

Masterplan op hoofdlijnen

World Food Center
Regio Food Valley



WORLD FOOD CENTERS

Verantwoording

Documenttitel	Masterplan op hoofdlijnen World Food Center Regio Food Valley
Verkorte documenttitel	Masterplan WFC Food Valley
Status	Definitief
Datum	10 december 2012
Projectnaam	World Food Center - NL
Projectnummer	P120280
Opdrachtgever	Stichting World Food Centers
Auteur(s)	
Vrijgegeven	

Colofon

Dit document is in opdracht van de Stichting World Food Centers opgesteld door Projectburo b.v.



E : wfc@pbbv.nl
T : 0318 - 66 82 80

Postadres:
Postbus 8009,
6710 AA Ede

Bezoekadres:
Stationsweg 73b,
6711 PL Ede



E : wfc@pbbv.nl
T : 0318 - 66 82 80




Postadres:
Postbus 8009,
6710 AA Ede

Bezoekadres:
Stationsweg 73b,
6711 PL Ede

© Projectburo B.V. Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, in gegevensbestanden of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

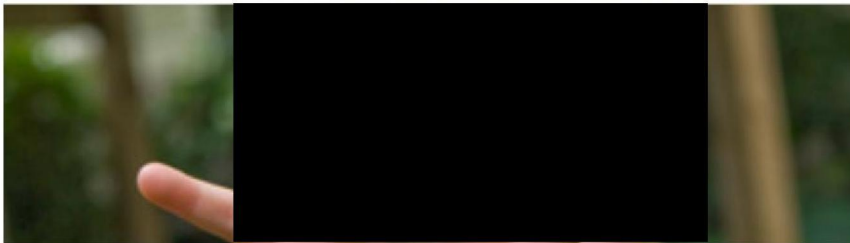
INHOUD

	1 INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Leeswijzer	7
	2 IDENTITEIT EN ONTWIKKELING FOOD VALLEY	9
	2.1 Ligging en begrenzing locatie	11
	2.2 Identiteit locatie	11
	2.3 Ontwikkeling Food Valley	13
	2.4 Ontwikkeling Kennisas	13
	2.5 Ontwikkeling Veluwe poort	15
	2.6 Inpassing WFC-NL in Veluwe Poort	17
	2.7 Uitwerking WFC-Ede	17
	3 BESTAANDE RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING FOOD VALLEY	21
	3.1 Eigendom	23
	3.2 Natura 2000	23
	3.3 Duurzaamheid	25
	3.4 Bereikbaarheid	25
	4 MODELLEN WFC IN FOOD VALLEY	29
	4.1 De potentie van Veluwe Poort voor vestiging WFC	31
	4.2 Algemene ruimtelijke condities	31
	4.3 Model Gorges du Food Valley	33
	4.4 Model Noordplein	37
	4.5 Model Zuidplein	39
	5 PROCES EN VERVOLG	43
	5.1 Het proces	45
	5.2 Planologisch instrumentarium	47
	BIJLAGEN	49
	Masterplan kaarten	
	Poster potentie Veluwe Poort - vestiging WFC	

1

INLEIDING





Afbeelding 1. "Good Food for All"

1.1 Aanleiding

Dit Masterplan op hoofdlijnen geeft een eerste inzicht in de integrale ontwikkelingsstrategie en noodzakelijke condities, indien WFC Nederland (hierna WFC-NL) binnen het studiegebied van de locatiehouder Food Valley wordt gevestigd. Dit Masterplan bevat naast een globale ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de inbedding van het WFC-NL in zijn omgeving ook een eerste doorkijk naar een bredere gebiedsontwikkeling.

Met de missie en doelen van WFC Nederland, zoals beschreven in het document "Format en Programma invulling WFC"¹, streeft WFC Nederland ernaar zich te ontwikkelen tot een broedplaats voor baanbrekende innovaties en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van voeding en gezondheid. Deze focus, tezamen met de iconische uitstraling van WFC-NL, biedt potentie voor de vestiging van bedrijven en andere functies in de directe omgeving van WFC. Het betreft onder andere Foodgerelateerde bedrijven en activiteiten, gericht op consumenten, innovaties en communicatie. Het WFC-NL wordt in dit kader dan ook niet gepresenteerd als een op zichzelf staande ontwikkeling, maar maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling waarbij de focus ligt op het thema Food.

In dit Masterplan worden drie modellen geïntroduceerd, die inzicht geven in de wijze waarop de ontwikkeling van WFC-NL en haar directe omgeving zich kan voltrekken. Na de locatiekeuze in januari 2013 kan, tezamen met de geselecteerde locatiehouder, een nadere uitwerking van het meest haalbaar gebleken model worden ontwikkeld.

¹ Format en programma invulling WFC; december 2012; Projectburo B.V.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de bestaande identiteit en beoogde ontwikkelingen voor Food Valley en specifiek het deelgebied Veluwe Poort. Tevens wordt toegelicht op welke wijze de realisatie van WFC-NL hierbinnen past en volgt ter indicatie een locatiespecifieke visuele uitwerking van WFC-Ede.

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden vanuit de huidige situatie in Food Valley. Het zijn randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de ontwikkeling van WFC-NL en die betrekking hebben op de aspecten eigendom, natuur en milieu, duurzaamheid en bereikbaarheid.

Een ruimtelijke uitwerking van WFC-Ede komt in hoofdstuk 4 aan bod. Naast een voorstel voor de inbedding van het WFC-NL in zijn omgeving, wordt tevens ingegaan op de bredere gebiedsontwikkeling. Hiervoor worden drie modellen geïntroduceerd.

Het laatste hoofdstuk geeft inzicht in het proces dat is doorlopen om tot dit Masterplan te komen. Tevens wordt een vooruitblik gegeven in die zin dat is aangegeven welk planologisch instrumentarium moet worden ingezet om WFC-Ede daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen.

2 IDENTITEIT EN ONTWIKKELING FOOD VALLEY





Afbeelding 2. Ligging locatie WFC-NL bij de Veluwe Poort, station Ede-Wageningen

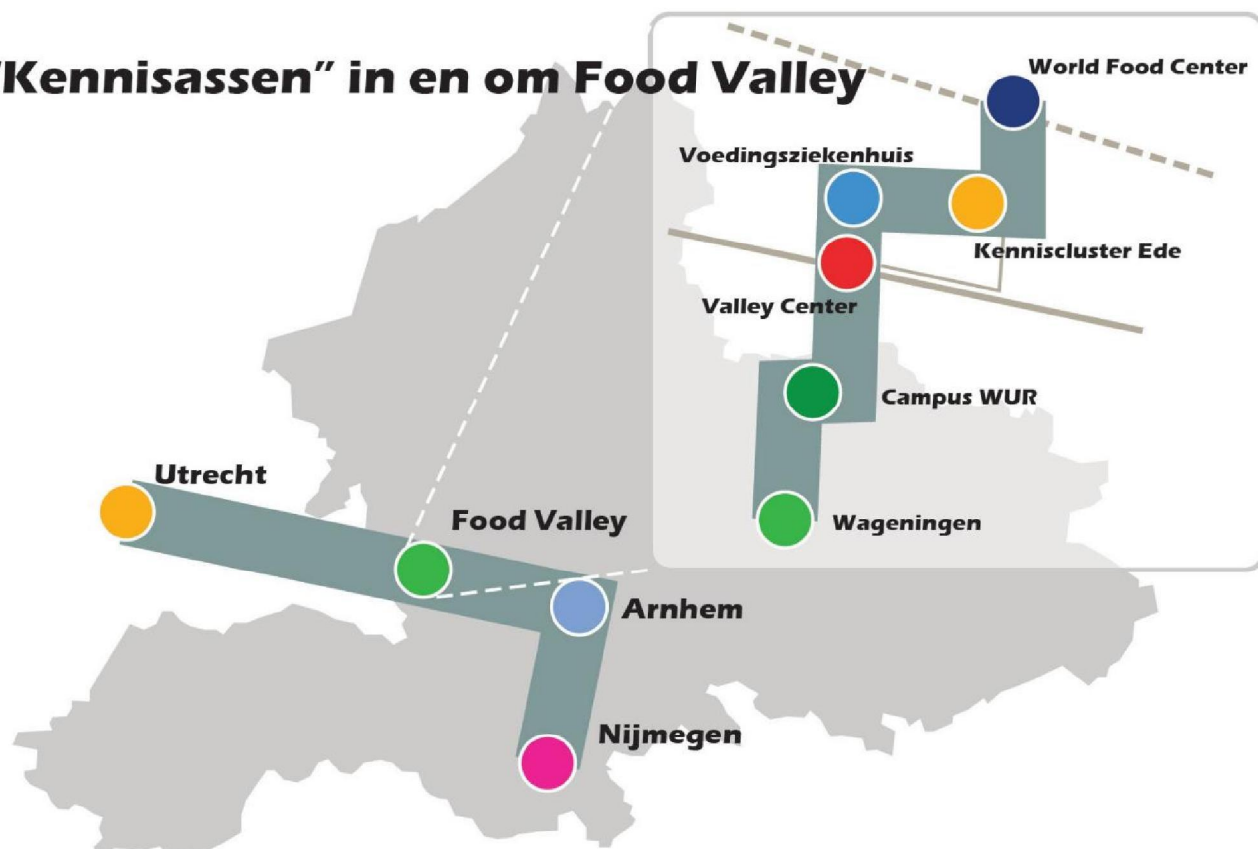
2.1 Ligging en begrenzing locatie

Het studiegebied van dit Masterplan betreft een groot deel van de Veluwe Poort; een omvangrijke herstructureringslocatie aan de oostzijde van Ede. De begrenzing van het studiegebied wordt globaal gevormd door de Kazernelaan aan de noordzijde, de Stationsweg en Bennekomseweg aan de westzijde, de zuidgrens van het Enka fabriekscomplex aan de zuidzijde en de overgang naar het aaneengesloten natuurgebied de Veluwe aan de oostzijde. Centraal in het studiegebied bevindt zich het intercystation Ede-Wageningen. Het studiegebied wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door respectievelijk gemengd woongebied en een kantorenlocatie. Ten noorden van het studiegebied is een voormalig kazerneterrein gesitueerd.

2.2 Identiteit locatie

In de Veluwe Poort komen twee (inter)nationale kwaliteiten samen, namelijk landschap en bereikbaarheid. De goede bereikbaarheid is gerelateerd aan de ligging rondom het intercystation Ede-Wageningen en de directe nabijheid van snelwegen. De landschappelijke kwaliteit komt voort uit de ligging op het grensvlak van de hoger gelegen Veluwe en de lager gelegen Gelderse Vallei. De hierdoor ontstane hoogteverschillen zijn karakteristiek en bepalen, tezamen met monumentale beplantingen, bomenlanen en de ontspannen situering van bebouwing de landschappelijke schoonheid. Binnen deze aantrekkelijke landschappelijke structuur bevinden zich militaire en industriële enclaves, die lange tijd niet openbaar toegankelijk zijn geweest; de kazerneterreinen en het voormalige ENKA fabriekscomplex. Hiermee is een groot deel van het studiegebied nog onbekend voor omwonenden (terra incognita). De lager gelegen Gelderse Vallei karakteriseert zich van oorsprong met productief gemaakte agrarische landschappen. Dit vertaalt zich in deze vallei naar de veelvuldige aanwezigheid van veevoederbedrijven, voedselverwerkende industrieën, distributie, marketingbureaus en kennisinstituten gericht op voeding.

“Kennisassen” in en om Food Valley



Afbeelding 3. Ontwikkeling kennisassen

2.3 Ontwikkeling Food Valley

De locatie Veluwe Poort maakt deel uit van de regio Food Valley. Food Valley is een unieke en omvangrijke clustering op wereldniveau van kennis en wetenschap, bedrijven en onderzoeksinstituten met één focus: voeding. Agrofood behoort van oudsher tot de kernactiviteit van de regio Food Valley, hetgeen zich uit in vormen van voedselproductie, opleidingen, innovatie, bewerking en transport. Belangrijke bestaande spelers in de regio zijn Wageningen UR, een sterk foodgerelateerd bedrijfsleven, de Alliantie Voeding (een samenwerkingsverband tussen Wageningen UR en Ziekenhuis Gelderse Vallei op het gebied van voeding en gezondheid), het Restaurant van de Toekomst en foodgerelateerde bijeenkomsten en festivals. In de regio hebben zich recent acht gemeenten, waaronder de gemeente Ede, verenigd met als doel Food Valley verder te ontwikkelen tot hét agrofoodcentrum van Europa, de internationale topregio voor kennis en innovaties op gebied van gezonde en duurzame voeding. De raden van de regiogemeenten hebben in dit kader in 2011 ingestemd met de Strategische Agenda 2011 – 2015², met daarin concrete opgaven. Het faciliteren van ontmoetingen tussen onderwijs, bedrijfsleven en kennisinstituten wordt van essentieel belang geacht.

2.4 Ontwikkeling Kennisas

Het hart van de Food Valley wordt gevormd door de kennisas Ede-Wageningen, de zone tussen het station Ede-Wageningen en de Wageningse binnenstad. De regio Food Valley wil deze zone laten ontwikkelen tot een campusachtig gebied gerelateerd aan het thema Food, met topinstellingen, (internationale) bedrijven, congres- en ontmoetingsruimten en passende woon- en werkruimten. Het begrip campus heeft daarbij betrekking op het streven naar een hoogwaardig samengaan van kennis, innovatie en bedrijfsleven. Open innovatie, samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen (onderwijs en onderzoek) en het delen van kennis en faciliteiten staan dan ook centraal. De Kennisas moet een aantrekkelijke propositie vormen in het aantrekken van internationale research & development bedrijven en hun werknemers. Het aantrekken geldt ook voor hooggekwadificeerde instituten en studenten.

² Regio Food Valley (juli 2011) Strategische agenda 2011 – 2015



Afbeelding 4. Boven: Achterzijde Frisokazerne, augustus 2012; beneden: Westhal op het ENKA-terrein

2.5 Ontwikkeling Veluwe Poort

De Veluwe Poort vormt, in de directe omgeving van het station Ede-Wageningen, het startpunt van de Kennisasen maakt deel uit van de entree van Food Valley met het openbaar vervoer. De gemeente Ede zet ter plaatse in op een verbinding tussen hoge leefkwaliteit en een unieke diversiteit in wonen, cultuur, ruimte en groen. Er moet een groene en gezonde leefomgeving ontstaan. De waarden van de aangrenzende Veluwe en het monumentaal militair en industrieel erfgoed worden benut. Te onderscheiden ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn de Spoorzone, het Enka-terrein, de Parklaan en kazerneterreinen³.

Met de ontwikkeling van de Spoorzone wordt het stationsgebied Ede-Wageningen ingrijpend veranderd. Er wordt ingezet op de realisatie van een nieuw intercitystation met een aantrekkelijk en verbindend karakter. De ruimtelijke en visuele verbinding tussen ENKA-terrein en Kazerneterreinen is gewaarborgd met de ontwikkeling van een perrontunnel. Aan de zuidzijde zijn ter plaatse van het ENKA-terrein een bus- en taxiplein en een parkeervoorziening met circa 750 parkeerplaatsen geprojecteerd. Aan de westzijde van de Klinkenbergerweg is eveneens een perrontunnel voorzien, die een verbinding legt tussen de zuidelijke fietsenstalling en het te herontwikkelen Noordplein. De gemeente zet voor het Noordplein in op een inrichting van stedelijke allure met een mix aan functies. Er moet een vestigingsklimaat ontstaan, dat aantrekkelijk is voor bedrijven en instellingen die verbonden zijn aan Food Valley.

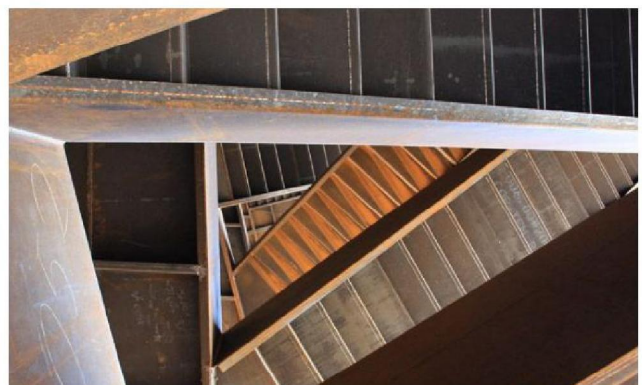
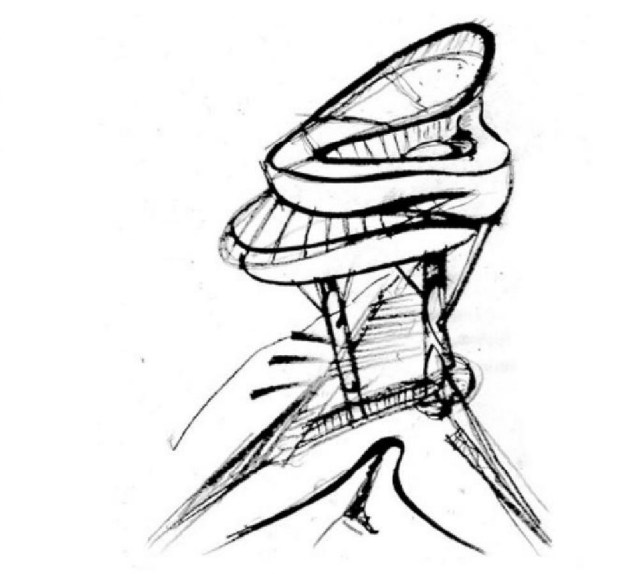
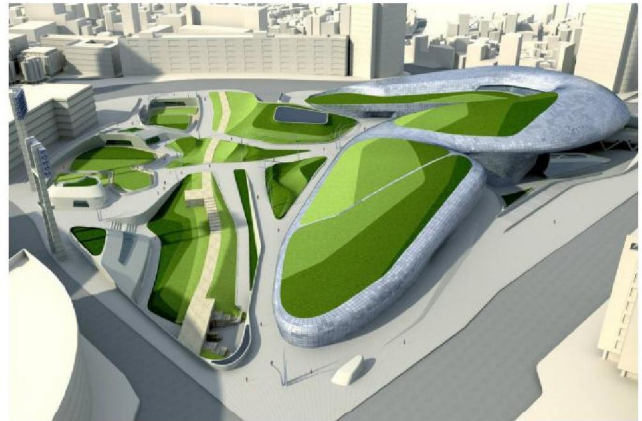
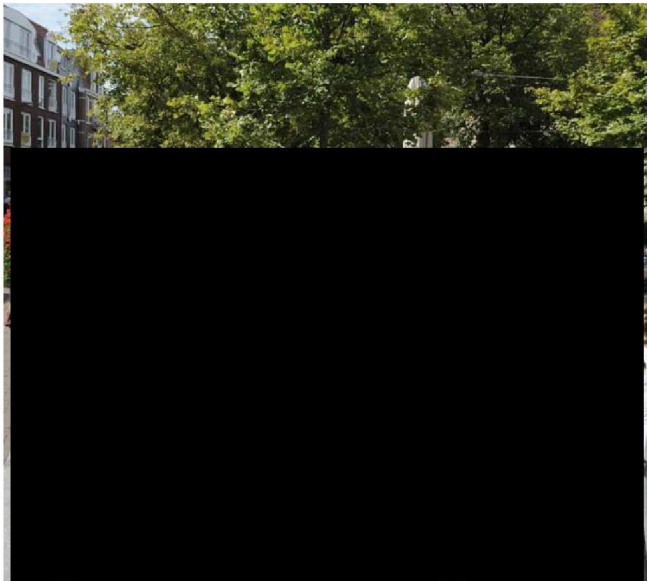
De Parklaan betreft een nieuwe stedelijke ontsluitingsweg, die alle ontwikkelingen in Veluwe Poort met elkaar verbindt en zorgt voor een goede aansluiting op de provinciale weg N224 en de rijksweg A12. De inpassing van de Parklaan wordt ter plaatse

van de Veluwe Poort gekarakteriseerd als stadspark met een passende boomstructuur, eenduidige vormgeving van hoogteverschillen en brede zijbermen. Het nieuwe station Ede-Wageningen is daarmee straks een zeer goed bereikbare vervoersknoop.

Het ENKA-terrein en de Kazerneterreinen ontwikkelen zich tot een levendige en groene plek voor wonen, leven en werken, met behoud van industrieel / militair erfgoed. Ter plaatse van de Kazerneterreinen wordt daarbij ingespeeld op de ontmoeting met de Veluwe, waartoe een centrale groene zone is beoogd. De gemeente Ede is van mening dat een goed cultureel voorzieningenniveau essentieel is voor een stedelijk en aantrekkelijk woon- en leefklimaat en een belangrijke vestigingsfactor vormt vooral voor hoog opgeleiden en de creatieve klasse. Voor de Kazerneterreinen wordt dan ook, in samenwerking het Kröller-Müller museum, tevens ingezet op de ontwikkeling van een Exposeum en Akoesticum.

15

³ www.veluwsepoort.nu



Afbeelding 5. Verschillende voorbeelden die ingaan op mogelijkheden voor architecturale uitwerking programma (-onderdelen) WFC-NL. linksboven: terras in Ede

2.6 Inpassing WFC - NL in Veluwe Poort

Binnen de hoofdstructuren van het plan voor de Veluwe Poort bestaat nog ruimte voor verdere invulling van de enclaves (Noordplein, ENKA-terrein en Kazerneterreinen). De vestiging van WFC-NL binnen één van deze enclaves kan de ontwikkeling van de Kennisas in een stroomversnelling brengen. De enclaves vormen immers het beginpunt van de Kennisas en tevens de entree van deze as vanuit het openbaar vervoer. Met een ontwikkeling van WFC ter plaatse ademt dit beginpunt al direct Food en Innovatie; twee relevante pijlers in de ontwikkeling van de Kennisas. WFC-NL biedt op deze wijze kansen om het visitekaartje van de Food Valley te worden, vormt letterlijk de poort naar de Kennis en draagt bij aan de gewenste stedelijke allure die de gemeente nabij het station wil uitstralen. Daarnaast biedt WFC-NL mogelijkheden voor een combinatie met culturele voorzieningen en bijzondere natuurlandschappen, waar Ede zich graag mee profileert.

Kortom, WFC-NL biedt potentie voor een sterkere positionering van Food Valley, die zich richt op voeding, wetenschappelijk topniveau, ambitieuze innovatie, internationale verbondenheid en economisch succes. Dit zonder tekort te doen aan de unieke tegenhanger binnen FoodValley, namelijk het bestaande kleinschalige, duurzame en ontspannen landschap, de menselijke maat en de daarmee samenhangende geborgenheid.

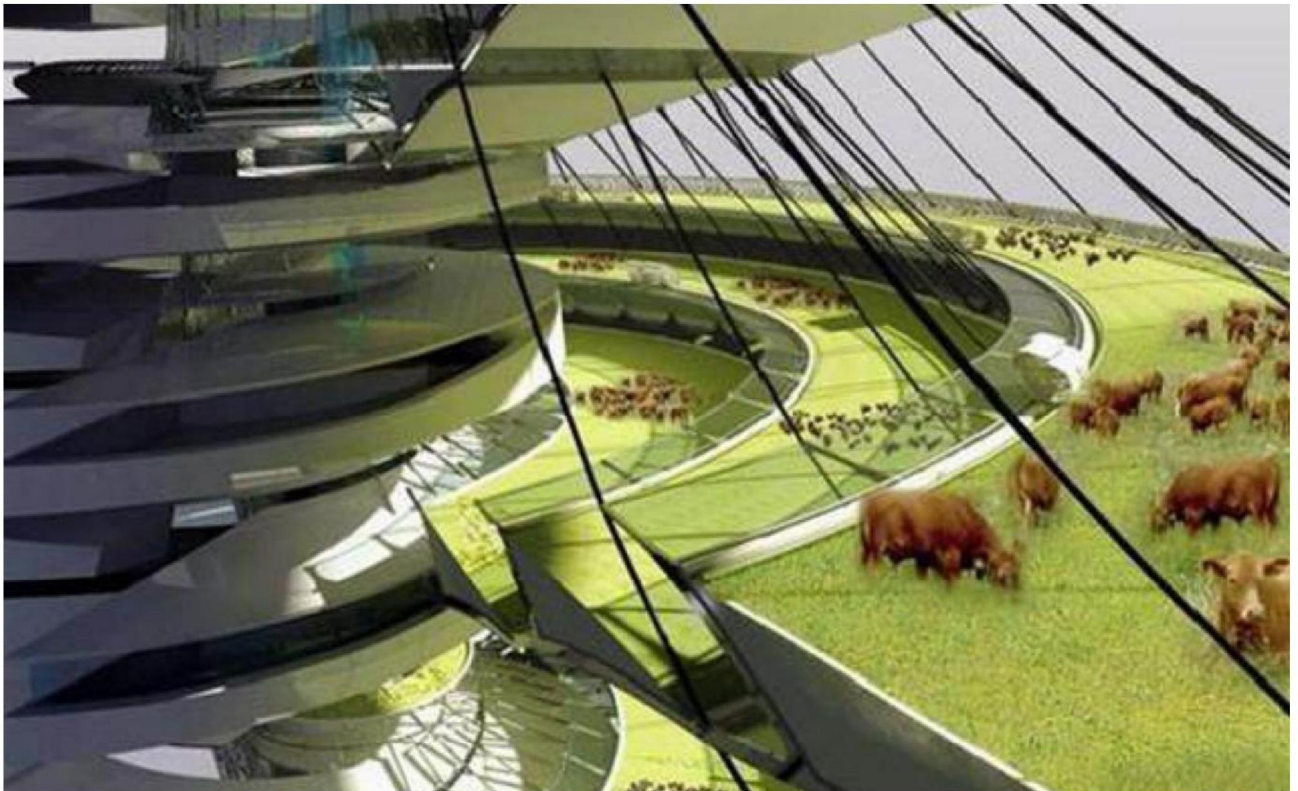
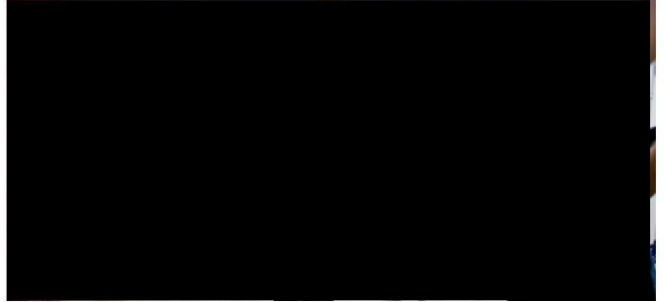
2.7 Uitwerking WFC - Ede

In het document "Format en programma invulling World Food Center Nederland" is een aantal uitgangspunten opgenomen inzake de omvang van WFC-NL (volume en bruto vloeroppervlak), het programma en de bezoekersaantallen. Het betreft uitgangspunten die onafhankelijk van een locatie voor WFC-NL van toepassing zijn tijdens de dialoofase. De afbeeldingen in dit document geven een indicatie van de wijze waarop WFC-NL in de context van de Veluwe Poort tot ontwikkeling kan worden gebracht.

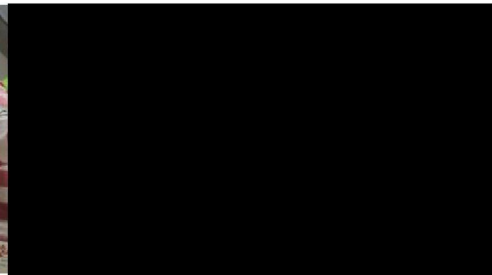


Afbeelding 6.

Boven: Food4You festival; linksmiddelen: trapakker oogsten; rechtsmiddelen: paviljoen Kröller Muller;
linksonder: werken op de Veluwe is fijn; rechtsonder: Cinemec met wijnranken op het dak van de bioscoop, langs de A12



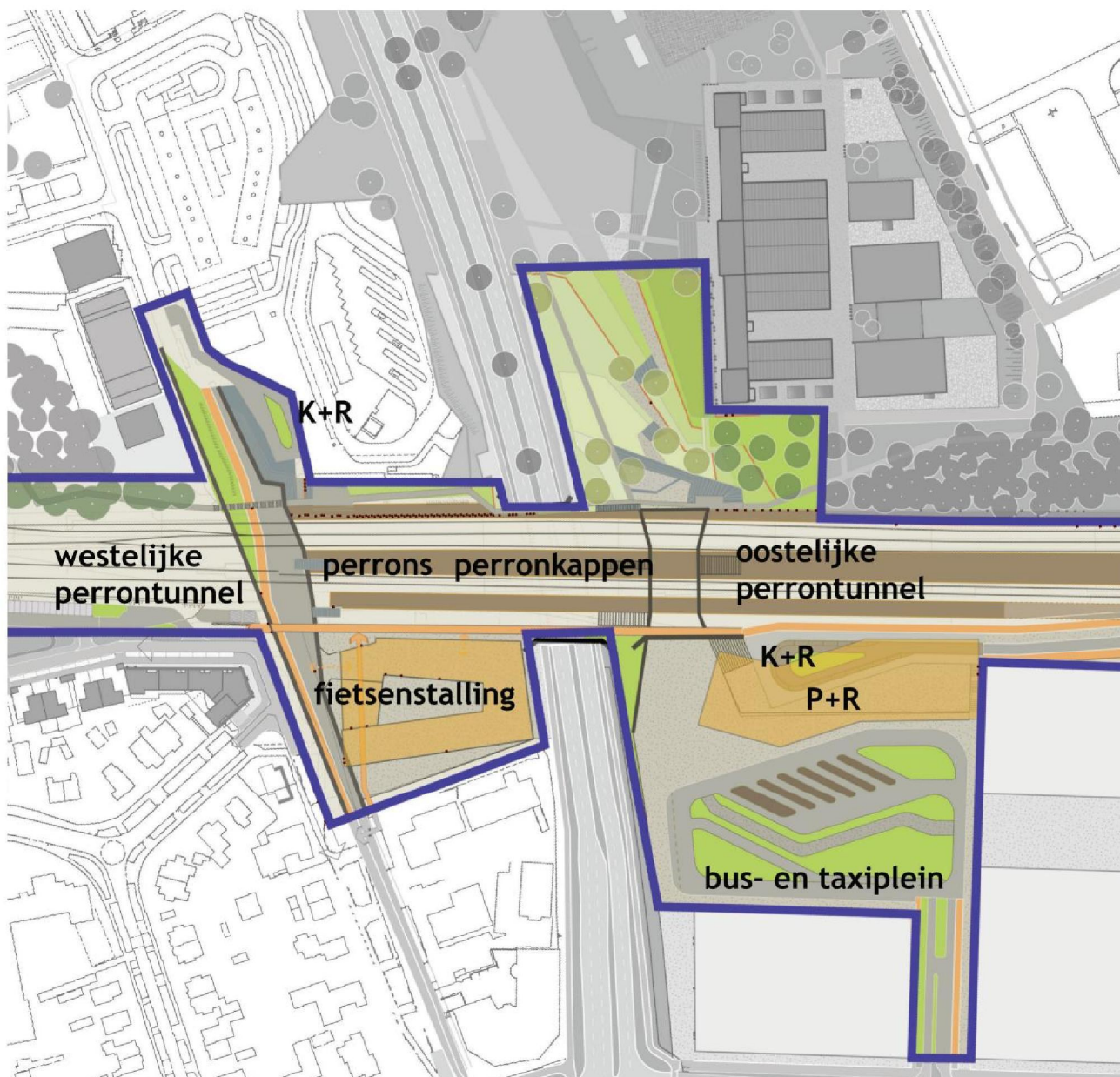
19



3

BESTAANDE RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING FOOD VALLEY





Afbeelding 7. Uit: Spoorzone Ede, Keuzenota 28 februari 2012

3.1 Eigendom

De gronden binnen het studiegebied Veluwe Poort zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Ede. Het betreft de Kazerneterreinen en het Noordplein. De gronden ter plaatse van het ENKA-terrein zijn in eigendom van de Grondbank Bennekomseweg Ede (een samenwerkingsverband tussen AM en ASR Vastgoed). Ter plaatse van het intercitystation zijn de gronden deels in eigendom van NS en Prorail.

3.2 Natuur en milieu

Het studiegebied Veluwe Poort grenst aan het Natura 2000-gebied Veluwe, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. Afhankelijk van de exacte locatie van WFC-NL binnen het studiegebied moet in het vervolg mogelijk rekening worden gehouden met een studie naar effecten van de ontwikkeling van WFC-NL op dit Natura 2000 – gebied. Daarnaast is het noodzakelijk de gebruikelijke milieu- en haalbaarheidsonderzoeken (waaronder onderzoek naar de aspecten geluid, bedrijvigheid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, water, geur, natuur en archeologie) uit te voeren. Deze onderzoeken zijn sterk locatieafhankelijk. Ze dienen na de locatiekeuze in januari 2013 voor het meest haalbaar gebleken model te worden uitgevoerd.



Afbeelding 8. Natura 2000

3.3 Duurzaamheid

In het document Uitvoeringsprogramma Regio Food Valley⁴ heeft de regio Food Valley haar ambitie, zoals verwoord in de eerder genoemde Strategische Agenda 2011 – 2015, vertaald in concrete programma's en opgaven. Eén van de opgaven heeft betrekking op het realiseren van een duurzame leefomgeving. De regio ontwikkelt hiertoe duurzaamheidsbeleid op het gebied van energie, afval en klimaat. Afhankelijk van de status van dit duurzaamheidsbeleid is dit mogelijk van invloed op de ontwikkeling van WFC-NL.

3.4 Bereikbaarheid

Bestaande situatie

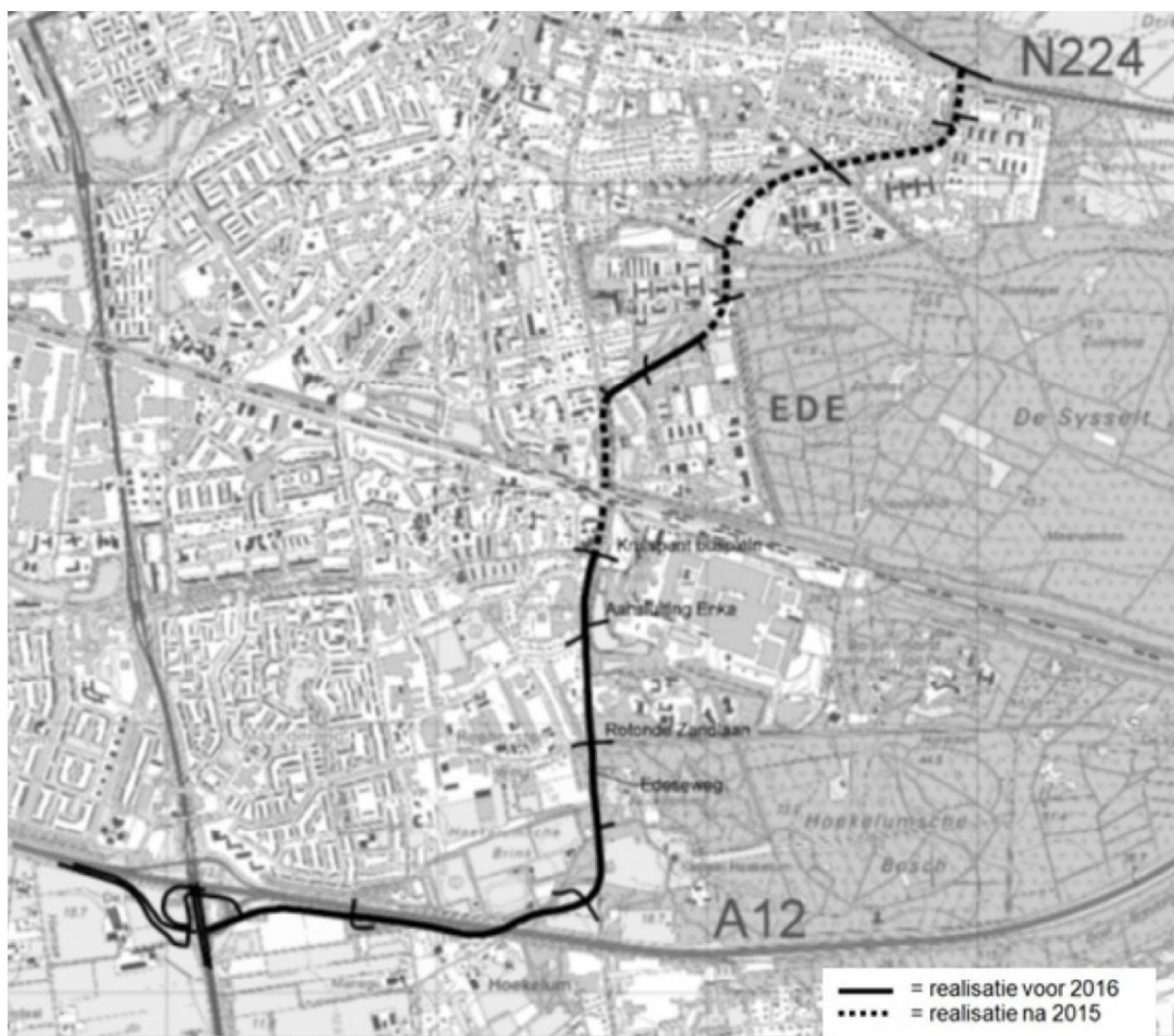
Het studiegebied bevindt zich nabij het knooppunt Maanderbroek (A12 – A30). Het studiegebied is hiermee zonder congestie vanaf de A12 en A30 bereikbaar binnen een reistijd van 5 tot 10 minuten. De weg die zorgdraagt voor aansluiting van het studiegebied op de omliggende wegenstructuur is de Klinkenbergerweg – Bennekomseweg, die tevens een verbinding legt met het centrum van Ede. Voor wat betreft het openbaar vervoer is het intercystation Ede-Wageningen van groot belang. Het studiegebied is vanaf dit station binnen enkele minuten te voet bereikbaar.

Beoogde ontwikkelingen

Ten aanzien van het gemotoriseerd verkeer is de ontwikkeling van de Parklaan relevant. Het bestemmingsplan hieromtrent is in september 2012 vastgesteld. De Parklaan zorgt voor een betere ontsluiting van het oostelijk deel van Ede en daarmee voor een goede ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen in het project Veluwe Poort. Concreet betekent dit dat vanaf de A12 (het knooppunt Poortwachter) een vierbaansweg in oostelijke richting wordt gerealiseerd, die onder de A12 doorsteekt en aansluit op de bestaande Bennekomseweg. De Bennekomseweg ontsluit het te herontwikkelen intercystation en sluit in de toekomstige situatie, via de te realiseren Parklaan over de Mauritskazerne en vervolgens via de bestaande Nieuwe Kazernelaan, direct aan op de N224. Het zuidelijk deel van deze verbinding (tot aan de Kazerneterreinen) wordt voor 2016 gerealiseerd. Het verbeteren van de noordelijke ontsluiting gebeurt vanaf 2015 gefaseerd, waarvoor geldt uit de ontwikkellocaties noodzakelijk is.

25

⁴ Regio Food Valley (februari 2012) Uitvoeringsprogramma



Afbeelding 9. Tracé voor de Parklaan

De realisatie van het wegvak tussen het kruispunt Klinkenbergerweg – Parklaan is wel voor het begin van 2014 voorzien, waarmee een rechtstreekse toegang op de Mauritskazerne is geborgd.

Voor het openbaar vervoer is de ontwikkeling van de spoorzone relevant. Deze ontwikkeling is uitgebreid beschreven in de Keuzenota Spoorzone Ede⁵. De ontwikkeling omvat drie delen, namelijk de Westelijke Spoorzone, de OV knoop en de Oostelijke Spoorzone. Met name de ontwikkeling binnen het deelgebied OV knoop is relevant voor het studiegebied (zie afbeelding 7). Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat het station in de toekomst een hogere intercityfrequentie en extra sprinters kan verwerken. In het ontwerp voor de OV-knoop zijn twee perrontunnels opgenomen, die een ruimtelijke en visuele verbinding tussen ENKA- en Kazerneterreinen waarborgen. Aan de zuidzijde van het nieuwe station is een bus- en taxiplein aan de beoogd. Ter plaatse wordt tevens ruimte geboden aan een Park+Ride parkeergebouw met 750 parkeerplaatsen. Nabij de perrontunnels zijn reizigers- en stationscommerciële voorzieningen voorzien.

⁴ Projectgroep Spoorzone Ede (februari 2012) Keuzenota Spoorzone Ede

4

MODELLEN WFC IN FOOD VALLEY





Afbeelding 10. Poster potentie Veluwe Poort - vestiging WFC-NL

4.1 De potentie van Veluwe Poort voor vestiging WFC

WFC-NL heeft de ambitie om in 2016 te openen. De gemeente Ede stelt als locatiehouder delen van het studiegebied Veluwe Poort ter beschikking voor de vestiging van WFC-NL. De analyse van de identiteit en randvoorwaarden in voorgaande hoofdstukken heeft geresulteerd in de navolgende poster. Deze poster geeft in hoofdlijnen de potentie die Veluwe Poort biedt voor de vestiging van WFC-NL weer. De poster is eveneens opgenomen als bijlage 2 bij dit Masterplan.

Stichting WFC heeft, in overleg met de locatiehouder, drie modellen ontwikkeld. Deze modellen geven inzicht in een wijze waarop WFC-NL een plaats zou kunnen krijgen binnen het studiegebied Veluwe Poort. Om de ontwikkeling van WFC-NL in het gebied Veluwe Poort tot een succes te maken, is het van belang dat bepaalde ruimtelijke condities worden geschapen. Het betreft algemene condities, die gelden voor alle drie de modellen, en enkele condities die specifiek voor één van de modellen gelden. In de navolgende paragrafen komen allereerst de algemene condities aan bod, waarna per model een beschrijving en de specifieke condities volgen.

4.2 Algemene ruimtelijke condities

Stichting WFC acht het voor een succesvolle vestiging van WFC-NL binnen het studiegebied van belang dat de volgende ruimtelijke condities worden geschapen:

- WFC-NL moet zich vanaf begin 2013 tijdelijk kunnen vestigen in het plangebied en dan bij voorkeur zo dichtbij of binnen de beoogde locatie. Het gaat in ieder geval om kantoor-, vergader- en presentatieruimten, met de mogelijkheid om "foodactiviteiten" voor publiek te laten plaatsvinden.
- Voor de permanente vestiging van WFC-NL moet de realisatie van een fors en iconisch (ei-vormig) gebouw met een hoogte van minimaal 35 m mogelijk zijn. Binnen dit iconisch pand, tezamen met eventueel direct aangrenzende panden, wordt ruimte worden geboden aan een BVO van minimaal 17.000 m².
- Stichting WFC, de regio FoodValley en specifiek de gemeente Ede en Wageningen UR trekken bij voorkeur samen op, op het gebied van branding en communicatie. Een nader voorstel hiervoor is opgenomen in het document "Gebiedsontwikkeling met bijbehorende communicatie"⁶.
- Tijdige ontwikkeling van de Parklaan, waarmee WFC uiterlijk eind 2015 optimaal vanaf de A12 bereikbaar is.
- Tijdige ontwikkeling van de Spoorzone, waarmee WFC uiterlijk eind 2015 optimaal per spoor bereikbaar is. Tijdens de ontwikkeling van de Spoorzone / met de opening van het intercitystation wordt een koppeling gelegd met de realisatie van WFC-NL.

31

⁶ Projectburo B.V. (december 2012) gebiedsontwikkeling met bijbehorende communicatie



Afbeelding 11. Model 1 - Tussen Frisokazerne en de Veluwe een ruim opgezet WFC-NL

4.3 Model Tussen Friso en de Veluwe

- SDe beschikbaarheid van voldoende (tijdelijke) parkeergelegenheid voor bezoekers van WFC-NL.
- De realisatie en het in stand houden van een veilige, aantrekkelijke en toegankelijke route tussen het intercitystation en WFC.
- Op vrijkomende en leegvallende terreinen c.q. complexen altijd breed inzetten op (tijdelijke en permanente) vergroening van het gebied, gekoppeld aan productie van voedsel en toegankelijk voor breed publiek. Gedacht wordt aan een Foodpark met trapkokers en een stormbaan, passend binnen de lokale identiteit van Ede. Het vergroenen verhoogt de waarde van overblijvend vastgoed en maakt het gebied aantrekkelijker voor toekomstige ontwikkelingen.
- Het stimuleren van de ontwikkeling van foodgerelateerde activiteiten in de directe omgeving van WFC-NL.
- Vanaf het begin van 2013 wordt een studie naar mogelijke effecten van WFC-NL op Natura 2000 gebied uitgevoerd.
- De gemeente Ede brengt het bestemmings-plan, dat de realisatie van WFC-NL mogelijk maakt, in procedure. De gemeente heeft daarbij de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de planologische maatregel op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. Waar dat binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden ligt, dient de gemeente zich in te spannen om de procedure van het bestemmingsplan tot een goed einde te brengen.

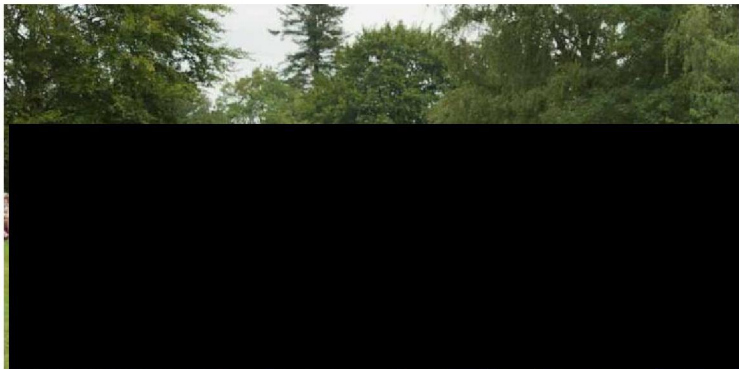
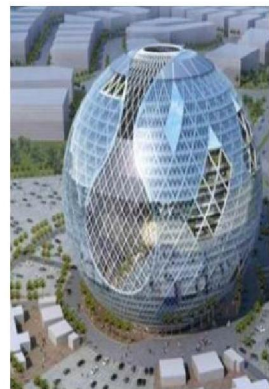
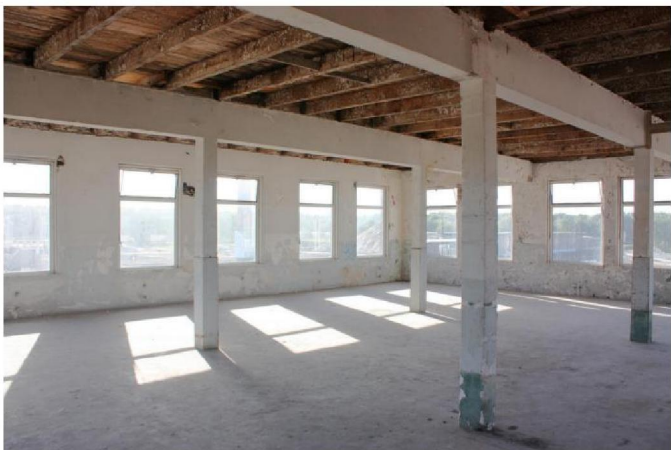
Toelichting model

Dit model beslaat het gehele zuidelijk deel van "Maurits Zuid" en bestaat uit het iconische gebouw WFC-NL, een voor publiek toegankelijk Food Park en een gebiedsontwikkeling gerelateerd aan het thema Food. Het WFC-NL (ei, hoogte 75 meter) staat helemaal aan de oostgrens, aan de rand van het terrein. Het Food Park vormt het buitengebied voor WFC-NL en ligt als verdiept in de huidige helling. Binnen de foodgerelateerde gebiedsontwikkeling wordt flexibiliteit geboden om invulling te geven aan de ruimtevraag / spin-off die WFC-NL tot gevolg heeft. Er is ter plaatse potentie voor de vestiging van onder andere de volgende functies:

- Consumenten gerelateerd – food quarter
- Innovatie platform
- Mkb
- Consultants
- Belangenverenigingen
- Commerciële kookscholen
- Congres en conferentie (nb. De Reehorst is nabij)
- Hotelfaciliteiten
- Op studenten gericht: huisvesting, startups, kroegje, incubators
- Exporuimte
- Afgeschermdde ruimten voor B2B, sectoraal, internationale delegaties
- Short stay apartments

33

Karakteristiek voor het terrein binnen dit model is de overgang naar de Veluwe en het hoogteverschil. Het terrein loopt in oostelijke richting op met meer dan 10 meter tussen de Kazernes en de rand van de Veluwe. Het hoogteverschil wordt in dit model extra aangezet. In het meest oostelijk deel van het Kazerneterrein wordt de oorspronkelijke terreinhoogte behouden. WFC-NL is hierbij in het te overbruggen hoogteverschil



Afbeeld

landgoed. De natuur in de rug van het WFC, richting het station veel ruimte om wonen, werken en recreëren mogelijk te maken.

ingebouwd. Het maaiveld van het Food Park en de entree van WFC liggen op een hoogte die ligt tussen de hoogte van de perrontunnel en de kazernes. De bovenkant van WFC-NL steekt op deze wijze tussen de 55 en 60 m uit boven N.A.P. ten opzichte van het huidige peil aldaar (35,25 m + N.A.P.) Rondom WFC ontstaat een steile helling richting het oorspronkelijke niveau en de bossen van de Veluwe. Deze helling kan, voor een passende overgang naar de Veluwe, met nieuw bos worden aangeplant.

Door de nabijheid van het intercitystation Ede-Wageningen is WFC-NL optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. De ontwikkeling van een aantrekkelijke en veilige route tussen het station en WFC-NL is een randvoorwaarde. Door de beschreven invulling voor wat betreft hoogteniveaus, hoeven bezoekers geen noemenswaardig hoogteverschil te overbruggen. De route kan worden ingevuld in de vorm van een "Food Park". Onderdeel van deze route zijn enkele bestaande karakteristieke kazernepanden of nieuw te realiseren paviljoenen / kassen. In deze panden vinden foodgerelateerde activiteiten plaats, waarmee de panden tevens kunnen functioneren als rustplaats in de wandelroute richting WFC. Naast een wandelroute moet de route overigens toegankelijk zijn voor duurzame, elektrische vervoermiddelen voor minder mobiele bezoekers (o.a. golfkarretjes).

Door het ontwikkelingsgebied wordt een fietsroute gerealiseerd, die een aantrekkelijke verbinding mogelijk maakt tussen de woongebieden die op het ENKA-terrein en het noordelijk deel van het Kazerneterrein zijn beoogd. Deze fietsroute draagt ook bij aan een betere toegankelijkheid van het WFC terrein en vergroot als gevolg van een doorgaande route de sociale veiligheid. In verband met de hoogteverschillen die door de fietsers moeten worden

overbrugd, zijn haarspeldbochten voorzien, die worden omgeven door bos. De vele fietsroutes die de Veluwe kenmerken worden hiermee in het plangebied ervaren, met – wie weet – het dak van WFC-NL als fietsknooppunt.

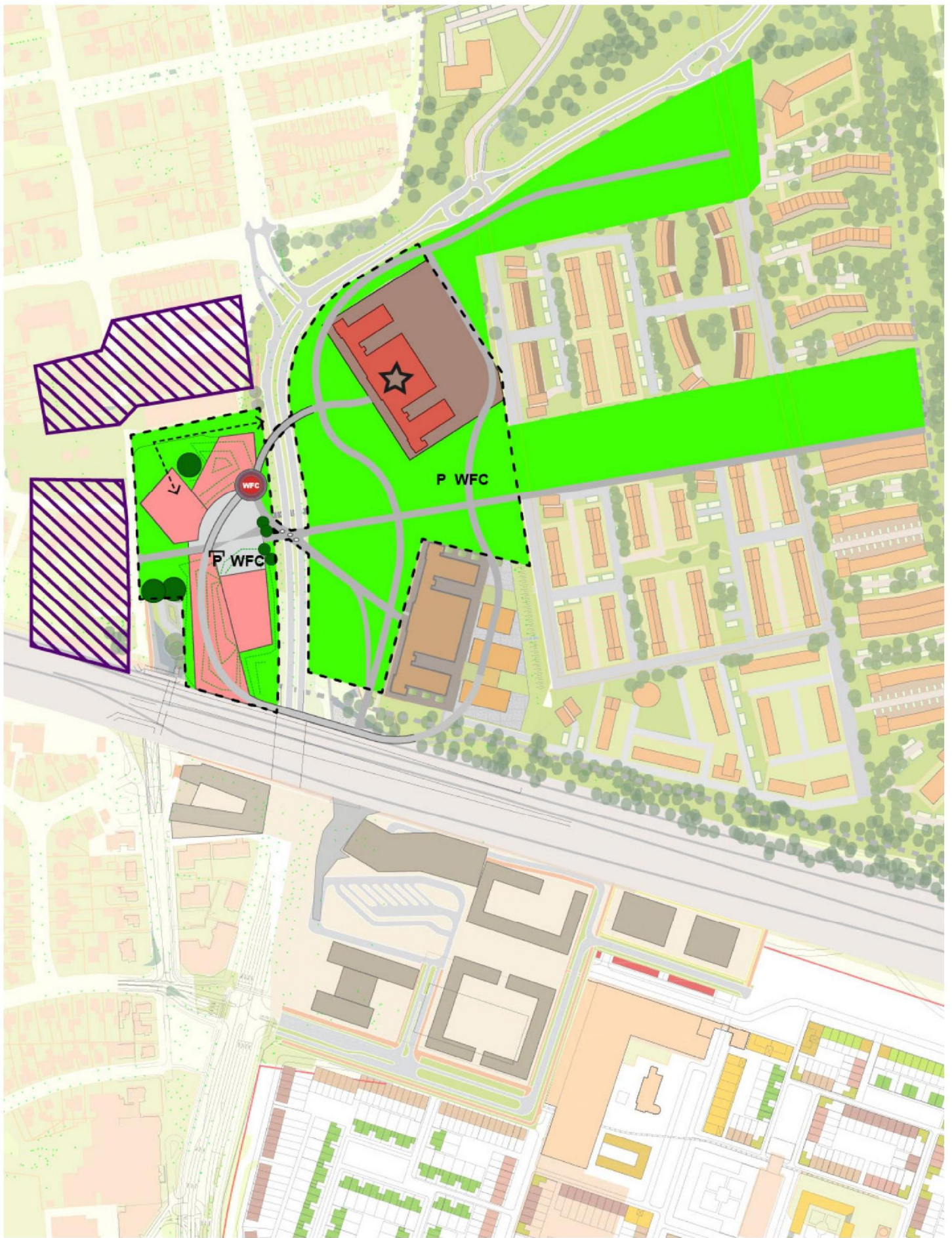
Voor bezoekers die gebruik maken van gemotoriseerd verkeer zijn aan de zuid- en oostzijde van het ontwikkelingsgebied parkeervoorzieningen beoogd. Bezoekers kunnen vanuit deze voorziening de te realiseren route tussen station en WFC oppakken. Mogelijk kan ook gebruik gemaakt worden van het parkeergebouw aan de zuidzijde van het station.

De masterplankaart Model Tussen Friso en de Veluwe in bijlage 1 geeft een indicatief eindbeeld van dit model.

Ruimtelijke condities

Stichting WFC acht het voor een succesvolle ontwikkeling van dit model van belang dat de volgende ruimtelijke condities worden geschapen:

- De realisatie van een doorgaande fietsroute tussen het ENKA-terrein en het Kazerneterrein;
- Er zijn mogelijkheden om te spelen met het bestaande reliëf, met als doel een goede inpassing van WFC-NL in het landschap.
- Het aanplanten van bos op de helling rondom WFC-NL.
- De gemeente draagt er zorg voor dat de gronden voor WFC-NL beschikbaar blijven.



Afbeelding 13. Model op het Noordplein of huidige busstation

4.4 Model Noordplein

Toelichting model

Het iconische gebouw voor WFC-NL is op de grens van Parklaan en Noordplein beoogd en heeft een hoogte van maximaal 35 meter. Het WFC-NL bakent daarmee een pleintje af, waarop verschillende routes samenkomen. Het betreft onder andere de door de gemeente voorgestelde brug over de Parklaan richting de kazerneterreinen. Een pand hoger dan 35 meter wordt op deze locatie niet als passend ervaren. Dit houdt in dat niet alle functies van WFC-NL in één iconisch pand kunnen worden gevat. Het iconische WFC-pand maakt dan ook deel uit van een groter bebouwingscomplex, waarvan diverse bovengrondse delen ondergronds met elkaar worden verbonden.

In de ondergrondse laag wordt ruimte geboden aan organisatorische delen van WFC-NL en eventueel enige parkeervoorzieningen. De bovengrondse delen hebben karakteristieke vormen, worden zoveel mogelijk voorzien van groene daken en bovengronds met elkaar verbonden door middel van glazen overgangen. Op de lage daken worden trapakkers aangelegd; een verwijzing naar deze traditionele akkers in Ede. De openbare ruimte tussen de bovengrondse panden (het dak van de ondergrondse voorziening) wordt ingevuld in de vorm van een Food Park.

De kazernes aan de overzijde van de Klinkenbergerweg vervullen een belangrijke rol voor spin-off van WFC. Er dienen dan ook verbindingen tussen WFC en deze kazernes te worden gerealiseerd. Deze verbindingen betreffen bruggen voor langzaam verkeer. Tevens kunnen via deze bruggen de groene zones, die een functie voor beweging (voormalige militaire stormbaan) en natuurervaringen (centrale groene zone Kazerneterrein) vervullen, door bezoekers van WFC-NL worden aangedaan.

De beeldkwaliteit van de directe omgeving van het Noordplein laat in de huidige situatie te wensen over. Herontwikkeling, dan wel het opzomereren van enkele panden in de directe omgeving is een randvoorwaarde voor een hoogwaardige ontwikkeling van WFC-NL op het Noordplein.

Door de nabijheid van het station Ede-Wageningen is WFC-NL optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Parkeervoorzieningen zijn aan de overkant van de Klinkenbergerweg, aan de achterzijde van de Kazernes beoogd. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de P&R voorziening, ten zuiden van het station Ede-Wageningen.

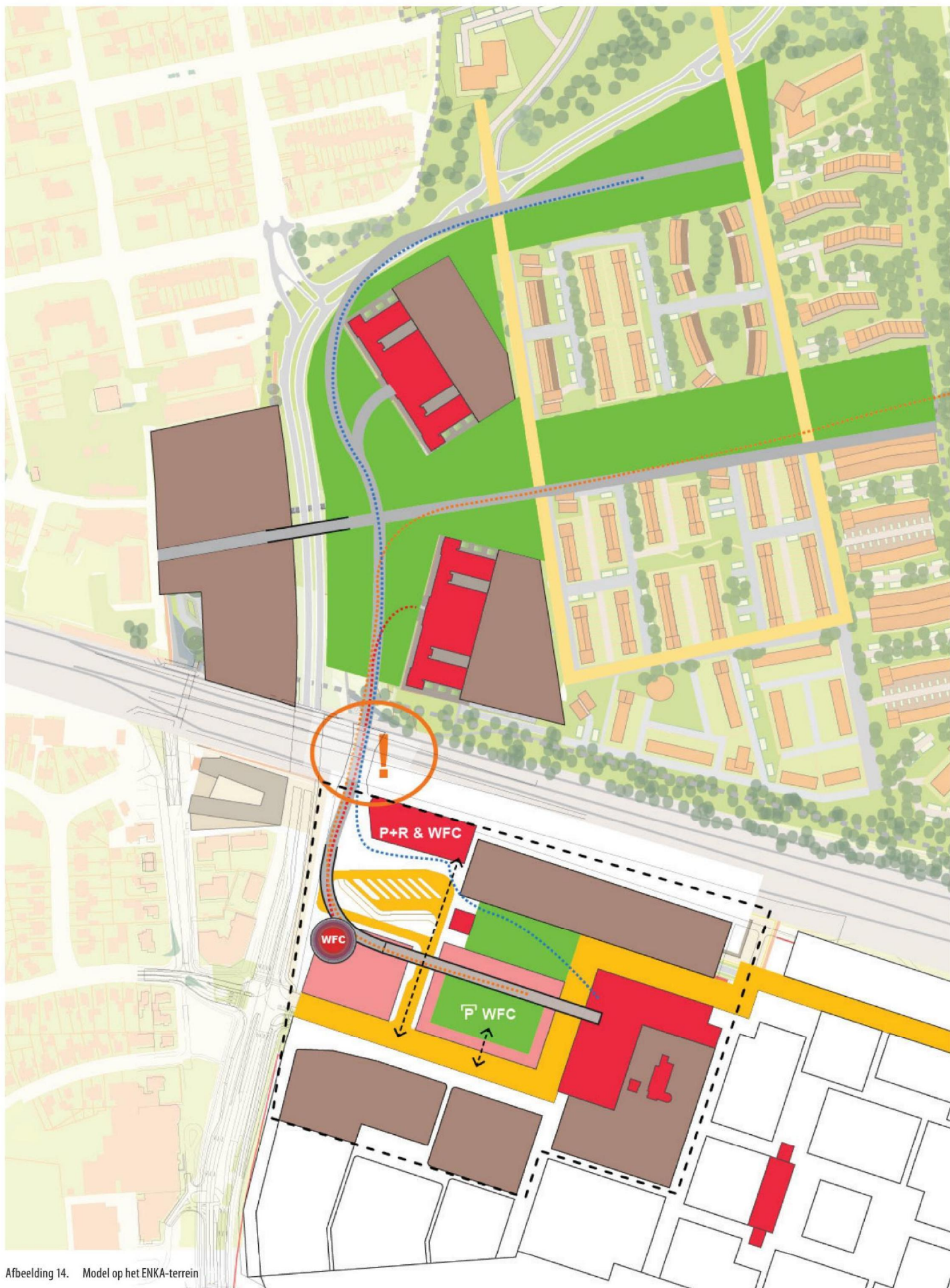
De masterplankaart Model 2 in bijlage 1 geeft een indicatief eindbeeld van dit model.

37

Ruimtelijke condities

Stichting WFC acht het voor een succesvolle ontwikkeling van dit model van belang dat de volgende ruimtelijke condities worden geschapen:

- De realisatie van verbindingen van langzaam verkeer over de Parklaan met als doel een goede bereikbaarheid tussen Noordplein en Kazerneterrein.
- Een passende herontwikkeling van enkele panden in de directe omgeving van WFC-NL, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd.
- De gemeente draagt er zorg voor dat de gronden voor WFC beschikbaar blijven.



Afbeelding 14. Model op het ENKA-terrein

4.4 Model ENKA-terrein

Toelichting model

Het iconische gebouw voor WFC-NL is aan de zuidzijde van het Zuidplein beoogd en heeft een hoogte van maximaal 50 meter. Een hoger pand wordt op deze locatie niet als passend ervaren, waarmee niet alle functies van WFC-NL in één iconisch pand kunnen worden gevat. Het iconische WFC-pand wordt dan ook direct omgeven door bebouwing met een hoogte van circa drie bouwlagen. Dit omliggende pand wordt voorzien van daktuinen en vormt samen met het iconische pand het eerste deel van de WFC-ontwikkeling. Dit eerste deel is met name gericht op de consumer; experiences.

Het tweede deel spreekt hoofdzakelijk business aan en wordt in een losstaand pand ten oosten van het eerste deel gerealiseerd. De hoogte van dit pand varieert van drie lagen aan de zuidzijde, tot maximaal vijf lagen aan de noordzijde. Centraal is een binnentuin voorzien, waaronder parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Wederom worden op daken daktuinen aangelegd.

De bestaande karakteristieke Westhal, die zich ten oosten van het tweede deel bevindt, kan ruimte bieden aan spin-off ontwikkelingen van WFC.

Naast bebouwing vraagt WFC om buitenruimte, waarmee invulling kan worden gegeven aan het Food Park, proeftuinen, e.d. Deze buitenruimte wordt deels met de daktuinen gerealiseerd. Daarnaast is ten noorden van het tweede deel een buitenruimte op maaiveld niveau beoogd, waar een verwijzing kan worden gecreëerd naar de traditionele trapakkers. Omvangrijkere buitenruimten, waar bezoekers kunnen bewegen (de voormalige militaire stormbaan) en de waardevolle natuur van de Veluwe kunnen ervaren (centrale groene zone Kazerneterrein) zijn toegankelijk

via de perrontunnel. Deze perrontunnel wordt in het kader van het Spoorzoneproject ontwikkeld.

De verschillende gebouwonderdelen van WFC-NL worden door middel van een brede brug met elkaar verbonden. Als gevolg van de hoge ligging van deze brug kan ter plaatse het gehele Food Park (daktuinen en op maaiveld) worden ervaren.

Door de nabijheid van het intercitystation Ede-Wageningen is WFC-NL optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarbij is een goede verbinding tussen WFC-NL en het station een randvoorwaarde. Van belang is dat de bezoekersstroom van WFC-NL wordt gescheiden van (bus)reizigers. De verbinding tussen WFC-NL en het treinstation is voorzien van een verhoogde 'moving side walk' en brengt de bezoeker direct naar de entree, die zich op de tweede of derde verdieping bevindt. Bezoekers hebben hiermee een overzicht over het WFC-complex en bijbehorend Food Park.

Voor het parkeren kan gebruik worden gemaakt van de P&R voorziening, ten noorden van WFC-NL. Daarnaast is onder het tweede gebouwonderdeel van WFC-NL een parkeervoorziening beoogd, die met name op piekmomenten de parkeerbehoefte kan opvangen.

De masterplankaart Model 3 in bijlage 1 geeft een indicatief eindbeeld van dit model.



Afbeelding 15. Het Beierse Ei, een uitkijktoren in de vorm van een ei te Beieren

Ruimtelijke condities

Stichting WFC acht het voor een succesvolle ontwikkeling van dit model van belang dat de volgende ruimtelijke condities worden geschapen:

- Rondom het stationsplein zijn nog meerdere opties mogelijk voor de vestiging van het WFC-NL, waarmee optimale afstemming van WFC-NL op in ieder geval de ontwikkeling van het busplein wordt gerealiseerd.
- Mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeergelegenheid in de te realiseren P&R voorziening worden onderzocht.

5

PROCES EN VERVOLG





Afbeelding 16. Plan van aanpak zoals is aangehouden met de deelnemers

5.1 Het proces

Om te komen tot voorliggend Masterplan op hoofdlijnen is het stappenplan hiernaast doorlopen.

Tijdens stap 1 en stap 2 is een workshop georganiseerd, waarbij een brede vertegenwoordiging vanuit de gemeentelijke organisatie is aangesloten. Het betreft onder andere stedenbouwkundigen, economisch en vastgoedspecialisten, verkeerskundigen, adviseurs cultuur en citymarketing en de gemeentesecretaris vanuit de gemeente Ede. Het doel van de workshops is de gemeentelijke organisatie vroegtijdig op de hoogte stellen van de planvorming rondom WFC, met als doel draagvlak te creëren. Tevens acht Stichting WFC het van belang om input te verkrijgen, om te komen tot een realistisch en haalbaar plan.

Tijdens de eerste workshop is vanuit Stichting WFC een algemene toelichting gegeven op het inhoudelijk format van WFC en de dialoofase die wordt doorlopen om te komen tot een locatiekeuze tussen FoodValley (Ede) en Rotterdam. Vervolgens zijn vier potentiële locaties besproken, waar WFC binnen het studiegebied Veluwe Poort zou kunnen landen. Vanuit de gemeentelijke organisatie zijn algemene en locatiespecifieke kansen en knelpunten geformuleerd voor de vestiging van WFC-NL binnen Veluwe Poort. De workshop is afgesloten met de vraag aan de deelnemers om enkele “waardekaarten” te selecteren, die zij associëren met het studiegebied. Het resultaat is in navolgende afbeelding weergegeven.

Met inachtneming van de resultaten uit de eerste workshop en een nadere analyse van het studiegebied is Stichting WFC gekomen tot drie modellen. De drie modellen geven inzicht in mogelijke ruimtelijke uitwerkingen indien WFC-NL zich binnen Veluwe Poort vestigt.

Deze modellen zijn tijdens de tweede workshop gepresenteerd, evenals een nadere uitwerking van het format voor WFC (het concept resultaat van de werkzaamheden van Philips Design⁷). Op grond van de drie modellen zijn algemene randvoorwaarden en enkele specifieke randvoorwaarden per model geformuleerd. Deze randvoorwaarden zijn, met inachtneming van de opmerkingen tijdens de workshop, vertaald naar de condities in dit masterplan.

Tijdens de tweede workshop wordt aangegeven dat een keuze tussen de modellen in de huidige fase van het project niet wenselijk is. Dit aangezien de exacte invulling van WFC-NL en de omvang van de spin-off nog niet volledig is uitgekristalliseerd. Ook een combinatie tussen de modellen wordt kansrijk geacht. Besloten wordt alle drie de modellen in dit Masterplan in stand te houden.

Na de locatiekeuze in januari 2013 kan, tezamen met de geselecteerde locatiehouder, een nadere uitwerking van het meest haalbaar gebleken model worden ontwikkeld.

45

⁷ Philips Design (oktober 2012) World Food Center Visitors Experience

5.2 Planologisch instrumentarium

Na de locatiekeuze in januari 2013 zal, tezamen met de geselecteerde locatiehouder, een nadere uitwerking van het meest haalbaar gebleken model worden ontwikkeld. Om de realisatie van WFC en de directe omgeving vervolgens juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een bestemmingsplan vast te stellen.

De ontwikkeling van WFC en de directe omgeving is op grond van het Besluit m.e.r. naar verwachting minimaal m.e.r.-beoordelingsplichtig en mogelijk ook m.e.r.-plichtig (afhankelijk van de grotere gebiedsontwikkeling die ermee samenhangt en de impact op het Natura 2000-gebied). Met het bestemmingsplan moet in dit kader mogelijk een milieueffectrapport in procedure worden gebracht.

BIJLAGE



Bijlagen

1. Masterplan kaarten
2. Poster potentie Veluwe Poort - vestiging WFC

