt de intentie uit tot samenwerking.

Samen met de provincie en Eden onderzoekt het college de haalbaarheid van vestiging in Almere op twee mogelijke locaties: Floriadeterrein en Kasteelomgeving. Het haalbaarheidsonderzoek moet op 1 juni 2018 zijn afgerond.

De Stichting Eden heeft benadrukt dat een LOI waarin publieke partijen hun steun uitspreken voor het maatschappelijk initiatief zeer van belang is voor het verkrijgen van financiering bij vermogensfondsen, particulieren, bedrijfssponsoring en subsidies.

Eden Holland is een plan voor een internationaal educatief botanisch park, een ontwikkelingsomgeving voor de fysieke en sociale transitie op gebieden van duurzaamheid zoals voedsel, gezondheid en circulariteit. Het park bestaat uit een museum centrum en een spectaculaire kas gelegen in het midden van belevingstuinen en een ontdekkingsbos. Het is een Nederlands vervolg op het Eden Project in Cornwall, Groot Brittannië.

De ontwikkeling van dit plan werd gedreven door de competitie die in 2015 werd uitgeschreven door de Minister voor Wonen en Rijksdienst om het landgoed paleis Soestdijk van het Rijk te vervreemden. Veel werk is gedaan in dit kader door de ANBI Stichting Eden Holland en haar kernpartners van het Eden Project. De Stichting Eden Holland was één van de drie partijen die (van meer dan 120 deelnemers in de eerste ronde) uiteindelijk in de laatste ronde een bod heeft mogen uitbrengen. Echter op basis van het enige gunningscriterium prijs heeft uiteindelijk een projectontwikkelaar het Landgoed Paleis Soestdijk verworven.

Gezien de grote maatschappelijke en economische meerwaarde van het plan en de gebleken haalbaarheid ervan voor Soestdijk, hebben de Stichting en haar partners besloten te onderzoeken of en onder welke condities het plan elders kan worden gerealiseerd. De gemeente Almere en de provincie Flevoland boden zich hierbij aan als geïnteresseerden. Daarbij waren er twee aanknopingspunten: versterking en een positieve nalatenschap van de Floriade 2022 en toegangspoort tot het toekomstige nationale park 'Nieuwe land'.

Uit de door de gemeente Almere in de zomer van 2017 geïnitieerde locatiestudie kwamen twee voorkeurslocaties. Een terrein van ca. 20 ha aan de noordzijde op het Floriade terrein (1) en een terrein van Staatsbosbeheer van 2x 27 ha ten oosten van de A6 ter hoogte van het zogeheten "Kasteel" (2). Beide locaties voldeden omwille van de haalbaarheid van een business case in het publieke domein aan de eisen van de Stichting Eden Holland wat betreft oppervlakte (20 ha +), ligging, beschikbaarheid en bereikbaarheid per auto en OV. Op diverse aspecten voldeden beide locaties zelfs beter dan Soestdijk.

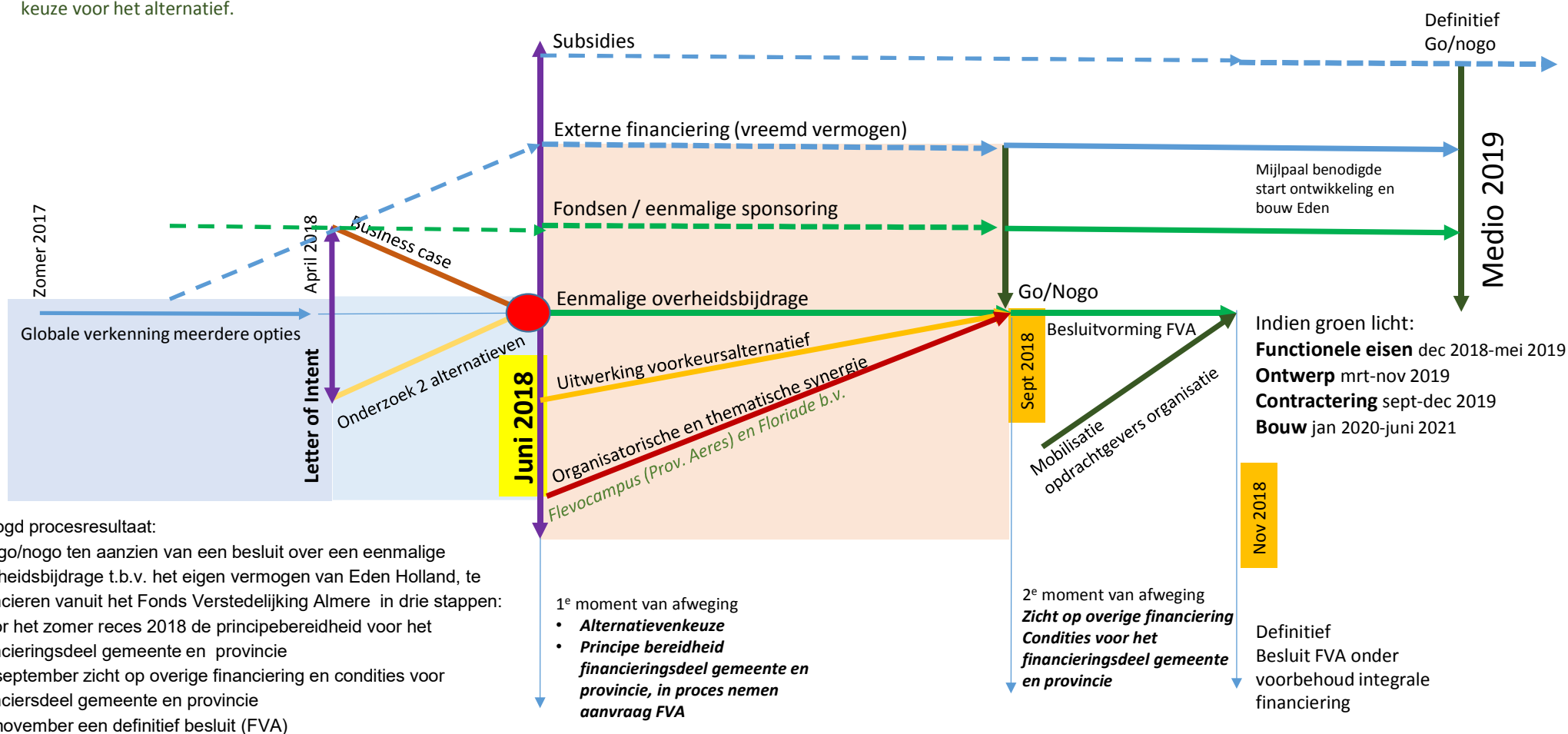


De andere gebieden in Almere en in Lelystad (waar ook separaat door de Stichting met de gemeente is gesproken) die in aanmerking kwamen als toegangspoort voor het nationale park voldeden minder aan de gestelde eisen.

Vanwege de te verwachten wederzijdse voordelen is door de gemeente Almere en de provincie Flevoland besloten om voor beide locaties: Integratie Floriade en het alternatief: zuid-oostelijk van de Floriade, gezamenlijk een concept en een business case uit te werken.

1. Opgave en proces (2)

Nadat vanaf de zomer van 2017 is verkend welke opties er in de provincie en binnen de gemeente Almere realistisch zijn voor de vestiging van Eden is in April een Letter of Intent getekend om twee alternatieven nader uit te werken en te onderzoeken op de haalbaarheid van de businesscase. Als volgende stap is het noodzakelijk dat gemeente en provincie hun principe bereidheid tot de hen gevraagde bijdragen expliciet maken zodat het verdere overleg met fondsen en de externe financier geconcretiseerd kan worden, parallel aan de definitieve keuze voor het alternatief.



2. Resultaten haalbaarheidsonderzoek Juni 2018

Zowel inpassing in de Floriadewijk (Alternatief 1: Integratie) als het alternatief 2 (zuid-oostelijk van de Floriadewijk) zijn in principe mogelijk.

- Er zijn, gelet op de in de opgave beschreven afwegingscriteria, grote verschillen tussen beide alternatieven. Onderling zijn de alternatieven lastig te vergelijken.
- Vastgesteld is dat, met name bij inpassing in de Floriadewijk (alternatief 1) ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen dwingen tot wederzijdse aanpassing van de concepten vanuit zowel Eden als de gebiedsontwikkeling. Er is aanzienlijke impact op de ontwerpen, de realisatie en exploitaties.
- Alternatief 2 kan in de uitwerking dichter bij de oorspronkelijke opzet van Eden Soestdijk blijven. Dit alternatief kent twee varianten. In de 1e variant - opening op 1 april 2022 - dient naast de governance ook de synergie met de Floriade (thematisch, fysiek, financieel en organisatorisch) nog nader te worden uitgewerkt. In de 2e variant opent Eden Holland direct na de Floriade haar poorten, wordt daarin wel de legacy van de Floriade overgepakt maar zijn er nagenoeg geen onderlinge afhankelijkheden.

Alternatief 1 is weliswaar als initiatief opgenomen in de selectie van de partner voor de gebiedsontwikkeling maar zou, gelet op het ruimtebeslag en de restricties vanuit het functioneren van Eden grote impact hebben op de te ontwikkelen wijk. Daarbij gaat het om het nagenoeg geheel absorberen van alle ruimte voor initiatieven, maar ook om de toegankelijkheid van het Eden terrein.

Hoewel vrije toegang tot het oerbos voor inwoners van Flevoland mogelijk is, is het daarmee nog niet openbaar toegankelijk.

Alternatief 2 heeft minder raakvlakken met de gebiedsontwikkeling van de Floriadewijk, maar de legacy van de Floriade expo en de mogelijke synergie met functies in de wijk (Innovatiepaviljoen, Flevocampus, Arboretum) zijn wel mogelijk. Het is dan wel zaak eenzelfde tijdpad als alternatief 1 aan te houden om ofwel gelijktijdig ofwel direct na de Floriade te openen.

Om het aanvullend deel van het eigen vermogen te verkrijgen vanuit fondsen en eenmalige sponsoring en een gunstige financiering af te sluiten voor het vreemd vermogen, is het publieke commitment van gemeente en provincie voor de bijdrage vereist. Voor het tijdig aanvragen bij vermogensfondsen en Europese Subsidies (met name Life) is een "zicht op overheidsbijdrage" en de daarbij behorende condities voor 1 september 2018 van belang.

Het advies is om voor het zomerreces een principe bereidheid voor het financieringsdeel uit te spreken. Indien er voldoende bestuurlijk draagvlak is om zicht op de overheidsbijdrage te bieden, dan zullen de komende maanden de condities daartoe in gezamenlijk overleg kunnen worden opgesteld.



3. Context en kaders

Almere 2.0

De doelstellingen en visie van Almere 2.0 Programmalijn 4 zijn: 'versterken verblijfsplekken, cultuur, recreatie en toerisme in Almere'.

Eén van de ambities is een aantal plekken in en om de stad die de stad zelf én de Noordvleugel van de Randstad naar een hoger niveau brengen.

Plekken die de stad en de regio aantrekkelijker maken als verblijfsgebied, als recreatiegebied en die het toerisme bevorderen.

Cultuur hoort bij een stad, maakt een stad en is bepalend voor de identiteit van een stad. De aanwezigheid van culturele infrastructuur zorgt voor aantrekkingskracht, trots en binding. We willen dit uitbreiden op een manier die aansluit bij de stad én die een bovenregionale aantrekkingskracht heeft.

De uitdaging is voor Almere om in 2030 een cultureel profiel te hebben dat past bij de vijfde stad van Nederland.

Dat betekent nationale voorzieningen naar de stad trekken, versterken van het culturele middenveld, inzet op de creatieve sector, talentontwikkeling en cultuureducatie.

Een ontwikkelde culturele en vrijetijdssector draagt bij aan een positieve beleving van Almere door inwoners, bezoekers en ondernemers.

De focus ligt op de ontwikkeling van een cluster Natuur en Kunst dat inspeelt op het zeer groene en ruime karakter van Almere waarbij de stad wordt gezien als één groot parklandschap.

De kern wordt hierbij gevormd door een park in combinatie met water, waarbij natuur, kunst, architectuur, technologie worden gecombineerd.

Eden

Eden is een publieksattractie bestaande uit een educatief botanisch park van wereldniveau met een spectaculaire kas en een ontmoetings- en expositiecentrum gelegen te midden van belevingstuinen en een ontdekkingsbos.

Doel van Eden Holland is dat jaarlijks meer dan 400.000 bezoekers zich, terwijl ze genieten van een prachtige en interessante omgeving, op interactieve wijze bewust worden van de noodzaak tot duurzaam handelen.

Eden brengt natuur, cultuur, educatie en wetenschap bij elkaar. Het past hierdoor in het gedachtegoed van Almere 2.0, Growing Green Cities en de Culturele Strategie. Eden is van internationale allure en kan een economische, educatieve en culturele aanwinst zijn voor Almere, voor Flevoland en voor Nederland. Zie hiertoe ook de bijlage economische waarde.



4. Insteek haalbaarheidsonderzoek

Een haalbaarheidsonderzoek zoals dat voor Eden Holland in Almere betreft de maakbaarheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van een dergelijk initiatief. Nader uitgesplitst betreft dit de volgende onderdelen:

Eigenaarschap

Wie zijn de relevante share- en stakeholders, wat zijn hun motieven, ambities en belangen en zijn zij bereid hun aandeel in de kosten en de risico's te nemen.

Plan/concept

Wat is het plan, wat zijn de ambities, wie zijn doelgroepen, welke vooronderstellingen en assumpties liggen hieraan ten grondslag.

Draagvlak

Wie zijn, anders dan de al benoemde share- en stakeholders andere belanghebbenden die vanwege impact en effecten de besluitvorming en het daarmee samenhangend proces kunnen beïnvloeden?

Business case

Wat zijn operationele kosten, welke investeringen zijn benodigd, welke organisatie en formatie, wat zijn risico's en zijn deze te kwantificeren?

Beschikbaarheid grond

Is de benodigde grond en de benodigde toestemming voor de functionele bestemming te verkrijgen. Zij de restricties die dit mogelijk oplevert in het functionele concept en de businesscase opgenomen.

Planning

Wat zijn mijlpalen en waarom, wat is het kritieke pad. Zijn er tussentijdse showstoppers en/of momenten van integrale afweging (go/nogo momenten)

Financiering

Wat is het beoogde financieringsmodel. Welke condities zijn daartoe van belang. Zijn er alternatieve mogelijkheden?

Noot: de in de Letter of Intent genoemde afwegingscriteria zijn niet limitatief gehanteerd. In de uitwerking van deze haalbaarheidsstudie zijn meerdere aspecten die relevant zijn voor een afweging toegevoegd.

Onderzocht is voor beide alternatieven:

Of deze planologisch haalbaar te maken zijn.

Toegevoegde waarde ontwikkeling kennis en innovatiekracht

Toegevoegde waarde economische ontwikkeling/spin off en promotie

Toegevoegde waarde Almeers Cultuurbeleid

Effect op bezoekersaantallen en benutting voorzieningen zoals parkeren

Inpasbaar binnen de randvoorwaarden dan andere overheden dan de Provincie en de gemeente (zoals bijvoorbeeld RVB, Staatsbosbeheer en Rijkswaterstaat)

Voldoende kansen biedt in relatie tot stageplaatsen en doorstroom vanuit Floriade Werkbedrijf

Mogelijk is binnen de kaders van de Wet Markt en Overheid

Haalbaar is in termen van financiering door Stichting Eden met eigen en vreemd vermogen

En specifiek voor Alternatief 1 (Inpassing Floriadewijk)

Qua samenwerking en programmering inpasbaar is op de Floriade (onderling effect op bezoekersaantallen en parkeerplaatsen)

Inpasbaar binnen de randvoorwaarden van Bureau Internationaux des Expositions en the International Association for the Horticultural Producers (AIPH)

Inpasbaar in de Floriadewijk na het evenement

Voldoende c.q. volledige toegankelijkheid oerbos voor omwonenden

Kan rekenen op een positief advies van de supervisor

Inpasbaar binnen businesscase Floriade voor gemeente en b.v.

Haalbaar is in termen van grondopbrengst en oppervlakte, waarbij gemeentelijk grondprijsbeleid het kader is.

5. Belangen en uitgangspunten

Belanghebbenden

- De stichting Eden Soestdijk, maatschappelijke organisatie, als initiatiefnemer voor Eden Holland te Almere
- De gemeente Almere
 - Eigenaar van de grond
 - Initiatiefnemer van de Floriade 2022 en als enig aandeelhouder van de Floriade b.v. Verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling en het evenement.
 - Beleid Almere 2.0 in het algemeen en cultuur en recreatie in het bijzonder
- De provincie Flevoland
 - Mede initiatiefnemer van de Floriade 2022
 - Beleid Almere 2.0 in het algemeen en innovatie, regionale economie, toerisme en werkgelegenheid in het bijzonder
- Staatsbosbeheer
 - Eigenaar van de grond van Alternatief 2 en bereid om deze grond als natuur te verpachten aan Eden
 - Staatsbosbeheer onderschrijft het Eden concept en was reeds bij de ontwikkeling van Eden Soestdijk betrokken
- Amvest
 - (Beoogd) risicodragend projectontwikkelaar van de gebiedsontwikkeling voor het evenement en de Floriadewijk
- Rijkswaterstaat en Parkway6
 - Doorstroming A6 en aansluiting stedelijk wegennet

Algemeen:

- Het initiatief is genomen door de maatschappelijke stichting Eden Holland zonder winstoogmerk. (ANBI)
- Er is geen sprake van gelijktijdige andere soortgelijke initiatieven van deze aard en omvang in de regio (Flevoland en MRA) en evenmin hebben zich andere initiatiefnemers gemeld bij gemeente of provincie.
- De initiatiefnemer gaat uit van de vorming en/of doorontwikkeling van een risicodragende organisatie met een eigen vermogen en een rentedragende financiering op basis van de te realiseren exploitatie-inkomsten. Anders dan gebruikelijke donaties wordt voor de exploitatie en herinvesteringen niet gerekend op aanvullende subsidies.
- Het eigen vermogen beoogt te worden voortgebracht uit een eenmalige bijdrage van gemeente en provincie en aanvullende dotaties vanuit stichtingen en overige maatschappelijke organisaties.

De mate waarin er een afhankelijkheid is van eigen vermogen (waarbinnen dus een overheidsbijdrage) wordt gevormd door het te overbruggen verschil tussen de kosten voor opbouw en opstart van het park en de organisatie en de investeringen die daarmee gepaard gaan enerzijds, en de opbrengsten die vanuit de exploitatie na opening kunnen worden gedekt anderzijds.

Voor alternatief 1 geldt de mogelijkheid van bouw van een deel van het vastgoed (de Biodome) op het Floriadeterrein, voorafgaand aan de Floriade en benutting (tegen betaling) tijdens de Floriade. In 2022. Eden zelf opent dan in april 2023.

Voor alternatief 2 geldt deze afhankelijkheid er indien gelijktijdige beschikbaarheid is, ingeval Eden later opent dan beperkt zich de afhankelijkheid tot duurzaam gebruik van faciliteiten en infrastructuur, met name t.a.v. Toegangswegen, parkeervoorzieningen en geluidsbescherming. Er kan mogelijk gefaseerd te worden ontwikkeld om het concept te laten "ingroeien" en investeringen te spreiden.

Bij beide alternatieven geldt dat randvoorwaardelijk voor aanvullende financiering uit fondsen en overige maatschappelijke organisaties is als is vastgesteld in welke mate en onder welke condities de overheidsbijdrage gegarandeerd is. De beoogde overheidsbijdrage is voor beide alternatieven gelijk omdat er geen verschillen zijn in doelgroep, beoogde bezoekers en businesscase. Verschillen in investeringsbehoefte worden opgevangen door eventuele fasering.

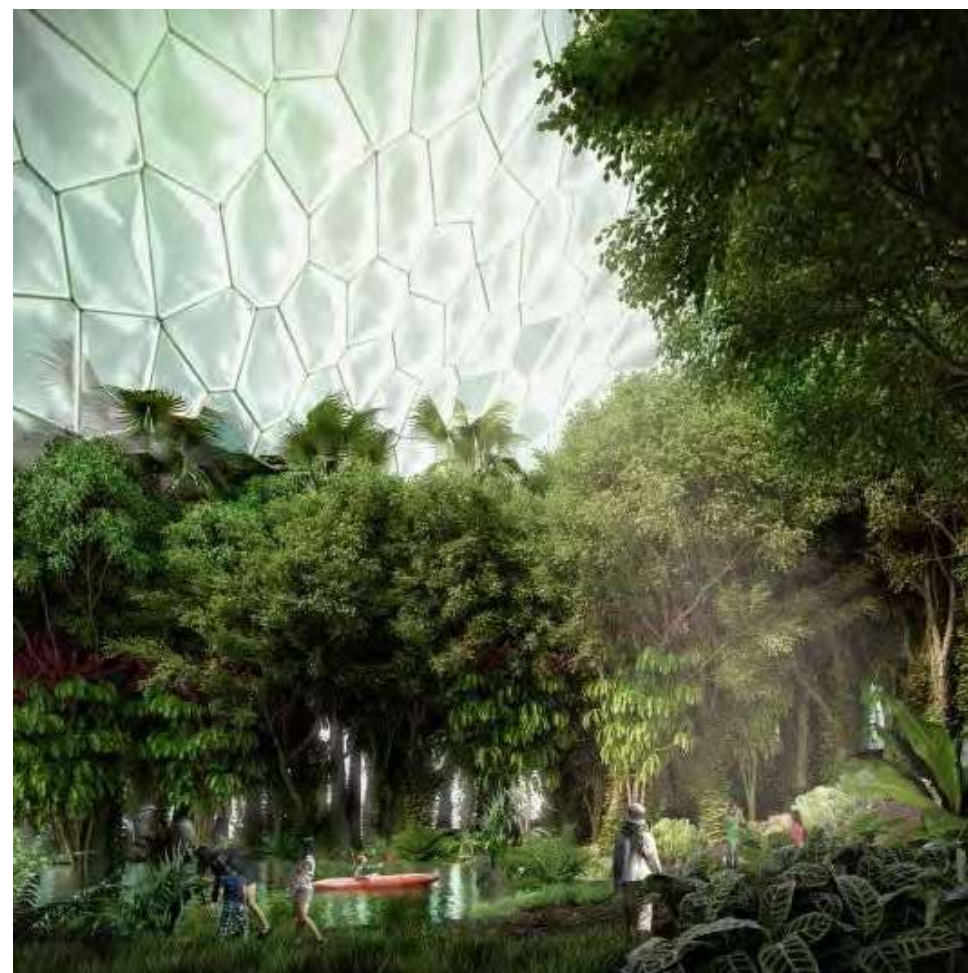
6. Maatschappelijke baten (1)

Het plan voor Eden Holland heeft een groot aantal maatschappelijke doelstellingen en daaruit voortvloeiende economische opbrengsten. Deze worden vergroot door de verbinding met de Floriade 2022. Eden Holland zal als museale educatieve publieksattractie en informatie- en opleidingsplaats bezoekers inspireren binnen de sub thema's 'feeding', 'Greening', 'Energizing' en 'Healthyng the city'. De combinatie van beide plannen brengt extra maatschappelijke voordelen en economische opbrengsten met zich mee voor Almere, Flevoland en Nederland. In dat kader richt de Stichting Eden Holland zich door aanpassing, aanvulling en versterking van de vigerende plannen van de Floriade, gemeente en provincie op de volgende doelstellingen:

- Het versterken van de kansen die de Floriade biedt om Almere op de kaart te zetten als een groene gemeente.
- Het verlagen van het risico profiel van de ontwikkeling voor betrokken stakeholders (zoals onder meer omschreven in het rapport Veerman van 2014),
- Het zorgen voor een toekomstbestendige situatie na de Floriade (onder meer door invulling te geven aan een living lab voor duurzaamheid, zoals door de Provincie geambieerd).

De gekwantificeerde economische opbrengst van Eden Holland is €333 miljoen over 15 jaar, exclusief de niet nader gekwantificeerde onderdelen. Dit is slechts 20% van de economische opbrengst van Eden UK van €1,7 miljard over 15 jaar. Onze inschatting is dat het niet onrealistisch is dat Eden Holland tenminste 36% van de economische opbrengst genereert met een waarde van €600 miljoen- € 1 miljard..

- Eden Holland levert op het gebied van het aanzetten tot duurzaam handelen een onderscheidende waarde tot opzichte van Eden UK.
- Bezoekers aantallen Eden Soestdijk bedragen ca 40% van Eden UK. Het aantal scholieren in Soestdijk zal hoger zijn.
- De beoogde omzet van Eden Soestdijk bedraagt 35% van Eden UK. Daarmee zullen inkoop volumes en daarmee opbrengsten voor leveranciers ook ca 35% bedragen, idem voor verwachte indirecte werkgelegenheid.
- Eden UK creëert weliswaar meer vaste banen, maar Eden Soestdijk creëert een substantieel aantal leerwerkplekken (250).
- Eden Holland heeft een grotere afzet markt dan Eden UK.
- Eden UK heeft grote impact op het imago van Cornwall. Eden Holland heeft als legacy van de Floriade 2022 een vergelijkbare impact voor Almere en Flevoland.



6. Maatschappelijke baten (2)

Samengevat zijn de maatschappelijke voordelen:

Kennismaken en co-creatie binnen thema's van duurzame ontwikkeling: voor de meer dan 400.000 jaarlijkse bezoekers. We vertalen abstracte thema's van duurzame ontwikkeling in een paradijs van virtuele en reële werelden. Met een interactieve presentatie zullen de bezoeker wetenschap, natuur en cultuur laten beleven en gestimuleerd worden tot co-creatie. Al doende vergaart de bezoeker meer kennis en zal zich verwonderen over wat wetenschap, natuur en cultuur gezamenlijk kunnen bieden. Verwondering inspireert en draagt bij aan een groter bewustzijn. Bewustwording en co-creatie bieden een perspectief op een duurzame wereld en samenleving.

Ondersteuning scholen bij educatie over duurzaamheid: Jaarlijks zullen ca. 40.000 leerlingen van groep 8 en van het middelbaar onderwijs in klassenverband hun leerdoelen op het gebied van duurzame ontwikkeling in de inspirerende omgeving van Eden Holland realiseren. Incubatie-, studie- en ontmoetingscentrum: Eden Holland wordt een ontmoetingsplek, incubatie-innovatie- en studiecentrum voor professionals en belangstellenden uit politiek, bestuur, bedrijfsleven, wetenschap, educatie en maatschappelijke organisaties. De Core en de Biodome worden ingericht voor inspirerende workshops, bijeenkomsten, congressen en seminars. Nationale en internationale organisaties die zich bezighouden met duurzame ontwikkeling worden betrokken als inhoudelijk en/of financieel partner. Eden Holland wordt hiermee een broedplaats van duurzaam denken, opleiden en doen. De Stichting Eden Holland zal aansluiting zoeken bij het initiatief van de provincie voor de Flevo campus op het Floriade terrein. Daarmee geeft Eden Holland invulling aan de wens een living lab te creëren, niet alleen tijdens de Floriade (zoals door Floriade 2022 geborgd) maar daarna (door Eden Holland).

Stageplaatsen beroepsonderwijs: De begeleiding van stagiaires voor MBO, HBO en WO studenten vormt een centraal onderwerp in het HR- en organisatie beleid van Eden Holland. Het aanbod sluit aan bij gepersonaliseerd leren voor leerlingen van verschillende niveaus en uit alle lagen van de bevolking en geeft daarmee vorm en inhoud aan de doelstelling van inclusiviteit. Eden Holland zal continu 200 Beroeps Opleidende Leerweg stageplaatsen bieden. Om dit, in samenwerking met het gehele veld van beroepsopleidingen, succesvol te organiseren is een intentieverklaring afgesloten met ROC Amsterdam (MBO Flevoland) voor de oprichting van het Eden Holland College. Hiermee draagt Eden Holland enerzijds bij aan bewustwording van studenten uit deze doelgroep, anderzijds bieden we deze studenten kans om relevante werkervaring op te doen in een inspirerende en aansprekende omgeving. In Almere maakt 40% van de MBO studenten hun opleiding, die perspectief geeft op een baan, niet af. Eden Holland richt zich met partners erop de slagingskans belangrijk te verhogen.

Arbeidsplaatsen en inclusie gericht op mensen 'met een afstand tot de arbeidsmarkt': Naast het bieden van 75 reguliere arbeidsplaatsen krijgt Eden Holland een extra sociaal gezicht door continu 50 Beroeps Begeleidende Leerweg arbeidsplaatsen te bieden voor mensen 'met een afstand tot de arbeidsmarkt'. Het gaat hier om mensen die door psychische kwetsbaarheid, leerachterstand, onvoldoende opleiding of langdurige werkloosheid nu niet werken. Door de Floriade is reeds een werkbedrijf opgericht, Eden Holland bouwt hierop voort en biedt een toekomst bestendige bestemming voor dit werkbedrijf. Daarnaast zullen werkplekken worden gegenereerd voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. In een eerdere fase heeft de Stichting hiertoe gesproken met organisaties die zorgdragen voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, zoals Amfors en Amerpoort, en de komende periode zullen deze gesprekken worden voortgezet.

100% herinvestering in maatschappelijke doelen: Als goede doelen organisatie herinvesteert de stichting de gerealiseerde winst in continue vernieuwing van Eden Holland en in educatieve projecten. Op deze wijze wordt voortdurend maatschappelijke waarde gecreëerd.

Eden Holland zal bijdragen aan een positieve identiteit en merk van de provincie Flevoland en de gemeente Almere. Met de verwachte bevolkingsgroei van Almere zal de behoefte aan recreatie voorzieningen toenemen. Hieraan biedt Eden Holland een unieke invulling. Eden Holland zorgt middels leges en diverse belastingen zoals de OZB voor inkomsten voor de gemeente. Door lokale inkoop en samenwerking zal een belangrijk deel van de inkoop kosten lokaal worden besteed. Dit levert extra inkomsten en arbeidsplaatsen op.

Het versterken van de Floriade 2022: Door de synergie met de Floriade (zowel op thematiek als benodigd voorzieningen niveau) versterkt Eden Holland niet alleen de impuls die de Floriade zal geven aan de lokale en regionale economie, maar maakt deze ook duurzaam door het bieden van continuïteit. De risico's van de investeringen in programmering voor de Floriade worden verlaagd door de continuïteit die Eden Holland biedt aan de Floriade met een businesscase van 15 jaar.

Een aantrekkelijk alternatief voor de bezoekers aan Amsterdam: Eden Holland maakt gebruik van de investeringen in de bereikbaarheid van Almere vanuit Amsterdam (OV-Saal) doordat het terrein van Eden Holland en Floriade direct is gelegen aan de A6. Het unieke profiel van Eden Holland biedt aan bezoekers ervaring van internationale allure dat het bestaande aanbod in Amsterdam versterkt en interessant is voor toeristen; daarmee draagt Eden Holland bij aan het ontlasten van de druk op Amsterdam door groeiend toerisme. Ook trekt Eden Holland een specifiek segment toeristen aan met interesse rondom innovatie en duurzaamheid, dat mogelijk op dit moment in mindere mate op Amsterdam afkomt.

6. Maatschappelijke baten (3)

Maatschappelijke doelstellingen en economische opbrengsten

Naast de directe financiële opbrengsten zoals opgenomen in de business case, genereert Eden Holland een grote economische en maatschappelijke waarde. Om dit nader inzichtelijk te maken zijn maatschappelijke doelstellingen geformuleerd en is een kwalitatief, en waar mogelijk kwantitatief, beeld gegeven van de te verwachten economische opbrengsten. De maatschappelijke doelstellingen waren voor het voormalige Eden Soestdijk reeds verder in detail met partners uitgewerkt. Dit zelfde zal voor Eden Holland in Almere in de periode augustus-november 2018 ook worden gedaan.

De stichting heeft de volgende **maatschappelijke doelstellingen** voor Eden Holland geformuleerd:

- a) Voor de meer dan 400.000 jaarlijkse bezoekers vertalen we de abstracte thema's van duurzame ontwikkeling in een paradijs van virtuele en reële werelden. Met een interactieve presentatie willen we de bezoeker wetenschap, natuur en cultuur laten beleven. Al doende vergaart de bezoeker meer kennis en zal zich verwonderen over wat wetenschap, natuur en cultuur gezamenlijk kunnen bieden. Verwondering inspireert en draagt bij aan een groter bewustzijn. Bewustwording is een voorwaarde om in actie te komen en samen het perspectief op een duurzame wereld en samenleving te verbeteren.
- b) Ca. 40.000 leerlingen per jaar kunnen in groeps- of klassenverband hun leerdoelen op het gebied van duurzame ontwikkeling in een inspirerende omgeving realiseren. Eden Holland wordt een leeromgeving en de begeleiding van 250 stagiaires voor MBO, HBO en WO studenten vormt een centraal onderwerp in het HR - en organisatie beleid van Eden Holland en educatieve programma's worden ingericht voor deze doelgroep. Het aanbod sluit aan bij gepersonaliseerd leren voor leerlingen van verschillende niveaus en uit alle lagen van de bevolking en geeft daarmee vorm en inhoud aan de doelstelling van inclusiviteit.
- c) Eden Holland wordt een ontmoetingsplek, incubatie- en studiecentrum voor professionals en belangstellenden uit politiek, bestuur, bedrijfsleven, wetenschap, educatie en maatschappelijke organisaties. De Biodome en de Core worden ingericht voor inspirerende workshops, bijeenkomsten, congressen en seminars. Nationale en internationale organisaties die zich bezighouden met duurzame ontwikkeling worden betrokken als inhoudelijk en/of financieel partner. Eden Holland wordt hiermee een broedplaats van duurzaam denken, opleiden en doen.

- d) Eden Holland krijgt een extra sociaal gezicht door werkplekken te genereren voor mensen 'met een afstand tot de arbeidsmarkt'. Het gaat hier om mensen die door bijvoorbeeld een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychische kwetsbaarheid, leerachterstand, onvoldoende opleiding of langdurige werkloosheid nu niet werken.
- e) Als goede doelen organisatie herinvesteert de stichting de gerealiseerde winst in vernieuwing van het park en in educatieve projecten. Op deze wijze wordt voortdurend economische waarde gecreëerd voor de maatschappij.
- f) Eden Holland biedt als legacy en vergroting van de aantrekkelijkheid van de Floriade 2022 een ambitieus perspectief op een duurzame toekomst van de gemeente Almere en geeft zodoende een impuls aan de lokale en regionale economie en de identiteit van de provincie Flevoland

De voornoemde zes doelstellingen zijn vertaald naar **economische opbrengsten** over de plan periode van 15 jaar die ook voor de business case is gebruikt.

Ad a, b en c: Duurzame ontwikkeling. Uniek aan Eden Holland is de bijdrage die geleverd wordt gedurende de plan periode aan de bewustwording en actiebereidheid van tenminste 6 miljoen grotendeels unieke bezoekers over de noodzaak van duurzame ontwikkeling. Daarbinnen vallen vele onderwerpen en doelstellingen zoals bijvoorbeeld de circulaire economie. Over dat laatste onderwerp is in 2016 een SER advies uitgekomen getiteld 'werken aan een circulaire economie: geen tijd te verliezen'. Het TNO becijfert in het onderliggende rapport 'Kansen voor een circulaire economie in Nederland' de potentiële baten van een circulaire economie op €7 miljard per jaar, 50.000 banen en 1 miljard kTon minder aan grondstoffen.

Het is moeilijk te kwantificeren wat de economische bijdrage is van Eden Holland aan de reputatie van Nederland op het gebied van duurzaamheid en de innovaties die er komen door Eden Holland en die weer leiden tot additionele economische groei. Wel kan kwantitatief gemaakt worden dat Eden Holland een deel van de rol van de overheid zal overnemen in communicatie over duurzaamheid. De afgelopen jaren heeft Eden Holland een groot support netwerk ontwikkeld bij maatschappelijke organisaties, politiek en bestuur en het bedrijfsleven. Dit netwerk zal, na een positieve beslissing, worden gemobiliseerd en uitgebreid.

Zie ook bijlage: nadere onderbouwing economische opbrengsten uit duurzame ontwikkeling.

7. Integratie Floriadewijk (1)

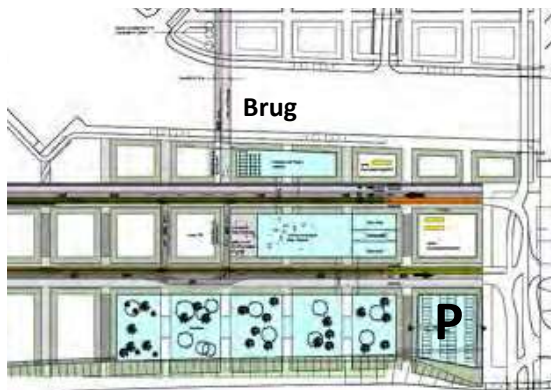
- Beschikbaar is 20 ha waarbij het "oerbos" op het Weerwatereiland onderdeel is van Eden maar inwoners van Flevoland (op het parkdeel inclusief Arboretum) gratis toegang verkrijgen.
- Eden verkrijgt de volledige regie over het betreffende gebied, zowel ten aanzien het verdere ontwerp, de realisatie en de exploitatie, inclusief de vervangingsinvesteringen die benodigd zijn voor een levensvatbare publiekstrekker.
- De uiterlijk 2021 te realiseren Biodome is qua opzet en vormgeving sterk aangepast op de gridstructuur van de Floriadewijk ingepast in de locatie aan weerszijden en tussen de busbanen. Tijdens de Floriade wordt de Biodome ten dele ingericht en ten dele verhuurd aan deelnemers aan de Floriade. Hiermee worden de exploitatiekosten (inclusief kosten van financiering) gedekt
- Voor de programmering tijdens en na de Floriade zie bijlage C.
- Integrale inpassing in de Floriade en naast de Floriade direct naast de wijk geeft een hoge integratiegraad met een museale groene attractie. Integratie betreft gebruik van faciliteiten, een grote samenhang met het op loopafstand gelegen innovatiepaviljoen en de Flevocampus, het volledig benutten van het arboretum en de programmering. Daarnaast zal de kas een gamechanger zijn voor de aantrekkelijkheid van de Floriade voor bezoekers en participanten en het toekomstige park een bewijs voor de legacy gedachte achter de Floriade.
- Om het gehele arboretum te laten ervaren wordt in Eden Holland een museale functie en een bibliotheek ingericht met het arboretum als onderwerp.



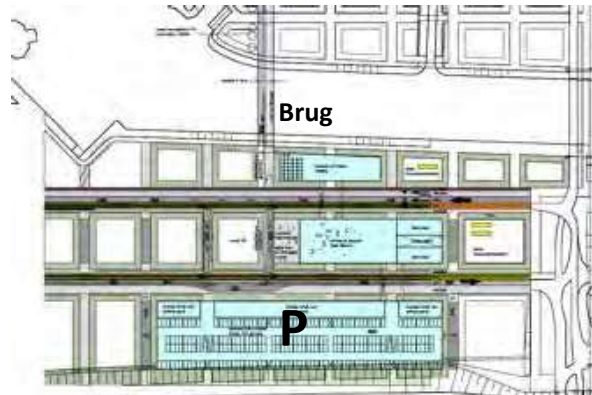
Biodome, voorafgaand aan Floriade gebouwd (2020-2021) en tijdelijk in gebruik gedurende de zes maanden Floriade in 2022

7. Alternatief 1: Integratie Floriadewijk (2)

- Voor de inpassing in de gridstructuur en de verkeersstructuur zijn er nog nadere aandachtspunten ten aanzien van autoverkeer door het Eden terrein en de ambitie om het gehele Arboretum te laten ervaren in de gehele Floriadewijk.
- De bereikbaarheid van Eden per auto en de daarbij benodigde parkeervoorzieningen dient in overleg met Amvest te worden bepaald. De bereikbaarheid per OV is, gelet op de nabije ligging van het busstation 't Oor en de aanwezige busbanen al goed. Dit kan nog worden verbeterd door aanvullende mogelijkheden om via Rondje Weerwater en/of vervoer over het Weerwater het centrum van Almere blijvend te verbinden met de Floriadewijk.
- Er zijn twee opties voor parkeren. Daarvan is optie 1, een eenvoudige separate parkeergarage, zowel wat betreft de investering als de exploitatie opgenomen in de business case. Ook is er een alternatief waarbij een parkeergarage onder de kas is meegenomen, maar dit blijkt een kostbare oplossing op in de businesscase van Eden op te nemen.
- Om een integraal (niet door openbare wegen doorkruist) Eden Holland park mogelijk te maken is in samenspraak met de gemeente een oplossing voor het omleggen van het ontsluitingsverkeer via een extra centrale brug uitgewerkt opdat de boulevard door het Eden gebied kan worden vrijgespeeld.

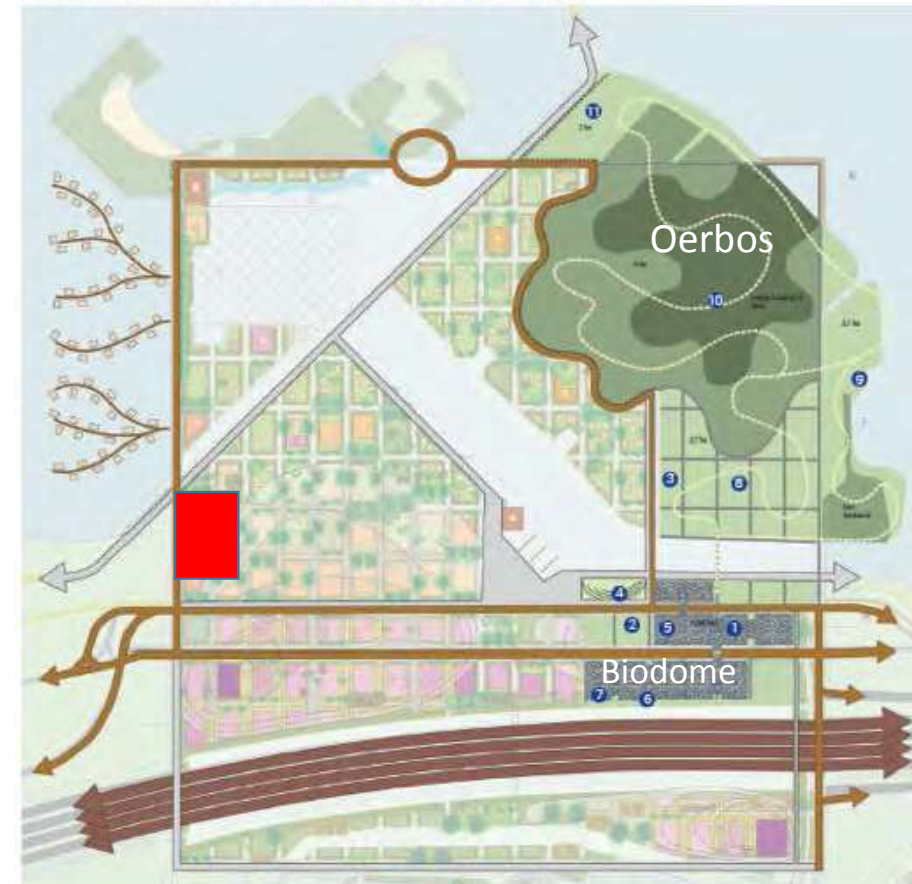


Optie 1 Parkeergarage naast Biodome



Optie 2 Parkeren onder Biodome

Eden Holland na afloop Floriade



Eden Holland vanaf 2023: het Biodome gebouw verbonden met de tuinen en het "oerbos" in de Floriadewijk

- De 2x26 ha welke aan de "overzijde" van de A6, ten zuid-oosten van de Floriadewijk beschikbaar is, zal fasegewijs, rekening houdend met de groei van de bezoekersaantallen en de investeringsmogelijkheden, worden ontwikkeld.
- De Biodome, een analoog aan Eden Soestdijk, vormvrije grote kas zal een centrale plaats krijgen in dit nader in te richten terrein (onderdeel fase 1).
- Feitelijk zijn er twee opties: ofwel een deel van het terrein en de Biodome wordt gerealiseerd voorafgaand aan het Floriade evenement en vormt daarmee een logische eenheid voor de bezoekers. Ofwel de Biodome wordt direct na de Floriade geopend. In het eerste geval is er een grotere spreiding van functies voor de Floriade over de beschikbare ruimte mogelijk., Nader onderzoek is vereist omtrent de toekomstige bestemming van het Kasteel en de te vervullen functie die versterkend zou dienen te zijn, in belang van alle stakeholders.
- Voor de meest nabije verbinding met de stad wordt, in ieder geval voor OV en fietsers, gebruik gemaakt van de op de Floriadewijk aansluitende, uiterste hoek van het terrein.
- Parkeren kan op eigen terrein, ingepast in het groen. Eventueel kunnen deze parkeerplaatsen ook ten tijde van de Floriade worden ingezet.





9 Beoordeling



Onderzocht is voor beide alternatieven:

	Inpassing	Zuid-oostelijk	Opmerkingen
Of deze planologisch haalbaar te maken zijn.	+	+	In beide gevallen aanpassing best. Plan incl. MER procedure
Toegevoegde waarde ontwikkeling kennis en innovatiekracht	+++	+++	Geen significant verschil
Toegevoegde waarde economische ontwikkeling/spin off en promotie	+++	+++	Geen significant verschil
Toegevoegde waarde Almeers Cultuurbeleid	+++	+++	Geen significant verschil
Effect op bezoekersaantallen en benutting voorzieningen zoals parkeren	++	+++	Alternatief 2 heeft ruimte voor expansie
Inpasbaar binnen de randvoorwaarden dan andere overheden dan de Provincie en de gemeente (zoals bijvoorbeeld RVB, Staatsbosbeheer en Rijkswaterstaat)	++	+++	Alternatief 2 kan op (ruimere) steun rekenen van SBB en Provincie
Voldoende kansen biedt in relatie tot stageplaatsen en doorstroom vanuit Floriade Werkbedrijf	+++	+++	Mits goed vastgelegd, geen significant verschil
Mogelijk is binnen de kaders van de Wet Markt en Overheid	+	+	Zorgvuldige governance vereist
Haalbaar is in termen van financiering door Stichting Eden met eigen en vreemd vermogen	+	+	Overheidsbijdrage is conditio sine qua non voor beide alternatieven

En specifiek voor Alternatief 1 (Inpassing Floriadewijk)

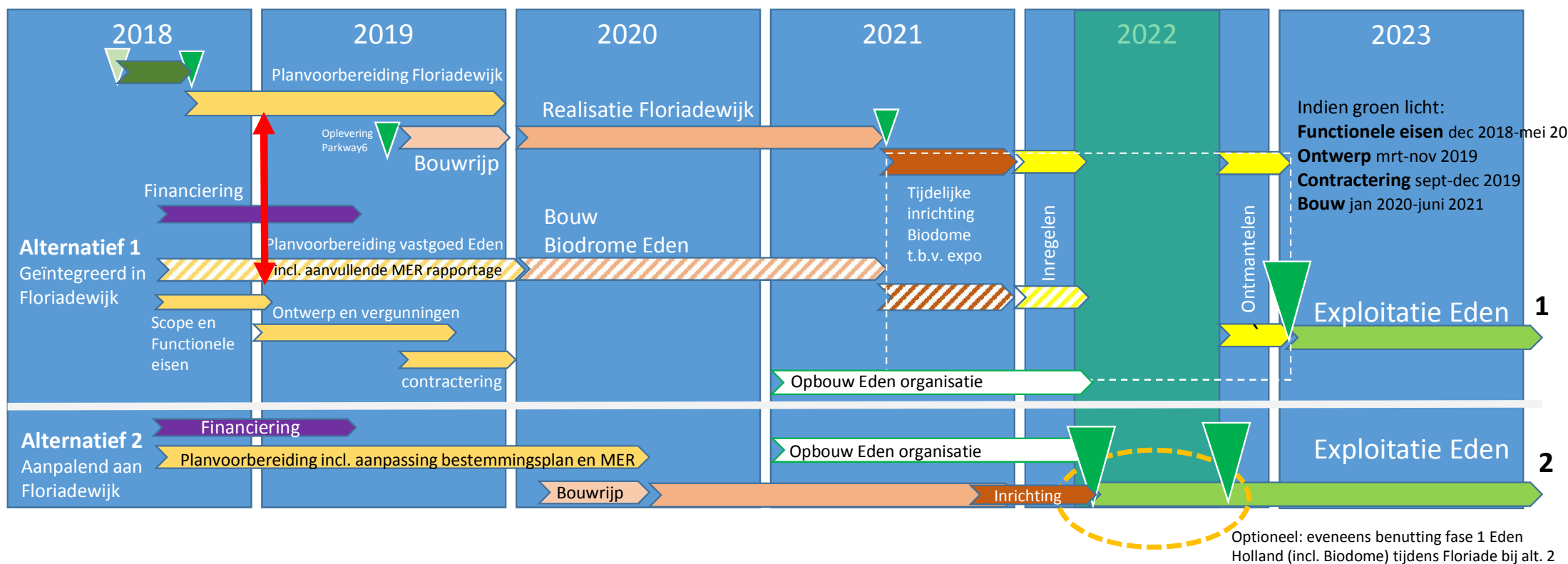
Qua samenwerking en programmering inpasbaar is op de Floriade (onderling effect op bezoekersaantallen en parkeerplaatsen)	+++		Ingeval van Alternatief 1 kan de voorafgaand aan de Floriade te realiseren Biodome in de Floriadewijk een extra attractie worden. Bij alternatief 2 ontstaat mogelijke beschikbaarheid groter terrein
Inpasbaar binnen de randvoorwaarden van Bureau Internationaux des Expositions en the International Association for the Horticultiural Producers (AIPH)	+		
Inpasbaar in de Floriadewijk na het evenement	+/-		Relatief groot ruimtebeslag, gefixeerd
Voldoende c.q. volledige toegankelijkheid oerbos voor omwonenden	+/-		Oerbos kan weliswaar vrij toegankelijk worden voor inwoners Flevoland, maar niet openbaar toegankelijk.
Kan rekenen op een positief advies van de supervisor	+/-		Mits passend in gridstructuur en arboretum, aanpassing van het oorspronkelijke concept is onvermijdelijk
Inpasbaar binnen businesscase Floriade voor gemeente en b.v.	+++		Vanwege extra (blijvende) publieksattractie
Haalbaar is in termen van grondopbrengst en oppervlakte, waarbij gemeentelijk grondprijsbeleid het kader is	?		Nog ongewis hoe uiteindelijke grondwaarde zich verhoudt tot business case Eden

10. Planning

Hoewel Eden in alternatief 1 pas in 2023 opent na de Floriade van 2022 is het een win-win als de Biodome al tijdens de Floriade beschikbaar is voor het evenement.

Indien de planontwikkeling en bouw van het vastgoed t.b.v. Eden onafhankelijk is van de Floriade (alternatief 2) ontstaat de mogelijkheid dat Eden en Floriade gelijktijdig operationeel zijn, maar er kan ook voor worden gekozen Eden na de Floriade te openen.

Bij alternatief 1 moet, wil de bouw van de Biodome in passen zijn in de gebiedsontwikkeling Floriadewijk, eind 2018 de scope en het functioneel programma van eisen vastgesteld zijn, terwijl op dat moment de financiering nog niet is afgerond.



10. Planning (2)

Mijlpaal	Door	Start	Finish	Opmerking
Behandeling Haalbaarheidsonderzoek in College	ZPO+2.0		17 juli 2018	
Standpunt in raadsbrief naar Raad	College		17 juli 2018	
Aanvraag FVA	Gemeente	17 juli 2018	15 nov 2018	
Aanvragen overige fondsen en financiering vreemd vermogen	Eden Holland	17 juli 2018		
Overeenkomst Staatsbosbeheer over pacht van gronden	Eden Holland		15 nov 2018	Ingaande op 1/7/2019
Verstrekking voorschot ontwikkeling (500.000 €)	Gemeente		15 nov 2018	Periode tot 1/7/2019
Start aanpassing bestemmingsplan		15 nov 2018	1 april 2019	Vorbereidingen
Wettelijke procedure bestemmingsplan		1 april 2019	1 okt 2019	6 maanden
Financiering Eden 100% geregeld	Eden Holland	17 juli 2018	1 juli 2019	55 mio totaal, go/nogo
Beschikbaar stelling overige bijdrage FVA 2018	Gemeente		1 juli 2019	(resterende 2,5 mio)
Detail concept gereed	Eden Holland		1 juli 2019	
Project organisatie en governance gereed	Eden Holland		1 sept 2019	
Bestemmingsplan onherroepelijk			1 okt 2019	Of beroepsprocedure
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Eden Holland	1 okt 2019	1 jan 2020	
Bouw en inrichting Biodome en Entreegebouw	Eden Holland	1 jan 2020	1 jan 2022	
Inrichting terrein	Eden Holland		1 sept 2020	
Opening Eden Holland	Eden Holland		1 april 2022	

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De gemeente Almere benoemt een projectmanager vanaf 01-01-2019. Doel is om de procedures te bespoedigen en de onderdelen waar Eden Holland geen invloed op heeft tijdig te realiseren.
- Bij start op 01-11-2018 met de ontwikkeling van het bestemmingsplan is een onherroepelijk plan op 01-01-2020 haalbaar (bron: expert vergunningen Royal HaskoningDHV). Hierbij is uitgegaan van 5 maanden voor het opstellen bestemmingsplan (inclusief uitvoering onderzoeken) en 6 maanden doorlooptijd van de wettelijke procedure (inclusief diverse inspraakrondes, onderzoeken en wettelijk vooroverleg) dit is wel even een puntje, vindt er ook nog een informele inspraakperiode plaats? De zes maanden doorlooptijd bestaan uit: -6 weken ter inzage legging (zienswijzen), max. 12 weken voor vaststelling bp, 2 weken voor publicatie vaststellingsbesluit, 6 weken terinzagelegging vaststellingsbesluit.
- Om de aanloopkosten te minimaliseren is uitgegaan van een gescheiden proces van bestemmingsplan en omgevingsvergunning (dus geen coördinatie). Daarbij is uitgegaan van een doorlooptijd van 8 tot maximaal 14 weken voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- Bouwplanningen zijn voor de Biodome en het entree gebouw bepaald.
- Tussen oplevering tuinen en daadwerkelijke opening is 18 maanden voorzien zodat de tuinen een aantrekkelijk niveau bereikt hebben.

Bijlagen

Om tot nadere invulling van de afwegingscriteria te komen is relevant om waar mogelijk de verschillen en overeenkomsten tussen beide alternatieven te kennen. Daarbij speelt het feit dat inpassing in de Floriade (Alternatief 1) tot een wederzijdse aanpassing van ontwerp, realisatie en exploitatie. Die wederzijdse aanpassing speelt niet bij Alternatief 2. Om een zo zuiver mogelijk vergelijk te kunnen maken tussen de oorspronkelijke principes van Eden Holland wordt daarom ook niet alleen onderling vergeleken, maar ook met de plannen voor Eden Soestdijk.

- A. Bezoekers en vervoerskeuze (p 19)
- B. Locatiespecifieke omstandigheden (p20-22)
- C. Programmatisch concept (p 23,24)
- D. Onderbouwing economische opbrengsten

Vertrouwelijk:

- E. *Organisatie (p 30,31)*
- F. *Exploitatie (p 32)*
- G. *Investerings en dekking (p 33,35)*
- H. *Risico's en sturingsmogelijkheden (p. 35)*



Eden Cornwall



Plan voor Eden Soestdijk

A. Bezoekers en vervoerskeuze

		Referentie Eden Soestdijk	Alternatief 1 Inpassing Floriadewijk	Alternatief 2 Aanpalend Floriadewijk
Bezoekers	Totaal per jaar	525.000	400.000	400.000
<i>waarvan</i>	Gezinnen met kinderen	158.000	120.000	120.000
	Senioren (zonder kinderen)	158.000	120.000	120.000
	Jeugd (zonder begeleiders)	26.000	20.000	20.000
	Scholen	53.000	40.000	40.000
	Studenten	5.000	4.000	4.000
	Professionals	26.000	20.000	20.000
	Overige (georganiseerde. Tours etc.)	100.000	76.000	76.000
Piekdag	Drukste dag	4.000/5.000	3.000/3.500	3.000/3.500
Gemiddelde dag	Auto (eigen vervoer)	70%	70%	70%
	Openbaar vervoer	10%	15%	15%
	Bus Touringcar	15%	10%	10%
	Overige (fiets, te voet)	5%	5%	5%

Opm. LaGroupe: ná de Floriade, dus zonder een 'Floriade-effect'. Tijdens de Floriade zal het aandeel empty-nesters veel groter zijn, ten koste van het aandeel gezinnen (naar inschatting: ca. 15% gezinnen, 45% senioren).

B. Locatiespecifieke omstandigheden

		Referentie Eden Soestdijk	Alternatief 1 Inpassing Floriadewijk	Alternatief 2 Aanpalend Floriadewijk
Grond	Beschikbaarheid	Totaal van 165 ha, waarvan 35 ha te benutten voor Eden Soestdijk.	20 ha in de Floriadewijk van (in totaal) 60 ha inclusief water.	27 ha faseerbaar tot 54 ha. Synergie met het Kasteel kan leiden tot potentieel een natuurgebied van 85 ha.
	Bestemmingsplan		Past binnen het bestemmingsplan CHW Floriade Weerwater in aard en omvang van niet woningbouw functies van 40.000 m2. Wel MER rapportage noodzakelijk.	Aanpassing bestemmingsplan inclusief MER rapportage noodzakelijk.
Draagvlak	Draagvlak grondeigenaar	Rijksvastgoedbedrijf was in belangrijke mate uitgegaan van woningbouw, hoewel nauwelijks inpasbaar in bestemmingsplan. Mede daardoor (te) beperkte weging van sociaal/maatschappelijke waarden.	Noodzakelijke verdichting woningbouw past in ambitie Amvest, maar de benutting ervan voor inpassing Eden leidt direct tot beperking (financiële) upside potential van de wijk.	Staatbosbeheer, steunbetuigend bij het plan Eden Soestdijk, is opnieuw bereid haar steun te verlenen en daartoe nu ook mee te willen werken aan gunstige vestigingsvoorwaarden op deze locatie.
Bereikbaarheid	Mogelijkheden voor ontsluiting en aanleg parkeergelegenheid	Geen optimale autobereikbaarheid en risico van overbelasting wegennet bij verviervoudiging bezoekersaantallen in het gebied.	Direct ontsloten vanaf de A6 in beide richtingen.	Oplosbaar mits zorgvuldig ingepast en gedimensioneerd (voorkomen van terugslag) goed ontsloten via A6
	Aanwezigheid Openbaar Vervoer	Bushaltes op loopafstand, bereikbaarheid station slecht	Busbanen door het gebied, korte afstand regionaal busstation, fietsafstand station via aantrekkelijke routes. Mogelijke benutting Weerwater	Bushaltes van bestaande bus routes op loopafstand fietsafstand station via aantrekkelijke routes
Ligging	Catchment area	Significante reistijd vanaf de noord- en zuidvleugel van de randstad.	Onder de rook van Amsterdam en nabij Utrecht, op de grens van de Provincie Flevoland en de MRA	
	Zichtlocatie	Geen zichtlocatie	Zichtlocatie, zowel vanaf A6 als vanaf de stad	Zichtlocatie afhankelijk van afscherming A6 en vorm/hogte gebouw(en)

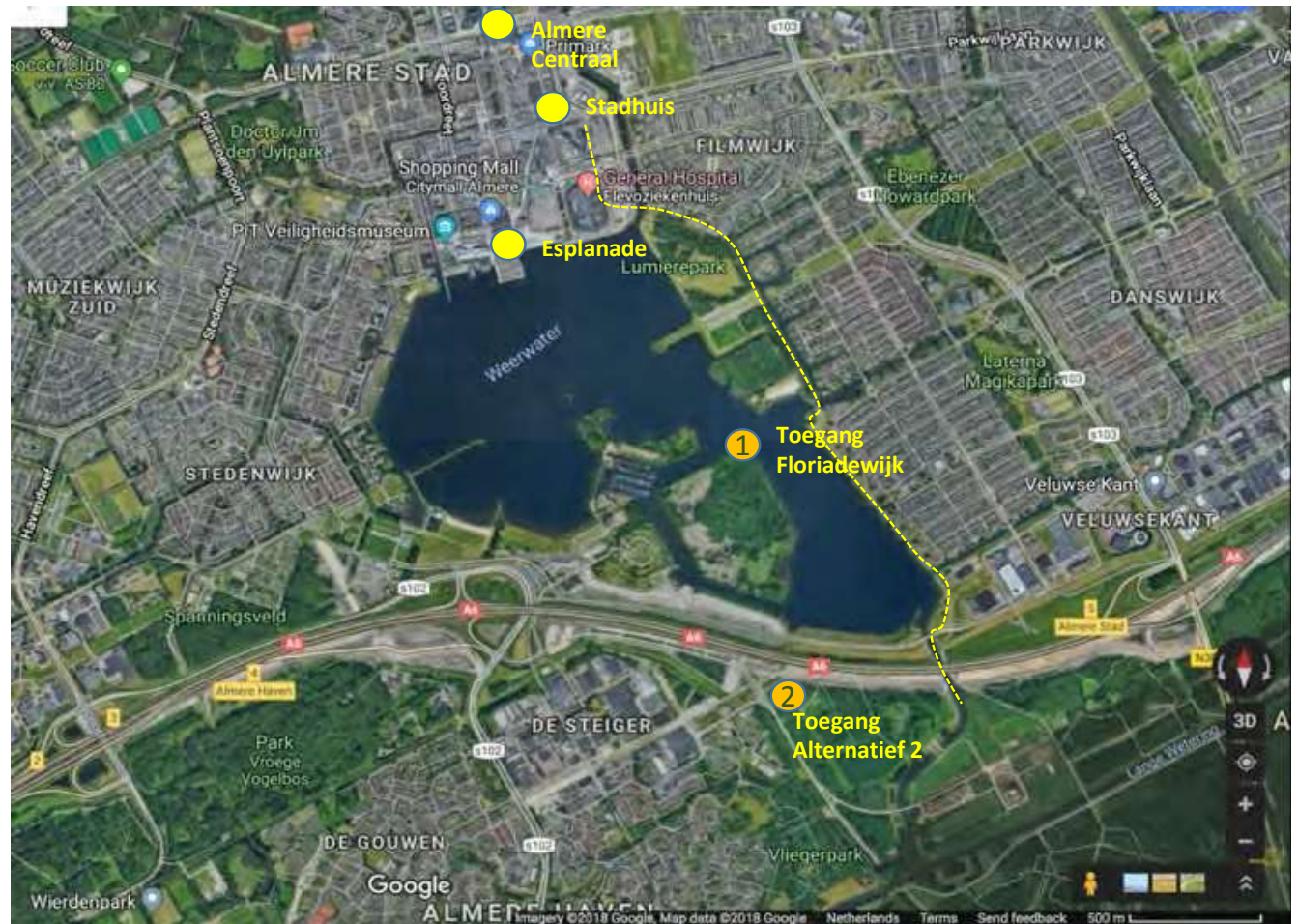
Opm. LaGroupe: De catchment area's van de locatie in Almere en de locatie Soestdijk beoordelen wij als even goed. Het totaal aantal inwoners + toeristen binnen een straal van 75 kilometer is immers gelijk. Wel profiteert Eden Holland in Almere van de ligging in een stad en is de bereikbaarheid van de locatie Almere beter. De ligging in de Metropoolregio Amsterdam en de groei die deze regio de komende decennia mee zal maken, biedt op de (middel)lange termijn nog extra potentie.

B. Locatiespecifieke omstandigheden (2)

	Soestdijk	Almere
Auto van Amsterdam	37 min / 40 km	27 min / 29 km
Auto vanaf Utrecht	31 min / 21 km	35 min / 47 km
Auto vanaf Rotterdam	58 min / 78 km	1.03 min / 96,5
Auto vanaf Den Haag	57 min / 83 km	53 min / 81 km
OV vanaf Schiphol	1,04	0,41
OV vanaf Amsterdam CS	0.45	0,32
OV vanaf Utrecht	0.35	0.55
OV vanaf Rotterdam	1.25	1.18
OV vanaf Den Haag	1.22	1.13

Bron OV9292 en ANWB

Locatie Eden
Almere t.o.v.
Eden Soestdijk



B. Locatiespecifieke omstandigheden (3)

Toegankelijkheid en openbaarheid

Alternatief 1 onderscheidt zich van alternatief 2 door de ligging in de Floriadewijk. Eden Holland kan in de Floriadewijk de legacy van de Floriade op een nog hoger niveau borgen dan dat met het ontwikkelde vastgoed en de functies van de Innovatiewerkplaats en de Flevocampus kan plaatsvinden. Deze hebben namelijk allen een besloten en meer zakelijk karakter. Eden Holland maakt de legacy van de Floriade toegankelijk voor het grote publiek.

Vanuit het concept van Eden is het van belang dat bezoekers bijdragen aan de exploitatie om de kosten van de organisatie, het beheer en onderhoud en de vervangingsinvesteringen te kunnen dragen. Hoewel die bijdrage deels uit inkomsten van horeca bestaat, is betalen voor toegang noodzakelijk. De omvang van deze bijdrage is afhankelijk van het aantal bezoekers en de te dekken kosten.

Bij inpassing van Eden Holland in de Floriadewijk (Alternatief 1) zijn 3 basisvarianten mogelijk:

A Het gehele terrein van Eden Holland inclusief de gebouwen is openbaar toegankelijk

B Een gedeelte van het park is besloten en voor toegang dient entree te worden betaald

C Het gehele terrein van Eden Holland is besloten en voor toegang dient entree te worden betaald.

Ad A: De kosten voor organisatie, onderhoud en beheer, alsmede voor vervangingsinvesteringen zullen moeten worden gedekt uit bijdragen van derden. Een deel kan worden gerelateerd aan horeca inkomsten, maar onvoldoende. Een substantiële overheidsbijdrage in de exploitatie is onvermijdelijk.

Ad B: De entree van het park, te heffen bij de ingang van (bijvoorbeeld) de kas of bijzondere attracties draagt bij aan de inkomsten. De publieksaantrekkelijkheid hiervan bepaalt de hoogte van deze inkomsten en daarmee de omvang van nog eventueel benodigde overheidsbijdrage. Temeer daar de organisatie en exploitatie wel zal zijn gebaseerd op het volledige (dus ook openbare deel van) het terrein.

Ad C: Voor het gehele terrein dient entree te worden betaald. Voor de inwoners van Flevoland kan korting (desgewenst tot 100% voor toegang tot het park) worden verleend. Afhankelijk van een daarmee ontstaand tekort in de exploitatie kan compensatie (naast de benodigde overheidsbijdrage in het eigen vermogen) voor het verlenen van deze korting benodigd zijn.

Optie C 100% is door Eden Holland als haalbaar beoordeeld binnen de grenzen van de business case. Beide andere opties passen niet in het concept van Eden Holland.

C. Programmatisch concept

Tijdens Floriade	Alternatief 1 Inpassing Floriadewijk	Alternatief 2A en 2B Aanpalend Floriadewijk
	De Biodome is op het Floriade terrein tijdens de Floriade een iconisch hoogtepunt. De Biodome biedt programmatisch tijdens de Floriade a) een inhoudelijke publieksattractie met een restaurant (ca 6000 m2) en b) expositieruimten voor deelnemers aan de Floriade (ca 6000m2). Na de Floriade gaat Eden Holland in april 2023 als botanisch park open. Belangrijke potentiële deelnemers aan de Floriade (zoals de Rabobank) hebben reeds aangegeven te hechten aan gebruik van de Biodome tijdens de Floriade	Qua planning zijn er twee opties met verschillende business cases. A) Eden Holland opent in het najaar van 2022, direct na de Floriade. In deze optie blijft Eden Holland een belangrijke legacy van de Floriade met grote MKBA voordelen voor provincie en gemeente, maar worden positieve synergie effecten voor de Floriade als evenement niet benut. Daartegenover staat dat de Floriade ook niet afhankelijk is van de planning voor Eden Holland. B) Eden Holland opent in april 2022 gelijktijdig met de Floriade en is tijdens de Floriade (mogelijk met de naam Eden Floriade) als compleet botanisch park integraal met het huidige Floriade terrein (Stadswijk Floriade) één bezoekers bestemming van 90 ha. oppervlak. Om dit succesvol te realiseren is van belang om vanuit een integrale positionering a) onderdelen van de Floriade (bijvoorbeeld een aantal green embassies) op het Eden Holland terrein te realiseren b) Additionele segmentatie van de bezoekers te doen en een heldere en complementaire positionering te hebben. C) Eden Holland in de 'Floriade hoek' naadloos op het Floriade terrein te laten aansluiten (bijvoorbeeld door een entree gebouw te realiseren op of bij het Z plot en d) een spectaculaire vervoersverbinding tussen stadswijk en botanisch park te maken. In deze optie worden positieve synergie effecten voor de Floriade benut als een integrale positionering wel gerealiseerd.

Na Floriade	Referentie Eden Soestdijk	Alternatief 1 Inpassing Floriadewijk	Alternatief 2 AB Aanpalend Floriadewijk
Entree gebouw	Kassa's, klein open amfitheater voor korte inleidingen max 30 personen; koffiecorner	Te realiseren aan de Almere Centrum zijde van het park.	Te realiseren op of naast de Z plot van het huidige Floriade terrein.
Educatie gebouw	Paleis + orangerie programmering: Wonderlab SDG's (science museum/Kossmann de Jong), restaurant 250 stoelen, historische vergader- en ontmoeting ruimten.	The core (6000 m2 duurzaam): Wonderlab SDG's, restaurant tot 250 zitplaatsen, vergader- en ontmoetings ruimten. In samenspraak met Flevo campus, andere educatieve partners en het bedrijfsleven. Noodzaak tot fasen gezien additionele kosten Biodome vanwege inpassing Floriade terrein ontwerp.	The core (6000 m2 duurzaam): Wonderlab SDG's, restaurant, vergader- en ontmoetings ruimten. In samenspraak met Flevo campus, andere educatieve partners en het bedrijfsleven. Mogelijkheid tot fasen indien noodzakelijk voor financiering.

C. Programmatisch concept (2)

	Referentie Eden Soestdijk	Alternatief 1 Inpassing Floriadewijk	Alternatief 2a en 2b Aanpalend Floriadewijk
Biodome	Iconisch ontwerp op wereldniveau van Mecanoo voor een kas met 12000 m2 oppervlakte. Spectaculaire educatieve biotopen als illustratie van thema's van duurzaamheid. Restaurant met voedsel van de toekomst met 250 stoelen. Tentoonstellingsruimte van 1200 m2 te programmeren met tijdelijke internationale tentoonstellingen op het gebied van STEM/duurzaamheid.	Programmering als voor Soestdijk maar aansluitend op de Floriade thema's. Nieuw kasontwerp aangepast aan de Floriade grid, grond profilering en busbanen leidt tot additionele kosten. Tegelijkertijd zal ook het Floriade-concept zoals destijds ontwikkeld adaptief dienen te zijn t.a.v. deze blijvende publieksattractie: de detaillering van het grid ook de wijze waarop vergroening van daken en de bouw van de kas(sen) zich verhouden.	Ontwerp als voor Soestdijk, programmering Identiek aan alternatief 1
(Openlucht) theater	Logisch op diverse plaatsen in het landschap.	Gepland gebruik open lucht theater voor de Floriade.	Faseren. Mogelijkheid tot ontwerp voor een overdekt parktheater dat geen slecht weer risico heeft.
Duurzame kinder-speeltuin	Voormalig recreatieterrein Koninklijke familie met historische kleedruimtes	Niet voorzien	Zeer wel mogelijk.. Overleg in later stadium over plannen met initiatiefnemers Whitchworld
Tuinen en bossen	Productietuinen, siertuinen, ontdekkingsbossen. 35 ha met uitloop tot 160 ha en integratie met SBB terreinen rondom. Zonering voor intensiteit van gebruik.	Productietuinen, siertuinen, ontdekkingsbossen. 15 a 20 ha, mits deel van de boulevard niet gerealiseerd wordt. Dit vraagt een andere mobiliteitsoplossing voor de wijk.(zie betreffende hoofdstuk) Synergie met de Floriade van € 3.1 miljoen opgenomen vanwege gebruik arboretum en andere tuin elementen. Toegang tot de waterzijde maakt het mogelijk ook natte landschappen te ontwikkelen. De ligging naast een verdichte woonwijk beperkt de programmering van culturele evenementen.	Productietuinen, siertuinen, ontdekkingsbossen. 25 ha met uitloop tot 50 ha en mogelijk synergie met het Kasteel terrein (25 ha). Mogelijke zonering op het terrein en met de achterliggende bossen.
Toegankelijkheid en parkeren	Goed toegankelijk voor auto's via de A1 en de N221. Parkeren in de natuur (800 parkeerplaatsen) met back up op industrieterrein Baarn. Shuttles naar station Baarn en industrieterrein. Fiets en wandel knooppunt.	Goed toegankelijk vanaf de A6. Parkeren in overleg met de Floriade, maar niet op het terrein van Eden Holland zelf. Goed openbaar vervoer naar station Almere. Fiets en wandelknooppunt. Logische en natuurlijke integratie met de woonwijk en de Flevocampus	Goed toegankelijk vanaf de A6 via Floriade Zuidzijde. Parkeren in de natuur op het terrein zelf is mogelijk.. Goed openbaar vervoer naar station Almere. Fiets en wandelknooppunt nabij. Integratie Flevocampus moet worden gecreëerd door een goede verbinding
Hotel faciliteiten	Overleg met potentiële partners over een opleidingshotel aan de overzijde van de N221. Synergie tussen Eden Park en Hotel faciliteit.	Onvoldoende ruimte in Eden Park. Moet worden gezien vanuit totaal concept.	Voldoende ruimte in Eden Park voor innovatief opleiding hotel concept. Wellicht biedt dit een opening richting kasteel locatie.

a. Voor de meer dan 400.000 jaarlijkse bezoekers vertalen we de abstracte thema's van duurzame ontwikkeling in een paradijs van virtuele en reële werelden. Met een interactieve presentatie willen we de bezoeker wetenschap, natuur en cultuur laten beleven. Al doende vergaart de bezoeker meer kennis en zal zich verwonderen over wat wetenschap, natuur en cultuur gezamenlijk kunnen bieden. Verwondering inspireert en draagt bij aan een groter bewustzijn. Bewustwording is een voorwaarde om in actie te komen en samen het perspectief op een duurzame wereld en samenleving te verbeteren.

b. Ca. 40.000 leerlingen per jaar kunnen in groeps- of klassenverband hun leerdoelen op het gebied van duurzame ontwikkeling in een inspirerende omgeving realiseren. Eden Holland wordt een leeromgeving en de begeleiding van 250 stagiaires voor MBO, HBO en WO studenten vormt een centraal onderwerp in het HR- en organisatie beleid van Eden Holland en educatieve programma's worden ingericht voor deze doelgroep. Het aanbod sluit aan bij gepersonaliseerd leren voor leerlingen van verschillende niveaus en uit alle lagen van de bevolking en geeft daarmee vorm en inhoud aan de doelstelling van inclusiviteit.

c. Eden Holland wordt een ontmoetingsplek, incubatie- en studiecencentrum voor professionals en belangstellenden uit politiek, bestuur, bedrijfsleven, wetenschap, educatie en maatschappelijke organisaties. De Biodome en de Core worden ingericht voor inspirerende workshops, bijeenkomsten, congressen en seminars. Nationale en internationale organisaties die zich bezighouden met duurzame ontwikkeling worden betrokken als inhoudelijk en/of financieel partner. Eden Holland wordt hiermee een broedplaats van duurzaam denken, opleiden en doen.

Ad a, b en c: Duurzame ontwikkeling. Uniek aan Eden Holland is de bijdrage die geleverd wordt gedurende de plan periode aan de bewustwording en actiebereidheid van tenminste 6 miljoen grotendeels unieke bezoekers over de noodzaak van duurzame ontwikkeling. Daarbinnen vallen vele onderwerpen en doelstellingen zoals bijvoorbeeld de circulaire economie. Over dat laatste onderwerp is in 2016 een SER advies uitgekomen getiteld 'werken aan een circulaire economie: geen tijd te verliezen'. Het TNO becijfert in het onderliggende rapport 'Kansen voor een circulaire economie in Nederland' de potentiële baten van een circulaire economie op €7 miljard per jaar, 50.000 banen en 1 miljard kTon minder aan grondstoffen.

Het is moeilijk te kwantificeren wat de economische bijdrage is van Eden Holland aan de reputatie van Nederland op het gebied van duurzaamheid en de innovaties die er komen door Eden Holland en die weer leiden tot additionele economische groei. Wel kan kwantitatief gemaakt worden dat Eden Holland een deel van de rol van de overheid zal overnemen in communicatie over duurzaamheid. De afgelopen jaren heeft Eden Holland een groot support netwerk ontwikkeld bij maatschappelijke organisaties, politiek en bestuur en het bedrijfsleven. Dit netwerk zal, na een positieve beslissing, worden gemobiliseerd en uitgebreid.

Ad a en b	De door de VN vastgestelde 17 onderwerpen voor duurzame ontwikkeling waaronder circulariteit vormen de basis voor Eden Holland. Eden Holland helpt de Nederlandse overheid om bewustzijn en actiebereidheid over duurzaamheid te creëren bij tenminste 6 miljoen bezoekers. Hiermee draagt Eden Holland bij aan de uitvoering van nationale en internationale afspraken rondom verduurzaming van de samenleving. Eden Holland biedt continu 200 stageplaatsen aan studenten (Gemiddeld 6 maanden) binnen het beroeps onderwijs en 50 BBL plaatsen (gemiddeld 2 jaar). Dit is uitgewerkt in de notitie Eden Holland en het beroepsonderwijs.	Het economische effect van bewustzijn en actiebereidheid is hier niet gekwantificeerd maar kan in de miljarden euro's lopen. Eden Holland vervangt deels de communicatiebudgetten van overheid en publiek gefinancierde organisaties (zoals de ESA). Wij hebben de communicatiewaarde van Eden Soestdijk geschat op €10 per bezoeker en daarmee 60 miljoen euro over de loop van het project. De economische waarde van 6000 inspirerende stageplaatsen en 375 BBL plaatsen over 15 jaar is moeilijk te kwantificeren. Wij hebben de waarde van Eden Holland zeer conservatief geschat op € 5 miljoen per jaar en daarmee €75 miljoen over de loop van het project. Een aanname is gedaan dat met deze stageplaatsen meer dan € 25 miljoen aan directe kosten besparing in uitkeringen kan worden gerealiseerd.
Ad c	Universiteiten en bedrijfsleven omarmen in toenemende mate de 17 onderwerpen van de VN voor duurzame ontwikkeling. Uitdaging voor het bedrijfsleven is hierbij hoe het individueel gedrag van de consument te veranderen. Eden Holland biedt een publiek platform om bedrijfsleven en consument samen te brengen en een bijdrage te leveren aan de gedragsverandering. Eden Holland is een platform voor het samenbrengen van het (internationale) bedrijfsleven rondom duurzame ontwikkeling. Eden Holland draagt daarmee bij aan duurzame innovatie.	De economische waarde van Eden Holland als platform vertaalt zich in innovaties voor het bedrijfsleven en extra economische groei. Deze waarde van Eden Soestdijk is zeer conservatief geschat op € 5 miljoen per jaar en daarmee €75 miljoen over de loop van de 15 jaars periode.

D: inzet mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

Eden Holland krijgt een extra sociaal gezicht door werkplekken te genereren voor mensen 'met een afstand tot de arbeidsmarkt'. Het gaat hier om mensen die door bijvoorbeeld een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychische kwetsbaarheid, leerachterstand, onvoldoende opleiding of langdurige werkloosheid nu niet werken.

Eden Holland zal invulling geven aan de sociale dimensie van duurzaamheid. Dit doen we onder andere door het realiseren van werkplekken voor mensen met een verstandelijke, psychische of lichamelijke beperking. Tevens creëren we werkplekken voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Concrete kansen liggen hierbij bijvoorbeeld in schoonmaakwerkzaamheden, horeca, groenvoorziening en onderhoud. Eerder hebben we al uitgebreid verkennend overleg gevoerd met relevante organisaties die dit mede mogelijk maken. Deze organisaties hebben veel enthousiasme voor ons. In de verdere uitwerking zal in gezamenlijkheid met organisaties op dit gebied in Almere en Flevoland een analyse plaatsvinden van de operationele werkprocessen op Eden Holland en op welke wijze mensen met afstand tot de arbeidsmarkt hierbij ingezet worden. Ook de diverse opleidingsinstituten zullen hierin betrokken worden. Hiermee biedt Eden Holland een platform om samenwerking, zoals beoogd in de participatiewet, daadwerkelijk in de praktijk te brengen. Vanuit deze gezamenlijkheid zal ook gekeken worden naar de diverse hierbij behorende subsidies. Deze zijn vooralsnog niet meegenomen in de business case van Eden Holland.

Ad d.	Eden Soestdijk zal mensen met afstand tot de arbeidsmarkt een werkplek bieden.	Op dit moment is het aantal werkplekken dat Eden Holland biedt aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt nog niet te bepalen. In overleg met lokale en regionale organisaties op dit gebied zal dit de komende maanden in wederzijdse intentieverklaringen nader bepaald worden.
-------	--	---

E: De economische opbrengsten van het herinvesteren van winsten in Eden Soestdijk.

Eden Soestdijk is een maatschappelijke organisatie en heeft daardoor geen kapitaal kosten voor het eigen vermogen. Onze financiering bestaat uit giften en sponsoring aangevuld door een bancaire lening, waarover we wel rente en aflossing betalen. Als goede doelen organisatie herinvesteert de stichting de gerealiseerde winst in vernieuwing van het park en in educatieve projecten. Op deze wijze wordt voortdurend economische waarde gecreëerd voor de maatschappij.

Ad e.	Met een eigen vermogen van € 20 miljoen is het voordeel ten opzichte van een commerciële investeerder, die cost of capital hanteert van bijvoorbeeld 12 %, € 2,4 miljoen per jaar.	€2,4 miljoen per jaar Totaal: €36 miljoen over 15 jaar die her geïnvesteerd worden in het park en maatschappelijke doelen op het gebied van duurzaamheid, educatie en inclusie.
-------	--	--

F: Opbrengst voor de gemeente en regio

Eden Holland biedt als legacy en vergroting van de aantrekkelijkheid van de Floriade 2022 een ambitieus perspectief op een duurzame toekomst van de gemeente Almere en geeft zodoende een impuls aan de lokale en regionale economie en de identiteit van de provincie Flevoland.

Het realiseren van maatschappelijke doelstellingen creëert een substantiële economische waarde voor de provincie Flevoland en de gemeente Almere. De gerealiseerde economische opbrengsten van het Eden project voor Cornwall zijn hiervoor onze referentie. In 2009 is in opdracht van South West Regional Development Agency door AMION Consulting een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de economische waarde van het Eden Project voor de regio.

Berekend is dat economische opbrengsten van het Eden project voor Cornwall £97 miljoen per jaar bedragen. Over een periode van 15 jaar is dat in totaal £ 1.45 miljard (ca €1,7 miljard euro). Door de onderwerpen van dit uitgebreide onderzoek te vertalen naar de Nederlandse context kan een indicatie geven worden van de potentiële economische opbrengsten van Eden Holland bij het bereiken van bovenstaande maatschappelijke doelstellingen. Hierbij zijn diverse parameters met elkaar vergeleken tussen Eden UK en Eden Holland.

Onderwerp	Eden project UK <i>Op basis van Rapport: Evaluation of the Eden Project and South West England Regional Development Agency's role, AMION consulting limited</i>	Eden Holland	Geschatte Opbrengsten
Bezoekers en toerisme	1,1 miljoen bezoekers per jaar, Ca 20 mio bezoekers sinds 2000. Voor 33% van de bezoekers (waarvan 90% uit de UK komt) speelde het Eden Project een belangrijke rol om naar Cornwall te komen	400.000+ bezoekers (park, commercieel verhuur) per jaar: 6 mio bezoekers komende 15 jaar Eden Holland trekt zowel Nederlandse als buitenlandse bezoekers naar Almere en Flevoland. Door betrokkenheid ESA, belang van duurzaamheid in combinatie met de bijzondere plek en goede bereikbaarheid, communicatie en de nabijheid van Amsterdam verwachten we een groeiend aantal internationale bezoekers.	Aanvullende bestedingen in de regio voor omliggende horeca en overnachtingen zijn niet gekwantificeerd. Bestedingen van bezoekers resulteren in de genoemde investeringen en de hierna genoemde werkgelegenheid en inkoop. Daarom geen opbrengsten apart opgenomen op basis van bezoekers bestedingen
Directe omzet	Omzet Eden UK: €28 mio / jaar (2015) Eden UK is een charity en sociale onderneming. Eventuele winsten worden opnieuw geïnvesteerd in de ontwikkelingen van de Eden Trust	Omzet Eden Holland: ca €10 mio / jaar Eden Holland is een Stichting met de status van ANBI	Omzet leidt tot hierna genoemde werkgelegenheid en inkoop. Daarom geen separate economische opbrengst opgenomen
Directe werk gelegenheid en stageplaatsen	340 permante banen. Het beheer en onderhoud van landschap en opstallen wordt door Eden UK zelf uitgevoerd. Tevens is een groot deel van de banen actief in niet operationele activiteiten van het park (zoals community programma's, activiteiten van de trust, wereldwijde opzet nieuwe projecten)	52 aanstellingen voor de operationele exploitatie van het park. Dit is exclusief horeca en exclusief aansturing en uitvoering van het onderhoud van opstellen en terrein (dit is belegd bij RHDHV, en Staatsbosbeheer) 400 leer werkervaringsplekken per jaar. Eden Holland zal in nauwe samenwerking met bijvoorbeeld Amerpoort, mensen met afstand tot de arbeidsmarkt inzetten	Ca 3,5 miljoen per jaar aan salarissen (inclusief horeca en beheer) voor medewerkers van Eden Holland, totaal €52 miljoen over 15 jaar. Ca 80% daarvan komt uit de eigen regio Almere/Oost-Flevoland) Economische opbrengsten leerwerkplekken zijn gekwantificeerd op €100 miljoen over een periode van 15 jaar (zie 1)

D. Onderbouwing economische opbrengsten (4)

Onderwerp	Eden project UK <i>Op basis van Rapport: Evaluation of the Eden Project and South West England Regional Development Agency's role, AMION consulting limited</i>	Eden Holland	Geschatte Opbrengsten
Impact van Eden Holland op omgeving (op basis van omgevingsanalyse Eden Holland van LAgrou, p17)	• Redelijke bereikbaarheid, investeringen in infrastructuur plaats gevonden voor verbeteren bereikbaarheid • Substantiële bijdrage aan het verbeteren van het imago van Cornwall • Dunbevolkt en beperkt bezocht gebied • Beperkt concurrentieveld in de regio • Beperkt aanbod van verblijfsaccommodaties	• Goede infrastructuur in de regio en nabijheid Amsterdam zorgt dat Eden Holland goed bereikbaar is voor toerisme. • Eden Holland ligt in een dichtbevolkt en drukbezocht gebied (11 miljoen mensen binnen 75 kilometer) • Veel toeristen in de regio Amsterdam, sterk concurrentie veld; jaarlijks ruim 20 miljoen verblijfstoeristen, en veel dagtoeristen. • Legacy en versterking van de Floriade 2022. Dit versterkt blijvend het imago van duurzaamheid waardoor Almere en Flevoland gezien worden als een groenere/gezondere plek Vergroot de aantrekkelijkheid van Almere en de provincie Flevoland als vestigingsplaats voor personen, gezinnen en bedrijven Niet nader gekwantificeerd • Niet nader gekwantificeerd	Imago toename mbt duurzaamheid Almere, Flevoland en Nederland leidt tot meer bestedingen in de regio. Niet nader gekwantificeerd
Bijdrage aan imago regio, land en Europa	"Eden UK put Cornwall on the map" met focus met name op UK	Eden Holland positioneert Nederland als platform en showcase voor duurzaamheid; dit sluit uitstekend aan bij de agenda van Nederlandse overheid en Europa. Betrokkenheid ESA aan het project is eerste stap in internationale uitstraling. De Groene zaak, één van onze partners, is de vertegenwoordiger van de World Business Council voor Sustainable Development waarmee ook verbinding is gelegd naar internationale platforms van groene ondernemingen	Niet nader gekwantificeerd

D. Onderbouwing economische opbrengsten (5)

Onderwerp	Eden project UK <i>Op basis van Rapport: Evaluation of the Eden Project and South West England Regional Development Agency's role, AMION consulting limited</i>	Eden Holland	Geschatte Opbrengsten
Indirect werkgelegenheid in de regio	>2000 banen	Eden Holland is, in tegenstelling tot Eden UK, gelegen nabij een breed bestaand aanbod aan dag attracties en verblijfsaccommodaties. De impact van indirecte werkgelegenheid zal desalniettemin aanzienlijk zijn.	Een vuistregel is dat dit een multiplier heeft van 50-100% dat wil zeggen een ordegrrootte van 300 a 400 banen
Investeerders en ontwikkelaars	Diverse hotelontwikkelingen in de omgeving hebben afgelopen 15 jaar plaatsgevonden	Markt potentie voor hotels in de regio. Eden Holland vergroot kans op deze ontwikkeling en heeft een positieve invloed op de mogelijkheid om een oplossing te vinden voor het Kasteel.	10 miljoen investering in hotel en jaarlijkse omzet van 2 miljoen Totaal: 40 miljoen
Leveranciers	50% van inkoop vindt lokaal plaats 80% van leveranciers geeft aan dat Eden Project een positieve bijdrage levert hun merk en daarmee omzet vergroting. Bij 40% heeft dit geleid tot aanvullende contracten buiten Eden om	Verbinding Eden Holland aan de duurzame ontwikkeling zal vertaald worden naar inkoop strategie. Hierin zullen duurzame en lokale inkoop centraal staan, zoals bij Eden UK. Daarnaast inkoop beheer en onderhoud	Ca € 2 miljoen aan inkoop per jaar door Eden Holland. Daarnaast 1 miljoen voor beheer en onderhoud Totaal: €45 miljoen over 15 jaar
Educatie: middels specifieke onderwijs	34.000 scholieren per jaar	40.000 scholieren per jaar. Dit is hoger dan in Eden door toegenomen relevantie van het thema duurzaamheid en hogere bevolkingsdichtheid dan in de UK rondom de locatie. Zowel voorbereiding, bezoek en evaluatie aan de hand van een te ontwikkelen leerpakket zal jonge mensen inspireren om een duurzame samenleving na te streven.	Niet nader gekwantificeerd