

Future Center Wageningen

Behoefte en locatiekeuze

projectnummer:
021502.20150015.1

projectleider:
Joske Poelstra

auteur(s):
Joost Jansen

datum:
03-09-2015

opdrachtgever:
Stichting Future center Wageningen

Inhoud

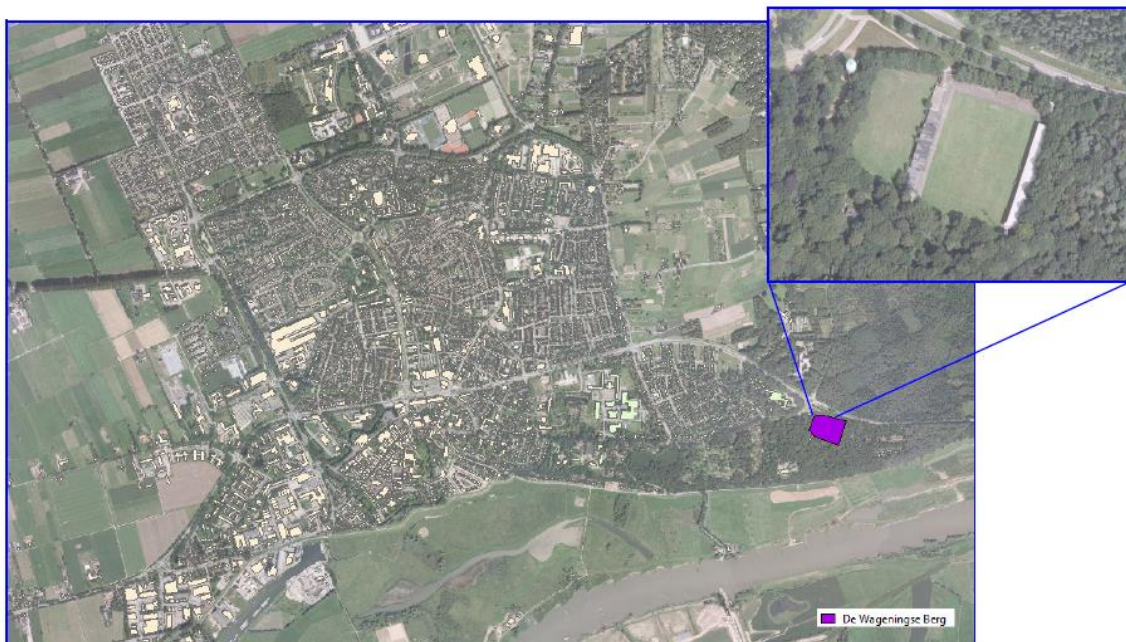
1.	Inleiding en conclusie	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Concept Future Center	6
1.3.	Programma	7
1.4.	Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking	8
1.5.	Conclusie behoefte en locatiekeuze	9
2.	Nadere uitwerking kwalitatieve behoefte	11
2.1.	Inleiding en conclusie	11
2.2.	Beleidsmatige behoefte	11
2.3.	Inventarisatie kwalitatieve eisen aan vestigingsplaats	15
3.	Nadere uitwerking kwantitatieve behoefte	17
3.1.	Inleiding en conclusie	17
3.2.	Onderzoek vraag en aanbod kantoorruimte	18
3.3.	Actueel aanbod kantorenlocaties Ede-Wageningen	18
3.4.	Locatiebeoordeling	19

1. Inleiding en conclusie

1.1. Inleiding

Aan de rand van Wageningen, internationaal kenniscentrum voor life sciences, is het Future Center Wageningen beoogd op de locatie van het voormalige voetbalstadion van FC Wageningen op de Wageningse Berg en de voormalige watertoren. Een innovatief en multifunctioneel complex waar kennis en kunde worden samengebracht op het gebied van voeding, beweging en gezondheid. Instellingen uit onder meer de wetenschap, het bedrijfsleven en de medische wereld kunnen zich vestigen op de unieke locatie. Allemaal op hun eigen gebied hebben ze iets te maken met de genoemde centrale thema's. Een gevarieerde gebruikersgroep die elkaar in kennis en kunde aanvult. Zij vormen gezamenlijk het kennis-, innovatie-, en trainingscentrum Future Center Wageningen. Naast instellingen kunnen ook andere groepen gebruik maken van de beschikbare faciliteiten. Zo kan het sportveld bijvoorbeeld worden gebruikt als oefenaccommodatie en proeftuin voor teamsporten. De vergader- en overleg ruimtes in het Future Center Wageningen bieden mogelijkheden voor een breed scala aan inspirerende bijeenkomsten.

In dit rapport is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 1.2). De behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 en 3. De locatiekeuze staat in paragraaf 3.4.



Locatie Stadion de Wageningse Berg, Wageningen

1.2. Concept Future Center

Het Future Center wordt een kennis- en innovatiecentrum op het gebied van sport en beweging, gezondheid, maar ook food en -conceptontwikkeling. Instellingen en bedrijven uit het wetenschappelijke veld, het bedrijfsleven, de sportwereld en de medische wereld komen hier samen. Kennisontwikkeling en kennisdeling staan centraal. Het Future Center concept oefent tevens een grote aantrekkingskracht uit op aanpalende activiteiten en functies zoals (inter)nationale coachopleidingen, test- en oefenwedstrijden, (bedrijfs)evenementen, congressen en trainingsfaciliteiten.

Het Future Center concept combineert met deze invulling het beste van twee werelden op één locatie: kennis van food uit FoodValley regio en de in Papendal geconcentreerde kennis over topsport. Het Future Center wil dit doen door een cluster van bedrijven gericht op food, beweging en sport samen te brengen in community-achtige omgeving met kantoor- en oefenruimtes in combinatie met een nabij gelegen buitensportveld.

Beoogde bedrijven en organisaties

De bedrijven en organisaties die zich vestigen op het Future Center geven concreet invulling aan het concept. Er zijn drie typen bedrijven en instellingen, die gezamenlijk een mix geven van instellingen op het Future Center die elkaar versterken:

1. Een of meer inhoudelijke trekkers die niet op uitvoering zijn gericht. En die een impuls geven aan kennisontwikkeling op het gebied van productontwikkeling of wetenschap.
2. Bedrijven en organisaties die zich richten op food, sport en life-sciences. En voordeel hebben bij de kennisdeling en synergetische effecten van het Future Center concept.
3. Bedrijven die op enige wijze gerelateerd zijn aan bij de onder 1 en 2 genoemde organisaties. En die een meerwaarde zien in het gevestigd zijn op het Future Center.

Inhoudelijke trekkers Future Center

Het Future Center moet meer worden dan een concentratie van bedrijven en instellingen die in de praktijk weinig met elkaar hebben. Daarom stuurt het Future Center op kennisontwikkeling en kennisdeling. Dat is namelijk een voorwaarde voor succesvolle clustering.

Om bedrijven en kennisinstellingen aan te trekken en hen de noodzakelijke meerwaarde van clustering te bieden, speelt een inhoudelijke trekker een belangrijke rol in dit concept.

Als beoogde inhoudelijke trekkers ziet het Future Center een praktijk gericht op bewegingsadvies en sportmedisch advies en/of een landelijk opererend adviesorgaan gericht op advisering over beweging en voeding bij kinderen en ouderen.

Bij de praktijk kunnen (top)sporters terecht voor blessureconsulten, sportmedisch onderzoek, sportmedische begeleiding en -keuringen. Daarnaast richt de praktijk zich op het geven van beweegadvies aan sporters, inactieve mensen en patiënten met een chronische aandoening. In combinatie met wetenschappelijk onderzoek. Het landelijk opererend adviesorgaan is gericht op kennisontwikkeling, begeleiding en advisering over beweging en voeding bij kinderen en ouderen. Bij beide partijen ligt het accent op onderzoek naar de relatie tussen voeding en beweging. De verwachting is dat beide instellingen een impuls geven aan wetenschappelijke kennisontwikkeling.

Een belangrijke meerwaarde voor dergelijke partijen om zich te vestigen op het Future Center is de nabijheid van een netwerk van relevante bedrijven in de food- en bewegingssector. De nabijheid van de Wageningen Universiteit met haar researchcentrum en topsportcentrum Papendal is daarom belangrijk. Beide organisaties zoeken daarbij zowel kantoorruimte als overdekte oefenruimte in een inspirerende, beschutte omgeving nabij een uitvalsweg. Dit in combinatie met medegebruik van sportvelden buiten, bedoeld voor groepstrainingen. Verder dienen alle ruimtes rolstoeltoegankelijk te zijn.

Andere organisaties gericht op food-, sport & beweging

De nabijheid van kennisontwikkeling is een belangrijke reden voor andere typen bedrijven en organisaties om ook deel uit willen maken van het Future Center. Deze bedrijven en instellingen zien kennisdeling als een meerwaarde. Hieronder worden voorbeelden van partijen genoemd die deel uit kunnen maken van het concept:

- Een ontwikkelaar, producent en leverancier van sport- en tourfietsen. Het Future Center een ideale plek om de laatste technologie te testen, en in de nabijheid van sportmedisch specialisten te verbeteren en te demonstreren. Daarnaast is de combinatie van kantoorruimte, presentatieruimte en nabijgelegen buitengelegen sportvelden mogelijk. Bedoeld voor een outdoor experience-center in een beschutte groene omgeving.
- Een fysiotherapeut die zich wil vestigen in het Future Center om zich te onderscheiden ten opzichte van collega's. Door extra accenten te leggen op sport en beweging. En door het inzetten van de sportvelden voor bewegingsoefeningen.
- Adviesbureaus gericht op klantbenadering en participatie, het slim in de markt zetten van agroproducten & foodgerelateerde producten, conceptontwikkeling van foodgerelateerde producten, kennisdeling in de foodsector. Het Future Center is interessant door het netwerk van innovatieve kennisontwikkende bedrijven in voor hen interessante sectoren.
- Een kliniek gericht op obesitas-patiënten. Want juist hier komt kennis over beweging en voeding samen met het doel om mensen van hun overgewicht af te helpen. En dat alles in een beschutte omgeving en met inhoudelijke wetenschappelijke kennis nabij.
- Diëtisten. Binnen- en buitenfaciliteiten voor sport en beweging nabij, in combinatie met een fysiotherapeut, geeft onderscheidingskracht ten opzichte van collega's.
- Ook bedrijven zoals een orthopedisch bedrijf, een podotherapeut of bedrijven/instellingen die zich bezighouden met anatomie en fysiologie, passen goed in Future Center concept.

Overige bedrijven Future Center

Bedrijfstypen die niet direct grenzen aan de inhoudelijke thema's van het Future Center maar zich door de aanwezige cluster wel graag zouden willen vestigen op het Future Center zijn bijvoorbeeld een communicatie en adviesbureau gericht op het stroomlijnen van communicatie uitingen van zorgpartijen. Het Future Center concept voorziet ook in mogelijkheden voor horeca in combinatie met 'het nieuwe werken'. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van een grote ontmoetingsruimte geschikt voor congressen waarbij het incidenteel gebruik van een groene buitenruimte tot de mogelijkheden behoort.

1.3. Programma

Op 26 april 2010 (deze zijn in 2012 nog eens – licht gewijzigd – vastgesteld) heeft de gemeenteraad de 'Kadernota Future Center Wageningen' vastgesteld. In de kadernota zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

De nieuwe ruimtes mogen worden gebruikt ten behoeve van kantoorfuncties, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteiten, ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding en ten behoeve van medische voorzieningen.

Het concept Future Center gaat uit van circa 1.700² tot maximaal 2.400 m² gericht op voeding, beweging en gezondheid. De huidige oppervlakte bedraagt ca. 700 m². Het houdt hierbij het midden tussen een bedrijfsverzamelgebouw/kantoorverzamelgebouw en is gekoppeld aan sportvelden.

Hoewel het geen reguliere kantoorfunctie betreft, komt het qua vestigingseisen het meeste overeen met de kantoorfunctie maar laboratorium en sportruimten zijn ook onderdeel van het concept. Daarom is de vraag en het aanbod aan kantoorlocaties onderzocht en zijn de beschikbare locaties getoetst aan de vestigingseisen van het Future Center (zie paragraaf 3.4).

Op het terrein zijn tevens evenementen mogelijk. Het aantal grootschalige evenementen waarbij gelijktijdig tussen de 500 en 6000 personen aanwezig zijn en/of een geluidsemissie die de vastgestelde norm overschrijdt en/of buitenactiviteiten die later worden beëindigd dan 23.00 uur, bedraagt niet meer dan twee per maand en in totaal niet meer dan acht per jaar. Meerdaagse evenementen gelden als meerdere evenementen (een tweedaags evenement geldt voor twee evenementen); evenementen van geringere duur van 24 uur die het tijdstip van 0.00 uur overschrijden, gelden als één evenement. Op verzoek van de gemeente zijn enkele potentiële evenementen benoemd waaronder de festiviteiten rond 5 mei, de Algemene Introductiedagen en ook de stalling van zogenaamde salonwagens van de kermisondernemers.

1.4. Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

a. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

De relevante regio is per ontwikkeling verschillend. In dit geval is de relevante regio voor het Future center de gemeente Wageningen en in mindere mate Ede (onderdeel van de samenwerkingsregio Foodvalley). Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.1. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan versterking van de Food Valley. Het Future Center geeft hier concreet invulling aan. De kwalitatieve behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 en de kwantitatieve behoefte in hoofdstuk 3.

b. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied betreft een in onbruik geraakte stedelijke functie aan de rand van de kern, net buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Wageningen. Daarom zijn trede 2 en 3 ook doorlopen. Uit de locatie-afweging in paragraaf 3.4 blijkt dat er op dit moment geen andere vergelijkbare locaties in Ede-Wageningen beschikbaar zijn, waarbij gebruik gemaakt kan worden van een transformatielocatie en sportvelden.

Het Future Center geeft een cultuurhistorisch waardevolle plek, stadion en watertoren, een passende nieuwe functie. Er is sprake van transformatie en hergebruik van een voormalig voetbalstadion. De hoeveelheid verharding en bebouwing neemt niet toe; de „footprint” blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

c. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

De locatie is passend multimodaal ontsloten per auto, met openbaar vervoer en met langzaam verkeer.

Bereikbaarheid per auto en fiets

De locatie is tot op korte afstand bereikbaar via de Generaal Foulkesweg en de provinciale weg. Deze hoofdwegen hebben een ontsluitingsfunctie en zijn ook op grotere hoeveelheden verkeer ingericht. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de toegangsweg die ook toegang geeft naar het hotel. Deze toegangsweg is aangewezen als (toekomstige) erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg die wat

betreft de maatvoering aan de minimale richtlijnen voldoet, is een maximumintensiteit tussen 2.000 en 3.000 mvt/etmaal acceptabel. Aangezien de daadwerkelijke generatie afhankelijk is van de functies die in het Future Center gevestigd worden, is deze niet tot in detail te bepalen. Het is echter op basis van het maximaal te realiseren programma binnen het bestemmingsplan de verwachting dat de verkeersgeneratie op basis van CROW-richtlijnen voor diverse functies ruim onder de normen blijft. Vanuit verkeerkundig oogpunt is geen knelpunt te verwachten.

De erftoegangsweg zal een aftakking krijgen richting de inrit van de geplande parkeervoorziening. De exacte ligging hiervan is nog niet bekend. Deze ligging zal nader worden bepaald op basis van aanwezigheid van bomen die zo veel als mogelijk gespaard worden.

Parkeerplaatsen

De exacte aard en omvang van functies in dit plan zijn nog niet bekend. Daarom is ook het aantal benodigde parkeerplaatsen nog niet inzichtelijk. Op basis van de vigerende parkeernormen (Parkeernormen Wageningen – Een vertaling van landelijke richtlijnen naar de lokale situatie, april 2008), is op hoofdlijnen getoetst dat de functionele ruimte die het bestemmingsplan biedt overeen komt met de bijbehorende omvang van de parkeervoorzieningen, zoals die binnen het plan gerealiseerd kunnen worden. Daarmee is de uitvoerbaarheid voldoende onderzocht. Definitieve toetsing van de benodigde parkeerruimte (voor auto's en fietsen) vindt plaats op basis van parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning).

Het parkeerterrein bij het stadion zal hoofdzakelijk toegankelijk zijn voor 'schone voertuigen'. Op dit moment zijn dat alleen volledige elektrische auto's. De niet elektrische voertuigen kunnen parkeren langs de Generaal Foulkesweg (meest oostelijk deel van de hoofdweg) en de Scheidingslaan. Steekproefsgewijs zijn opnames gedaan en daarbij is geconstateerd dat er steeds voldoende ruimte vrij is om langs genoemde wegen te kunnen parkeren.

OV-bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar met de bus. De bushalte ligt tegenover de locatie aan de N225.

Conclusie ladder

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van behoefte aan het Future Center en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door hergebruik van een betekenisvolle locatie die al een stedelijke functie heeft. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn op dit moment geen geschikte locaties. De ontwikkeling is passend multimodaal ontsloten.

1.5. Conclusie behoefte en locatiekeuze

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De kwalitatieve behoefte is onderbouwd in hoofdstuk 2. Het initiatief versterkt de provinciale topsectoren food en health. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de regionale en gemeentelijke ambities voor de ontwikkeling van de 'FoodValley'. Uit het regionaal en gemeentelijk beleid blijkt dat er behoefte is aan een voorziening zoals het Future Center op de beoogde herontwikkelingslocatie.

Met het plan wordt tevens invulling gegeven aan de wens om deze bijzondere locatie te herontwikkelen. Hierbij wordt nieuwe inhoud gegeven aan een locatie met een betekenisvol verleden.

De kwantitatieve behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 3. Hieruit blijkt dat er sprake is van een forse vervangingsvraag voor wat betreft kantoren. Het aanbod sluit niet meer aan op de behoefte.

De locatiekeuze staat in paragraaf 3.4. Hieruit blijkt dat in de relevante regio Ede-Wageningen geen andere vergelijkbare locaties zijn waarbij gebruik gemaakt kan worden van een transformatielocatie en sportvelden.

2. Nadere uitwerking kwalitatieve behoefte

2.1. Inleiding en conclusie

De kwalitatieve behoefte aan het Future Center is nader onderbouwd in diverse beleidsstukken en een inventarisatie bij geïnteresseerde bedrijven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan versterking van de topsectoren food en health. Future Center is een ondernemend, innovatief en verbindend initiatief op het gebied van voeding en gezondheid.

De gemeente ziet de locatie Wageningse Berg als een geschikte plek en heeft het project specifiek benoemd in de structuurvisie.

2.2. Beleidsmatige behoefte

Omgevingsvisie Gelderland Anders (2014)

Werken

De provincie en haar partners streven samen naar behoud en verdere economische ontwikkeling van Gelderland tot een krachtige, duurzame, innovatieve en internationaal concurrerende regio. Een regio die passende werkgelegenheid biedt voor iedereen die wil en kan werken. De opgaven die zij hierbij zien, zijn:

- een gezonde economie die de mensen in Gelderland een behoorlijk inkomen biedt;
- arbeidsparticipatie van de Gelderse beroepsbevolking optimaliseren;
- bereikbaar werk voor iedereen.

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie gaat uit van de kracht van ondernemers en ondernemingen. De provincie zet zich maximaal in om kansrijke bedrijven te faciliteren. De provincie gaat op zoek naar de economische dynamiek en ondersteunt de economische kracht van Gelderse bedrijven.

De provincie bevordert de topsectoren:

- Agrofood;
- Health;
- Energie- en Milieutechnologie;
- Maakindustrie.

In deze sectoren willen provincie en partners excelleren, met name omdat deze zich hebben ontwikkeld tot sectoren met een internationale uitstraling.

Toetsing

Het initiatief versterkt de topsectoren agrofood en health.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een

zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten in plaats van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. Vooral op regionale schaal kan de behoefte aan bouwplannen per gemeente worden bepaald en wat de beste plekken hiervoor zijn.

De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt volgens deze definitie buiten bestaand bebouwd gebied, ook al betreft het een locatie die al bebouwing kent.

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de (uiteindelijk gekozen) locatie en het omliggende gebied. In de uitvoering van de Omgevingsvisie zal de koppeling tussen toepassing van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik en de kwaliteitsborging verder worden geoptimaliseerd.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is in paragraaf 1.3 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het ontwikkelen van het Future Center geeft ook invulling aan de doelstellingen van de provincie, door versterking van de topsectoren food en health.

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Gelderse ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie provinciaal beleid

De herontwikkeling van een voormalig voetbalstadion tot Future Center Wageningen past binnen het provinciale beleid omdat het initiatief invulling geeft aan het versterken van de topsectoren food en health. Er is sprake van herontwikkeling c.q. herbestemming van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle locatie.

Regio FoodValley

Regio FoodValley is een samenwerkingsverband van acht gemeenten (waaronder Wageningen) met samen 330.000 inwoners. Het is de ambitie van FoodValley om de regio (verder) te ontwikkelen tot hét agrofoodcentrum van Europa, de internationale topregio voor kennis en innovaties op gebied van gezonde en duurzame voeding. Regio FoodValley is bekend door haar kennis en toepassingen op het gebied van Food. De regio biedt een uitstekende infrastructuur voor werken, wonen en bezoeken. Er is voldoende werkgelegenheid, goed onderwijs en prima wonen in een mooi landschap van Vallei, Heuvelrug en Veluwe. Regio FoodValley is ondernemend, innovatief en verbindend.

Strategische Agenda 2011-2015

De raden van de regiogemeenten hebben in 2011 ingestemd met de Strategische Agenda 2011-2015. Hierin zijn 11 opgaven uitgewerkt, die het regiobestuur de komende jaren zal gaan uitvoeren. De 11 opgaven zijn samen te brengen onder twee pijlers: Vestigingsklimaat en leefomgeving.

Ze willen als Regio FoodValley de nationale en internationale positie versterken. Dat moet leiden tot economische groei, werkgelegenheid, aantrekkingskracht op kenniswerkers en hoogwaardige voorzieningen voor wonen, werken en studeren. Ook werkt Regio FoodValley aan behoud en versterking van de leefomgeving. Naast natuur en landschap wordt het groene gebied van de regio gekenmerkt door landbouw en recreatie. Ook wordt gewerkt aan 'de gezonde mens': leven in een groene en gezonde leefomgeving, waarbij veel aandacht is voor gezonde voeding.

De regio gaat bijvoorbeeld regionaal samenwerken in het ontwikkelen en delen van faciliteiten voor sport. Samenwerking met partners in de regio aan een totaalaanpak waarin voeding en sport worden ingezet voor een bijdrage in de zorg voor jongeren in de regio.

Conclusie regionaal beleid

Het Future Center geeft specifiek invulling aan de regionale ambitie gericht op 'de gezonde mens'.

Future Center is een ondernemend, innovatief en verbindend initiatief op het gebied van voeding en gezondheid. Een bijzondere locatie lokt innovaties uit en werkt inspirerend.

Structuurvisie Wageningen (2013)

In de structuurvisie wordt voor het hele grondgebied van de gemeente Wageningen aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. In de uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven waar de gemeente de komende jaren zelf in gaat investeren, waar de samenwerking wordt gezocht, welke ontwikkelingen niet wenselijk zijn en waar ruimte wordt gegeven aan andere partijen om zelf de realisatie ter hand te nemen. De visie vormt een afwegingskader en beleidsmatig ruimtelijk kader voor bestemmingsplannen, de basis voor afspraken met de gebiedspartijen en biedt ruimtelijke kaders waarmee de kwaliteit wordt geborgd.

Ruimtelijk beeld

De onderstaande afbeelding verbeeldt de nieuwe ruimtelijke structuur. De gekleurde delen tonen de vernieuwde ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen in 2025. Ze laten zien waar de komende jaren de belangrijkste ruimtelijke opgaven liggen. In deze gebieden is de komende jaren een kwaliteitsimpuls gewenst en te verwachten.

Deze illustratieve kaart maakt duidelijk wat belangrijke ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn. De waardevolle cultuurhistorisch gelaagdheid van Wageningen is als uitgangspunt genomen voor de dragende structuren. De samenkomst van drie landschappen en de geomorfologie (hoog droog, laag nat) zijn sturend geweest voor de oude nederzettingstructuur. Die structuur is bruikbaar om ook de toekomst van Wageningen mee vorm te geven, bijvoorbeeld door de routestructuren op te waarderen tot logische, aantrekkelijke fietsroutes. Ze verbinden stad, landschap en campus en zorgen voor een herkenbare structuur. Belangrijke functies liggen aan de oude woonlinten of de nieuwere infrastructuur. Gaten of 'rotte kiezen' in het stedenbouwkundige weefsel worden aangepakt: oude Wageningen UR locaties worden ontwikkeld, herstructurering van verouderde stadsdelen wordt ter hand genomen en lege plekken krijgen weer betekenis. De structuurvisie stelt de (nieuwe) structuurdragers en iconen centraal. De kaart laat de belangrijkste zien: heldere routes (en het herstel daarvan), betekenisvolle knooppunten (o.a. Stadsbrink, Kop Rijnhaven), een logische gebiedszonering (wijken en drie landschappen), duidelijke overgangen (bergrand, bosrand, stadspoorten) en landmarks (naast de sterflats en Hotel de Wereld, ook nieuwe zoals campusgebouwen Atlas en Forum, het Future Centre).



Uitsnede Schets van een ruimtelijk beeld Wageningen 2025

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als onderdeel van de 'kennis-as' en 'landschap/bosrandzone'.



Visiekaart

Basiskwaliteiten

Gelderse Vallei
Binnenveld

Veluwe
Zandgronden

Bebossing

Rivierengebied
Uiterwaarden

Water

Deltadijk



Stad
Suburbane wijken

Stedelijke wijken

Rustige wijken

Linten

Waterlus



Strategische zones

Kennisas/ landschap

Nudeparken/ Rijnhaven

Noordrand centrum

Lintenherstel

Eng/ Landgoederenzone



Uitsnede visiekaart

Van Campus naar Kennisas en kennislandschap

Wageningen wil alle ruimte bieden aan de kenniseconomie. Dit betekent ruimte voor bedrijfslocaties, een aantrekkelijk woon en leefgebied voor de kenniswerkers, goede verbindingen en de zichtbaarheid van de kennis in de bestaande stad. De Kennisas wordt ontwikkeld en rijgt de belangrijke Wageningse kennisgebieden De Born, Leeuwenborch, Business & sciencepark Wageningen, Marijkeweg, binnenstad en mogelijk in de toekomst ook het Future Centre, gelegen op het voormalige voetbalstadion, aaneen.

Landschap/bosrandzone

De bosrandzone bestaat uit besloten landschappelijke kamers aan de randen van het kernbos. De bosrandzone vormt een natuurlijke overgang naar de open Eng en het Renkumse beekdal en via de Wageningse Berg naar de stad en de uiterwaarden. Hier liggen de landgoederen. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de open boskamers van de bosrandzone. De eventuele ontwikkelingen moeten passen binnen een of meer van de thema's voedsel, gezondheid, natuur en recreatie. De uitwerking per thema, de onderlinge afstemming van (ruimtelijke) initiatieven en afstemming met bestaande kwaliteiten is hierbij van groot belang.

De ontwikkeling van het Future Center ligt in een open boskamer en sluit aan op het thema kennis-as, voedsel en gezondheid.

Projectenprogramma

Future Center is ook als project opgenomen in het projectenprogramma als onderdeel van de strategische zone 'Kennisas / landschap'.

Kennisas / landschap | Future centre (12)

De opgave

- > Ontwikkeling van kennis-, trainings- en informatiecentrum gericht op beweging, gezondheid, voeding en persoonlijke ontwikkeling
- > Doortrekken Valleilijn (optie)
- > Het verlengen van de kennisas

Kader structuurvisie

- > Onderdeel van Strategische zone: De Eng / Landgoederenzone

Ruimtelijk kader

- > Inpassing in landgoederenzone

Rollen en verantwoordelijkheid

- > Stichting Future Centre Wageningen: Ontwikkelen
- > Gemeente: Verleiden

Financiën (overheidsinvesteringen)

- > De gemeente investeert niet risicodragend in dit project, maar heeft wel een jaarlijkse bijdrage afgesproken ten behoeve van oa beheer en onderhoud.

Uitwerking

- > Bestemmingsplan

Periode

- > Korte termijn ontwikkeling
- > Indicatief: 2013-2016



Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief Future Center sluit aan op de gemeentelijke ambitie om de kenniseconomie, kennis-as en het landschap te versterken. Ontwikkelingen zijn gewenst op lege plekken ('rotte kies') die daardoor weer betekenis krijgen. Ontwikkelingen in de open boskamer zijn mogelijk omdat deze aansluit bij het thema kennis-as, voedsel en gezondheid. Future Center en is ook als project opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

2.3. Inventarisatie kwalitatieve eisen aan vestigingsplaats

Van de bedrijven die interesse hebben getoond zijn de kwalitatieve behoeften geïnventariseerd. De zeven meest voorkomende behoeften zijn samengevat in onderstaande tabel. In de tabel is ook een indicatieve prioritering gegeven.

Kwalitatieve ruimtebehoefte Future Center	Prioriteit (1 = hoog 2 = lager)
Netwerk van bedrijven en organisatie in het Food en Sport & beweging segment	1
In Foodvalley, nabij centra wetenschap food en sport. Wageningen en Papendal	2
Community-achtige setting door beschutte, met groen omzoomde omgeving	3
Kantoorruimte in combinatie met sportvelden in beschutte omgeving	4
Inspirerende omgeving	5
Vestigingslocatie op < 5 kilometer van snelweg	6
Vestigingslocatie op < 1 kilometer nabij hoofduitvalsweg	7

Kwalitatieve behoeften en prioriteit.

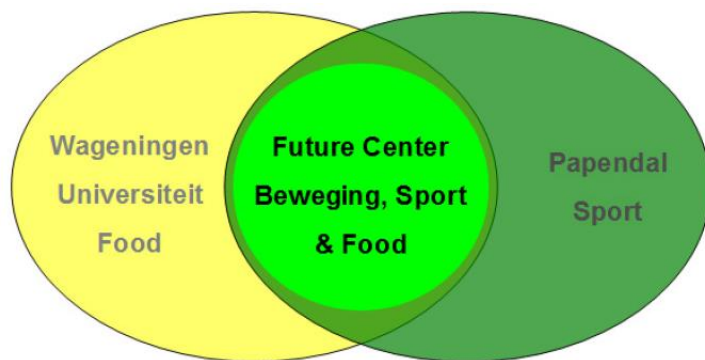
Het Future Center is interessant als vestigingsplaats omdat het de aanwezige bedrijven toegang geeft tot een kennisnetwerk. Daarnaast geeft de ligging nabij bestaande kennisnetwerken van Wageningen en Papendal een extra impuls aan de kennisontwikkeling.

De organisaties en bedrijven hebben behoefte aan een kleinschalige en mede daardoor inspirerende setting met een unieke uitstraling. Dit maakt de bedrijven herkenbaar en inspireert zowel de medewerkers als de bezoekers en relaties. Een extra onderscheidende kracht voor een aantal van de aanwezige bedrijven is de combinatie tussen kantoorruimte en sportvelden in een groene, beschutte setting nabij.

3. Nadere uitwerking kwantitatieve behoefte

3.1. Inleiding en conclusie

Het concept Future Center gaat uit van maximaal 2.400 m² aan functies van divers karakter, gericht op voeding, beweging en gezondheid. Een belangrijke meerwaarde voor partijen om zich te vestigen op het Future Center is de nabijheid van een netwerk van relevante bedrijven in de food- en bewegingsector. De nabijheid van de Wageningen Universiteit met haar researchcentrum en topsportcentrum Papendal is daarom belangrijk. De nabijheid van de Universiteit heeft prioriteit, waarbij bedrijven een duidelijke voorkeur hebben voor een Wageningse postcode. De relevante regio binnen de samenwerkingsregio Foodvalley is daarom Wageningen (en in mindere mate) Ede.



Positionering Future Center, Wageningen Universiteit & Papendal



Positionering Future center binnen samenwerkingsregio FoodValley

Uit onderzoek naar vraag en aanbod blijkt dat er vanaf 2017 behoefte is aan kantoorruimte in Wageningen. Uit het actuele aanbod (paragraaf 3.2) en de locatievergelijking (paragraaf 3.3) blijkt dat er

naast de locatie Wageningse Berg geen vergelijkbare locaties beschikbaar zijn in Ede-Wageningen, waarbij sprake is van een geschikte herontwikkelingslocatie met (voldoende ruimte voor) sportvelden.

3.2. Onderzoek vraag en aanbod kantoorruimte

Het meest actuele onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte in Gelderland is het rapport Kantorenmarkt Gelderland, provincie Gelderland, oktober 2014. Hieruit blijkt voor de relevante regio Ede-Wageningen dat:

- de leegstand met 11% lager is dan gemiddeld in Gelderland;
- de uitbreidingsvraag tot 2020 3.000m² is en daarna negatief wordt;
- de plancapaciteit in Ede 53.000 m² is en er in Wageningen geen grote uitbreidingsplannen zijn. In Ede zijn ook plannen (10.000m² hard en 75.000m² zachte plannen).

De vraag-aanbod-confrontatie Ede-Wageningen is gespecificeerd naar type locatie.

Tabel 5.7 Vraag-aanbod confrontatie per locatietype, FoodValley, 2013-2040

x 1.000 m ²	Centrum/st.			Woonwijk			Kantorenpark			Bedrijventerrein			Buitengebied			Totaal		
	V	A	A-V	V	A	A-V	V	A	A-V	V	A	A-V	V	A	A-V	V	A	A-V
FoodValley	-20	14	33	-4	13	17	-8	9	17	-4	90	94	-4	13	17	-39	136	175
• Ede/Wageningen	-15	13	28	-3	12	15	-6	7	13	-3	22	25	-3	9	12	-30	63	93

V – Vraag (uitbreidingsvraag)

A – Aanbod (aanbod + hard planaanbod)

C – Confrontatie = Aanbod (A) – Vraag (V)

In Ede Wageningen is het grootste overschot aan kantoorruimte tot aan 2040 op bedrijventerreinen gelokaliseerd. Wanneer het (nu zachte) plan voor het World Food Center (75.000m²) hieraan wordt toegevoegd, heeft echter het locatietype centrum-/stationslocaties het grootste verwachte overschot. In totaal bedraagt het verwachte overschot in 2040 circa 175.000 m².

De volgende aanbevelingen kunnen worden geformuleerd:

- Stem het kwantitatieve aanbod van plannen tussen gemeenten in de regio af en schrap actief plannen, rekening houdend met een overaanbod van met name kantoren op bedrijventerreinen.
- Houdt in de afstemming tussen vraag en aanbod rekening met de Strategische Agenda Regio Food Valley. Het betrekken van Veenendaal (provincie Utrecht) is hierbij wenselijk.

Conclusie:

- Er is geen vraag naar reguliere kantoren in de regio Ede –Wageningen.
- Het overaanbod op bedrijventerreinen moet worden teruggedrongen.
- Dit plan betreft geen reguliere kantoorfunctie, ligt niet op bedrijventerrein en geeft mede invulling aan de Strategische Agenda Regio Food Valley (zie paragraaf 2.2).

3.3. Actueel aanbod kantorenlocaties Ede-Wageningen

Het huidige aanbod (te koop of te huur) aan kantoorlocaties in Ede Wageningen met een omvang van meer dan 1.700 m² is beperkt. Op Funda in Business worden per 30 juni 2015 twee locaties aangeboden en in Ede 9. Naast het aanbod op Funda in business is de locatie Wageningse Berg beschikbaar en het World Food Center in Ede in de studiefase. Het is de ambitie om het WFC-gebied op kazerneterrein Maurits Zuid naast NS-station Ede/Wageningen te transformeren tot een WFC Experience Center voor consumenten en een WFC Campus voor de vestiging van bedrijven. Dit terrein is op dit moment echter niet beschikbaar (mogelijk vanaf 2019). Het Future Center komt begin 2018 gereed.

Fundainbusiness Aanbod

Wageningen	
 Nieuwe Singel ♥ 6709 PD Wageningen 📍 13.466 m² · Units vanaf 3.000 m² Barten Tiemessen NVM Makelaars	 Agro Business Park 82 ♥ 6708 PW Wageningen 📍 2.187 m² · Units vanaf 388 m² CMC Bedrijfsmakelaars
Ede	
 Wellensiekstraat 2 ♥ 6718 XZ Ede 📍 2.888 m² Meerdere makelaars betrokken	 Pascalstraat 15 . ♥ 6716 AZ Ede 📍 2.000 m² · Units vanaf 250 m² DTZ Zadelhoff Arnhem
 Bovenbuurtweg 27 ♥ 6717 XA Ede 📍 2.240 m² · Units vanaf 18 m² Domicilie Makelaars	 Rubensstraat 195 -205 ♥ 6717 VE Ede 📍 5.213 m² · Units vanaf 772 m² Meerdere makelaars betrokken
 Curiestraat 1 ♥ 6716 AR Ede 📍 2.095 m² Domicilie Makelaars	 Zuidplein 4 ♥ 6717 LV Ede 1.711 m² · Units vanaf 313 m² Meerdere makelaars betrokken
 Horaplantsoen 12-18 ♥ 6717 LT Ede 📍 3.500 m² DTZ Zadelhoff Arnhem	 Keesomstraat 36 44 ♥ 6716 AB Ede 📍 2.760 m² · Units vanaf 345 m² · Meerdere makelaars betrokken
	 Celsiusstraat 37 ♥ 6716 BZ Ede 3.053 m² · Units vanaf 600 m² Zoonen Commercieel Vastgoed bv

3.4. Locatiebeoordeling

De actueel beschikbare locaties waar kantoorachtige functies mogelijk zijn (zie paragraaf 3.3), zijn getoetst aan de vestigingsvoorwaarden van Future Center en het principe van duurzaam ruimtegebruik:

- Gelet op het unieke concept van het Future Center zijn standaard kantoorlocaties niet geschikt. Het aantal bijzondere authentieke locaties die uitnodigen tot reflectie is zeer beperkt.
- De locatie moet voldoende ruimte bieden voor sportvelden. Locaties waar geen ruimte is voor sportvelden, vallen af.
- Ook de nabijheid van een hotelfunctie is van belang in combinatie met de ligging op een landschappelijke bijzondere (cultuurhistorische interessante) locatie waar letterlijk de horizon verbreed kan worden (watertoren).
- Vanuit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik verdient het de voorkeur om locaties te benutten met bestaande bebouwing.
- De locatie moet goed bereikbaar zijn met voldoende parkeergelegenheid en in een representatieve groene omgeving liggen. De Foodvalley heeft iconen nodig en dit is niet mogelijk op een gewone kantoorlocatie. Hierbij speelt mee dat de nabijheid van een hotel belangrijk is voor het Future Center.
- Tot slot is een Wageningse postcode een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven die een link hebben met de Universiteit. Bedrijven zullen in Wageningen vestigen als ze de kans krijgen.

Locatie >1.700 m ²	Ruimte voor sportvelden (0), geen ruimte (-) sportvelden aanwezig (+)	Bestaande bebouwing (+) of nieuw ruimtebeslag (-)*	Representatieve groene omgeving / community-achtige setting	Bereikbaarheid en parkeer-gelegenheid	Geschiktheid voor Future Center
Wageningen					
Nieuwe Singel	-	-	0	+	-
Agro Business Park 82	-	+	0	0	-
Wageningse Berg	+	+	+	+	+
Ede					
Wellensiekstraat 2	0	-	0	+	-
Bovenbuurtweg 27	-	+	-	+	-
Curiestraat 1	-	+	-	-	-
Horaplantsoen 12-18	-	+	+	-	-
Pascalstraat 15	-	+	+	+	-
Rubensstraat 195-205	-	+	-	+	-
Keesomstraat 36-44	-	+	-	+	-
Zuidplein 4	-	+	-	+	-
Celciusstraat 37	-	+	-	+	-

* Het verdient de voorkeur om bestaande bebouwde locaties te benutten.

Conclusie locatiekeuze

In Ede-Wageningen is naast de Wageningse Berg maar 1 locatie waar fysiek ruimte is voor sportvelden. Deze locatie (Wellensiekstraat) valt af omdat het om een uitbreidingslocatie gaat. De voorkeursvolgorde voor verstedelijking is het benutten van locaties met bestaande bebouwing. Bovendien hebben locaties in Ede niet de voorkeur.

De conclusie is dat er naast de locatie Wageningse Berg op dit moment geen vergelijkbare locaties beschikbaar zijn in Ede-Wageningen, waarbij sprake is van een geschikte herontwikkelingslocatie met (voldoende ruimte voor) sportvelden.