

WORLD FOOD CENTER EDE



CONCEPT VERKAVELINGSPLAN/VO
Bouwveld C

versie: 05-02-2020



6 Hoofdingrediënten

De ontwikkeling op bouwveld C is een combinatie van de 6 hoofdingrediënten van het WFC. ‘Militair verleden’ en ‘Innovatie&interactie’ zijn hier de smaakmakers. Dit vanwege de relatie met de Frisokazerne en de ontwikkeling van het Food Innovation District, waar dit bouwveld mede de start van vormt.

1. Food

Voedselbedrijven vullen de nieuwbouw. In de tuinen en in gebouwaccenten wordt het thema voedsel zichtbaar.

2. Veluwe

Het open bebouwingsbeeld geeft zicht op het hoge groen van de steilrand waarvan de waardevolle bomen worden ingepast. Een aantal bestaande sequoia's blijven behouden door verplaatsing binnen het bouwveld. In het ontwerp wordt rekening gehouden met bestaande natuurwaarden zoals de vleermuisroutes en wordt biodiversiteit gestimuleerd.

3. Innovatie & interactie

Bouwveld C biedt substantieel ruimte aan foodbedrijvigheid in de nabijheid van station en gebiedskern WFC en vormt mede de start van het Food Innovation District (FID). Daarmee is het van cruciaal belang voor het FID. De voedselbedrijven hebben hun adres aan de belangrijkste plekken en routes wat interactie en levendigheid stimuleert.



4. Duurzaam

De duurzaamheidsvisie is uitgangspunt. Een hoger ambitieniveau voor de bebouwing wordt onderzocht met duurzaamheidslabel zoals Breaam excellent of WELL waarin ook gezondheidsaspecten zijn opgenomen. Werknemers worden gestimuleerd om met openbaar vervoer of fiets te gaan door directe route naar station en goede voorzieningen.

5. Militair verleden

Het kazerneplateau als geheel heeft hoge cultuurhistorische waarde en is inspiratie voor de nieuwbouw en inrichting van de buitenruimte in bouwveld C. De nieuwbouw vormt een samenhangend ensemble met de Frisokazerne en legt tegelijk de relatie met de steilrand en het gebied erachter.

6. Gastvrij en hoogwaardig

De buitenruimte en gebouwen zijn toegankelijk en uitnodigend. De uitstraling is verzorgd en hoogwaardig en is onderscheidend door de relatie met de kazernes, het Veluwse groen en de zichtbaarheid van voedsel in buitenruimte en gebouwen.



Situering WFC inclusief bouwvelden



Concept verkaveling

1:1000



40 st. bomen nieuw

Frisokazerne

3 BL - 10m nok
6m goot

3 BL - 10m nok
6m goot

3 BL - 10m nok - 6m goot

3 BL - 11m plat

4 BL - 14m plat

LEGENDA

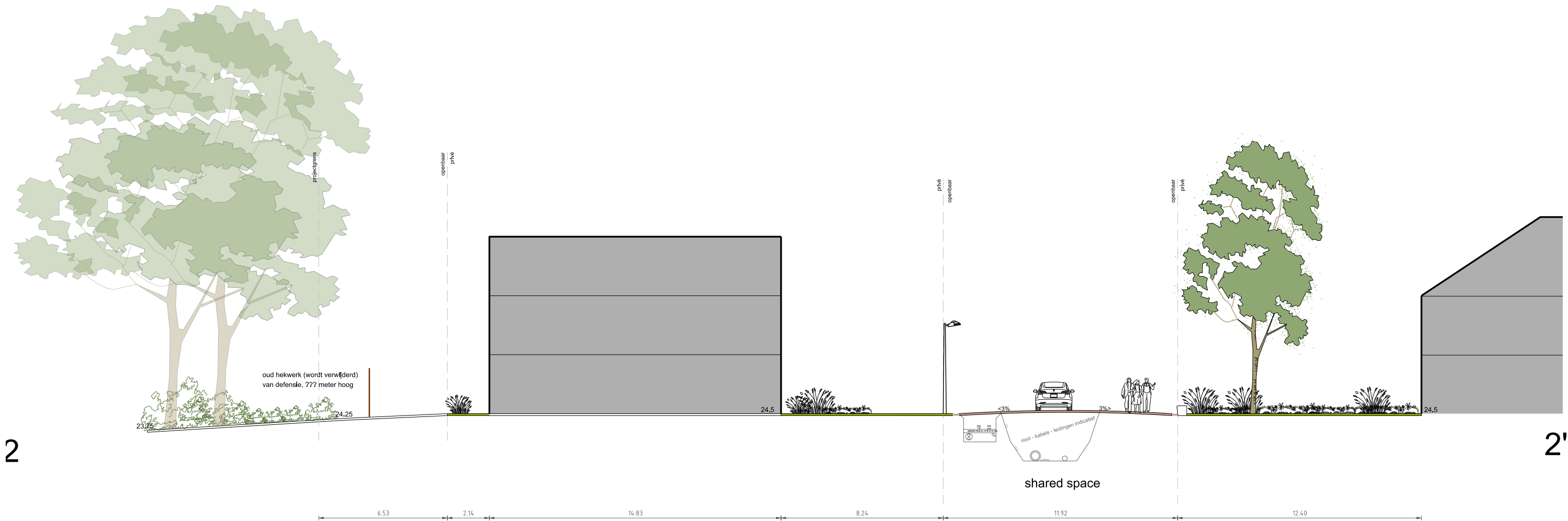
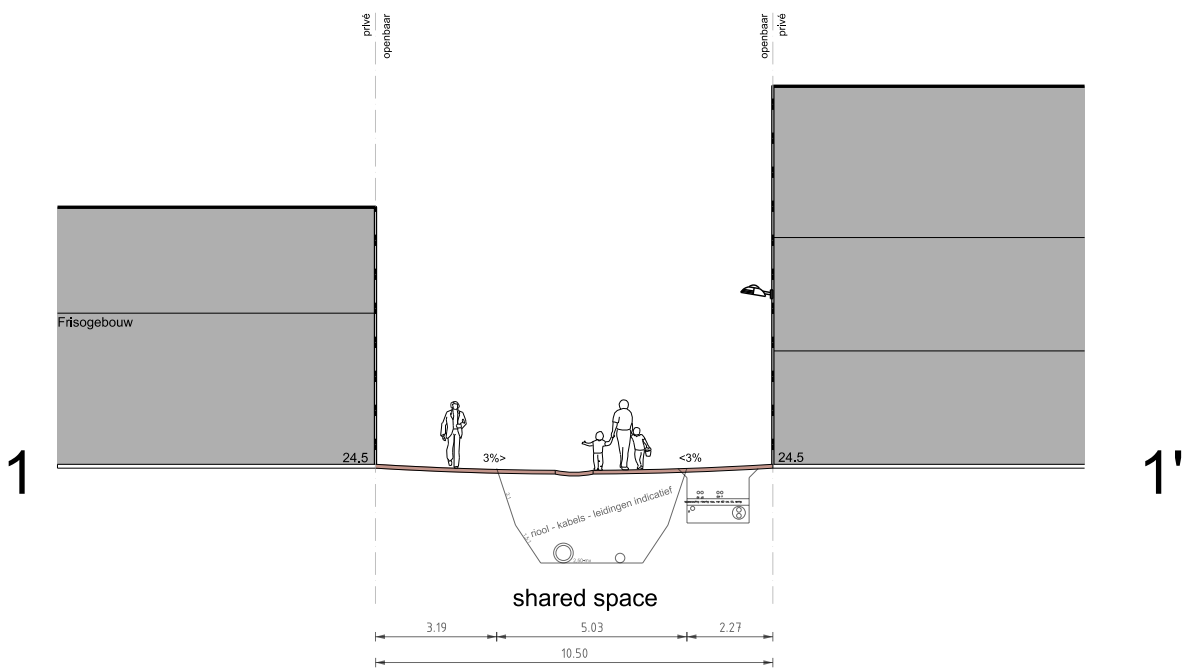
Vaststaand

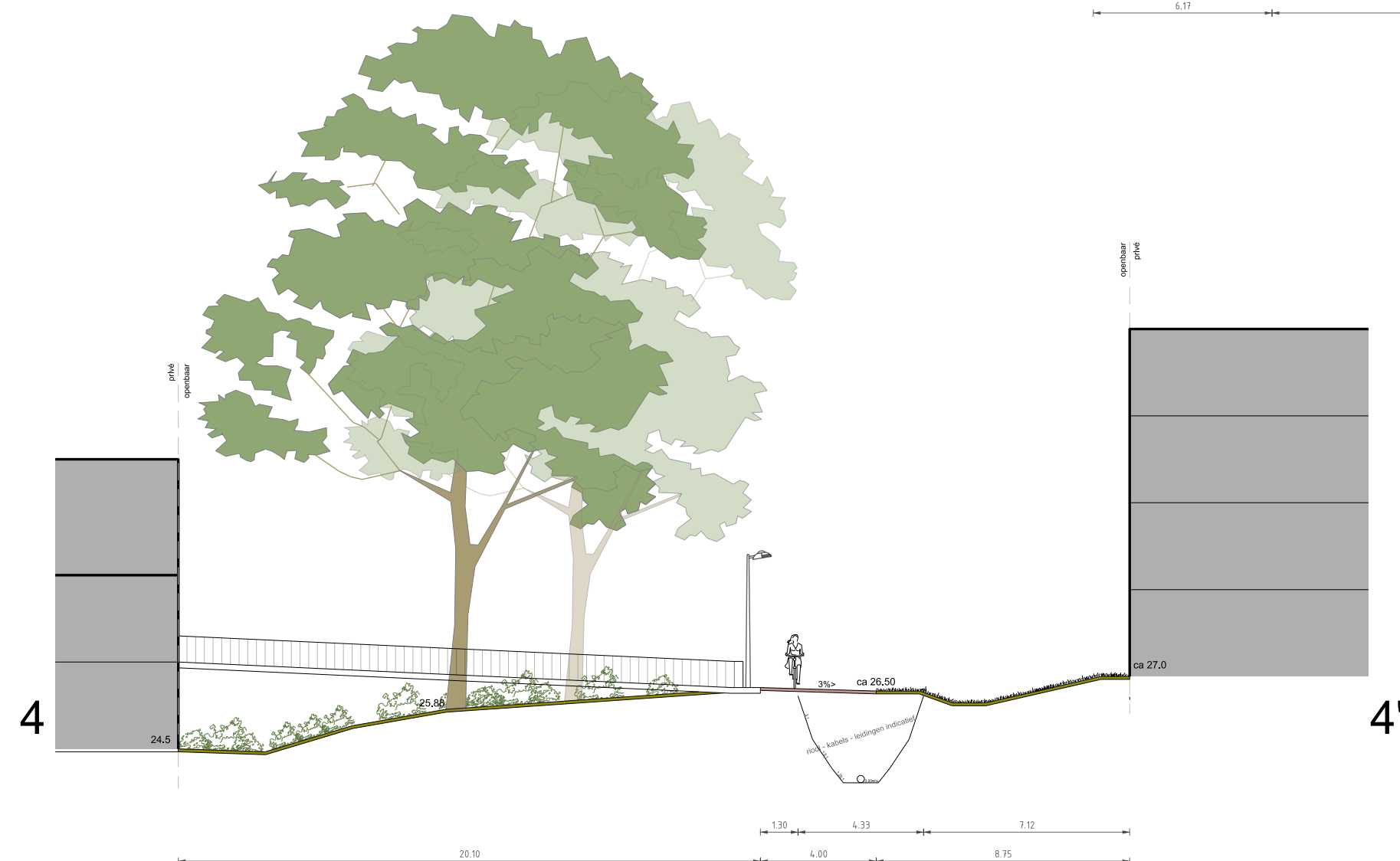
- kazernes
- Bouwvlakken
- Maximale bouwhoogtes
- Rooflijn
- weg - as
- groen
- binnen deze zone mag niet gebouwd/gegraven worden en/of werkzaamheden plaatsvinden.
- bomen te behouden
- bebouwing maximaal 7 m. hoog in deze zone
- bos
- stamvoethoogtes
- Overgang openbaar-privé
- verplaatste sequoia (locatie indicatief)
- gasleiding
- plangrens
- Trafo's bestaand (gedeeltelijke) verplaatsing te onderzoeken
- Afval bestaand (ondergrondse collectieve oplossing voor Friso eventueel in combi met bedrijven bouwveld C te onderzoeken)

Indicatief

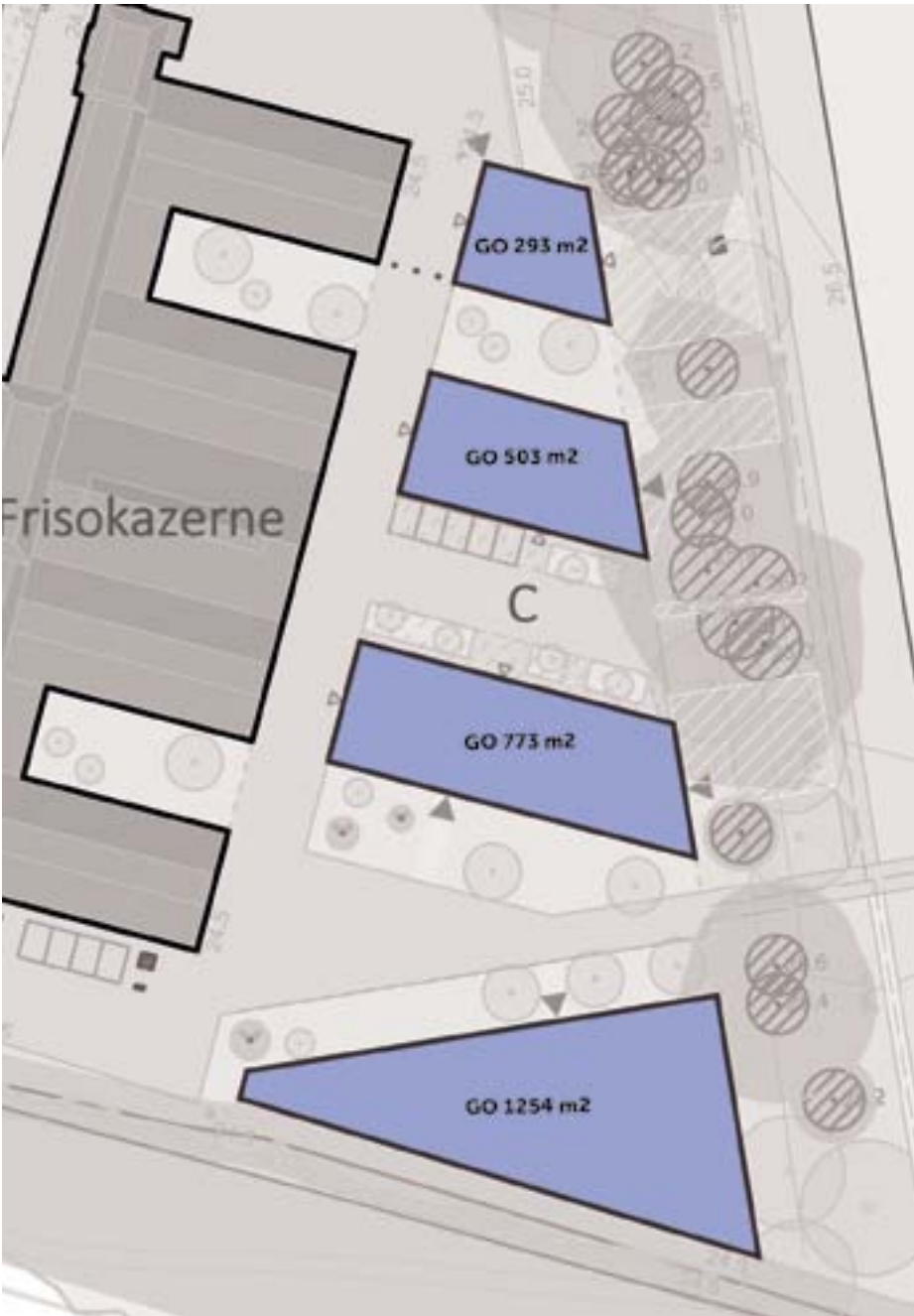
- verharding, gebakken klinkers / shared space
- verharding, klinkers voetpad
- verharding, beton paden
- Zoekzone voor voetpad door bomenrij
- nieuw te planten boom (aantal & locatie indicatief)
- tuin
- hoogtes maaiveld nieuw
- hoogtelijnen maaiveld
- Zoekzone uitgifbaar
- Verzinkbare afsluiting
- Hoofdentree's
- Nevenentree's
- Parkeerplaatsen mindervalide

Doorsnedenes



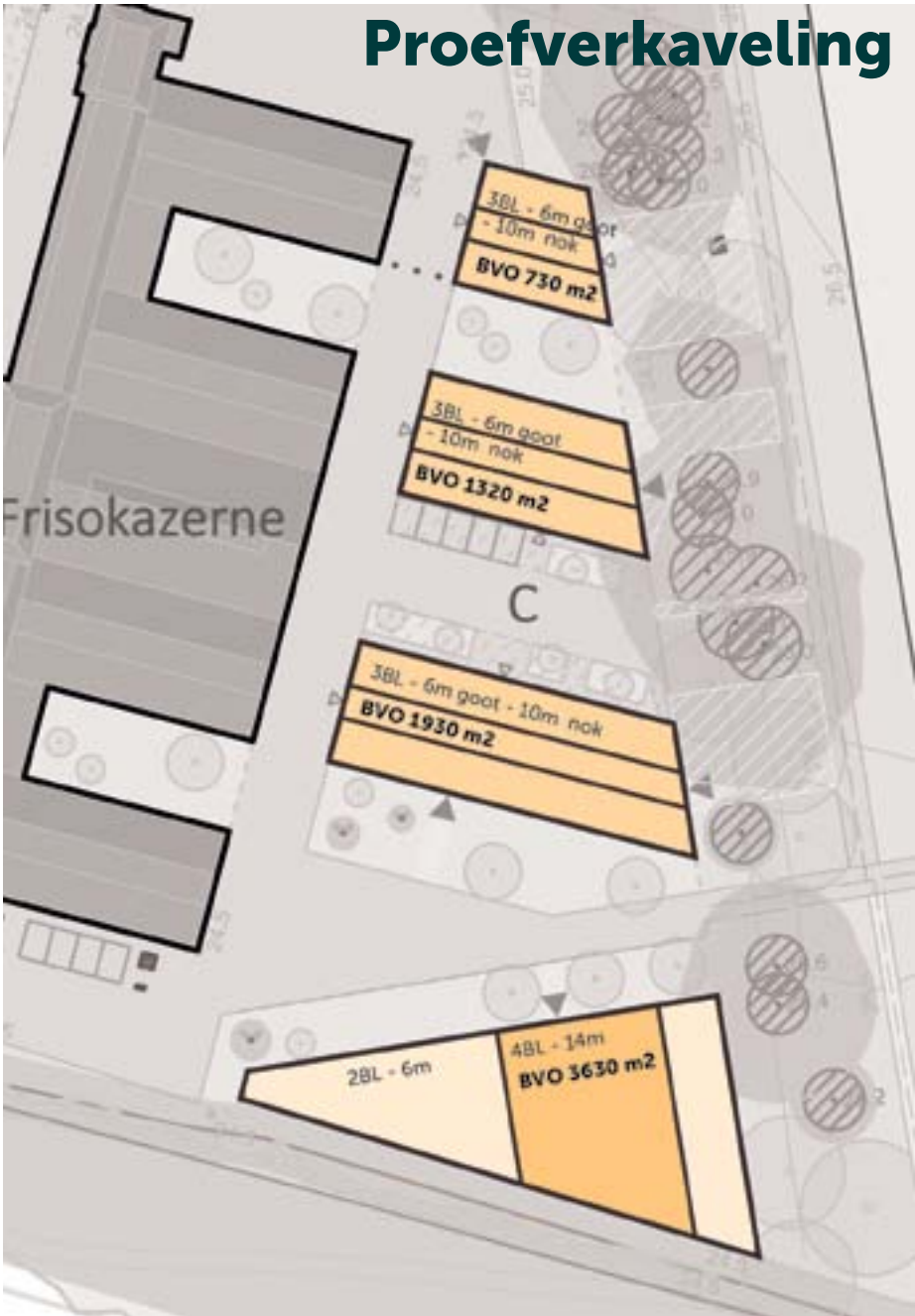


Proefverkaveling (BVO m2)



Variant 2BL plat - zonder kap		3136m2 BVO
Gebouw 1:	292m2 GO * 2 verd. = 584m2 BVO	
Gebouw 2:	504m2 GO * 2 verd. = 1008m2 BVO	
Gebouw 3:	772m2 GO * 2 verd. = 1544m2 BVO	

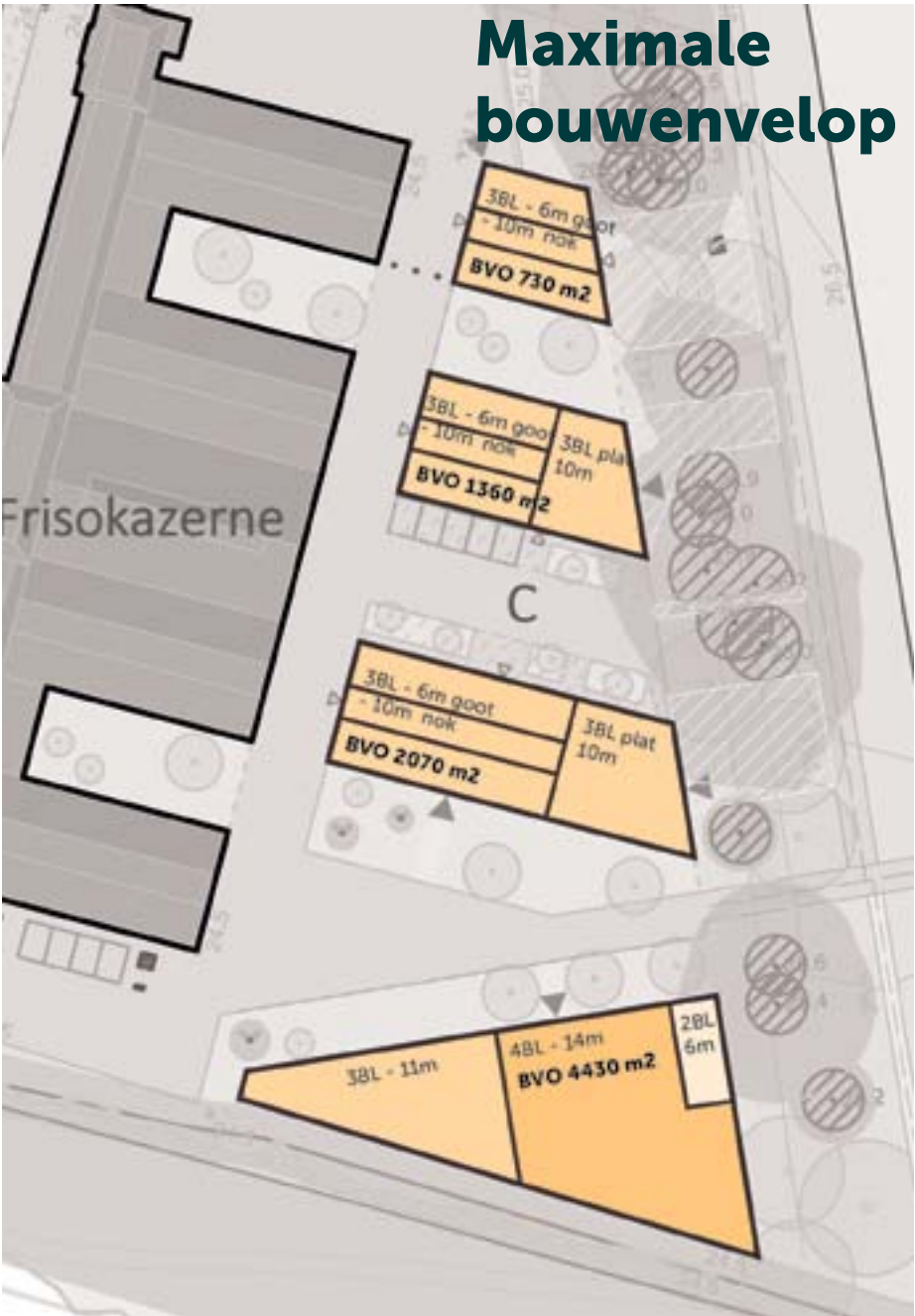
deze optie is niet wenselijk vanuit beeldkwaliteit



		3920m2 BVO
Gebouw 1:	292m2 GO * 2,5 verd. = 730m2 BVO	
Gebouw 2:	504m2 GO * 2,5 verd. = 1260m2 BVO	
Gebouw 3:	772m2 GO * 2,5 verd. = 1930m2 BVO	

Gebouw 4: 1250m2 GO * 2 verd. = 2500m2 BVO
+ 570m2 GO * 2 verd. = 1140m2 BVO
= 3640 m2 BVO

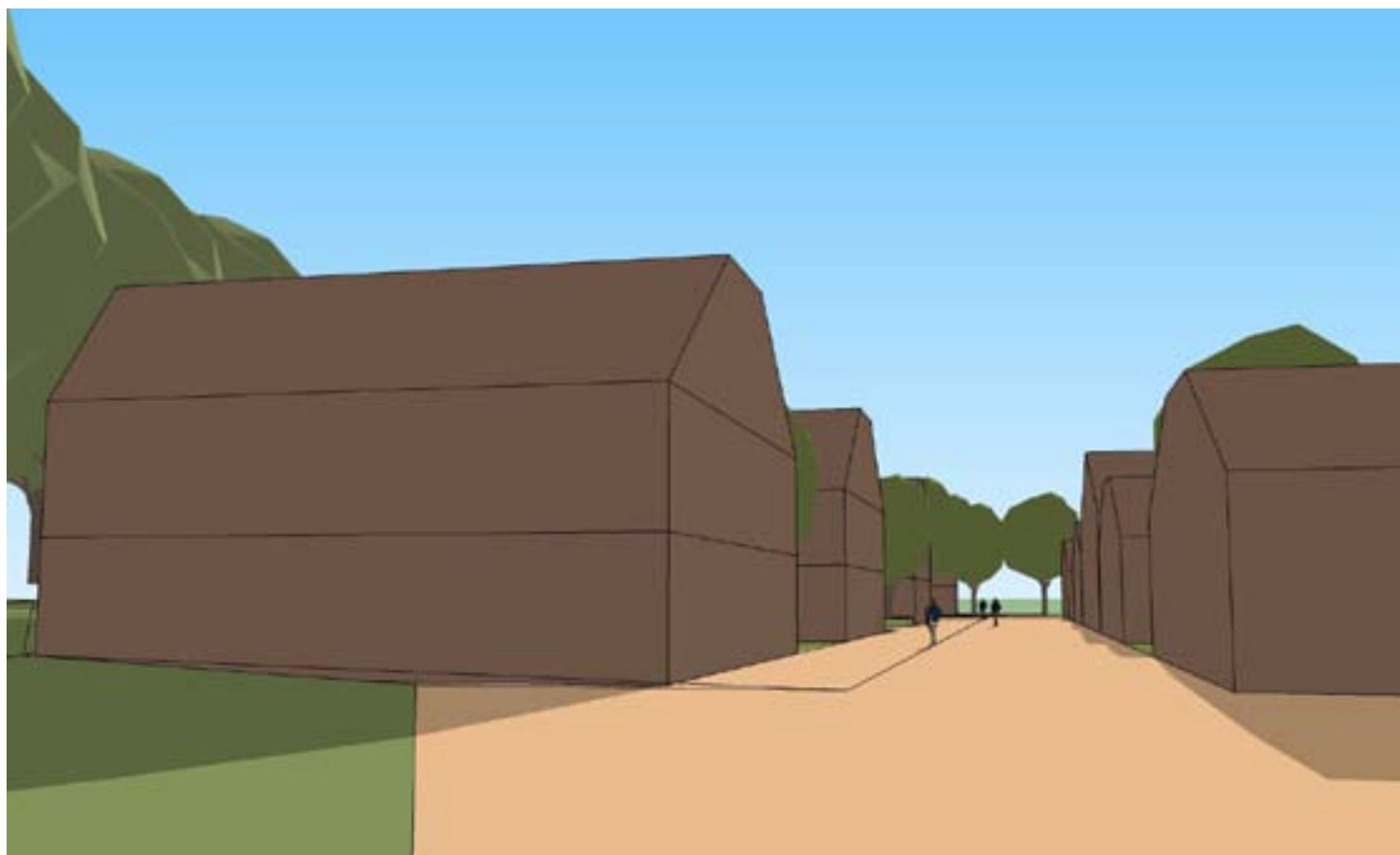
Totaal: (1+2+3) 3920m2 + (4) 3640m2 = 7560m2 BVO



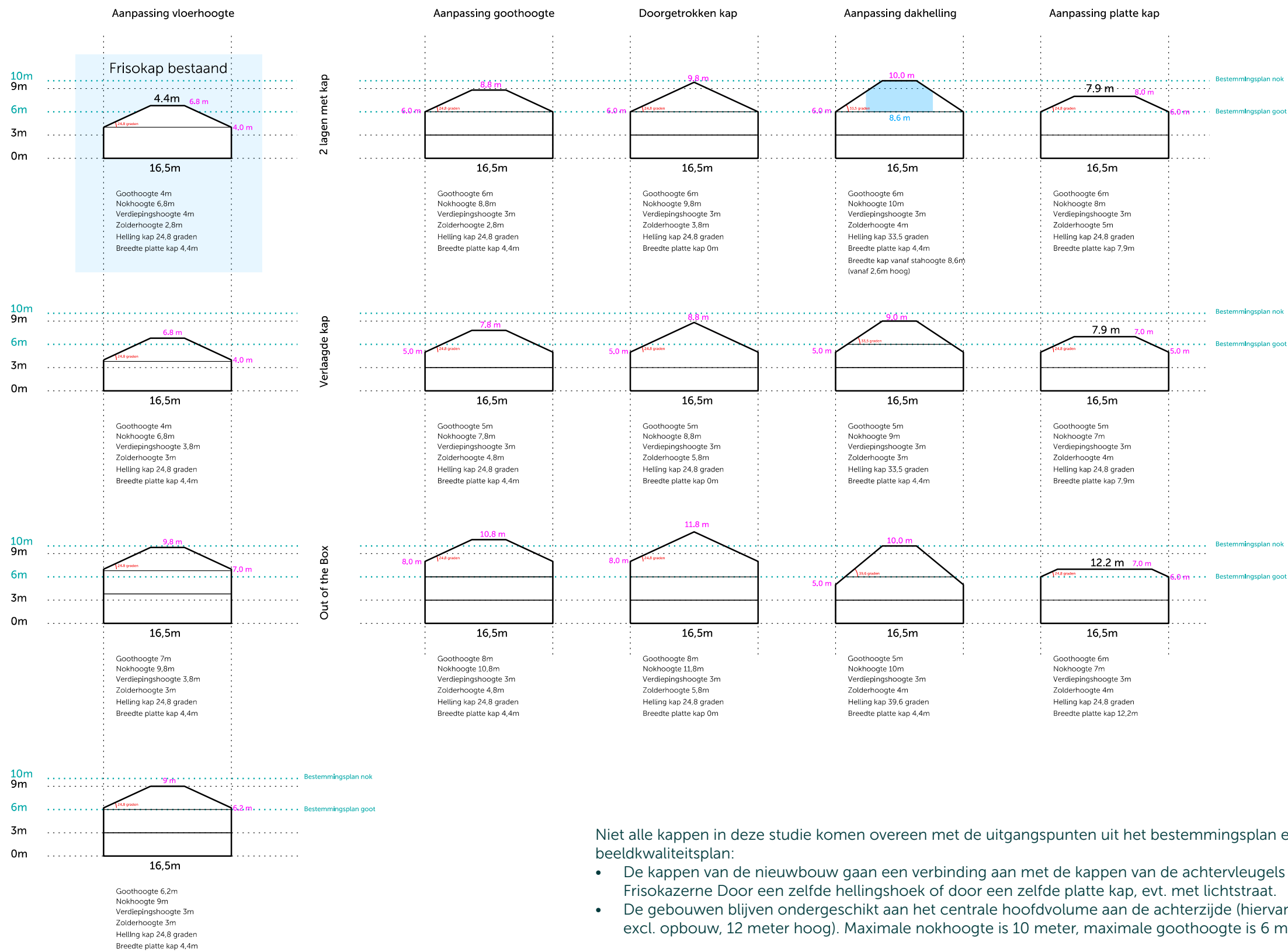
		4161m2 BVO
Gebouw 1:	292m2 GO * 2,5 verd. = 730m2 BVO	
Gebouw 2:	(297m2*2,5 verd.) + (206m2 *3 verd.) = 1360,5m2 BVO	
Gebouw 3:	(495m2*2,5 verd.) + (278m2*3 verd.) = 2071,5m2 BVO	

Gebouw 4: 417m2 * 3 verd. = 1251m2 BVO
752m2 * 4 verd. = 3008m2 BVO
85m2 * 2 verd. = 170m2 = 4429m2 BVO

Totaal: (1+2+3) 4161m2 + (4) 4429m2 = 8590m2 BVO



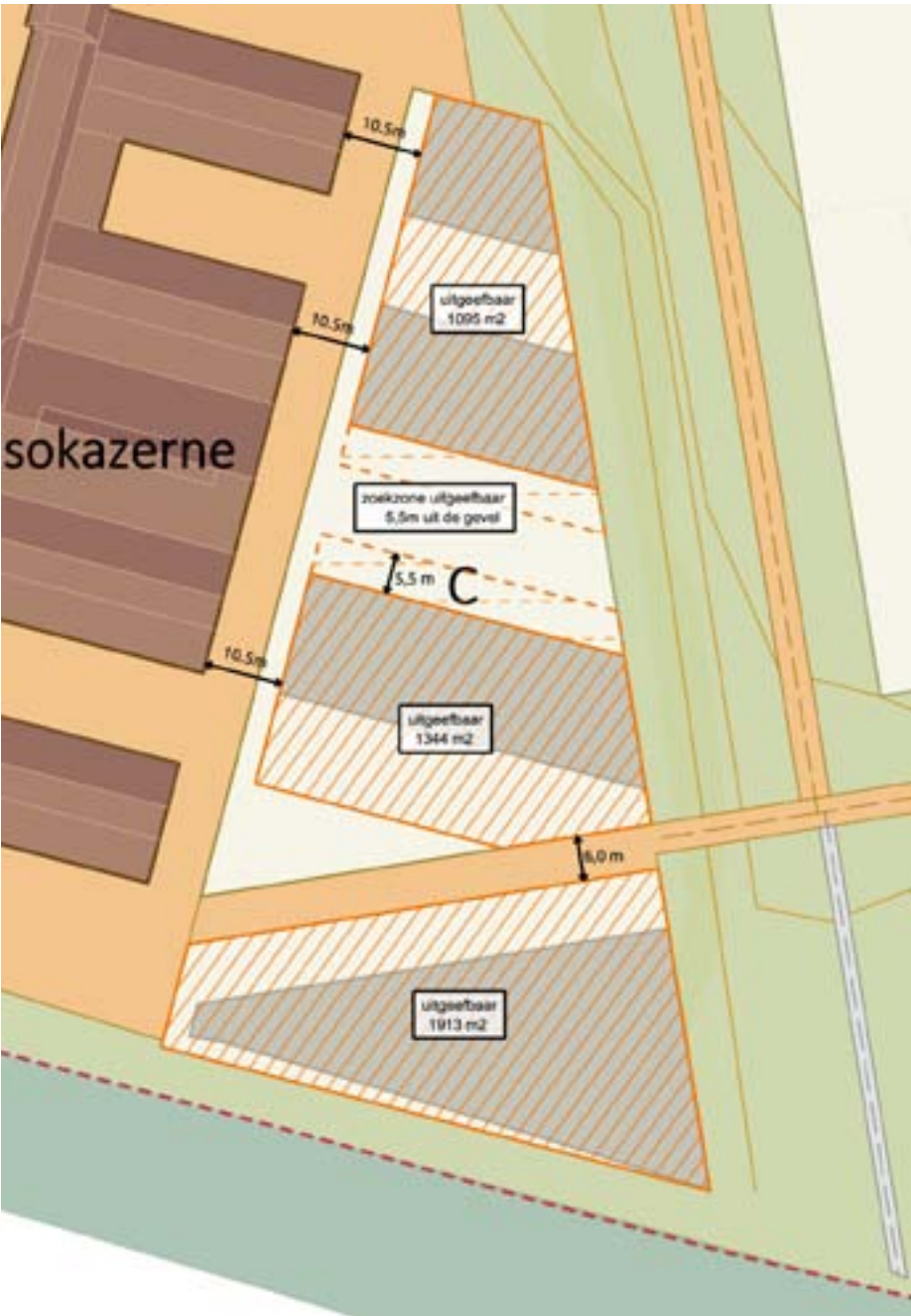
Kappenstudie



Niet alle kappen in deze studie komen overeen met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:

- De kappen van de nieuwbouw gaan een verbinding aan met de kappen van de achtervleugels van de Frisokazerne Door een zelfde hellingshoek of door een zelfde platte kap, evt. met lichtstraat.
- De gebouwen blijven ondergeschikt aan het centrale hoofdvolume aan de achterzijde (hiervan is de nok, excl. opbouw, 12 meter hoog). Maximale nokhoogte is 10 meter, maximale goothoogte is 6 meter.

Uitgeefbaar



Uitgeefbaar gebied
Totaal 4352m² (exclusief zoekzone)



Totaal aan verharding PM

Verharding, Groen & Infiltratie

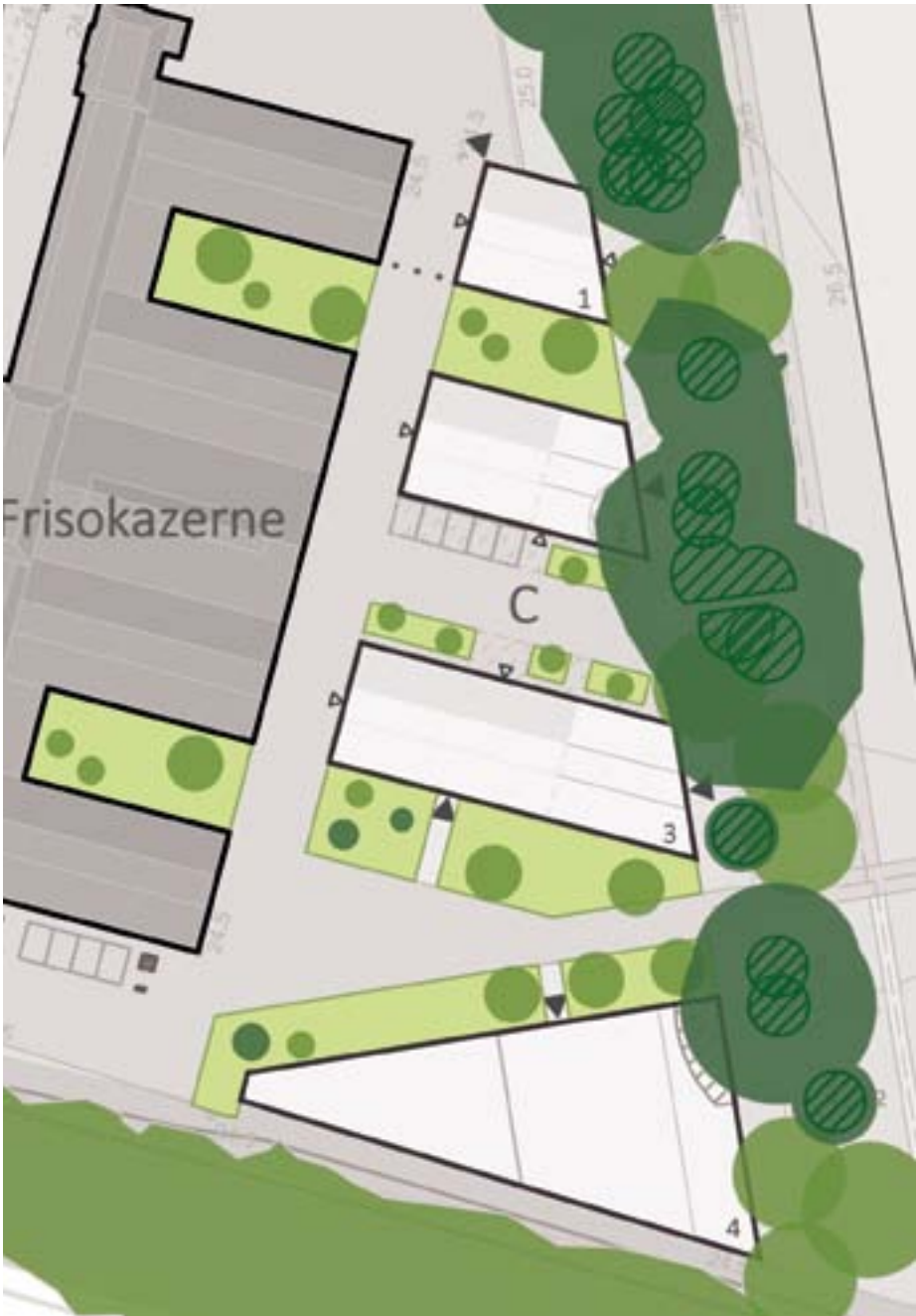


bomen verplanten

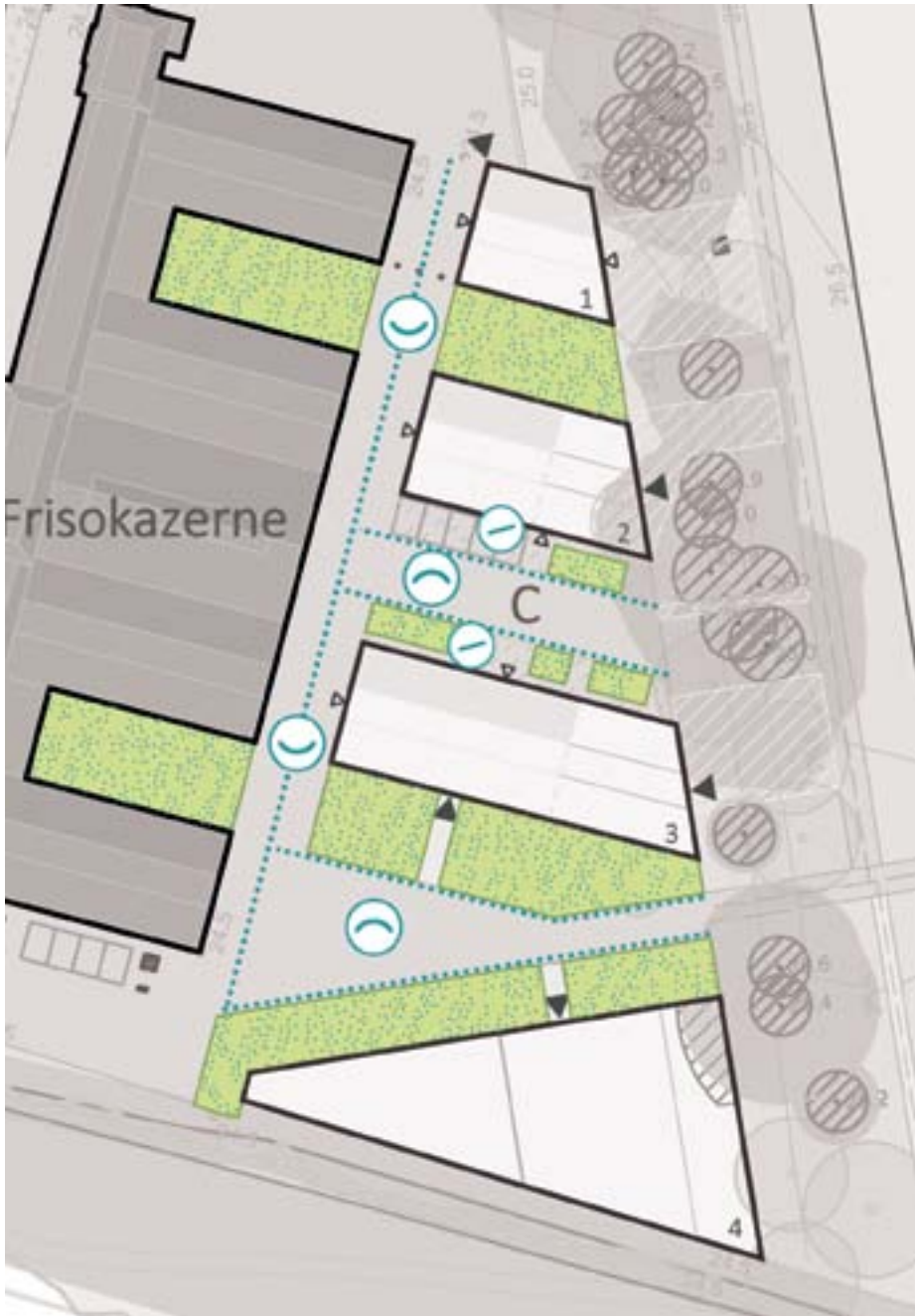


boomnummers te verplaatsen en te verwijderen bomen

Te verplanten bomen 3 sequoia's, positie indicatief

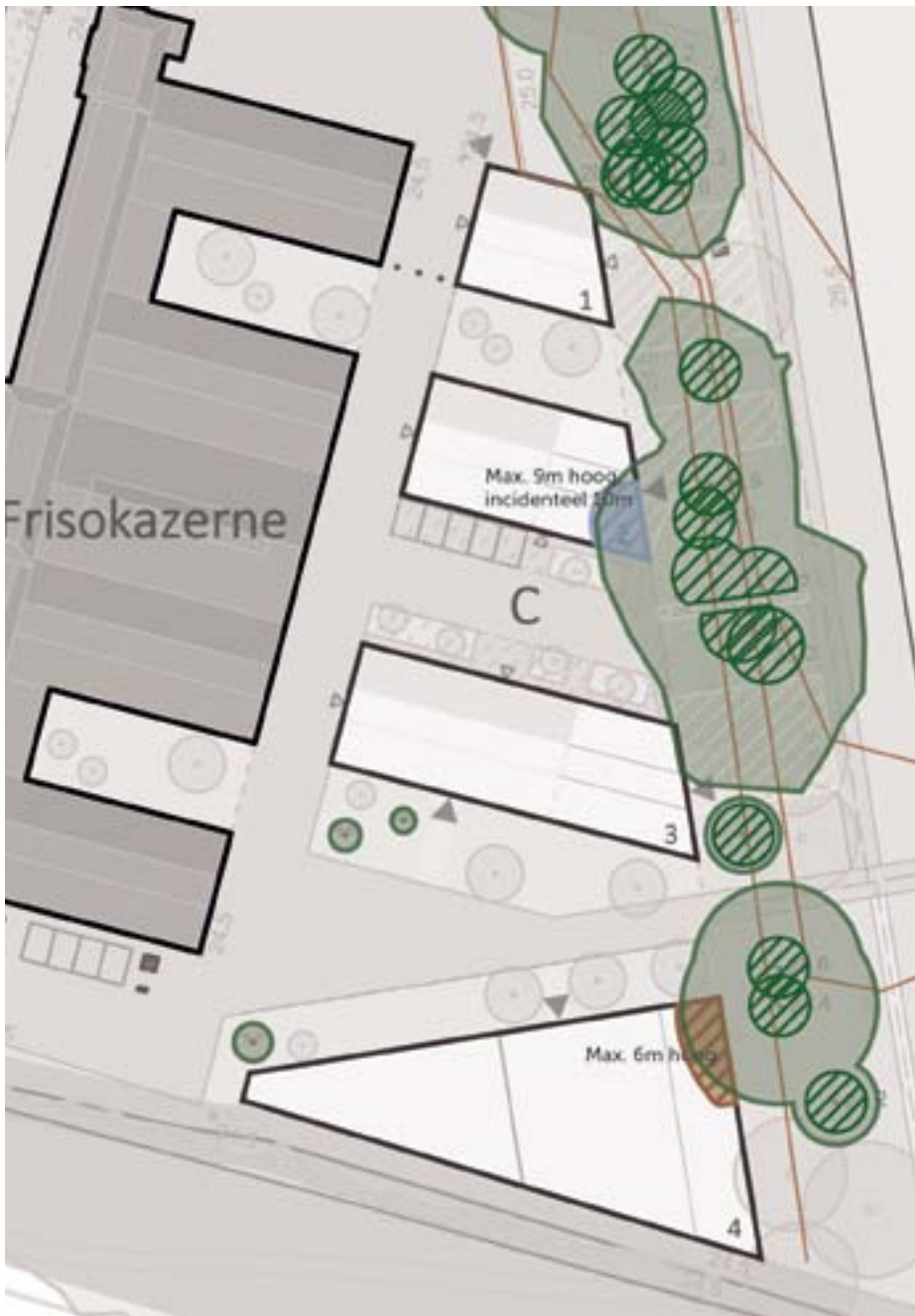


Private tuinen: waar mogelijk vindt infiltratie van regenwater oppervlakkig plaats; door tuinen bijvoorbeeld iets verlaagd aan te leggen



Op tekening zijn de bovengrondse goten aangegeven en de vorm van het afschot (bol, hol of op 1 oor). (Waterinfiltratie in het openbaar gebied zal via ondergronds nfiltratieriool worden opgelost).

Inpassing & Randvoorwaarden



Boomkronen



Milieuaspecten bouwveld
Bouwveld is inmiddels veranderd

Bergingen, Afval & Nuts



Blaauw: Fietsenberging voor werknemers inpandig en zo veel mogelijk collectief oplossen (aanname vanuit proefverkaveling 155 plaatsen, waarvan 135 pp voor de nieuwbouw + 20 bestaande plaatsen voor functies Frisokazerne = 90m2 met dubbellaags fietsrekken)* Oplossing en positie is nog indicatief.

Bruin: Afval inzameling inpandig
Rood: ondergrondse collectief afvalpunt (eventueel in combinatie met Frisokazerne te onderzoeken, locatie is indicatief)

Paars: Trafo bestaand, (gedeeltelijke) verplaatsing nog te onderzoeken (eventuele WOS moet in het bouwveld, bij vookeur inpandig)

*** Berekening fietsparkeren op basis van proefverkaveling**
Uitgangspunt is dat we in het bouwveld het fietsparkeren voor werkers (incl. de bestaande 20 stallingsplekken van Frisokazerne) oplossen.

Voor bouwveld C gaan we uit van een kantoorfunctie (aanname is 90% zonder balie en 10% met baliefunctie). Totaal aantal m2 bvo is 7.500 m2 bvo. De norm voor kantoor zonder baliefunctie; 2 fietsstalplekken per 100 m2 bvo. Aandeel bezoekers kantoor zonder balie van 5% is bepaald op basis van aandeel bezoekers autoparkeernorm. Voor kantoor met baliefunctie wordt voor bezoek met 5 fietsstalplaatsen per balie rekenschap gehouden. Hierbij is het uitgangspunt dat per balie 135 m2 bvo per balie benodigd is. Voor kantoor met baliefunctie wordt 1,9 opstelplaats per 100 m2 bvo aangehouden

Op basis van de berekening: 135 + 20 = 155 plekken.

Voor bezoekers moet voor de functies op het gehele Kazerneplateau (en in relatie tot station!) nog een oplossing komen.

type kantoor	m2 BVO	Norm	#plekken	%bezoekers	#werkers	#bezoekers
Zonder balie	6.750	2 per 100m2 bvo	135	5%	128	7
Met balie	375	1,9 per 100 m2 bvo	7	0%	7	0
Met balie	375	3,8 per 100 m2 bvo	14	100%	0	14
TOTAAL	7.500		156		135	21

Verkeer, logistiek & parkeren



Binnen het bouwveld is een keer en laad- en losmogelijkheid voor bevoorrading en nooddiensten voor functies van zowel Frisokazerne als bouwveld C. Binnen venstertijden kan rondom de Frisokazerne worden gereden. De mindervalidenparkeerplaatsen (locatie en aantal indicatief) zijn door middel van subtiële markeringen geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte. Er zijn geen aparte stroken of koffers zichtbaar. Verder is het bouwveld autovrij,

Blauw gestippeld: Logistiek binnen venstertijden

Bovenstaande tekening geeft de hoofdroutes weer maar is op een aantal punten niet meer correct. Het verkavelingsplan is leidend.

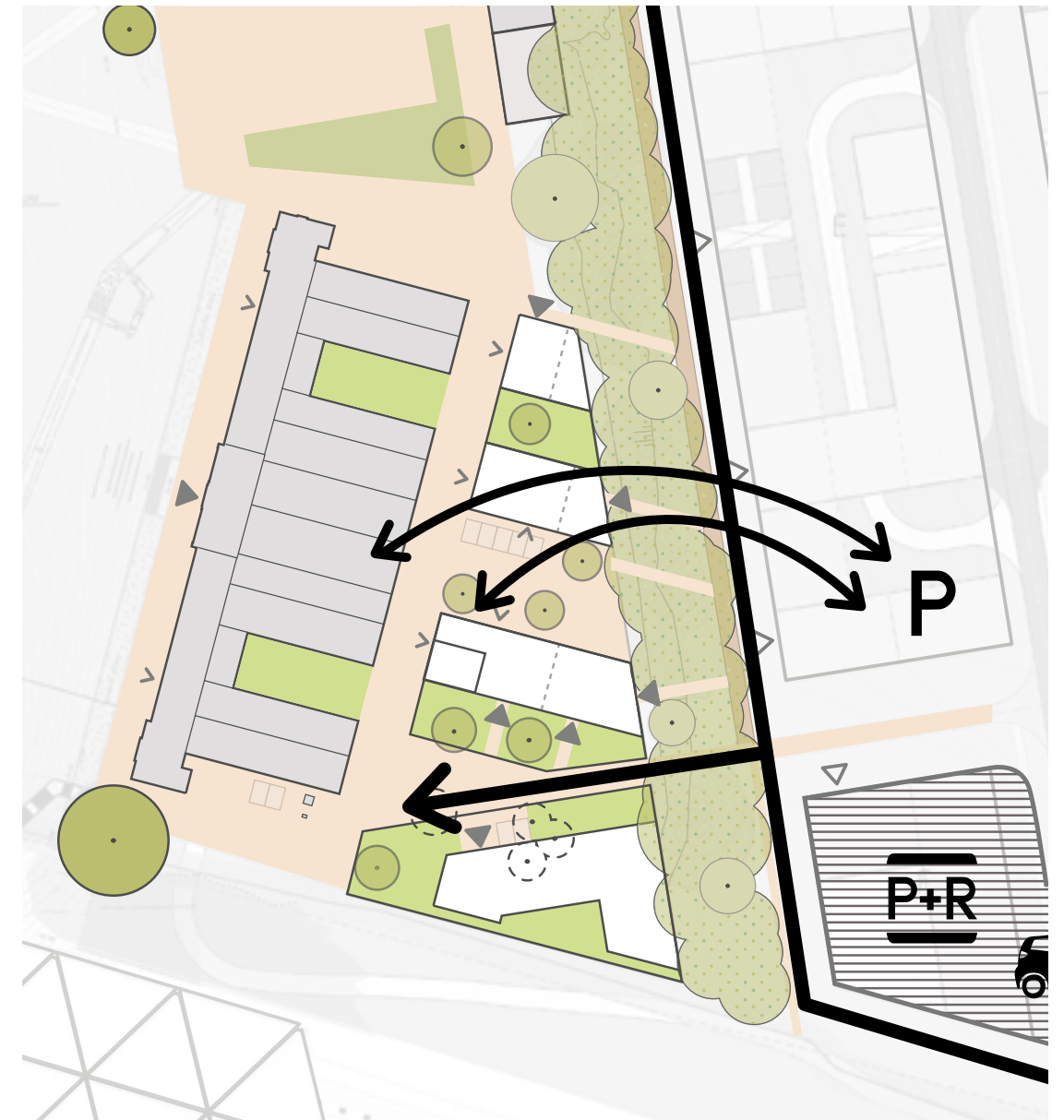
*Parkeerberekening:

- 1) op basis van proefverkaveling 7.500 m², aanname van soort bedrijfsfuncties en centrumnorm (maximum parkeernorm):
 - 6.750 m² kantoor zonder baliefunctie, norm: 1,2 = 80 pp
 - 375 m² kantoor met baliefunctie, norm: 1,6 = 6 pp
 - 375 m² bedrijfsverzamelgebouw, norm: 1,1 = 4 pp

Totaal 92 pp

- 2) Huidige parkeergelegenheid Frisokazerne: 126 pp

Totale behoefte: 218 pp



Er zijn alleen parkeerplaatsen voor mindervaliden in het bouwveld. De rest van het parkeren (geschatte behoefte 218 pp*) wordt elders op het WFC-terrein opgelost. In de definitieve situatie gebeurt dat in collectieve parkeergarages zoveel mogelijk gepositioneerd bij de entree van het WFC-terrein (zie structuurvisie). Tijdelijk kan worden geparkeerd op plaatsen achter de steilrand, o.a. op het tijdelijke P&R-terrein. Er wordt gewerkt aan een duurzaam mobiliteitsconcept waardoor minder plaatsen nodig zijn.

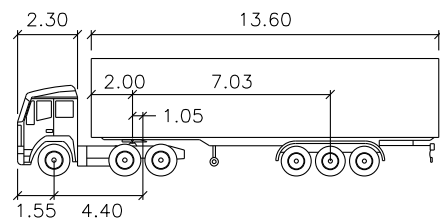
- Voor de nieuwbouw van 7.500 m² en aanname van bedrijfsfuncties geldt een behoefte van 92 pp volgens de maximale norm.*
- De huidige parkeergelegenheid voor de functies in de Frisokazerne (waaronder Akoesticum) van 126 plaatsen blijft in aantal gehandhaafd. De locatie ervan verandert.



Rijcurves trekker + oplegger (trekker + oplegger is maatgevend voertuig met grootste rijcurves)

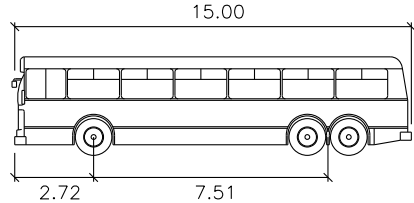


Rijcurves autobus



Trekker oplegger

Tractor Width	: 2.60	Lock to Lock Time	: 6.0
Trailer Width	: 2.60	Steering Angle	: 22.6
Tractor Track	: 2.42	Articulating Angle	: 70.0
Trailer Track	: 2.42		



Autobus 2 meters

Width	: 2.55
Track	: 2.29
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 47.5

