



Samenvatting Ontwerp structuurvisie World Food Center

Juni 2019



Inleiding

Aan de oostkant van Ede ligt een aantal historische kazerneterreinen. Die worden niet meer gebruikt door Defensie en krijgen een nieuwe invulling. Eén van die terreinen is het kazerneterrein Maurits-Zuid. Dit terrein verandert de komende jaren in het World Food Center, een levendig stadsgebied waar voedsel centraal staat.

De gemeente Ede heeft een structuurvisie voor dit terrein opgesteld. Een structuurvisie schetst op hoofdlijnen de inrichting van een gebied. Waar komen huizen of juist bedrijven, welke mooie plekken willen we beschermen en hoe gaan we om met de natuur of het parkeren? Dat soort vragen komen aan bod in een structuurvisie. In deze samenvatting lees je welke keuzes de gemeente Ede maakt als het gaat om de inrichting van het kazerneterrein.

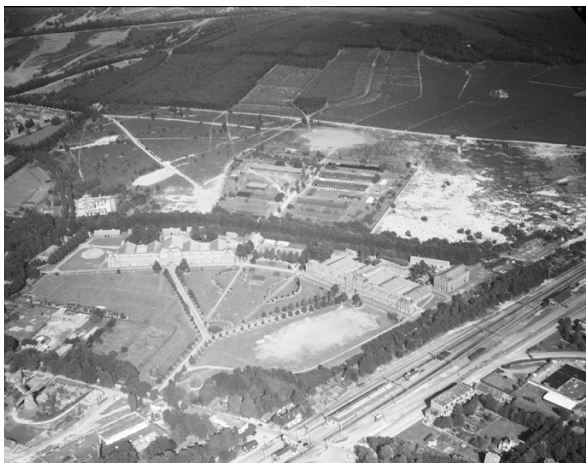
Die keuzes zijn onder meer gebaseerd op de rijke historie van het terrein, de bestaande gebouwen en het groen op het terrein en natuurlijk de toekomstige functies van het World Food Center. In culinaire termen kan het gebied omschreven worden als een heerlijke, gezonde en spannende maaltijd. De zes hoofdingrediënten van die maaltijd zijn:

- **Food:** voedsel produceren, proeven en beleven speelt een belangrijke rol in het gebied.
- **Veluwe:** de Veluwe komt via het World Food Center de stad binnen. Natuurinclusief ontwerp en het stimuleren van de biodiversiteit zijn belangrijk.
- **Innovatie & interactie:** menging van func-

ties zorgt voor kruisbestuiving tussen de bedrijven, organisaties, bewoners en bezoekers van het gebied.

- **Duurzaam:** iedereen die ontwikkelt, bouwt, werkt, woont of op bezoek is, levert een bijdrage aan een duurzaam World Food Center.
- **Militair verleden:** de historische militaire panden fungeren als een visitekaartje en inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.
- **Gastvrij & hoogwaardig:** het terrein en de gebouwen zijn toegankelijk, transparant, uitnodigend en hebben een menselijke maat. De uitstraling is verzorgd en hoogwaardig.

Deze ingrediënten zijn leidend bij de inrichting van het gebied en krijgen een bepalende rol in de verdere uitwerking. Veel is daarbij nog onzeker. Daar is rekening mee gehouden in de structuurvisie. Deze visie biedt een stevig fundament voor de ontwikkeling van het terrein en biedt tegelijkertijd vrijheid en flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden. Dat zal straks gebeuren via de bestemmingsplannen van de verschillende delen van het terrein. De kaders uit deze structuurvisie borgen dan de samenhang binnen het gebied als geheel.



Kazerneterrein Maurits-Zuid in de jaren '40.



De zes hoofdingrediënten van het WFC.

Van Maurits-Zuid...

Maurits-Zuid ligt tussen station Ede-Wageningen, het Enka-terrein en het Sysseletse bos. Het terrein is 28 hectare groot, maar een groot deel daarvan is nu niet in gebruik.

Aan de 'voorkant' van het kazerneterrein staan de Mauritskazerne en de Frisokazerne. Twee monumentale legerkazernes die aan het begin van de twintigste eeuw gebouwd zijn. Op het terrein vind je verder een oude stormbaan, een ketelhuis en de Stingerbol, een simulator waarin

militairen oefenden met het afvuren van lucht-doelraketten. In 2011 heeft Defensie de kazernes overgedragen aan de gemeente Ede. Ze vormen een belangrijke herinnering aan het militaire verleden van Ede. Daarom krijgen ze een prominente plek in het World Food Center.

...naar World Food Center

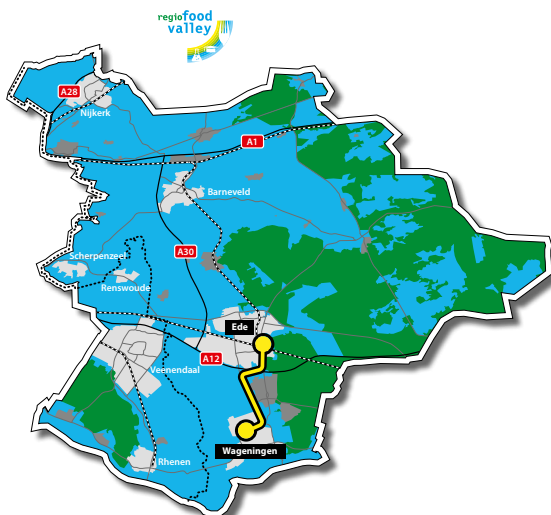
Maurits-Zuid verandert in het World Food Center. Een foodcluster waar bedrijven, kennisinstellingen en overheden samenwerken aan innovatieve, duurzame voedseloplossingen. En een levendig stadsgebied waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan.

Innovatie en samenwerking

In 2050 wonen er zo'n 9 miljard mensen op onze aarde. Hoe gaan we die voeden zonder dat we onze planeet uitputten? Dat is een belangrijke vraag voor de komende decennia. De Regio Foodvalley wil een belangrijke rol spelen in de zoektocht naar nieuwe manieren om voedsel te produceren en te consumeren. Daarbinnen is een belangrijke rol weggelegd voor het World Food Center. Het wordt naast de Wageningen Campus een tweede regiocluster waar bedrijven, onderwijsinstellingen en de overheid samenwerken aan innovatieve, duurzame voedseloplossingen.

Ontmoeting en debat

Bijzonder is dat in het World Food Center ook de consument sterk betrokken wordt bij die zoektocht. Daarbij speelt de Experience een belangrijke rol. Hier gaan bezoekers straks op een voedselavontuur. Maar ook buiten de Experience ontmoeten bedrijven en consumenten elkaar, en is ruimte voor een maatschappelijk debat over onze voedselproductie en voedselconsumptie. In combinatie met de woningbouw ontstaat zo een levendig stadsgebied waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan.



De twee foodclusters in de Regio Foodvalley.



Op het WFC ontmoeten consumenten en bedrijven elkaar.

Indeling van het terrein

Het World Food Center kent straks een levendig en multifunctioneel hart waar altijd wat te beleven is. Verder is er ruimte voor bedrijven, voor woningen en een zone die flexibel ingevuld kan worden met woningen of bedrijven.

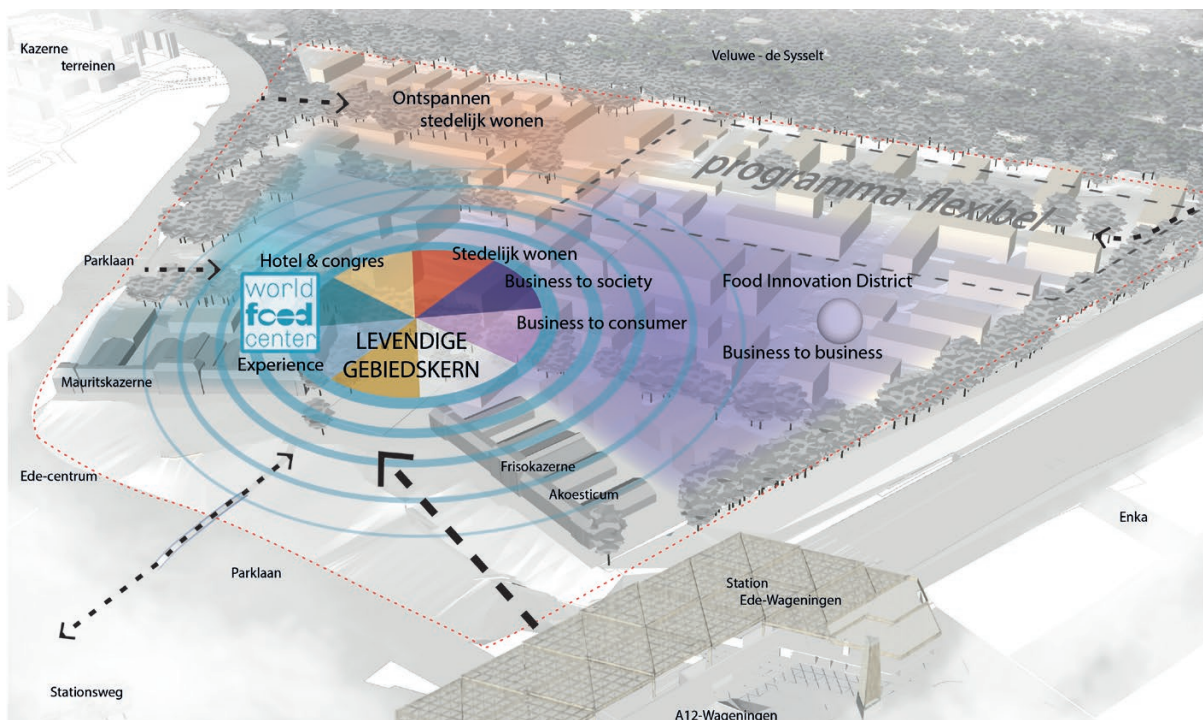
Gebiedskern

Het gebied tussen de Mauritskazerne en Frisokazerne wordt het hart van het World Food Center. Hier komt de Experience, een belangrijke 'eyecatcher' van het World Food Center. Daaromheen komen restaurants, kantoren, appartementen, bedrijfsruimten en plekken om te sporten en te ontspannen. Zo ontstaat een aantrekkelijke, stedelijke leefomgeving. Naast de Experience komt ook een hotel en congrescentrum, dat zich vooral richt op zakelijke reizigers. Dit is ook de plek waar expats en buitenlandse studenten tijdelijk kunnen wonen.

Food Innovation District

Achter de Frisokazerne en langs de spoorlijn ontstaat het Food Innovation District (circa 50.000 m² bvo). Dit gebied is nauw verbonden met de gebiedskern en biedt plek aan onderzoeksinsti-

tuten en innovatieve foodbedrijven. Dat kunnen start-ups zijn en incubators die hen ondersteunen, maar ook scale-ups en gevestigde (regionale) bedrijven die een innovatieve omgeving zoeken om verder te groeien. Juist die mix van bedrijven zorgt voor kruisbestuiving en vergroot de kans op het vinden van innovatieve oplossingen voor voedselvraagstukken. De centrale ligging in Nederland, de bereikbaarheid via station Ede-Wageningen, de aanwezigheid van andere foodbedrijven en woningen voor werknemers in de omgeving zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook voor Ede zelf is het district waardevol. Het versterkt de Edese economie en draagt bij aan de groei van hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van het Food Innovation District vindt gefaseerd plaats, zodat ingespeeld kan worden op de behoeften van bedrijven.



Gebiedsconcept van het World Food Center.



Overal in het WFC speelt de natuur een rol.



WFC als brandpunt in de Stadsvisie Ede 2030.

Woonwijk

Tussen het Sysseltse bos en de gebiedskern komt een woonwijk met ruimte voor circa 230 woningen. Het gaat om een mix van huizen met een eigen of gedeelde tuin en appartementen. Je kunt er straks zowel huren als kopen. Aan de kant van het bos komt de Veluwenatuur tussen de huizen door. Dichter bij het hart heeft de bebouwing juist een meer stedelijk karakter, bijvoorbeeld door de bouw van stadswoningen. Zo ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving voor onder meer gezinnen en huishoudens die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière.

Flexibele zone

Langs het Sysseltse bos en de spoorzone ligt een gebied waarvan de invulling nog open is. Dit deel zou gebruikt kunnen worden om zo'n 250 woningen te bouwen. Ook uitbreiding van het naastgelegen Food Innovation District met maximaal 70.000 m² bvo is een optie. Of een mix van huizen en bedrijfsruimtes. Voor die flexibiliteit is bewust gekozen. Zo is het mogelijk om in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Logischerwijs wordt dit deel van het World Food Center dan ook als laatste ontwikkeld. De gemeenteraad van Ede beslist hier in de toekomst over.



Artist impression van het WFC en het vernieuwde station Ede-Wageningen.

Structuur van het terrein

Op dit moment komt het kazerneterrein niet volledig tot zijn recht. Het is door de jaren heen verrommeld en afgesneden van de rest van Ede. Met een nieuwe structuur en inrichting komt er weer verbinding met de stad, terwijl het natuurlijke karakter van het terrein versterkt wordt.

Georiënteerd op de stad

Hoge bomen, struiken en hekken zorgen er voor dat de Mauritskazerne en de Frisokazerne nu nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Klinkerbergerweg. Daar komt verandering in. De ruimte voor de kazernes verandert in een open, groen stadspark. Vanuit de stad kijk je dus het terrein weer in. Voetgangers en fietsers kunnen via een brug naar de Stationsweg en station Ede-Wageningen. Er komt ook een wandel- en fietsbrug over het spoor naar het Enka-terrein. Het World Food Center wordt zo echt weer een onderdeel van de stad.

Verbonden met de Veluwe

Tegelijkertijd is de natuur nooit ver weg op het World Food Center. Waar je straks ook staat, je ziet altijd groen aan de horizon. De bosranden aan de nieuwe Parklaan en aan het spoor zijn als het ware de groene muren van de kamer, met het Sysseltse bos als natuurlijke achterwand. Ook in het gebied zelf krijgt de natuur de ruimte. Zo komen er overal op het terrein brede groene lanen en groene (voedsel)tuinen. Parkeerplaatsen komen zo veel mogelijk in parkeergarages of tussen de woningen en kantoren. Zo houden de wegen en lanen in het gebied een groene uitstraling.

Bouwvelden in een groen raamwerk

Door het WFC-terrein lopen twee centrale, evenwijdige assen. De ene as loopt van de Mauritskazerne en het ketelhuis naar het Sysseltse bos. De andere as loopt van de toegang tot station Ede-Wageningen via de Frisokazerne en de Stingerbol naar het Sysseltse bos. Deze assen krijgen een hoofdrol in de nieuwe indeling van het gebied. Ze verbinden namelijk de stad met de Veluwe. Haaks op de centrale assen komen vier lanen, voortbouwend op de originele structuur van het terrein. Bestaande waardevolle groenstructuren worden onderdeel van de assen en lanen. Zo ontstaat er een groen raamwerk met daarin bouwvelden. Die kunnen gefaseerd ontwikkeld en bebouwd worden.

Veel ruimte voor fietsers en voetgangers

Het World Food Center wordt zo ingericht dat voetgangers en fietsers overal makkelijk kunnen komen. Zo is er een directe looproute naar station Ede-Wageningen en lopen er door het hele terrein wandelpaden. Voetgangers en fietsers kunnen met een brug over het spoor naar het Enka-terrein en mogelijk komt er ook een brug over de Klinkenbergerweg naar het stationsplein en de snelfietsroute Ede-Wageningen. De ligging naast station Ede-Wageningen maakt het extra aantrekkelijk om met het openbaar vervoer naar het World Food Center te komen.

De auto is te gast in het gebied. Dat merk je aan de inrichting. Het terrein kent straks weinig asfalt, parkeerplaatsen liggen 'verscholen' in het gebied. Over het terrein komt een lus voor autoverkeer, met twee entrees aan de nieuwe Parklaan die het WFC met de A12 en de N224 verbindt. De grootste parkeergarage, onder andere voor gasten van de Experience en het congreshotel, bevindt zich aan het begin van de lus. Daardoor blijft het autoverkeer op het terrein beperkt.



De stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Gebouwen en openbare ruimtes

Het World Food Center-terrein kent grote hoogteverschillen. Daar wordt met de bebouwing op ingespeeld. Aan de laaggelegen stadskant is hoogbouw mogelijk. Dichter bij het Sysseltse bos zijn de gebouwen lager. De maximale bouwhoogtes zijn zo gekozen dat je vanaf de Ginkelse Heide nergens het World Food Center ziet.

Slim gebruikmaken van hoogteverschillen

Het World Food Center-terrein ligt op een stuwwal van de Veluwe. Het hoogteverschil in het terrein is daardoor relatief groot. Zo ligt de Mauritskazerne ruim 18 meter lager dan het Sysseltse bos. Die hoogteverschillen maken het terrein spannend en bieden veel kansen voor een bijzondere inrichting van de buitenruimtes. Te denken valt aan paden met trappetjes, muurtjes en groene hellingen, maar ook bijvoorbeeld halfverdiepte parkeergarages. Voor mindervaliden en fietsers worden glooiende routes door het terrein aangelegd.

Verloop van de bebouwing

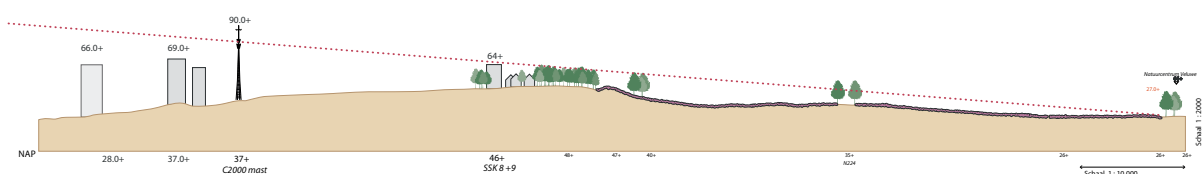
Het World Food Center-terrein heeft de vorm van een trechter. Aan de smalle voorkant van het terrein bevinden zich de kazernes. Hier sluit het terrein aan op de stad. Deze kant van het World Food Center krijgt dan ook een stedelijk karakter. Je ontmoet elkaar op het centrale kazerneplein waar altijd wat te beleven is, zowel overdag als 's avonds. Achter de kazernes, gefilterd door het hoge groen op de steilrand, staan de hogere gebouwen. Richting de randen van het gebied wordt de bebouwing lager en luchtiger en komen er bomen, heide, ruigere grassen en bloemenvelden tussen de woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen door.

Maximale bouwhoogtes

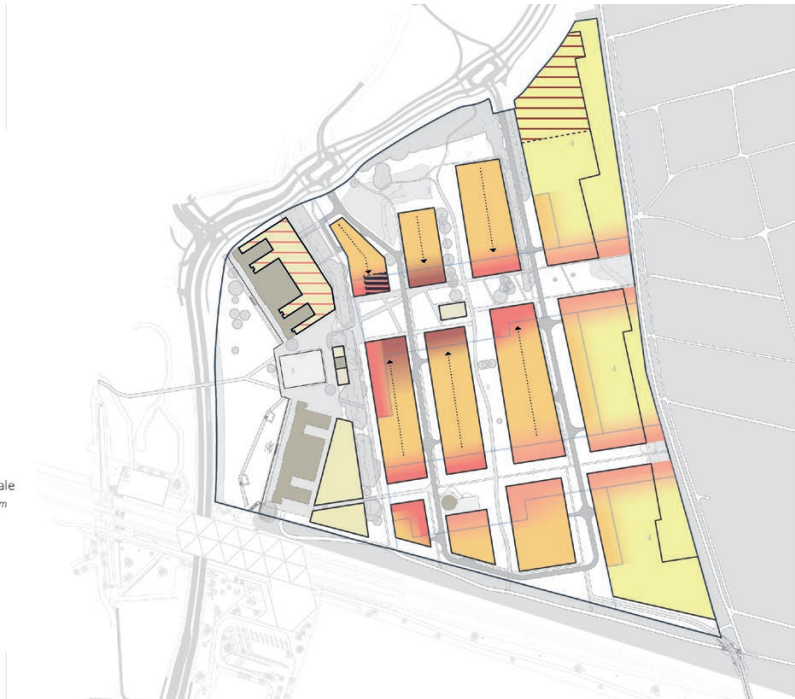
De meeste gebouwen in het World Food Center zijn straks niet hoger dan vijf of zes bouwlagen (tot 20 meter). Dat is minder hoog dan de toppen van bestaande bomen in het gebied. Op een aantal plekken mag hoger gebouwd worden. Dat is vooral aan de stadskant, rond de centrale as die door het gebied loopt van de kazernes richting de bosrand. Aan deze as mogen panden tot acht bouwlagen (tot 28 meter) komen. Voorwaarde is wel dat deze panden een extra hoogwaardige uitstraling krijgen. Het hoogste gebouw van het World Food Center wordt het hotel- en congrescentrum. Die krijgt een maximale hoogte van twaalf bouwlagen (tot 38 meter). Hierdoor is het pand vanaf station Ede-Wageningen goed te zien, maar is het pand niet te zien vanaf de Ginkelse Heide.

Uitstraling openbare ruimtes

De natuur gaat een belangrijke rol spelen in de openbare ruimtes van het World Food Center. Dat begint al aan de 'voorkant' van het terrein. Voor de kazernes en in de assen komt een groen stadspark, als visitekaartje van het World Food Center. Verderop op het World Food Center krijgt het groen een steeds natuurlijker karakter, met een hoofdrol voor de Veluwse heide en gebiedseigen grassoorten. Het landschap loopt in het World Food Center door tot aan de gevels van gebouwen. Waardevolle bomen en ander groen blijven behouden, maar dat kan niet



Vanaf de Ginkelse Heide is straks nergens het World Food Center te zien.



De minimale en maximale bouwhoogtes in het WFC.

overall. Ook wordt bij de inrichting van de buitenruimtes rekening gehouden met een gezonde leefomgeving voor dieren en mensen, die tevens uitnodigd tot spelen en bewegen.

Voedseltuinen en voedselbos

Ook wordt in de buitenruimtes van het World Food Center de link met voedselconsumptie en voedselproductie gelegd. Verspreid over het terrein komen namelijk voedseltuinen. Bewoners kunnen deze tuinen gebruiken om samen groenten en kruiden te verbouwen. Bedrijven kunnen er een gezonde werkomgeving mee creëren en innovaties zichtbaar maken. Bijzonder is ook het voedselbos, rond één van de

lanen die dwars door het World Food Center lopen. Hier komen onder meer eetbare planten en noten- en fruitbomen. Wandelaars kunnen er vrij van plukken, terwijl restaurants in het World Food Center er ingrediënten met een verhaal vinden voor een lokaal geïnspireerde menukaart. De voedseltuinen en het voedselbos krijgen ook een educatieve functie. Het zijn mooie plekken om het voedselverhaal te vertellen in bijvoorbeeld buitenlessen of workshops.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het World Food Center is duurzaamheid altijd een speerpunt. Het terrein wordt volledig aardgasvrij, de gebouwen zo veel mogelijk energieneutraal. Door de nabijheid van station Ede-Wageningen is het aantrekkelijk om te reizen met het openbaar vervoer. Verder komen er voorzieningen in het World Food Center die het delen van auto's en het gebruik van schone vervoersmiddelen stimuleren. Bij de inrichting van het terrein wordt al rekening gehouden met de toenemende kans op hete zomers. Er ligt in het World Food Center alleen verharding waar dat echt nodig is. Door het vele groen in het gebied is er veel schaduw en koelt de buitenruimte beter af. Ook loopt het water beter weg bij hevige regenbuien. De afwatering van regenwater vindt zo veel mogelijk bovengronds plaats, bijvoorbeeld in groenstroken die onder mogen lopen. Zo blijft de druk op het riool beperkt, zonder dat er wateroverlast ontstaat.



Impressie van het voedselbos.

Fasering en vervolg

De ontwikkeling van het World Food Center vindt stapsgewijs plaats. De ontwikkeling van de Mauritskazerne en de bouw van de Experience erachter zetten het gebied straks stevig op de kaart. Gelijktijdig worden ook de eerste woningen en een deel van het Food Innovation District ontwikkeld. Na zo'n 10 tot 15 jaar is het World Food Center af.

Starten vanuit de gebiedskern

De eerste aanzet voor het World Food Center is al gezet. De Frisokazerne is geheel opgeknapt en biedt onderdak aan onder andere Akoesticum en een aantal foodbedrijven. In dit deel van het terrein kan ook vrij snel gestart worden met de realisatie van de Experience en de horeca- en ontmoetingsruimtes in de gebiedskern. Plekken waar alle toekomstige gebruikers van het gebied samenkomen: consumenten, burgers, bedrijven, kennisinstellingen en de overheid.

Eerste woningen en bedrijven

Ook de eerste woningen en bedrijven kunnen al relatief snel gebouwd worden. Dat komt omdat het bestaande bestemmingsplan aansluit bij de plannen voor het terrein achter de Frisokazerne (eerste deel Food Innovation District) en de plek waar de woonwijk komt. Het bouwtempo volgt hier de vraag. Op basis van de huidige marktprognoses gaat het om circa 100 woningen en 4.000 m² bedrijfsruimte en kantoren per jaar. Als de vraag aantrekt, gaat het bouwtempo natuurlijk omhoog.

Vaststelling van de structuurvisie

De structuurvisie voor het World Food Center is mede gebaseerd op gesprekken met inwoners, ondernemers en raadsleden van de gemeente Ede. Het document is nog niet definitief. Er volgt nog een inspraakronde. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad van Ede het laatste woord. De raad stelt de structuurvisie definitief vast.

Uitwerking op detailniveau

Met de structuurvisie liggen straks op hoofdlijnen de ruimtelijke spelregels voor het World Food Center vast. Dat biedt duidelijkheid voor ontwikkelaars, bedrijven die zich er willen vestigen en andere belanghebbenden. Tegelijkertijd is er nog niet alles bepaald. Er zijn bijvoorbeeld spelregels opgesteld over beeldkwaliteit, maar hoe gebouwen er precies uit komen te zien wordt later bepaald. Dat gebeurt bij de uitwerking van de definitieve plannen voor de bouwvelden in het World Food Center. In sommige gevallen is hiervoor een nieuw bestemmingsplan nodig, in andere gevallen volstaat een planologische vrijstellingsprocedure.

Meer weten?

Je las de samenvatting van de ontwerp structuurvisie voor het World Food Center. De volledige ontwerp structuurvisie bevat verdiepende informatie. Je leest er bijvoorbeeld over het groen dat we willen behouden in het gebied en de milieueffecten van de plannen voor het World Food Center. Hoewel deze samenvatting met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan ontleend worden.

