

Ontwikkelperspectief Gebiedsontwikkeling

World Food Center



Voorwoord

Richting en ruimte voor WFC

Voor u ligt het Ontwikkelperspectief, waarin we meer richting maar ook de nodige ruimte geven aan de invulling van het World Food Center-gebied. Onderweg naar verdere planvorming is deze uitgave een logische stap in de gehele ontwikkeling van dit unieke deel van Ede. Het legt de ontwikkelingsrichting vast als voorloper van de uit te werken structuurvisie met milieueffectrapportage. Letterlijk en figuurlijk komt er met dit Ontwikkelperspectief meer zicht op de toekomst van het gebied, inclusief indrukken van het karakter en de sfeer.

Deze kant willen we dus op met het WFC-werk- en woongebied. Een gebiedsontwikkeling met een hoog ambitieniveau. Terecht, is mijn stellige overtuiging. Want alleen dit hoge niveau doet recht aan de bijzondere locatie onze stad en het unieke concept van het World Food Center.

Het gaat erom dat we die ambities de komende jaren zo goed mogelijk kunnen invullen. Dat is geen sinecure; het vergt nog veel inspanning van alle betrokken partijen. Een richtinggevend kader daarvoor is niet alleen nuttig, maar ook nodig.

De richting is dus belangrijk, maar de ruimte evenzeer. Het Ontwikkelperspectief laat ook zien waar we nog keuzes kunnen maken. Op deze manier houden we voldoende flexibiliteit in de plannen, en kunnen we inspelen op de marktontwikkelingen die zich de komende 15 jaar ongetwijfeld zullen voordoen.

Johan Weijland, wethouder World Food Center



1. Missie en ambitie WFC





Missie en ambitie WFC

In 2050 moet de aarde 9,6 miljard mensen voorzien van gezond en duurzaam geproduceerd voedsel. De Regio FoodValley heeft de ambitie om hét foodcluster van Europa te worden dat met kennis over voedsel en innovatieve toepassingen bijdraagt aan oplossingen voor wereldwijde voedseluitdagingen. Binnen FoodValley vormt de Wageningen Campus en het World Food Center (WFC) het kristallisatiepunt.

Het World Food Center (WFC) laat je zien en beleven waar ons voedsel vandaan komt. Hoe ons eten wordt geproduceerd, bewerkt, getransporteerd en geconsumeerd. Het WFC is de internationale ontmoetingsplaats voor consumenten, bedrijven, overheden en kennisinstellingen. In het WFC zal iedereen de kracht ervaren van de Nederlandse topsector Agrofood.

Het World Food Center is niet iets dat op zich zelf staat. Het is een plek waar naast een Experience Center ruimte is voor meer ruimtelijke en economische dynamiek. Deze dynamiek zit vervat in de volgende doelstellingen voor het WFC:

- Een Experience bieden met een internationale uitstraling, waar food op een educatieve, uitdagende, inspirerende en interactieve manier beleefd wordt.
- Een actieve rol spelen in het maatschappelijk debat, over onderwerpen als over- en ondervoeding, gezondheid, duurzaamheid en voedselzekerheid voor de groeiende wereldbevolking.
- Een plaats bieden waar (wetenschappelijke) kennis wordt ontwikkeld over en door consumenten.
- Een internationale etalage bieden voor de Nederlandse agrofoodsector: dé plek waar Nederlandse bedrijven, internationale delegaties en kennisinstellingen elkaar ontmoeten en inspireren.
- Een locatie bieden waar kennisintensieve bedrijven terecht kunnen en kunnen groeien en bloeien in een innovatief ecosysteem, in nauwe samenwerking met en complementair aan de Wageningen Campus.
- Een aansprekend stadsgebied creëren dat Ede en de FoodValley regio verder op de kaart zet en een nieuw brandpunt vormt in de stad Ede.

Versterking van de regio FoodValley

Het WFC is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de regio FoodValley als internationale kennisregio op het gebied van Food. Samen met de Kenniscampus in Ede en de internationale Wageningen Campus ontwikkelt zich hier een internationaal en innovatief kennismilieu. Onder de noemer KennisAs werken Ede, Wageningen en de provincie Gelderland samen aan het realiseren van een topvestigingsklimaat, met focus op het versterken van verbindingen, netwerken en samenwerking.

Binnen FoodValley wordt gewerkt volgens de triple helix filosofie: intensieve samenwerking tussen overheid, kennisinstellingen en bedrijfsleven. Voor bedrijven die zich in de regio willen vestigen wordt een aantal onderscheidende locaties aangeboden, waaronder het WFC en het Food & Business Park in Ede. Zo ontstaat in de regio een complete propositie voor de hele waardeketen van bedrijven en instellingen in Agro & Food.

Wageningen Campus in Wageningen en het World Food Center hebben daarbij elk een complementair profiel. Zo is de focus in Wageningen vooral gericht op Science to Business, kennistechnologie en R&D rondom 'kennisdrager' Wageningen Universiteit & Research (WUR). Het WFC richt zich juist op bedrijven en organisaties in Agro & Food die (gezamenlijk) innovatieve producten en/of diensten leveren aan consumenten en bedrijven. Het WFC wordt daarmee veel meer de (commerciële) showcase voor het Nederlandse agrifood bedrijfsleven waarbij de consument en de markt centraal staan.

Nieuw leven in de stationsknoop

Met de komst van spoorlijn en station in 1845 kwamen Defensie, Enka en andere mensen naar Ede. Nu biedt de stationsomgeving opnieuw plek voor de economie van deze tijd en voor nieuwe groepen mensen. Met het WFC opent het oude kazerneterrein zich en wordt een levendig brandpunt van de stad.

Brandpunt in de stad Ede

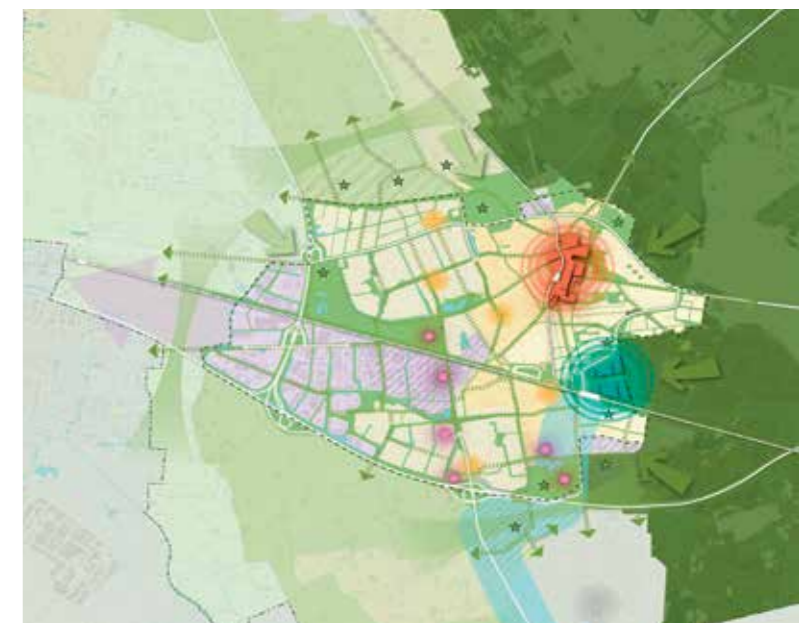
Op 6 april 2017 is door de gemeenteraad de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie kiest de gemeente voor de (door) ontwikkeling van twee krachtige en complementaire brandpunten in de stad: het centrum en de stationsknoop-WFC.

De brandpunten zijn samenhangende en levendige gebieden met meerdere elkaar versterkende bezoekersintensieve functies. De gemeente geeft hierin sturing door energie, investeringen en programma te richten op deze twee brandpunten.

De twee brandpunten worden vanuit een complementair profiel ontwikkeld met de eigen cultuurhistorie als inspiratiebron en met Food en Veluwe als krachtige merken. Een sterk profiel gericht op beleving zorgt tenslotte voor een grotere toekomstbestendigheid. Door in te zetten op een authentieke en 'eigen' identiteit, zowel in functies, als in ruimtelijke uitstraling, kan de binding met het centrum en de stationsknoop-WFC worden versterkt. Intensivering van bewoning en overnachting, binnen en tussen de twee brandpunten, komt de levendigheid ten goede.

Het WFC als bedrijvig en levendig kennismilieu

De stationsknoop-WFC ademt een (inter)nationale sfeer en richt zich op grootschalig bezoek met aansprekende bedrijvigheid, ontmoetingsfuncties en leisure. Maar er wordt ook gewoond: bijzondere woonvormen, zoals studentenhuisvesting en short stay voorzieningen voor kenniswerkers én woonconcepten voor maatschappelijk bewuste doelgroepen (food, gezondheid, duurzaamheid) vinden hier hun plek, conform de Woonvisie Ede 2030. Het wonen op het WFC is daarmee nadrukkelijk gerelateerd aan de ontwikkeling van het food-en kenniscluster in de regio FoodValley.



2. Gebiedsconcept





Een gebiedsconcept gericht op samenhang en synergie

Om de ambitie om te komen tot een bedrijvig en levendig kennismilieu te concretiseren is in samenwerking met adviesbureau SITE Urban Development een integraal en marktgericht gebiedsconcept uitgewerkt. Gevoed door gesprekken met bedrijven, marktonderzoeken en ervaringen met gebiedsontwikkelingen in multifunctionele stadsgebieden en campussen, zijn kansrijke programma-onderdelen benoemd en beschreven in hun mogelijke verschijningsvorm, omvang en samenhang en synergie.

SITE definieert vier kernwaarden voor het gebiedsconcept:

- **Transparant:** ruimte voor discours, alle facetten van voedsel, maatschappelijke betrokkenheid van bedrijven en AgriFood sector in brede zin.
- **Gastvrij:** iedereen is hier welkom (consument, business, bewoner, toerist) en kan dingen zien en ervaren. Niet alleen welkom op de locatie WFC, ook welkom in de Regio FoodValley en welkom aan de AgriFood sector.
- **Netwerk:** bedrijven werken samen, ook met consumenten en bewoners.

Voorzieningen en dienstverlening stimuleren interactie. WFC is ook een poort tot het netwerk van de regio FoodValley (open source).

- **Innovatie:** collectieve labs, innovatieprogramma's voor toegepast onderzoek (in relatie met aanwezige consumenten) en een omgeving die uitnodigt tot innovatie. De innovatie is zichtbaar en nodigt uit tot participatie en co-creatie.

De kernwaarden komen samen in de gebiedsontwikkeling van het World Food Center, die benaderd wordt als 'hybride' ontwikkeling. Een gebiedsontwikkeling met een veelzijdige mix aan functies met het Experience Center als vertrek- en middelpunt. De Experience is dé onderscheidende en unieke functie en daarmee ook trekker van de gehele gebiedsontwikkeling. Het WFC als totaalconcept slaat echter de brug tussen consument/burger en het (agri/food) bedrijfsleven. Daarmee is de aanpalende gebiedsontwikkeling geen reguliere werklocatie of separate woonzone, maar is sprake van een interactief milieu waar consument, werknemer en bewoners elkaar tegen kunnen - en willen - komen.



Levendige gebiedskern

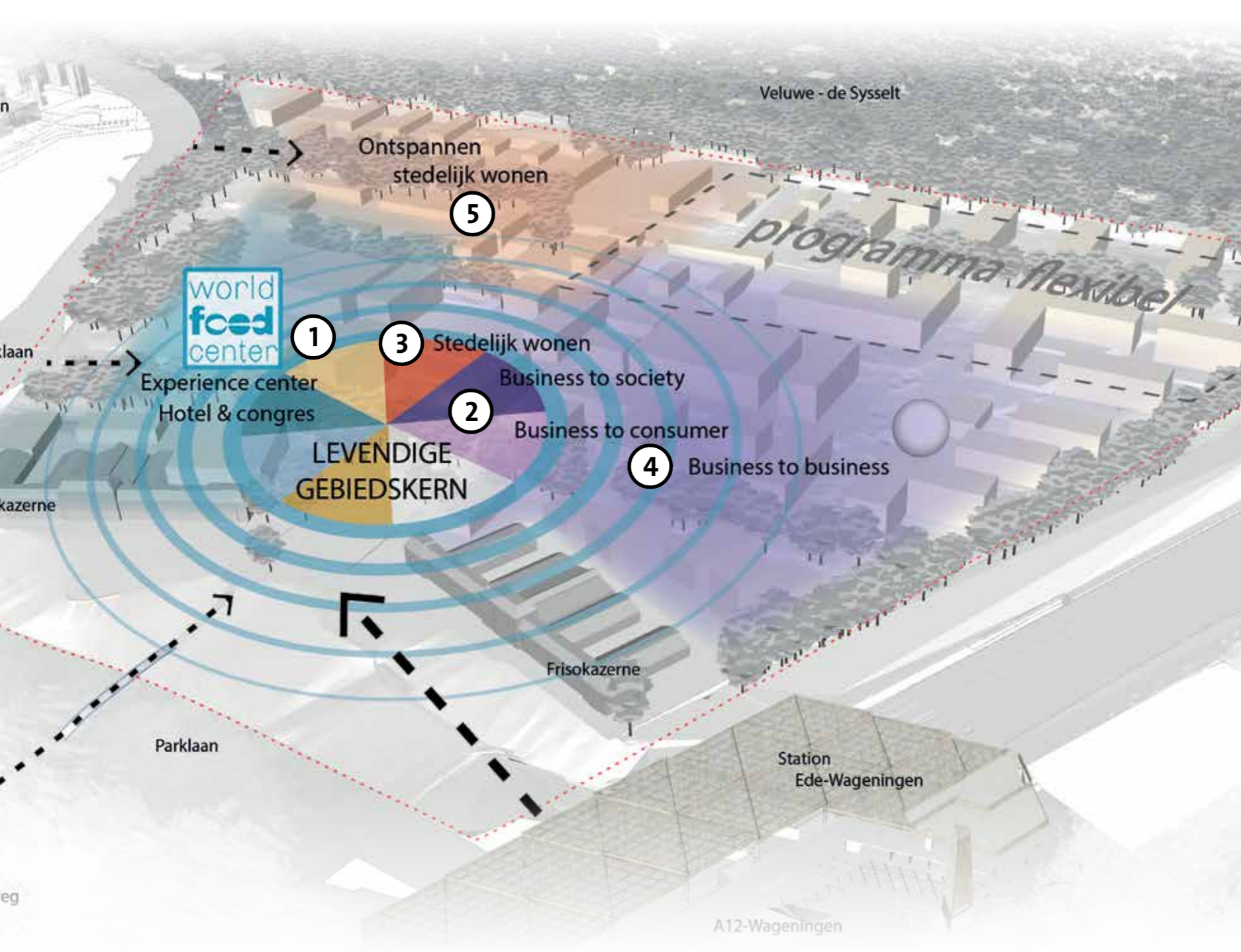
Cruciaal voor de kracht en onderscheidend vermogen van de WFC locatie is een ontmoetings- en interactiemilieu voor alle gebruikers van het WFC gebied (werknemers, bewoners en bezoekers). Dit levendige milieu met een schakering van gebouwen en een hoogwaardige openbare ruimte is de levendige gebiedskern (hart) van de gehele WFC locatie. In dit stedelijke milieu leeft het thema 'voedsel' op allerlei manieren, in diverse functies en vormen. De functiemenging en stedelijke dichtheid zorgt voor energie, stimuleert interactie, maakt netwerken sterker en kan een boost geven aan inhoudelijke verdieping en innovatie.



Groeiende behoefte in de markt aan hybride werklocaties

Er is een groeiende behoefte aan hybride werklocaties, waarin ruimte is voor functiemenging en flexibiliteit. Technologische innovaties maken het steeds makkelijker om functies op een verantwoorde wijze naast elkaar te laten bestaan. Zaken als levendigheid, nabijheid (tot elkaar en tot klanten) en interactie zijn belangrijke succesfactoren voor de integrale gebiedsontwikkeling van het World Food Center. Voor zowel werkgevers als werknemers zijn er voordelen om in een specifiek levendig milieu te kunnen of werken of wonen. Hierbij gaat het niet alleen om short-stay, expats of andere hoogstedelijke woonvormen, maar ook om woon/werk-concepten en ontspannen stedelijke woontypologieën.





Experience Center, Horeca-retail-diensten-sport-health, Hotel- en congres
 Dé internationale attractie waar bezoekers alles over voedsel beleven. Een belevingsplek met ruimte voor onder andere educatie, wetenschap en entertainment. Aansluitend versterken functies als horeca en hotel- en congresfaciliteit(en) het levendige interactiemilieu.



Business to Consumer & Business to Society
 Kantoor- en bedrijfsgebouwen met eigen publieksruimtes, variërend van een ontmoetings- en expositieruimte, verkoop-punt tot mini-bedrijfsexperience. Een collectieve ruimte met maatschappelijk programma waar het gesprek/debat over voedselproductie- en consumptie de volle aandacht krijgt.



Stedelijk wonen
 Woonmilieu als onderdeel van de gebiedskern variërend van kleine tot middelgrote appartementen, van short stay tot permanent. Het zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid.

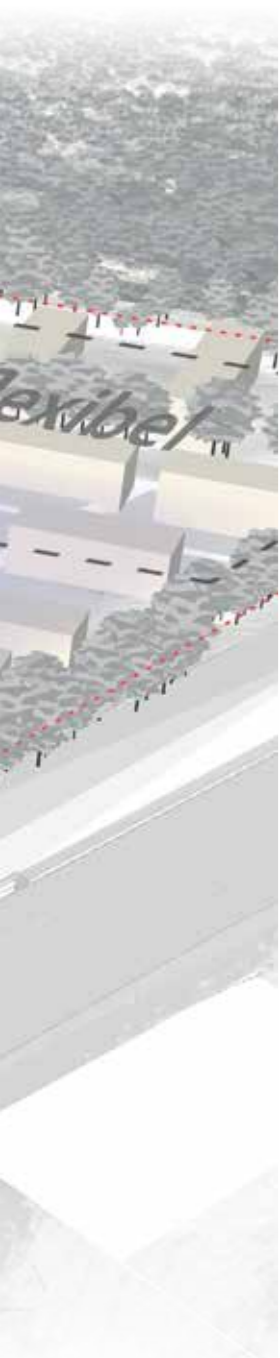


Business to Business
 Kantoor- en bedrijfsgebouwen vormen een zakelijk businessmilieu dat verbonden is met de gebiedskern, gebruik maakt van haar voorzieningen en bijdraagt aan het onderscheidende consumentgerichte en maatschappelijk geëngageerde profiel van WFC.



Ontspannen stedelijk wonen
 Woonmilieu op overgang gebiedskern en Veluwe variërend van appartementen tot grondgebonden woningen. Thema's duurzaamheid en voedsel in combinatie met onderscheidende woningtypes en architectuur maken het wonen hier aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen en kenniswerkers.





Deze interactie is een voedingsbodem voor samenwerking binnen de sector, voor innovatie en voor het ondernemerschap in brede zin. Alle deelnemers zijn betrokken bij de onderwerpen duurzaamheid en food. Alle voorzieningen en faciliteiten zijn gericht op interactie. Hier wordt een omgeving gecreëerd die uitnodigt tot innovatie en co-creatie. Het multifunctionele karakter en de wijze waarop de functies met elkaar verbonden zijn, zorgen voor een levendig stadsgebied, ook buiten kantooruren.

De gebiedskern nabij de kazernesgebouwen

De Experience ligt in het centrum van het WFC. Twee mogelijke locaties worden onderzocht: bij de Mauritskazerne of op de hoger gelegen steilrand. In de directe omgeving van de Experience kunnen aan food verbonden bedrijven en kennisinstellingen zich etaleren. Dat gebeurt in de vorm van kantoor- en bedrijfsgebouwen met eigen publieksruimtes, variërend van een ontmoetings- en expositieruimte, verkooppunt tot mini-bedrijfsexperience (Business to Consumer). Op een zichtbare locatie in het hart werken bedrijven samen en voeren het debat over maatschappelijke vraagstukken rondom voedsel (Business

to Society). Samen met appartementen (waaronder short stay), hotel, congres, horeca, detailhandel, cultuur, onderwijs en health vormen zij rond de kazernesgebouwen de gebiedskern van het WFC. Vanuit het gebiedshart (richting het oosten) neemt de intensiteit van bebouwing en ook de mate van functiemenging af.

Business milieu

Het gebied vult zich met bedrijfsgebouwen en woningen en vermengt zich geleidelijk steeds meer met het landschap van de Veluwe. Een campus-businesspark verbindt de Business to Consumer met de Business to Business en loopt van achter de Friso-kazerne in oostelijke richting. De grootste doelgroep van de WFC bedrijvencampus vormen agrifoodbedrijven die zich als Business to Business laten classificeren. Zij profiteren van de generieke aantrekkingskracht van het WFC en van de vernieuwende en vooruitstrevende positionering van de AgriFoodsector. De aanwezigheid van de Experience creëert een 'business-adres' het veelzijdige palet aan voorzieningen, het gunstige bereikbaarheidsprofiel en de beoogde professionele samenwerking voor toegepast onderzoek resulteren in een uniek

en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (grote en kleine) bedrijven in Agro & Food.

Ontspannen stedelijk wonen

Het noordoost kwadrant van het WFC wordt ingevuld met primair wonen. Het milieu onderscheidt zich ten opzichte van de omliggende kazerneterreinen vanwege de unieke combinatie van de nabijheid van een gebiedskern met voorzieningen, de aanwezige reuring, de loopafstand tot het intercity station en aanwezigheid van groen. De woonpropositie bestaat uit een mix van stedelijke woonconcepten in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Bijzondere woonproducten gericht op een maatschappelijke bewuste doelgroep (o.a. t.a.v. energie, mobiliteit, voedsel en gezondheid). In dit ontspannen stedelijke woonmilieu wordt ook ruimte geboden aan bijzondere vormen met een mix van wonen en werken. Een belangrijk aspect is dat koppeling van dit woonmilieu aan de gebiedskern.

Flexibiliteit om marktontwikkelingen op te vangen

Het WFC is een bijzonder gebiedsconcept

met een scherp profiel. Een concept waarvan het succes moet kunnen groeien in de tijd en waarvoor dan ook flexibiliteit nodig is om in te spelen op relevante ontwikkelingen. Algemene marktprognoses bieden weliswaar enige houvast, maar het concept is dusdanig vernieuwend en uniek dat het precieze verloop moeilijk te voorspellen is (bijvoorbeeld in termen van dichtheden en afzettingen) dat een vast omlijdend programma lastig te maken is. Het is dan ook wenselijk ruimte te laten voor een geleidelijke gebiedsontwikkeling die het succes van het WFC faciliteert. Tegelijkertijd moet sprake zijn van een voldoende stevig fundament om te kunnen spreken van een bedrijvig en levendig kennismilieu en een brandpunt in de stad Ede.

Het fundament wordt geboden door de gebiedskern in combinatie met een vast deel campus-businesspark en een vast deel woongebied. De wendbaarheid zit in de nadere invulmogelijkheden van het zuidoostelijke kwadrant. Dit gebied kan nader worden ingevuld met wonen of werken of een menging van deze functies.

3. Stedenbouwkundige hoofdstructuur



-  Plangrens
-  Groene dragers
-  Centrale parkzone met kas
-  Open heidelandschap
-  Frisopark
-  Autoweg asfalt
-  Langzaam verkeer natuursteen toeslag
-  Trap elementen
-  Bestaande bebouwing
-  Stormbaanelementen
-  Appelplaats met vlaggenmast
-  Bestaande steilrand
-  WFC-experience center (locatie en vormgeving indicatief)
-  Incidentele bebouwing op de steilrand





Ontdekken, beleven en ontmoeten

Het succes van WFC hangt af van de aantrekkingskracht die het gebied en de activiteiten op mensen heeft. Ontdekken, beleven en ontmoeten rondom Food staat centraal. Het erfgoed, de hoogteverschillen en het bestaande groen zijn geïntegreerd in een afwisselend grid met spannende doorkijken, intieme plekken op de zon en grote groene ruimtes met lange zichtlijnen. In het samenspel van buitenruimtes en gebouwen staat de menselijke maat centraal. In de gebiedskern wordt veel zorg besteed aan levendige plinten.

Landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk brengt de Veluwe de stad in. Het vormt de 'lijm' van WFC die kwaliteiten en samenhang borgt en tegelijk een grote flexibiliteit biedt. Het landschap verzacht de confrontatie van gebouwen en functies en maakt een grote variatie mogelijk. Waterinfiltratie, verkoeling en ontsluiting zijn geïntegreerd in het duurzame raamwerk dat allerlei kansen biedt voor voedsel en voedselbelevingen (o.a. een voedselbos) en gunstig is voor natuur en biodiversiteit.

Van stad naar natuur

Het WFC verkleurt geleidelijk van een levendige en verdichte zone aan de stadskant, de gebiedskern, naar een luwe meer landschappelijke zone langs de Sijsseelt. Spelregels per bouwveld reguleren deze overgang.

Bouwhoogtes

De hoogte van de bebouwing versterkt de attractieve beleving en verankering van het WFC. De hoogste gebouwen van acht tot eventueel veertien bouwlagen hoog zijn incidenten en zichtbaar vanuit de ruimere omgeving. Ze moeten van extra bijzondere kwaliteit zijn. Het gebouw als onderdeel van het Experience Center kan 10 tot 14 bouwlagen hoog worden. De meeste bebouwing varieert van twee tot zes bouwlagen. Hierdoor blijft het onder de volwassen boomtoppen van het bestaande groen.

Beeldkwaliteit

Vanuit het motto 'innovatief, duurzaam, transparant en authentiek' wordt een beeldtaal gestimuleerd die herkenbaar en onderscheidend is voor de FoodValley regio en aansluit op de kernwaarden van het



WFC. Het draait om de totaalbeleving. Dat stelt hoge eisen aan beeldkwaliteit en beeldregie. Dankzij het stevige landschappelijke raamwerk is ruimte voor individuele expressie van afzonderlijke gebouwen en gebouwcomplexen. Het Experience Center vormt samen met de Mauritskazerne het attractieve beeldmerk van het WFC.

Ontsluiting en parkeren

Uitgangspunt is een efficiënte ontsluiting die zo min mogelijk ruimte en verharding vraagt. De hoofdstructuur is een lus die aansluit op de twee entrees bij de Parklaan en de nieuwe fietsbrug over het spoor. Haaks hierop ligt een centrale as die de fiets- en voetgangersroutes verbindt en met een mogelijke brug over de Parklaan de relatie legt met het Noordplein en de Stationsweg. In het hart van WFC krijgt het langzaam verkeer alle ruimte waardoor de openbare ruimte ontspannen en groen kan worden ingericht.

Parkeren wordt in de bouwvelden opgelost. Voor de functies in de gebiedskern gebeurt dat in de vorm van collectieve voorzieningen die dubbel

gebruik stimuleren. Vooral nog wordt uitgegaan van twee bovengrondse garages die een grote impact hebben op het ruimtelijk beeld van WFC. Ze zullen daarom van hoge kwaliteit moeten zijn en zorgvuldig moeten worden ingepast. Er vindt een nadere studie plaats naar innovatieve parkeeroplossingen, waarbij ook onderzocht wordt of (een deel van) het parkeren ondergronds en halfverdiept kan worden opgelost. Zie hiervoor ook p.4 'Toekomstgerichte benadering parkeren'.



4. Planuitwerking



Ontwikkelingsstrategie

Voor de slagingskans van het WFC is het van groot belang om op korte termijn met de ontwikkeling van start te gaan. Het zaadje van het WFC is enkele jaren geleden geplant en het is zaak de komende jaren de groei te tonen. Dit vraagt naast een zorgvuldige planuitwerking ook een aanpak van 'gewoon beginnen'. Ook al staat het eindbeeld niet 100% vast. Het gebiedsconcept biedt de gelegenheid om dit vanuit verschillende plekken parallel en onafhankelijk van elkaar te doen en daarmee behoeften en kansen in de markt te benutten. De WFC locatie krijgt hiermee de komende jaren stap voor stap een gezicht.

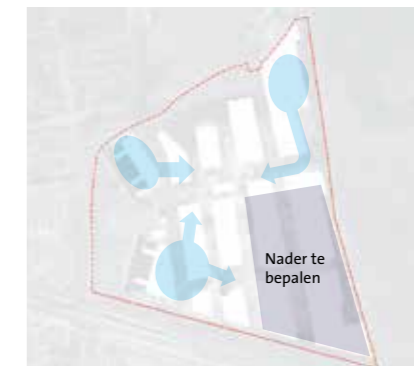
Voorgesteld wordt om vanuit de volgende plekken/kwadranten de ontwikkeling de komende jaren vorm te geven:

- Herontwikkeling Mauritskazerne, WFC Experience en andere onderdelen gebiedskern.
- Ontwikkeling van het business milieu in gebiedskern en achter Frisokazerne.
- Ontwikkeling van het woonmilieu in de noordoostzijde.

Binnen het vigerende bestemmingsplan bieden de gemengde bestemming van de Friso- en Mauritskazerne, de percelen achter beide kazernes (wijzigingsbevoegdheid) en de woonbestemmingen (deels direct en deels uitwerkingsbevoegdheid) ontwikkelingskansen. De ontwikkelingsstrategie is deze kansen te benutten om de gebiedsontwikkeling van de kant te krijgen. Concreet betekent dit dat initiatieven, die passen binnen het gebiedsconcept en de doelstellingen van het World Food Center, en die planologisch realiseerbaar zijn én passen binnen de financiële kaders, gefaciliteerd zullen worden. Ook vooruitlopend op de ontwikkeling/realisatie van het WFC Experience. Zoals nu al is gebeurd met de vestiging van bedrijven als Food Inspiration en Bionext. Hierdoor verbinden partijen zich aan het gebied, ontstaat levendigheid en bekendheid en wordt een voedingsbodemp voor weer nieuwe initiatieven en netwerken

gecreëerd. Hierdoor vergroot de slagingskans van de WFC Experience.

Vanuit de startlocaties groeit dus het WFC. Het zuidoost-kwadrant is voorlopig slechts beschikbaar voor tijdelijke invullingen of voor functies die geen vervroegde keuzes afdwingen.



Programmatische bandbreedte

Het programma voor het WFC kent een aantal vaste onderdelen, maar is voor een belangrijk deel ook nog flexibel, zodat ingespeeld kan worden op relevante marktontwikkelingen. In de onderstaande programmatafel is dit terug te zien. De vaste onderdelen in alle ontwikkelingsscenario's zijn de ontwikkeling van het WFC Experience, een hotel- en congresfaciliteit, een minimaal programma business (circa 50.000 m² bvo) en een minimaal programma wonen (circa 350 eenheden) en short stay (50 tot 100 eenheden).

Uitwerking wordt bepaald in Structuurvisie met planMER

De ruimtelijke planontwikkeling wordt in 2018 geconcretiseerd in de vorm van een structuurvisie met milieueffectrapportage voor het WFC. Het gebiedsconcept en het stedenbouwkundige raamwerk vormen hierin een belangrijk vertrekpunt. In de Notitie reikwijdte en detailniveau (ontwerpversie is 4 oktober 2017 inspraak in gegaan) is een drietal varianten uitgewerkt voor de mogelijke ruimtelijk-programmatische invulling van het WFC. Alle drie de scenario's zullen in het kader van de milieueffectrapportage worden onderzocht. Vanuit het gebiedsconcept

Programmaonderdeel	Basisprogramma	Doorgroeimogelijkheden
Basisprogramma	5.500 m ²	-
Doorgroeimogelijkheden	50.000 m ²	extra 70.000 m ²
Hotel- en congresfunctie	10.000 m ²	-
Short en middle stay	50 tot 100 woningen	
Woningen	350 woningen	extra 250 woningen

geredeneerd zal de ambitie zich echter richten op de varianten waarbij sprake is van een mix van wonen en werken met het bovenstaande indicatieve programma's.

In het kader van de visievorming (structuurvisie en planMER) wordt de haalbaarheid en wenselijkheid in brede zin onderzocht (milieukundig, planologisch, stedenbouwkundig en markttechnisch) Dit in samenspraak met de gemeenteraad. De structuurvisie is een raadsbesluit. In de structuurvisie worden uiteindelijk de bandbreedten en flexibiliteit van het kwantitatieve programma bepaald.

Toekomstgerichte benadering parkeren

De focus op binnenstedelijke en compacte stadsontwikkeling levert in Nederland veel discussie op in relatie tot parkeren. De klassieke benadering van parkeernormeringen gebaseerd op retrospectief onderzoek en ongeremd autogebruik matchen onvoldoende met de in ruimtelijk en financiële zin kostbare gebiedsontwikkelingen. Het effect is dat de haalbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van dit type gebiedsontwikkelingen zwaar onder druk komt te staan. Ook voor het WFC vormt de parkeeropgave een uitdaging.

De ambitie is een robuust verkeer- en parkeersysteem neer te zetten dat optimaal gebruik maakt van milieuvriendelijke modaliteiten. De ligging bij het OV- en fietsknooppunt, maar ook de relatie met de natuur maken dit vanzelfsprekend. De aanpak voor WFC begint met het hanteren van de gemeentelijke parkeernormen voor een centrumgebied. De stadsvisie stelt het WFC als brandpunt tenslotte gelijk aan het centrum Ede. Daarnaast zal zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van collectieve parkeervoorzieningen, zodat dubbel ruimtegebruik plaatsvindt. Voor pieken in de behoefte (bijvoorbeeld in de herfstvakantie wanneer Experience en bedrijven tegelijkertijd capaciteit vragen) wordt tevens gebruik gemaakt van een opvang buiten het terrein. Diverse opties (bestaande of nog te ontwikkelen terreinen) zullen hiervoor worden onderzocht, zoals de P&R-garage aan de zuidzijde van het station. Dit zijn de uitgangspunten die voor de berekening van de parkeerbehoefte van de drie varianten in de milieueffectrapportage worden onderzocht.

Een vervolgstap in de parkeeraanpak vormt de uitwerking van een mobiliteitsconcept gebaseerd op smart-mobility. Een concept dat het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen

verder stimuleert, waaronder deelauto's en zelfrijdende auto's. Er vindt een nadere studie plaats naar innovatieve parkeeroplossingen die hieraan invulling geven, alsmede een parkeerstrategie die gebruik maakt van de tijdelijke parkeermogelijkheden om een geleidelijke mobiliteitsverandering te faciliteren. Tevens zal worden bezien welke impact deze oplossingen kunnen hebben op de parkeerbehoefte en -normering.

Duurzaamheidsvisie WFC

Momenteel werken gemeente en WFC-D aan een duurzaamheidsvisie voor het WFC. Deze duurzaamheidsvisie zet de ambitie en uitwerkingsrichting op de thema's: duurzame mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en circulair.

De duurzaamheidsvisie krijgt uiteindelijk een plek in de structuurvisie. De bijbehorende planMER wordt benut om te bepalen wat de effecten en wenselijkheid zijn van bepaalde maatregelen. Dat geldt ook voor de maatregelen op het vlak van duurzame mobiliteit en de effecten daarvan op de parkeerbehoefte. Landelijk onderzoek laat inmiddels zien dat sprake is van een positief effect.

Duurzame mobiliteitsvormen zullen parkeerbehoefte straks flink verminderen

Door deelauto's en zelfrijdende auto's zijn in 2040 circa 40 procent minder parkeerplaatsen nodig. Dat concludeert het internationale adviesbureau Deloitte in onderzoek dat december 2017 is gepubliceerd. Op dit moment zijn er in Nederland ruim 14 miljoen parkeerplaatsen voor 8 miljoen auto's die gemiddeld één uur per dag worden gebruikt, becijferde Deloitte. Die kunnen beter worden benut, waardoor de totale capaciteit aan parkeerplaatsen kan worden gereduceerd. In eerste instantie komt dat door deelauto's, die efficiënter gebruikt zullen worden dan privéauto's. Hierdoor zijn minder voertuigen en daarmee parkeerplaatsen nodig om in dezelfde behoefte te voorzien. Op langere termijn zullen zelfrijdende auto's het gebruik nog efficiënter maken en daarmee de parkeerbehoefte nog verder verlagen. Bij zelfrijdende auto's is immers de locatie van de parkeerplaats nóg minder relevant.

Het tempo waarin nieuwe vervoersconcepten beschikbaar komen, levert een uitdaging voor gebiedsontwikkelaars. Want hoe gaan gebiedsontwikkelaars om met parkeerdruk op korte termijn? Dit vereist in de ogen van Deloitte een hogere mate van flexibiliteit in gebiedsontwikkeling zowel in ruimtelijke- als financiële zin.



Colofon

Gemeente Ede
versie: 17 januari 2018

Met bijdragen van:
World Food Center Development
SITE urban development b.v.
De Zwarte Hond b.v.

Gebieds impressies:
De Zwarte Hond b.v.



