



## **Toelichting Bestemmingsplan**

### **‘Ede, World Food Center, Deelgebied N’**

16 oktober 2020  
Versie 0301  
NL.IMRO.0228.BP2019WFCE0002-0301





# Toelichting

# INHOUDSOPGAVE

<b><u>1</u></b>	<b><u>INLEIDING.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
1.1	AANLEIDING .....	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	7
1.3	PROCEDURE.....	10
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLAN .....	10
1.5	LEESWIJZER .....	11
<b><u>2</u></b>	<b><u>PLANBESCHRIJVING .....</u></b>	<b><u>12</u></b>
2.1	PLANMETHODIEK .....	12
2.2	BESTAANDE SITUATIE .....	12
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	12
2.4	WELSTANDSNOTA .....	13
<b><u>3</u></b>	<b><u>BELEID.....</u></b>	<b><u>14</u></b>
3.1	RIJKSBELEID .....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	20
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	25
<b><u>4</u></b>	<b><u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
4.1	INLEIDING .....	27
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	27
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN.....	29
4.4	BODEM .....	30
4.5	WATER.....	31
4.6	ECOLOGIE/NATUUR .....	33
4.7	ARCHEOLOGIE .....	37
4.8	CULTUURHISTORIE.....	40
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI) .....	45
4.10	LUCHTKWALITEIT .....	48
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	49
4.12	EXTERNE VEILIGHEID .....	50
4.13	VEILIGHEID .....	52
4.14	KABELS EN LEIDINGEN .....	53
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID .....	53
4.16	TRILLINGEN .....	54
4.17	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	55
<b><u>5</u></b>	<b><u>UITVOERBAARHEID.....</u></b>	<b><u>56</u></b>

5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	56
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	56
<b>6</b>	<b><u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u></b>	<b>57</b>
6.1	INLEIDING .....	57
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS .....	57
<b>7</b>	<b><u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u></b>	<b>60</b>
7.1	PARTICIPATIETRAJECT.....	60
7.2	VOOROVERLEG.....	60
7.3	ZIENSWIJZEN.....	60
<b>8</b>	<b><u>HANDHAVING.....</u></b>	<b>61</b>
8.1	ALGEMEEN .....	61
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE .....	61
<b>9</b>	<b><u>BIJLAGEN.....</u></b>	<b>62</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De structuurvisie World Food Center (WFC) is het kaderstellende document voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid in Ede. De structuurvisie vormt daarmee de basis voor het opstellen van stedenbouwkundige uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen voor deelgebieden.

Het WFC wordt een nieuw levendig stadsgebied voor Ede. Hoe dit gebied er uit kan komen te zien, staat beschreven in deze structuurvisie. Het gebied zal naar verwachting in een periode van 10-15 jaar tot ontwikkeling komen. De structuurvisie is daarom geen volledig uitgetekend ruimtelijk plan, maar wel een duidelijke ontwikkelrichting met kaders voor verdere uitwerking. De ambities en ruimtelijke hoofdstructuur worden vastgelegd, maar er is wel voldoende ruimte om te kunnen reageren op toekomstige ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien.

Met deze structuurvisie wordt een aangepaste koers vastgelegd. Het zoveel mogelijk behouden en benutten van het aanwezige militaire erfgoed en waardevol groen blijft uitgangspunt. De Friso- en Mauritskazerne, het ketelhuis, de appèlplaats, het stormbaanbos en de Stingerbol geven karakter aan het gebied en plek voor belangrijke functies zoals Akoesticum. Akoesticum heeft reeds een landelijke uitstraling en speelt een belangrijke rol als pionier in de gebiedsontwikkeling.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor het WFC betreft het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid. Een plangebied van circa 28 hectare dat tussen station Ede-Wageningen, Parklaan, Enka en de Veluwe ligt. Het terrein is onderdeel van het complex van kazerneterreinen aan de oostkant van Ede, waarvoor de gemeenteraad in 2011 het Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen heeft vastgesteld en in 2013 het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen.

In dit bestemmingsplan is voor Maurits Zuid voorzien in de realisatie van circa 600 woningen gecombineerd met gemengde functies in de bestaande kazernegebouwen. Met het initiatief van het WFC van de stichting World Food Centers is een nieuwe richting ingeslagen, namelijk de ontwikkeling van een interactief kennismilieu rondom de Experience over voedsel. Het grootste deel van het terrein is vrij van bebouwing en ligt klaar voor herontwikkeling.

Deelgebied N ligt in het noordoostelijk deel van het plangebied voor het WFC. Het betreft een onverhard terrein dat momenteel niet in gebruik is voor een specifieke functie.



Fig. Grens plangebied uit structuurvisie

De eerste ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in een structuurvisie. De vertaling van deze structuurvisie naar een planologisch kader, gebeurt door middel van verschillende deelplannen. In dit bestemmingsplan staat het deelgebied 'N' centraal.



Fig. Plangrens deelgebied N



Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Nieuwe Kazernelaan, en in de toekomst aan de Parklaan;
- de zuidzijde grenst aan de toekomstige centrale as van het WFC;
- de oostzijde grenst aan de Syssest;
- de westzijde grenst aan de bestaande ontsluitingsweg van het kazerneterrein , en in de toekomst aan de weg die hetzelfde tracé volgt en deel uitmaakt van de lus die WFC ontsluit.

### 1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode was een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

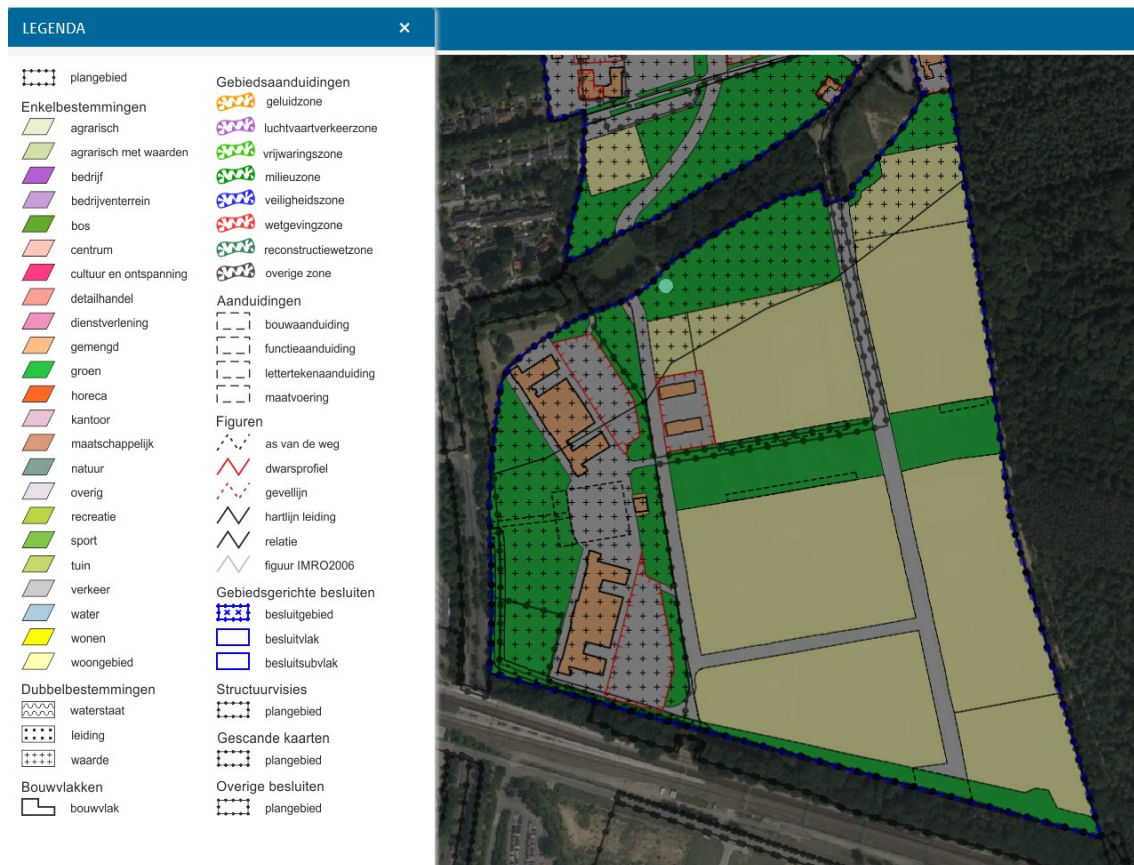


Fig. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kazerneterreinen'. Hoewel dit bestemmingsplan wel een woonbestemming (uitwerkingsbevoegdheid) toekent aan het grootste deel van deelgebied N, is in de structuurvisie bepaald dat het woongebied ook deels in de huidige groenbestemming komt te liggen. Daarnaast wordt op een aantal ondergeschikte punten afgeweken van de uitwerkingskaders uit het geldende bestemmingsplan. Om die redenen is gekozen om een nieuwe bestemmingsplantraject te doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het handhavingsbeleid en de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

## **2 Planbeschrijving**

### **2.1 Planmethodiek**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

### **2.2 Bestaande situatie**

#### **2.2.1 Huidige locatie**

Deelgebied N is gelegen in de noordoostelijke hoek van het WFC-terrein. Het gebied, waar oorspronkelijk de sportvelden van het kazerneterrein lagen, is onbebouwd. Het ligt als een kamer in het bos met stevige groene randen rondom en hoger gelegen ten opzichte van de omliggende wegen. Binnen het bouwveld ligt een markante steilrand (hoogteverschil) met beplanting die de overgang vormt met natuurgebied de Sysself.

#### **2.2.2 Omgeving**

Het gebied grenst aan de noord- en westzijde aan de Nieuwe Kazernelaan en de ontsluitingsweg van het kazerneterrein. Aan de oostzijde grenst het aan de Sysself. Het bouwveld en de Sysself worden van elkaar gescheiden door hekwerken en een onverhard zandpad (buiten plangebied WFC).

### **2.3 Toekomstige situatie**

In de toekomst wordt in dit deelgebied met een landschappelijk woonmilieu de overgang gemaakt naar de Sysself. Waardevolle bestaande groenstructuren en bomen in de randen worden grotendeels ingepast. Via groene wiggen komt de natuur naar binnen. De bebouwing is compact en staat vrij in het landschap of incidenteel op de hogere steilrand. Aan de zuidzijde wordt een begin gemaakt met de centrale as. Het vormt het eindpunt in de gradiënt van stad naar natuur, van kazernes naar Veluwe. Aan de noordzijde ligt de Parklaan en toon het WFC zich met een hoogteaccent, ingebed in de groene bosrand.

#### **2.3.1 Stedenbouwkundige opzet**

De verkaveling is hoofdzakelijk oost-west gericht en volgt in hoofdopzet de orthogonale richtingen van het WFC-grid. Door de verkeersontsluiting zoveel mogelijk aan de rand te leggen kan een luw woonmilieu ontstaan. Groene wiggen brengen de natuur van de Sysself naar binnen. Rondom deze wiggen kunnen de verschillende woonclusters worden onderscheiden. Twee clusters aan de randen hebben hoofdzakelijk appartementen. Accenten markeren hier de Parklaan en de centrale as en zorgen voor oriëntatie. Langs de Parklaan is een hoogteaccent tot tien bouwlagen mogelijk, langs de centrale as zorgt een accent van vijf bouwlagen voor verbijzondering van de hoek. Hier komt een duidelijk zichtbaar voedselaccent in het gebouw. Twee grondgebonden woonclusters in het midden profiteren maximaal van de luwte van de boskamer. Voor een krachtig collectief woonlandschap worden voorzieningen zoveel mogelijk collectief georganiseerd. Bijvoorbeeld al het huishoudelijke afval wordt in collectieve openbare containers verzameld. De woningen hebben een relatief kleine eigen buitenruimte en zijn gegroepeerd rondom collectieve (voedsel)tuinen die het voedselthema in de buitenruimte zichtbaar maken. Bergingen, erfafscheidingen en parkeeroplossingen zijn geïntegreerd in de compacte bebouwingsensembles óf als zelfstandig architectonisch onderdeel opgenomen in de collectieve tuinen, zodat het landschap niet versnipperd. De bebouwing is geleed met onder andere in- en uitsprongen voor een sterk spel tussen binnen en buiten en zachte overgangen met het landschap. Incidenteel 'kruipen' steilrandwoningen de steilrand op in de richting van het Sysselfe bos en ontstaat unieke Veluwearchitectuur.

### **2.3.2 Openbare ruimte**

De eenvoud van de openbare ruimte versterkt de kracht van de bosrand rondom. Een heldere toegangsweg aan de rand die voorziet in parkeren, afvalinzameling en laden en lossen schept ruimte voor een verder autovrije en groene openbare ruimte. In het midden daarvan loopt een centraal pad dat tevens dient voor incidentele logistiek zoals verhuishagens en voor calamiteiten.

Vanuit de openbare ruimte loop je zo de steilrand op, het bos in. De rand langs de Sysselft wordt ingezet als een extensief-recreatieve zone met een voetgangerspad bovenlangs. De ruimtes tussen de woningen is gevarieerd, natuurlijk en gericht op de bosrand, en cultureel en gericht op de collectieve tuinen. Aan de natuurlijke tussenruimtes zitten de voordeuren van de woningen. De ondergrond is een kruidrijk grassenmengsel, met verspreid een enkele gestrooide boom en heestergroepen. Een eenvoudige (privacy-biedende) padenstructuur ontsluit de voorzijde van de woningen. De doorgaande, natuurlijke tussenwerelden vormen een zeer waardevolle stapsteen tussen de natuur van de Veluwe en het hart van de stad. Het hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd en infiltreert in kleine en grotere laagtes in de groene bermen.

### **2.3.3 Groen**

Het terrein wordt omrand door groen. Aan de westzijde is een gemengde houtwal aanwezig, die wordt ingepast. Het sortiment is inheems, en bestaat uit boom- en struikvormers. Aan de noordzijde grenst het plan aan projectgrens van de Parklaan. De zone tussen Parklaan en het plangebied wordt (door het Parklaanproject) ingeplant met eveneens inheems boom- en struikmateriaal. Aan de oostzijde is het bestaande bos het meest dominant. Op de steilrand staan veelal door Defensie aangeplante naaldbomen die het terrein afschermen van de omringende natuur. De overgang naar het meer open loofbos is daardoor vrij abrupt, een krachtige mantel- en zoomvegetatie ontbreekt. Door de naald-aanplant sterk te dunnen ontstaan kansen om de natuurlijke potenties van de plek te benutten: de goed op de zon liggende steilrand kan, samen met de groene aders door het buurtje, in grote mate bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit door naast bomen óók ruimte te geven aan bloemrijke grassen, heide en struweel. De beplanting op de steilrand helpt op deze manier om het plangebied en de Sysselft met elkaar, in ruimtelijke zin, te verbinden in plaats van deze scherp te scheiden.

## **2.4 Welstandsnota**

In de structuurvisie WFC zijn spelregels voor beeldkwaliteit opgesteld voor de samenhang van het beeld van het gehele terrein. Deze zijn in een beeldkwaliteitsplan (bkp) voor het deelgebied N verder uitgewerkt. Samen met het bestemmingsplan vormt dit het kader voor de planuitwerking en toetsingskader voor het kwaliteitsteam WFC. Het kwaliteitsteam is samengesteld uit externe, onafhankelijke deskundigen die de Stuurgroep WFC en het college van B&W adviseren. De welstandstoets en erfgoedtoets maakt integraal deel uit van het kwaliteitsteamadvies. Het beeldkwaliteitsplan borgt de samenhang en kwaliteit van het beeld van de buitenruimte en de bebouwing.

## **3 Beleid**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

#### **3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

### **3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### **3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Het plangebied ('Maurits-zuid') kent in de huidige planologische situatie verschillende bouw mogelijkheden. Grotendeels is woningbouw voorzien op het terrein, middels directe bouw titels of middels uitwerkingsplannen. Daarnaast heeft een deel van het gebied, met name de bestaande bebouwing, een gemengde functie. Binnen deze bestemming is een aantal verschillende functies mogelijk, waaronder maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en wonen.

De onderhavige planvorming maakt deel uit van een gebiedsontwikkeling die beoogt een gecombineerde woon- en businessomgeving te realiseren<sup>1</sup>. Ten opzichte van hetgeen het huidige bestemmingsplan toelaat, leidt dit zeer waarschijnlijk tot een hogere bebouwingsgraad en in ieder geval tot de toevoeging van nieuwe functies over het gehele plangebied. In dat opzicht is er - met het oog op die totale ontwikkeling - sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op zichzelf is de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hoewel met de ontwikkeling grotendeels uitwerking wordt gegeven aan toegestane planologische mogelijkheden, is er op dit moment nog geen bebouwing aanwezig op het perceel. Gegeven het uitgangspunt dat er een nieuwe bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, wordt het project aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Zie structuurvisie World Food Center (vastgesteld d.d. 23 januari 2020)

### **3.1.3.2 Behoeft**

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor het Food Innovation District is het ruimtelijke verzorgingsgebied veel groter dan de gemeente, omdat de bedrijven een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor het woonprogramma geldt dat de gemeentelijke woonopgave de kaders en behoefte bepaalt.

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). In 2019 zal het aantal gereedmeldingen tussen 700 - 800 uit gaan komen (definitieve cijfers volgen medio 2020). Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht, voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0, zie 3.2.3) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De nieuwste Primosprognose 2019 onderschrijft die sterke groei.

De ontwikkeling van deelgebied N is onderdeel van project WFC, dat op haar beurt weer onderdeel vormt van het ontwikkelgebied Kazernes. Het plan WFC is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

### **3.1.3.3 Bestaand stedelijk gebied**

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, mits de behoefte is aangetoond, op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Er hoeft geen verdere onderbouwing te worden gegeven.

Gelet op de huidige planologische mogelijkheden, kwalificeert het gebied Maurits-zuid (en daarmee ook onderhavig plangebied) als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt de grondslag voor de realisatie van een woonwijk van ongeveer 600 woningen. Het terrein is gelegen aansluitend aan het oostelijke woongebied van Ede, en vormt de afronding van het woongebied dat de afgelopen jaren is gerealiseerd op de voormalige kazerneterreinen en het voormalig ENKA-terrein. Het ligt in de bebouwde kom van Ede. Gelet op de (stedelijke) functie die het terrein voorheen had - te weten een kazerneterrein - en de ligging aansluitend aan de centrale stationsomgeving, doorgaande infrastructuur en woongebieden, maakt het onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van Ede.

### **3.1.4 Programmering en segmentering**

Aangetoond is dat het plan voldoet aan de kaders die hieraan in de ladder van duurzame verstedelijking worden gesteld. In het kader van een uitgebalanceerde woonruimteverdeling is het daarnaast van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste woonprogramma te onderbouwen (zie ook paragraaf 3.2.3). In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat er op basis van prognoses woningbouwaantallen zijn afgesproken die in de behoefte voor de komende jaren moet voorzien. De meest recente prognosecijfers uit 2019 onderstrepen dit. De afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) zijn vertaald in een gemeentelijke woningbouwprogramma. Het project WFC is nadrukkelijk opgenomen in dit woningbouwprogramma. Het plan voorziet in verschillende woningtypen en prijscategorieën. Hiermee is aangetoond dat deelgebied N, onderdeel uitmakend van het project WFC, voorziet in een actuele behoefte aan woningen.



### **3.1.5 Crisis- en herstelwet**

De ontwikkeling van het plangebied is 27 oktober 2016 geaccepteerd als bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Vooruitlopend op de komst van het omgevingsplan en de Omgevingswet kunnen gemeenten op basis daarvan experimenteren met een bestemmingsplan waarin meer flexibiliteit wordt gezocht.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar – net als onder de Omgevingswet – de fysieke leefomgeving centraal staat. Dit betekent dat in het plan regels kunnen worden opgenomen over o.a. het waarborgen van de veiligheid, gezondheid, milieu, welstand, natuurbescherming en duurzaamheid. Zo kan de overheid zich voorbereiden op de integrale aanpak die met het omgevingsplan zal zijn vereist.

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte staat uitnodigingsplanologie – in plaats van toelatingsplanologie – centraal. De overheid geeft door middel van globale bestemmingen de kaders aan waarbinnen initiatieven vanuit de markt tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van een concreet initiatief wordt beoordeeld of deze toelaatbaar is.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft – in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wro – een planperiode van maximaal twintig jaar (zie artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw).

Naast de verlenging van de planperiode, verkent de gemeente regelingen (bijvoorbeeld in het kader van parkeren en duurzaamheid) die te koppelen zijn aan de verschillende toekomstige bestemmingsplannen voor het WFC.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

#### Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

*'Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.'*

*Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.'*

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

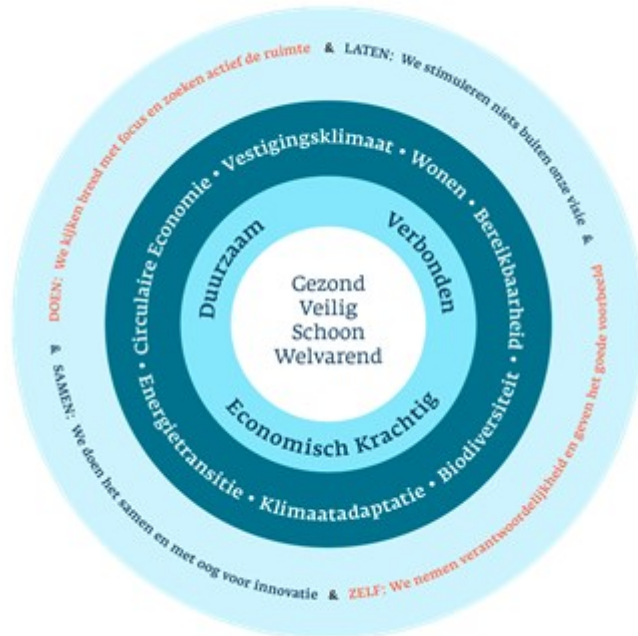


Fig. afbeelding doelstellingen omgevingsvisie Gaaf Gelderland

### Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

### Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor

duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Alle ambities vanuit de provinciale Omgevingsvisie zijn - in meer of mindere mate - van toepassing op de ontwikkeling van het World Food Center.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening, buiten de bepaling over de regionale woonagenda (zie paragraaf 3.2.3), geen bijzondere bepalingen die de aandacht vragen.

### **3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley**

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

De berekende aantallen woningen (waaronder die in het project WFC) zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten

opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.1.4 en 3.1.3.2

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Stadsvisie Ede**

De Stadsvisie Ede heeft de blik vooruit, brengt structuur en samenhang en is gericht op samenwerking. Het vertelt het verhaal van een vooruitstrevende en ambitieuze stad die zich doelen stelt passend bij haar kracht en de ontwikkelingen die op haar afkomen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een visie die de koers zet voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gezien vanuit het sociale, economische en ruimtelijke perspectief. De Stadsvisie is geen eindplan, maar een uitnodigend vertrekpunt voor uitwerking en uitvoering.

De Stadsvisie is op 6 april 2017 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de looptijd van de Stadsvisie zal het wettelijke kader veranderen van Wro naar Omgevingswet. Bij de opstelling van de Stadsvisie is zo veel als mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed en de contouren van de Omgevingswet. Om die reden heeft de Stadsvisie ook het label 'Omgevingsvisie' gekregen.

De Stadsvisie is gebaseerd op vijf leidende principes:

- Netwerkstad in Foodhart
- Krachtige en complementaire brandpunten
- Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei
- Duurzame en gezonde stad
- Levensloopbestendige wijken

Voor een vijftal gebieden is tevens een gebiedsgerichte vertaling van deze principes opgenomen. Dit geldt o.a. voor Maurits-Zuid, dat is aangewezen als nieuwe brandpunt in de stad.

#### ***Brandpunt Stationsknoop-WFC***

In de stationsomgeving verbinden we de (inter)nationale kracht van het Foodhart met de regionale en lokale kracht van Ede. Het gebied ontwikkelt zich verder als knooppunt van vervoer en krijgt (inter)nationale betekenis als cluster van kennis over voedsel. Het World Food Center (WFC) biedt een belevenis over voedsel en vormt ook de aanjager voor de ontwikkeling van een campus complementair aan de campus van de Wageningen UR. Hiermee versterken we de regionale economie en het innovatieve kennismilieu rondom Agrofood. Tegelijkertijd vormt zich een nieuw en levendig brandpunt voor de stad op de overgang naar de Veluwe en in een monumentale omgeving. Een plek van grote contrasten, van stad en natuur, van oud en nieuw, van licht en donker.

## 2 BRANDPUNT STATIONSKNOOP-WFC

### Gebiedskansen:

#### Netwerkstad in Foodhart

- Verbeteren bereikbaarheid netwerkstad door herstructurering Klinkenbergweg en Kazernelaan (Parklaan) en snelfietsroutes
- Veenedaai-station, Centrum-station-Bennekom en station-Arnhem
- Food in de stad: smaakpark en voedselbos op World Food Centre
- Broedplaats en innovatie in WFC

#### Krachtige en complementaire brandpunten

- Entreeversterking naar centrum, stationsomgeving en WFC
- Hart van het brandpunt rondom WFC

#### Herkenbare stad aan Veluwe en Vellie

- Stadsentree opwaarderen door goede inbedding van het representatieve station
- Verminderen barrièrewerking spoor en Klinkenbergweg

#### Verbeteren stadsaanzicht aan spoor

- Verbeteren stadsaanzicht aan spoor ter hoogte van Parkweg, Noord- en Zuidplein met goede inbedding in hoofdgroenstructuur
- Groene lopers van station over WFC naar Veluwe en recreatieve poort naar Stationsweg

- Vergroening van pleinen en parkruïmes aan beide zijden Parklaan
- Recreatieve poort en impuls omgeving Heidebrouwerij en De Fiester
- Benutting cultureel erfgoed kazerneterreinen, Stationsweg, Parkweg en Keemolien
- Stadspark

#### Duurzame en gezonde stad

- Ruimte voor de fiets, Stationsweg en Bennekomseweg
- Versterking groenblauwraamwerk langs spoor naar Veluwe
- Transformatie en insensivering stad op Noord- en Zuidplein, Maurits Zuid en Enka Noordwest
- Aanknopingspunten energietransitie: uitbreiding warmtenet en zonnepanelen op daken
- Aandachtspunt milieukwaliteit: spoorweglawaai zuidoostzijde

#### Levensloopbestendige wijken

- Primaire schil met (woon)zorgfuncties rondom station
- Verbindingen met de wijk versterken ter plaatse van Akulaan en Stationsweg naar Stationsplein en Noordplein

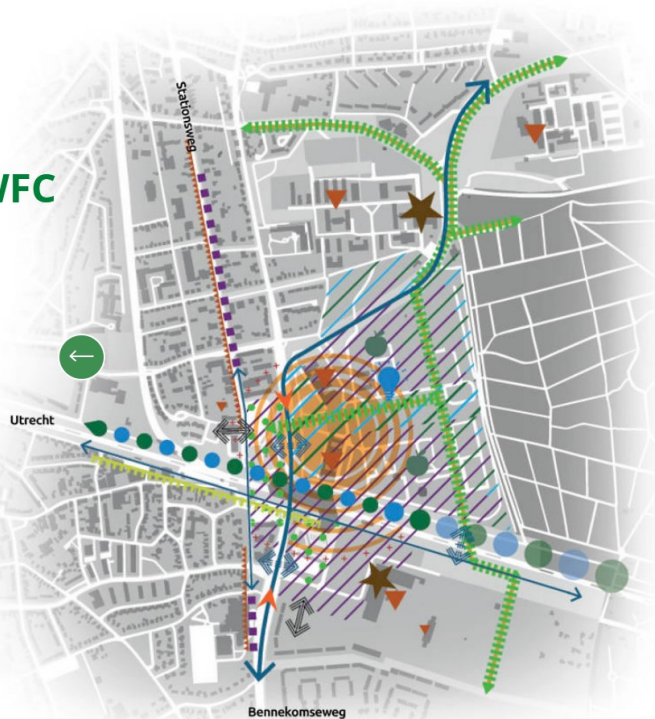


Fig. Doelstellingen Stationsknoop-WFC

### 3.3.2 Structuurvisie World Food Center

#### 3.3.2.1 Structuurvisie

Op 23 januari 2020 is de structuurvisie World Food Center vastgesteld.

De structuurvisie World Food Center (WFC) is het kaderstellende document voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid in Ede. De structuurvisie vormt daarmee de basis voor het opstellen van stedenbouwkundige uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen voor deelgebieden. Het WFC wordt een nieuw levendig stadsgebied voor Ede. Hoe dit gebied er uit kan komen te zien, staat beschreven in deze structuurvisie. Het gebied zal naar verwachting in een periode van 10-15 jaar tot ontwikkeling komen. De structuurvisie is daarom geen volledig uitgetekend ruimtelijk plan, maar wel een duidelijke ontwikkelrichting met kaders voor verdere uitwerking. De ambities en ruimtelijke hoofdstructuur worden vastgelegd, maar er is wel voldoende ruimte om te kunnen reageren op toekomstige ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien.

Gemeente Ede en World Food Center Development (WFCD) zijn gezamenlijk verantwoordelijk. Mede op basis van een Ontwikkelperspectief is de structuurvisie in de loop van 2018 verder tot stand gekomen. Er zijn diverse deelstudies uitgevoerd, o.a. op het gebied van werken, wonen, duurzaamheid, groen, hoogte en de stedenbouwkundige invulling van de bouwvelden. Deze zijn geïntegreerd in de structuurvisie.

#### 3.3.2.2 Deelgebied N

Specifiek voor deelgebied N zijn de volgende elementen uit de structuurvisie van belang:

##### Onderdeel gebiedsconcept

Het bouwveld is programmatisch onderdeel van het woonmilieu 'Ontspannen stedelijk wonen'. In paragraaf 2.5 van de structuurvisie is de ambitie voor het wonen op het WFC beschreven.

##### Programma

Binnen het woonmilieu 'ontspannen stedelijk wonen' is sprake van een menging van grondgebonden en gestapeld. Nadruk ligt op bijzondere eengezinswoningen, stadswoningen

en (grotere) appartementen. Naar segment: vooral koop, maar ook vrije huursector, vooral middelduur en duur. Voor de locatie wordt uitgegaan van een indicatief bouwprogramma van 140 woningen. Het programma is monofunctioneel. Bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk in de vorm van werken aan huis. De onderbouwing van het programma komt voort uit de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

#### *Fasering*

De geplande start bouw van het bouwveld is 2021-2022.

#### *Financieel kader*

Het financiële kader voor de uitvoering van de structuurvisie wordt gevormd door de gemeentelijke grondexploitatie WFC. De grondexploitatie WFC is onderdeel van het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Ede, dat jaarlijks aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter besluitvorming. In de grondexploitatie zijn de verwachte kosten en opbrengsten in beeld gebracht en in de tijd uiteengezet.

De relevante onderdelen uit de structuurvisie zijn verwerkt in een (proef)verkavelingsplan voor deelgebied N. Dit verkavelingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Overigens heeft dit stuk geen formele status.

#### **3.3.2.3 Milieueffectrapportage**

Met een milieueffectrapportage is onderzocht welke effecten we verwachten en hoe we hiermee om kunnen gaan. Aan de hand van een drietal varianten is het plan getoetst op thema's als geluid, bodem, water, natuur en verkeer. De uitkomsten zijn aanleiding geweest het plan op onderdelen aan te passen. Dit heeft geresulteerd in het planvoornemen zoals beschreven in de structuurvisie. De impact hiervan is terug te lezen in de milieueffectrapportage.

#### **3.3.3 Duurzaamheidsvisie WFC**

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO<sub>2</sub>).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

#### *Duurzaamheidsvisie WFC*

Voor het gehele WFC gebied is een Duurzaamheidsvisie geschreven. Uitgangspunt is dat we voor dit gebied verder gaan dan wettelijke vereist is. Dit is mogelijk vanwege de aanwijzing als crisis- en herstelwet gebied. De planologische uitgangspunten vanuit de Duurzaamheidsvisie zijn overgenomen in paragraaf 7.13 van de structuurvisie. Deze zijn onverkort van toepassing voor dit bouwveld.

Met name in hoofdstuk 4, paragraaf 15 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

#### **3.3.4 Parkeerbeleidsplan**

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein of tenminste binnen het eigen plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte in de omgeving wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde vigerende Nota Parkeernormering. In paragraaf 4.11 wordt hier verder op ingegaan.

### **3.3.5 Cultuurhistorie**

#### **3.3.5.1 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)**

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in een integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

#### **3.3.5.2 Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2013)**

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Deze kaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied 'Ede, World Food Center, Deelgebied N' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zones 2 (licht geel) en vooral 3 (licht groen). Voor deze gebiedstypes gelden de volgende beleidsstrategieën:

Zone 2:

*"De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf; interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst."*

Zone 3:

*"Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied."*



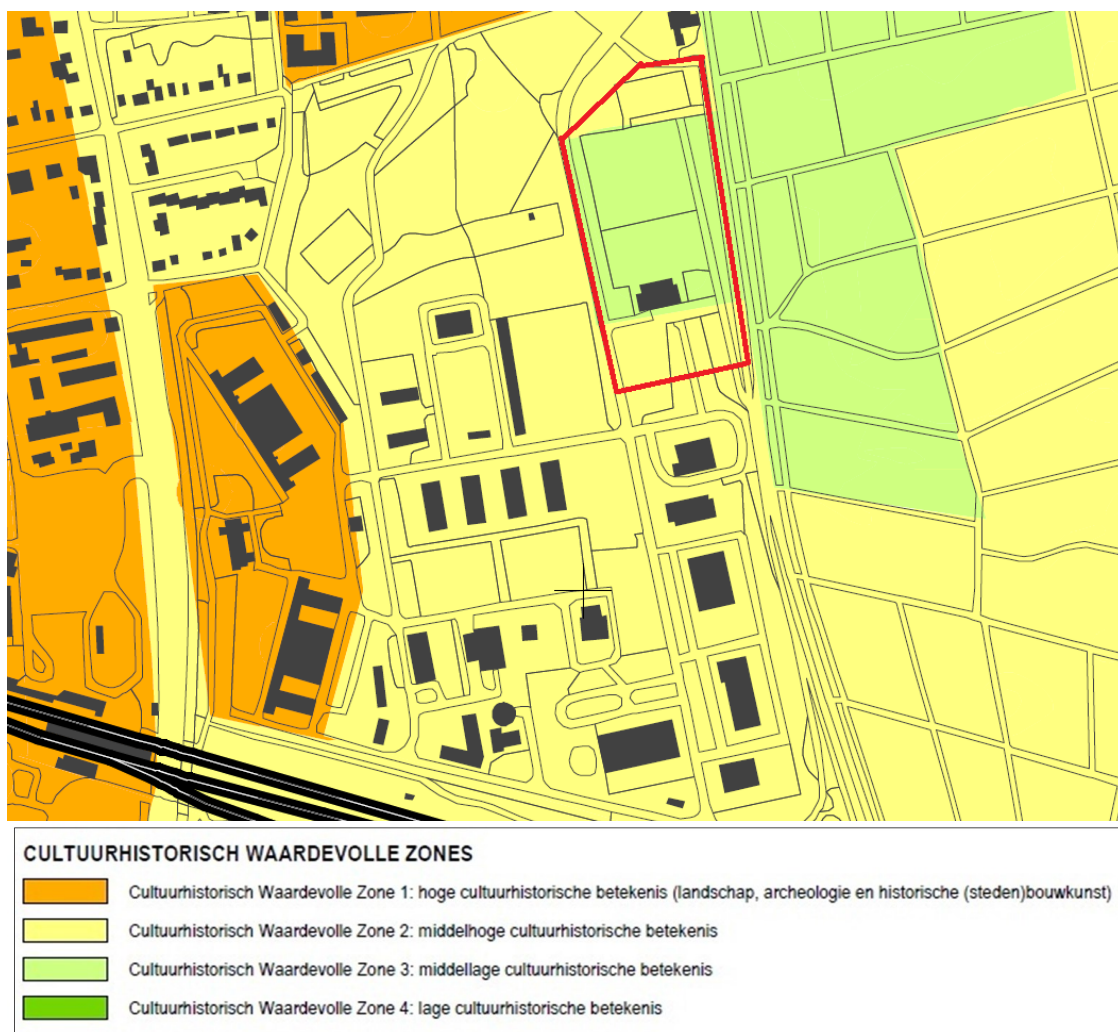


Fig. Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Ede, deelkaart Integrale Waardering)

Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

### 3.3.6 Groenbeleid

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, zijn globale spelregels voor burgerparticipatie omschreven en zijn de (te verwachten) opgaves voor de gemeente Ede op het gebied van openbare ruimte in kaart gebracht.

In de Stadsvisie spelen duurzaamheid en een gezonde leefomgeving een belangrijke rol, maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen zijn van essentieel belang voor een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen. Waardevolle bomen die vanwege de ontwikkeling moeten



wijken, worden (zoveel mogelijk) gecompenseerd. Daarnaast voorziet de planontwikkeling zelf in een groene inbedding van de te realiseren bebouwing.

### **3.3.7 Woonvisie**

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

Het WFC bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen met een accent op bijzondere woonmilieus passend bij het unieke concept WFC (sporen 3 en 4). Het WFC (waaronder deelgebied N) is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Daarmee scoort de ontwikkeling op spoor 1. De woningen in deelgebied N zullen voornamelijk in de middeldure en dure prijscategorieën gerealiseerd worden (zowel huur als koop, zowel grondgebonden als gestapeld). Daarnaast wordt het WFC (en daarmee ook deelgebied N) in de nabije toekomst voor wegverkeer direct ontsloten op de A12 door aanleg van de 'Parklaan'. Het gebied zelf is gelegen op de grens van de Veluwe en op korte afstand van intercitystation Ede-Wageningen en diverse voorzieningen (waaronder winkelcentra). De uitstekende bereikbaarheid, de nabijheid van de Veluwe in combinatie met de gekozen typologieën en prijscategorieën woningen vormen daarmee een interessante woonlocatie voor mensen die zijn gericht op het kenniscluster food en de foodbusiness (Wageningen UR, Campus Wageningen en WFC). Het plan scoort daarmee zeer hoog op de sporen 6, 7 en 8 van Woonvisie.

### **3.3.8 Programma Biodiversiteit**

Het Programma Biodiversiteit is op 21 maart 2019 vastgesteld en geeft doelen voor herstel, behoud en versterking van biodiversiteit. De visie op biodiversiteit heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- In Ede maakt biodiversiteit een essentieel onderdeel uit van het natuurlijk kapitaal. Het vormt de basis voor een gezonde leefomgeving en een gezond en duurzaam voedselsysteem.
- Bijzondere planten en dieren hebben in Ede een leefomgeving waar ze zich kunnen handhaven en uitbreiden.
- De ecosystemen van alle landschappen functioneren als schakels in een ketting en vormen zo een waardevol sieraad van onze gemeente.
- In Ede zijn veel mensen zich bewust van de waarde en het belang van biodiversiteit
- Bij ruimtelijke ontwikkeling wordt het aspect biodiversiteit vanaf de start integraal meegenomen.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties voelen zich verbonden om samen de natuurwaarden te beschermen en te versterken.

Eén van de doelen richt zich op het natuur inclusief ontwerpen als integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doel wordt geborgd in de toetsing van omgevingsvergunningen.

## **3.4 Conclusie beleid**

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Dit beleid staat op voorhand niet in de weg aan de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

## **4 Onderzoek en randvoorwaarden**

### **4.1 Inleiding**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

### **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.2.1 Beleid/regelgeving**

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### **4.2.2 Beschouwing plansituatie**

Het WFC gebied biedt als brandpunt in de stad plaats aan een mix van verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke instellingen, bedrijven, onderwijsinstellingen, etc. Het wordt daarom beschouwd als een gebied met functiemenging, waarop bijlage 4 van de VNG-publicatie van toepassing is.

##### *Nieuwe bedrijfsmatige functies in de omgeving van deelgebied N*

Binnen het totale gebied van het WFC zullen uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten uit de categorie A en B mogelijk worden gemaakt. Het Experience Center is, gezien de grotere verkeersaantrekkende werking een uitzondering en valt binnen categorie C.

Bij categorie A gaat het om activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen (gevoelige bestemmingen) kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Bij categorie B gaat het om activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar dan met grotere verkeersaantrekkende werking (zowel voor goederenvervoer als voor personenvervoer).

In het WFC worden het grootste deel van de beoogde woningen in het (noord)oost deel van het plangebied voorzien. Bij de beoogde woningen in deelgebied N wordt ten opzichte van de nieuwe bedrijfsmatige functies uit categorie A, B en C voldoende afstand aangehouden gehouden om een goed woon- en leefmilieu te waarborgen.

##### *Bestaande bedrijfsmatige functies in de omgeving van deelgebied N*

Ten noorden van deelgebied N is een perceel gelegen waar op grond van de bestemming 'Gemengd', verschillende bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Het gaat hier om bedrijvigheden die vallen onder categorie 1 en 2 van de handreiking 'milieuzonering'. Dit houdt in dat hiermee in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter moet worden aangehouden tot een gevoelige bestemming, zoals wonen. De beoogde woningen in deelgebied N worden op meer dan 10 meter gerealiseerd, waardoor een goed woon- en leefmilieu is te waarborgen.

Naast bedrijfsactiviteiten zijn in de gemengde bestemming ook sportvoorzieningen toegelaten. Deze vormen een bijzondere categorie. Sporthallen veroorzaken volgens de handreiking namelijk meer hinder dan bedrijvigheden. De afstand tot woningen en andere gevoelige bestemmingen dient dan ook groter te zijn. Het is niet zo dat iedere sportactiviteit een dergelijke beperking opwerpt. In de bestemmingsplanregels voor het perceel is daarom bepaald dat sportvoorzieningen slechts zijn toegestaan, indien dat geen strijd met de uitgangspunten van milieuzonering oplevert. Op die manier vindt er maatwerk plaats bij de allocatie van dergelijke initiatieven. Er bestaan geen plannen om nieuwe voorzieningen aan te leggen of te bouwen. Deze omstandigheden geven te meer aanleiding voor de constatering dat de sportbestemming zich verhoudt met de uitgangspunten van milieuzonering.

### *Evenementen*

Onderdeel van de ontwikkeling World Food Centrum (WFC) is de organisatie van evenementen op een aantal daartoe geschikte locaties op het terrein. Voor het WFC is voor de beoogde evenementen onderzocht welke geluidsbelasting te verwachten is ter plaatse van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen in de omgeving en nieuwe (nog te projecteren) woningen op het WFC-terrein. Daarnaast is onderzocht welke effecten van de evenementen verwacht kunnen worden op de verkeersafwikkeling en parkeerdruk.. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport World Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie (Royal HaskoningDHV 4 juni 2019, referentie BE7918TPRP1906042125).

In het plangebied bevinden zich zes locaties waarop evenementen kunnen worden georganiseerd. Van deze locaties zijn er drie akoestisch relevant, de overige zullen worden gebruikt voor niet-geluidsintensieve bijeenkomsten, zoals recepties. Laatstgenoemde locaties zijn daarom niet verder onderzocht.

De berekende geluidsniveaus vanwege een groot evenement zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Fig. Geluidscontouren van groot evenement in dB(A)

Een geluidsniveau dat is lager dan 70 dB(A) wordt als aanvaardbaar beschouwd. In het plangebied zelf wordt de waarde van 70 dB(A) alleen overschreden in de gebiedskern. In deelgebied N is geen sprake van een overschrijding. Bovendien voorziet het WFC-project in gebouwen die deelgebied N afschermen voor geluid van evenementen. De evenementen gerelateerde geluidhinder is verder tot een acceptabel niveau teruggebracht door alleen maximale geluidssterktes toe te staan tot 0.00 uur 's-nachts als de volgende dag een vrije dag is. Ook het aantal grote evenementen wordt gedurende jaar beperkt tot maximaal 8.

Verder wordt geluid door verkeer voor evenementen beschouwd in de paragraaf over geluid (weg- en railverkeer) en maakt dit voor deelgebied N onderdeel uit van de totale geluidsbelasting door wegverkeer.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van deelgebied N.

### **4.3 Hoogspanningslijnen**

#### **4.3.1 Beleid/regelgeving**

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

#### **4.3.2 Beschouwing plansituatie**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsmasten die van invloed zijn op het plangebied.

#### **4.3.3 Conclusie**

Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het plan.

### **4.4 Bodem**

#### **4.4.1 Beleid/regelgeving**

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart (door B&W vastgesteld op 19 juni 2018) is de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekspllicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

#### **4.4.2 Situatie plangebied**

##### *Niet gesprongen explosieven*

Het gehele WFC terrein is verdacht voor de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (CE). Het terrein is middels grondradar onderzocht echter door de vele verstoringen is het noodzakelijk dat de terreinen middels laagsgewijze ontgravingen worden vrijgegeven voor CE. Ook voor deelgebied N zal dit in 2020 worden uitgevoerd. Hiermee wordt geborgd dat CE geen belemmering is voor de ontwikkeling van deelgebied N.

##### *Bodemverontreiniging*

In 2000 is het WFC onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek.<sup>2</sup> In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten metalen, PAK en minerale olie gemeten. In twee mengmonsters (van het totaal van 88 mengmonsters) is een matig en sterk verhoogd gehalte aan PAK gemeten.

In 2019 is een raamsaneringsplan opgesteld voor het WFC terrein.<sup>3</sup> In dit raamsaneringsplan is vastgelegd op welke wijze verontreinigingen gesaneerd dienen te worden.

Van het kazerneterrein is bekend dat er regelmatig spots worden gevonden met asbest en/of afvaldumpingen zoals accu's. Deze spots zijn dermate klein dat ze middels bodemonderzoeken niet worden gevonden. Om die reden wordt het vrijgegeven voor CE (de laagsgewijze ontgraving) gebruikt om deze spots in beeld te brengen. Aangetoond spots zullen conform het vastgestelde raamsaneringsplan worden gesaneerd.

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Prins Mauritskazerne, Kazernelaan 2 te Ede, De Straat Milieu-adviseurs B.V., 20 oktober 2000.

<sup>3</sup> Raamsaneringsplan Prins Mauritskazerne Zuid Ede, Ingenieursbureau Land, 18 februari 2019.

Na het vrijgeven van deelgebied N waarbij de vaste bodem volledig geroerd wordt, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd om de eindsituatie vast te leggen richting de kopers van de uit te geven gebieden.

## **4.5 Water**

### **4.5.1 Beleid/regelgeving**

#### *Watertoets*

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

#### *Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeieigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water (GRP). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

#### *Hemelwaterbeleid*

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeieigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid, dat een nadere uitwerking is van het GRP. Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid

gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

#### *Grondwatervisie*

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het GRP. Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

#### **4.5.2 Situatie plangebied**

Voor een uitgebreide beschrijving van de wijze van omgang met water in het hele WFC-terrein zie ook de Structuurvisie WFC en de bijbehorende MER die hiervoor is uitgevoerd.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

#### *Vuilwater*

Het huishoudelijk afvalwater van de gebouwen in gebied N wordt via een vuilwaterriool afgevoerd naar het bestaande aansluitpunt op het gemeentelijk riool van de voormalige kazerneterreinen bij de Klinkenbergerweg, net ten noorden van de Albertstunnel.

#### *Hemelwater*

Binnen het bouwvlak N moet een dynamische bui geborgen worden, waarbij 90 mm in 2 uur valt. Het realiseren van de benodigde berging in het gebied zal een combinatie zijn van hergebruik van hemelwater en/of berging op de daken en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen en/of ondergrondse voorzieningen en berging op straat. In de openbare ruimte binnen het plan wordt ernaar gestreefd alles in bovengrondse groene infiltratievoorzieningen te bergen. Niet alle millimeters moeten geborgen worden in een voorziening, ook de berging op straat mag meegerekend worden mits er geen hemelwater de gebouwen inloopt (schade optreedt). De precieze invulling van deze eis moet nader uitgewerkt worden in het inrichtingsplan voor bouwvlak N.

#### *Grondwater*

De grondwaterstanden bevinden zich gedurende het hele jaar op meer dan 8 meter beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem is goed tot zeer goed. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daardoor goed mogelijk en zorgt voor aanvulling van het grondwaterstand.

#### *Hoogten*

Het vloerpeil van de gebouwen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



## 4.6 Ecologie/natuur

### 4.6.1 Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### 4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

#### 4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden.

#### Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van

Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### *Stikstof*

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2;
- de Regeling natuurbescherming.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Er worden maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

#### *4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Houtopstanden. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

#### **4.6.2 Provinciaal beleid**

*Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)*

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Er zijn geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Het onderhavige plangebied "N" is niet aangemerkt als GNN of Groene Ontwikkelingszone. Externe effecten op GNN en GO zijn niet te verwachten. De conclusie wordt onder andere getrokken in de Milieu-effectrapportage en passende beoordeling die is opgesteld in het kader van de Structuurvisie voor het WFC.

#### **4.6.3 Gemeentelijk beleid**

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edese grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd. Doelen voor biodiversiteit zijn uitgewerkt in de structuurvisie WFC en vinden hier doorvertaling naar het planologisch kader.

Eén van de hoofdingredienten van de structuurvisie WFC richt zich op het natuurinclusief ontwerpen waardoor biodiversiteit wordt gestimuleerd binnen het stedelijk milieu. In de structuurvisie wordt biodiversiteit meegenomen in de uitwerking van de openbare ruimte, de inrichting van gebouwen en binnen de groene ontwikkelingsmogelijkheden verder uitgewerkt in het landschappelijk raamwerk.

#### **4.6.4 Situatie plangebied**

De natuurwaarden in dit deelgebied zijn onderzocht in het kader van de driejaarlijkse natuurinventarisaties in het kader van de Wet natuurbescherming die voor het gehele gebied (kazerneterreinen en Parklaan) worden uitgevoerd. Voor het laatst gebeurde dit in 2018 (Natuurbalans, 2018).

#### **4.6.5 Beoordeling afzonderlijke aspecten**

##### **4.6.5.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming**

Beschermde natuurwaarden in dit deelgebied hebben betrekking op twee reptielensoorten: Zandhagedis en Hazelworm. Beide soorten hebben hun leefgebied in de oostelijk gelegen steilrand van het WFC en (vanaf 2015) in de verspreid in het terrein liggende graslanden en heiderestanten. Kern van het leefgebied is het meest zuidelijke deel van de steilrand op het WFC-terrein. Ten opzichte van de onderzoeksresultaten van 2015 (Natuurbalans, 2015) bleek in 2018 (Natuurbalans, 2018) sprake te zijn van uitbreiding van beide populaties. Zo ook in het onderhavige deelgebied N. Het gehele leefgebied van beide soorten gaat verloren door woningbouw. Er is daarom besloten om beide populaties te verplaatsen naar twee nieuwe leefgebieden: 1. de Braamhorst en 2. een locatie aan de zuidzijde van de spoorlijn Ede-Wolfheze. Hiervoor is een verkennende studie uitgevoerd. (Natuurbalans). Het compensatiegebied langs de spoorlijn is door het verwijderen van Amerikaanse vogelkers en bosopslag vrij snel geschikt te maken. Het compensatiegebied Braamhorst wordt speciaal ingericht en heeft daarna tijd nodig om zich te ontwikkelen. Er is daarom besloten om een getrap ontheffingstraject Wet natuurbescherming te doorlopen. Voor Fase 1 van dit traject; het

terugplaatsen van de uitgewaaierde dieren naar het oorspronkelijk leefgebied aan de zuidzijde van de steilrand op het WFC-terrein, is een ontheffing Wnb aangevraagd en verkregen. Voor Fase 2: het verplaatsen van dieren vanaf deze steilrand naar het nieuwe leefgebied op de Braamhorst loopt op dit moment een ontheffingsaanvraag.

De aanwezige zandhagedissen en hazelwormen in Deelgebied N worden in het kader van Fase 1 in 2020 verplaatst.

#### 4.6.5.2 *Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming*

Ten behoeve van de structuurvisie World Food Center Ede is een passende beoordeling opgesteld. Hierin is onderzocht in hoeverre er sprake is van versterking van Natura 2000-gebied.

##### *Stikstof*

In november 2013 is het geldende bestemmingsplan voor de volledige kazerneterreinen vastgesteld. In juni 2015 verleende de provincie een vergunning op grond van de toenmalig geldende Natuurbeschermingswet 1988 ten behoeve van de invulling van de kazerneterreinen conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dat betekent concreet dat er 1850 woningen en 50.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) aan voorzieningen gerealiseerd mogen worden op het terrein.

De plannen kenden ook aan het deelgebied Maurits-zuid een deel van deze ontwikkelruimte toe. Een deel van die ruimte is, voor wat betreft het aspect wonen, toegekend aan een groot deel van het gebied Maurits-zuid, namelijk alle gronden met de bestemming 'woongebied'.

Deelgebied N valt (grotendeels) in de zone waar de bestemming 'woongebied' geldt. Daarmee is duidelijk dat hier woningen zijn voorzien. De realisatie van deze woningen is meegewogen in de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, of zijn daar in ieder geval een voorzetting van. Zolang het totaal van woningen op de voormalige kazerneterreinen minder dan 1850 is, kan worden uitgegaan van de (stikstof)ruimte die is toegekend met de NBW-vergunning.

In totaal zijn (of worden nog) ongeveer 1200 woningen gerealiseerd op de gebieden buiten Maurits-zuid. Voor het plangebied resteren daarmee nog maximaal 600 woningen. In de bestemmingsplanregels behorend bij dit plan, wordt vastgelegd dat in deelgebied N maximaal 140 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarmee valt het plan ruim binnen de toegekende (stikstof)ruimte voor woningbouw uit de NBW-vergunning. Een nadere toetsing of passende beoordeling is niet nodig. In de planregels wordt een directe verwijzing naar de verleende NBW-vergunning opgenomen. Overigens is daarbij nog van belang dat ten tijde van het verlenen van de Nbw-vergunning, nog geen sprake was van gasloze woningbouw. Inmiddels worden woningen wel gasloos gebouwd, en zijn de bouwmethoden en bijbehorend materieel ook verbeterd als het op stikstofemissie aankomt.

##### *Overige externe effecten*

Zoals volgt uit de passende beoordeling behorend bij de MER en structuurvisie van het WFC, heeft het plan voor het WFC geen andere externe effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe. De realisatie van het WFC staat het behouden van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg. Daarmee heeft ook het plan voor deelgebied N geen externe negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe.

#### 4.6.5.3 *Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden*

Zoals reeds aangegeven is het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de ontwikkeling in deelgebied N.

#### 4.6.5.4 *GNN en GO*

Het plangebied ligt niet in GNN of GO en heeft hierop geen externe effecten.

#### **4.6.5.5 Programma Biodiversiteit**

De structuurvisie voor het WFC en het programma biodiversiteit geven voldoende handvatten voor herstel, behoud en versterking van biodiversiteit. In het landschappelijk raamwerk in de structuurvisie is biodiversiteit als integraal onderdeel meegenomen in de uitwerking van de toekomstige functionaliteit waaronder het thema voedsel en gezondheid. Enkele voorbeelden van natuurinclusief bouwen/ontwerpen zijn:

- Het aanbrengen van neststenen voor vogels zoals Huismus, Gierzwaluw en Spreeuw;
- Het aanbrengen van vleermuiskasten
- Het aanbrengen van voorzieningen voor insecten zoals wilde bijen
- Het aanbrengen van groene daken, gevels en/of geveltuinen
- Infiltreren van water met mogelijkheden voor natuurontwikkeling
- Aanleg van ecologisch functioneel groen met voldoende aandacht voor wilde bijen en vlinders

#### **4.6.6 Conclusie**

Deelgebied N is gelegen buiten het Natura 2000-gebied Veluwe en buiten het Gelders Natuurnetwerk en heeft hier ook geen externe effecten op. Het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing op deelgebied N, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom Wnb.

De enige beschermde diersoorten die voorkomen in deelgebied N zijn zandhagedissen en hazelwormen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) voor fase 1 (concentratie van populatie op het terrein) is inmiddels verkregen. Betreffende dieren in deelgebied N worden in 2020 verplaatst. Er zijn hierdoor geen negatieve effecten op reptielen vanwege de ontwikkeling van deelgebied N. Het proces van een ontheffingsaanvraag voor fase 2 (verplaatsen van populatie) wordt op dit moment doorlopen. Met de verplaatsing van de totale populatie zullen uiteindelijk geen negatieve effecten resteren, aangezien de reptielen worden overgeplaatst naar geschikt leefgebied elders.

Door natuurinclusief bouwen en ontwerpen kan de biodiversiteit in deelgebied N worden verhoogd en hiermee wordt voor dit terrein invulling gegeven aan het Programma Biodiversiteit van de gemeente Ede.

## **4.7 Archeologie**

### **4.7.1 Beleid/regelgeving**

In 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Dit archeologiebeleid maakt inmiddels onderdeel uit van het erfgoedbeleid, dat in de nota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad is vastgesteld. In de erfgoednota zijn geen wezenlijke wijzigingen in vastgestelde archeologische beleidsregels aangebracht.

De zorg voor archeologie heeft een eigen plaats in de ruimtelijke ordening. De gemeente moet bij het bestemmen van grond rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen, in landelijke wetgeving geboden beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft een verruiming (versoepeling) van in landelijke erfgoedwetgeving vastgelegde ondergrenzen tot gevolg gehad.

De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Bij de inventarisatie van bekende en te

verwachten archeologische waarden is gebruik gemaakt van de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek.<sup>4</sup>

#### **4.7.2 Situatie plangebied**

In het plangebied bekende en te verwachten archeologische waarden zijn door middel van een verkennend archeologisch onderzoek nader in beeld gebracht. Dit vooronderzoek bestond allereerst uit een archeologische begeleiding van de sloop van een aantal kazernegebouwen in 2012. Op basis van dit onderzoek worden ter plaatse van (gesloopte) bebouwing geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht.

Direct aansluitend op de sloopbegeleiding zijn in onbebouwde zones, verspreid over het kazerneterrein, grondboringen verricht om de bodemkundige gesteldheid te onderzoeken. In en in de directe omgeving van deelgebied N zijn 8 boringen geplaatst (nrs. 94 t/m 101, fig. 1). De boringen tonen een zeer wisselend beeld. In sommige zones is de ondergrond nog intact (boringen 95, 96, 98 en 99) en is ook houtskool aangetroffen. Houtskool kan een archeologische indicator zijn, maar gezien het voormalige, militaire gebruik van het terrein met verontreinigingen, afval, munitie en explosieven in de ondergrond tot gevolg, wordt aan dit houtskool niet zoveel archeologische waarde toegekend. In andere zones van deelgebied N blijkt de bodem volledig verstoord (boringen 94, 97, 100 en 101).

In het gebied met een intacte ondergrond, grofweg de noordelijke rand van deelgebied N (arcering fig. 1), konden nog archeologische resten worden verwacht. Deze verwachtingswaarden werden planologisch beschermd in het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' (2013).

In de winter van 2014-2015 heeft RAAP een explosievenonderzoek in deelgebied N begeleid. Een deel van de planologisch beschermde, noordelijke rand van deelgebied N - 'onderzoeksgebied C' - werd onderzocht op de aanwezigheid van explosieven en archeologische resten. Door het explosieven opsporingsbedrijf werden in het onderzoeksgebied kleine benaderingsputten aangelegd (fig. 2) en met behulp van laagsgewijze detectie ontgraven. Ook de bodem in dit deelgebied bleek goeddeels verstoord. Er waren onder andere bakstenen rioolputten aanwezig. Waar de natuurlijke laag is geraakt, lijkt deze eerst afgegraven en toen opgehoogd. In het noordelijke deel van 'onderzoeksgebied C' was dit in het reliëf zichtbaar. Hier werd een laag ophoogzand aangetroffen, met daarin veel steenkool. Tot slot kwamen er opvallend veel tentharingen en lachgaspatronen vrij, waarschijnlijk samenhangend met festivals die ter plaatse zijn georganiseerd. Een intacte (podzol)bodem of behoudenswaardige archeologische resten zijn niet waargenomen.

#### **4.7.3 Conclusie**

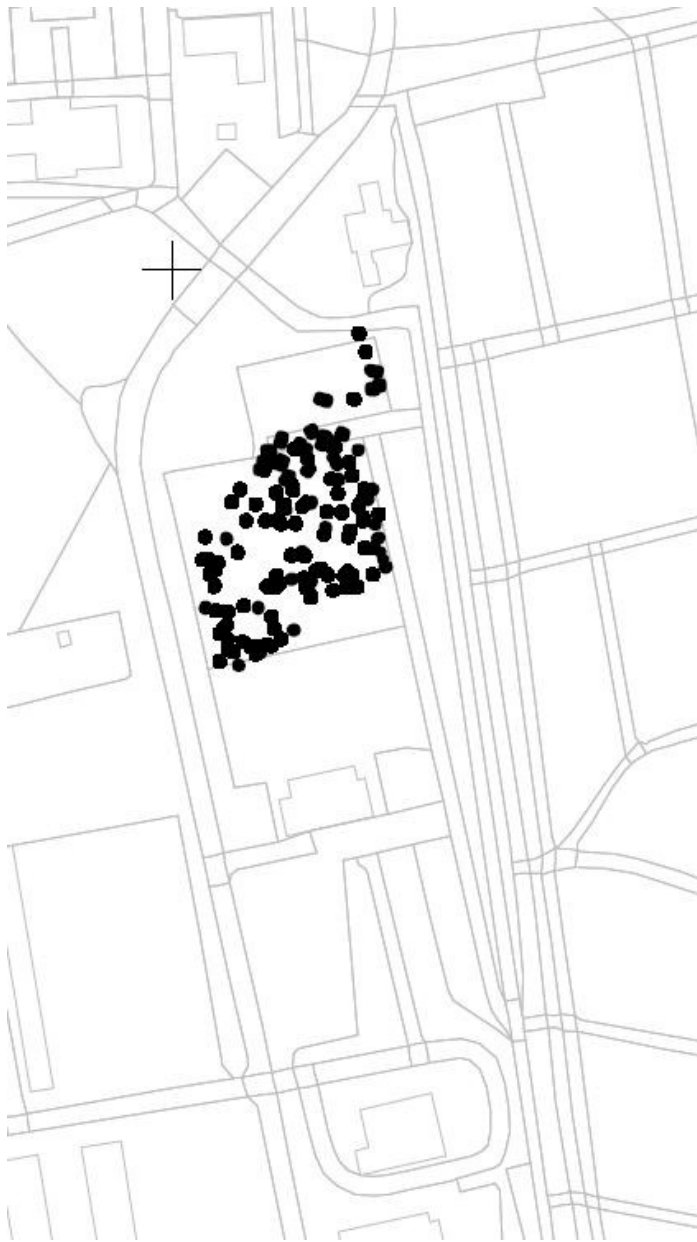
De gemeente acht de kans klein dat tijdens graafwerkzaamheden, in het kader van herontwikkeling van het gebied, behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek en/of een beschermende planologische regeling worden in het plangebied niet langer noodzakelijk geacht.

---

<sup>4</sup> Flokstra, L.M., H.J. Hesselting & E.H.L.D. Norde, 2012: Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP-rapport 2611, RAAP bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012). Schute, I.A. & J.A.T. Wijnen, 2018: Archeologische begeleiding van munitieaanering Kazerneterreinen in Ede, Gemeente Ede, RAAP-rapport 3318, RAAP bv, Weesp (eindversie, 20 maart 2018).



Fig. Uitsnede deelgebied N op een kaart met resultaten van het booronderzoek op de Prins Mauritskazerne in 2012 (bron: RAAP-rapport 2611).



*Fig. Uitsnede deelgebied N met benaderingsputten in archeologisch 'onderzoekgebied C' (bron: RAAP-rapport 3318).*

## **4.8 Cultuurhistorie**

### **4.8.1 Beleid/regelgeving**

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden



aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.8.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied 'Ede, World Food Center, deelgebied N' beslaat een klein deel van het gebied gelegen ten oosten van het zogenaamde 'kazerneplateau'. Het bouwveld omvat een gebied waar nauwelijks kansen liggen om cultuurhistorische waarden te versterken. Het bouwveld ligt ingeklemd tussen een historische steilrand aan de oostzijde, die de overgang naar de Sijselt markeert (buiten plangebied).

#### 4.8.3 *Cultuurhistorische analyse*

##### 4.8.3.1 *Ontwikkelingsgeschiedenis*

###### *Historisch geografisch en historisch bouwkundig*

Het plangebied is gelegen in het Midden-Nederlandse zandgebied en kent van oudsher relatief grote hoogteverschillen. Het ligt op de westflank van gestuwde, glooiende afzettingen behorende tot het stuwwallencomplex Ede-Wageningen. Dit complex is ontstaan in de één na laatste IJstijd, het Saalien. De stuwwallen zijn opgestuwd door het landijs, waarmee Nederland grotendeels was bedekt en bestaan overwegend uit grindrijke, grofzandige rivierafzettingen van de Rijn en Maas. Van dit pre-militaire landschap is thans nog het geaccidenteerde terrein (droogdal) bewaard gebleven in het noordelijke deel, net buiten het plangebied.

Daarnaast zijn in historisch-geografische zin geen relictten van belang die herinneren aan de door Defensie vanaf 1904 gestarte bouwcampagne om dit gebied te transformeren tot een militair terrein met een bijbehorende onderscheidende karakteristiek als gevolg van gebruik, typologie en bouwstijlen. Omdat dit gebied (voor Nederlandse begrippen) grote hoogteverschillen kent, was het noodzakelijk om delen van het landschap te egaliseren, af te graven of juist op te hogen.

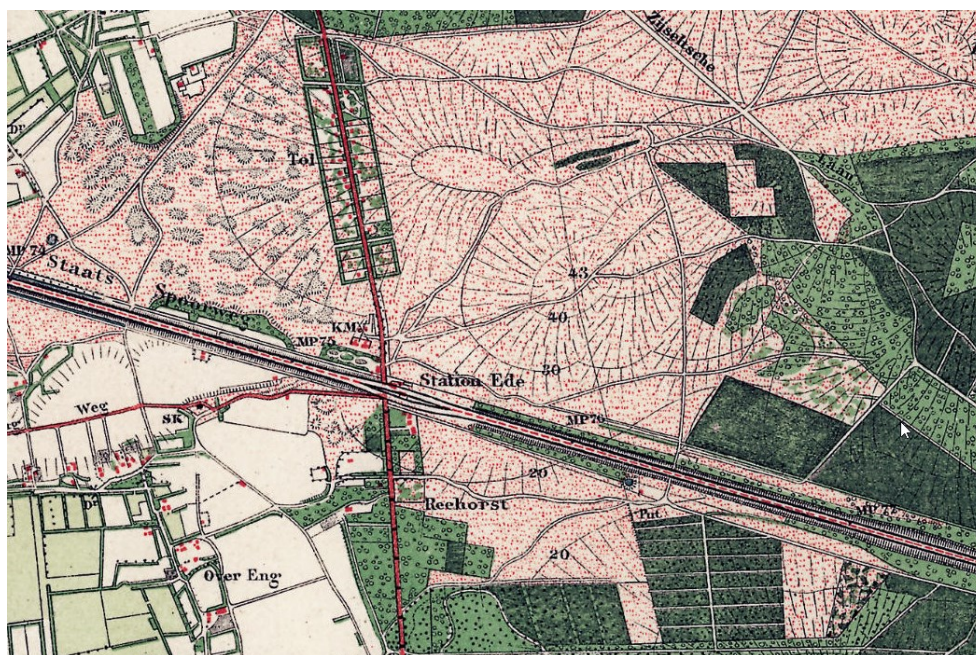


Fig. Situatie van Ede rond 1904, met de nog onbebouwde Schraaljammerheide ten noorden van het station. De aanwezige terreinaccidentatie en padenstructuren in het plangebied zijn door de komst van het garnizoen grotendeels verdwenen. Bron: topotijdreis.

Lange tijd is ter plaatse sprake van schrale heidegrond met zandverstuivingen veroorzaakt door intensieve boskap en begrazing. Het landschap werd in de 19<sup>e</sup> eeuw gedomineerd door de voor wandelingen lokaal zeer populaire Schraaljammerheide, een deels geaccidenteerd heidegebied waarin enkele oost-west georiënteerde padenstructuren liepen.

Hogerop, op de Sysselft, werd in de 19e eeuw steeds meer bos aangeplant. Lager gelegen liep een grintweg, de huidige Stationsweg, die de verbinding vormde tussen de agrarische kernen Ede en Bennekom. Door de aanleg van de spoorlijn Amsterdam - Arnhem in 1845 werd dit gebied fors doorsneden maar ook bereikbaar gemaakt voor mensen van buiten de gemeente.

Deze bereikbaarheid en de aanwezigheid van zeer geschikte, nabijgelegen oefenterreinen op de Veluwe maakte dat Ede garnizoensplaats werd en er vanaf 1904 een eerste bouwcampagne plaatsvond om dit heidegebied te transformeren naar een infanteriekazerneterrein. Omdat dit gebied (voor Nederlandse begrippen) grote hoogteverschillen kent, was het noodzakelijk om ten behoeve van de hoofd- en bijgebouwen delen van het landschap te egaliseren, af te graven of juist op te hogen.



Fig. Situatie rond 1906. Duidelijke begrenzing van het heidegebied ('Grens Militair Terrein') met de steilrand die de overgang markeert naar het bosgebied van De Sijsselt. Bron: topotijdreis

Door het geaccidenteerde terrein gedeeltelijk te egaliseren ontstond een 'kazernesplateau' met steilranden aan de west- en oostzijde (buiten plangebied). De bouw vond als gevolg daarvan plaats op een plateau, waardoor het aanzicht van het gebouwencomplex werd gemonumentaliseerd. Aan de achterzijde is deze steilrand, inclusief groenopstand, nog herkenbaar bewaard gebleven. Aan de voorzijde is deze door de aanleg van de latere Klinkenbergerweg vergraven. Het kazernesplateau en omliggende terrein werd formeel en strak symmetrisch aangelegd. Vanaf de Stationsweg kwam een Y-vormige oprijlaan uit op de brede, hoge fronten van de gebouwen. Deze werd geaccentueerd met opgaand groen en een vijverpartij in het midden. Voorlangs, tussen en achter de hoofd- en bijgebouwen werden wegen aangelegd die de opstallen met elkaar verbonden en het terrein ontsloten.



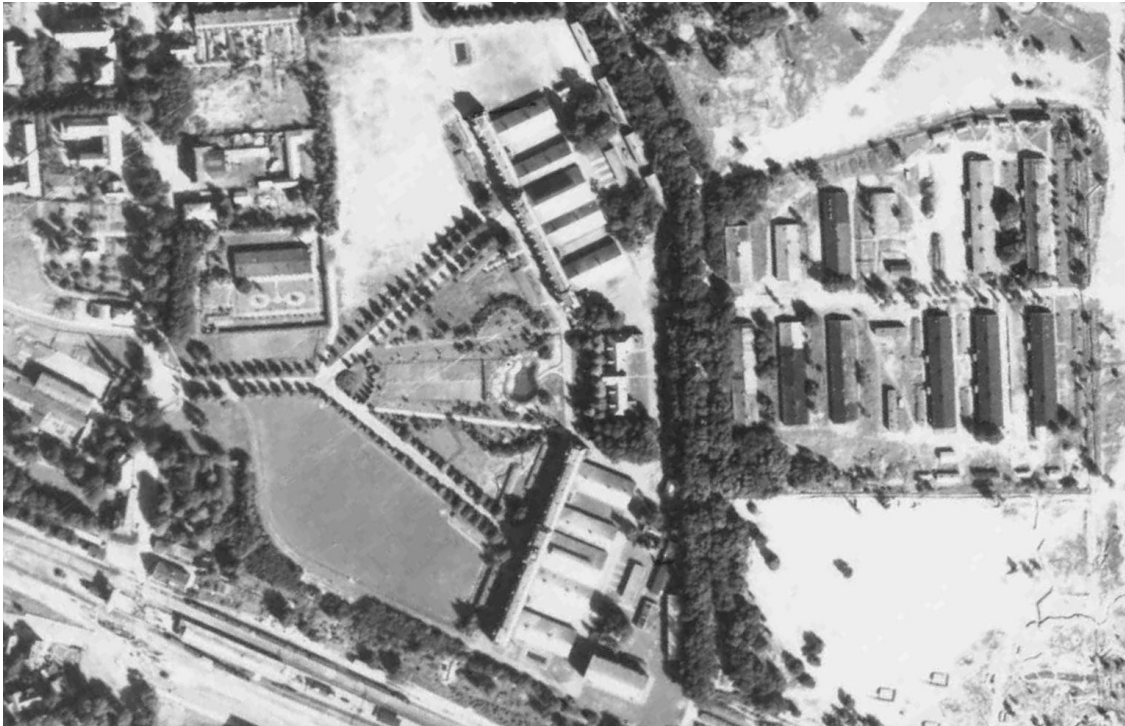


Fig. Luchtopname van het complex anno 1944. De groenopstand op de oostelijke steilrand is evenals de begeleidende beplanting langs de Y-vormige oprijlaan tot volle wasdom gekomen (bron: RAF luchtfoto).



Fig. Topografische kaart met het barakkenkamp op de heide achter de oostelijke steilrand. Bron: topotijdreis.

Achter de oostelijke steilrand werd medio jaren '10 in het kader van de mobilisatie een omvangrijk barakkenkamp aangelegd, waarop de barakken in stroken noord-zuid waren georiënteerd. Deze barakken werden in later tijd vervangen door alternatieve bebouwing (thans eveneens gesloopt), maar de centrale oost-west as is tot op de dag van vandaag als meest dominante historische ontsluiting in dit achtergebied herkenbaar bewaard gebleven (buiten plangebied).

Het terrein tussen dit barakkenkamp en het bosgebied van De Sijselt (binnen plangebied) was heideterrein, en werd na de komst van de militairen aanvankelijk als oefenterrein gebruikt. Als

gevolg van doorgaande bosaanplant op De sijsselt ontstond begin 20e eeuw aan de oostzijde een duidelijke begrenzing van het heidegebied bij een tweede steilrand, die de overgang markeert naar het bosgebied van De Sijsselt. Na de oorlog werd er in dit gebied een tankbaan aangelegd waarvan de meeste sporen enkele decennia later alweer verdwenen waren. In later tijd werden er enkele solitaire militaire bijgebouwen neergezet, die enkele decennia later eveneens weer werden gesloopt. Op de oostelijke steilrand na zijn binnen het plangebied geen historisch-geografische structuren van belang bewaard gebleven.



*Fig. Situatie in de jaren '50. Zichtbaar is de nieuw aangelegde tankbaan met keerkruis, direct langs de bewaard gebleven groene steilrand, die de overgang naar De Sijsselt markeert. Het noordelijke deel overlapt met het plangebied. Bron: topotijdreis.*





Fig. Situatie rond 2012. De tankbaan alweer goeddeels geamoveerd, er resteren slechts nog enkele ontsluitingen. Gebied deels bebouwd met solitaire nieuwbouw. Bron: topotijdreis.

#### 4.8.3.2. Te behouden cultuurhistorische waarden

Gelet op het bovenstaande is binnen het plangebied - op de oostelijke steilrand na - geen sprake van relictten die historisch-geografisch, historisch-stedenbouwkundig of historisch-bouwkundig (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden, beeldbepalende panden) van belang kunnen worden geacht.

#### 4.8.4 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zones 2 en (vooral) 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat er kansen bestaan om de op onderdelen vertroebelde gebiedsidentiteit te verbeteren, mits een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Voor behoud en 'inpassing' komt feitelijk alleen de cultuurlandschappelijke oostelijke steilrand in aanmerking, die de overgang markeert naar het bosgebied van De Sijsselt. Het plan voorziet hierin. Voornoemde strook krijgt de bestemming 'groen'.

#### 4.8.5 Conclusie

Samenvattend bestaat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar tegen het plan.

## 4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

### 4.9.1 Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige

bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonerings. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonerings Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijk 63 en 68 dB.

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

Het plan WFC heeft tot gevolg dat de verkeersstromen in en om het plangebied toenemen, waardoor, zonder maatregelen, extra geluidsbelasting ontstaat bij bestaande woningen waar mensen hinder van kunnen ondervinden. In deelgebied N worden nieuwe woningen gerealiseerd waarvan moet worden aangetoond dat er een goed (geluids)leefklimaat heerst vanwege weg- en spoorlawaai. In het "Rapport World Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie (Royal haskoningDHV, nr. BE7918TPRP1906042125, datum: 4 juni 2019)" is een beoordeling van het aspect geluid opgenomen. Voor het aspect wegverkeer is daarnaast het akoestisch onderzoek Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Ede, World Food Center deelgebied N (rapportnummer E20.003, 30 maart 2020).

##### **4.9.2.1 Railverkeerslawaai**

Uit het hierboven genoemde milieueffectrapport blijkt dat voor de nieuwe woningen in deelgebied N wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai. Een nadere afweging van geluidsreducerende maatregelen vanwege railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

##### **4.9.2.2 Wegverkeerslawaai**

#### **Bestaande woningen en aanleg of reconstructie van wegen**

Het deelgebied N wordt voor wegverkeer via een hoofdsluitingsweg ten westen van het deelgebied ontsloten. Het gaat om een 30 km/uur weg die al is opgenomen in het bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen (vastgesteld 6 november 2013). Er is hierdoor op grond van de Wet geluidhinder geen sprake van een aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg.

Voor de geluidseffecten van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van het WFC blijkt uit het milieueffectrapport dat voor de bestaande woningen rondom het WFC na afweging van geluidbeperkende maatregelen, indien noodzakelijk hogere waarden (Wet

geluidhinder) kunnen worden vastgesteld. De juridische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond. De afweging over eventuele geluidsbeperkende maatregelen voor de bestaande woningen en hogere waarden heeft inmiddels plaatsgevonden bij de besluitvorming over de Parklaan.

### **Nieuwe woningen**

#### **Geluidsbelasting als gevolg van de Parklaan**

Uit het akoestisch onderzoek Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Parklaan op de noordwestelijke rand van het meest noordelijke bouwvlak ten hoogste 49 decibel bedraagt. Hiermee wordt de wettelijke voorkeurswaarde met 1 decibel overschreden. Aangezien verdere geluidreducerende maatregelen (de Parklaan wordt reeds uitgevoerd met stil asfalt en geluidsschermen zijn niet mogelijk vanwege de grote bouwhoogte) geen oplossing bieden dient parallel aan de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde procedure te worden doorlopen. In de uitvoering kan dit leiden tot aanvullende geluidsisolatiemaatregelen aan de woonbebouwing om zodoende het behalen van de Bouwbesluitnorm voor het geluidsniveau in de woningen te borgen.

Ter plaatse van de andere bouwvlakken wordt wel (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 decibel.

#### **Geluidsbelasting als gevolg van de wegen binnen het WFC**

Binnen het plangebied van het WFC wordt een nieuwe interne wegenstructuur aangelegd om de nieuwe woningen en functies te ontsluiten op de Parklaan. Op deze interne wegenstructuur geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Vanwege het 30 km/uur-regime zijn de interne wegen niet zoneplichtig volgens de Wet geluidhinder. Wel dient de invloed van deze wegen op de woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Hiervoor wordt bij een afweging van maatregelen aansluiting gezocht bij de normering uit de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de interne ontsluitingsweg ter plaatse van de bouwvlakken uit de bestemmingsplanverbeelding in het zuidelijke deel ten hoogste 50 decibel bedraagt. Ter plaatse van de andere bouwvlakken wordt wel (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 decibel. Maatregelen zoals een geluidsscherm en stiller asfalt zijn niet gewenst vanwege redenen van stedenbouwkundige en/of financiële aard en/of zijn niet doelmatig door de toegestane bouwhoogte van de beoogde woningbouw. Aangezien wel voldaan wordt aan de advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor geluid van wegverkeer van 53 decibel, is ook zonder maatregelen een goed leef- en milieuklimaat te borgen.

#### **Cumulatie**

Cumulatie van geluid van verschillende geluidsbronnen is niet aan de orde omdat nergens in het deelgebied N sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door twee of meer verschillende geluidsbronnen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Voor geluid van railverkeer en de wegen binnen het WFC-terrein wordt voor de nieuwe woningen in het deelgebied N voldaan aan de voorkeurswaarde en is een verdere afweging van maatregelen niet noodzakelijk. Voor geluid van wegverkeer op de bestaande woningen heeft reeds een afweging van maatregelen plaatsgevonden bij de besluitvorming over de Parklaan.

Als gevolg van wegverkeer over de Parklaan wordt op de noordwestelijke rand van het meest noordelijke bouwvlak de wettelijke voorkeurswaarde met 1 decibel overschreden. Aangezien verdere geluidreducerende maatregelen (de Parklaan wordt reeds uitgevoerd met stil asfalt en geluidsschermen zijn niet mogelijk vanwege de grote bouwhoogte) geen oplossing bieden dient parallel aan de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde procedure te worden doorlopen. In de uitvoering kan dit leiden tot aanvullende geluidsisolatiemaatregelen aan de

woonbebouwing om zodoende het behalen van de Bouwbesluitnorm voor het geluidsniveau in de woningen te borgen.

Het aspect geluid (weg- en railverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

### **4.10.1 Beleid/regelgeving**

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

### **4.10.2 Beschouwing plansituatie**

Voor het World Food Centrum (WFC) zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. De resultaten over dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport World Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie (Royal HaskoningDHV 4 juni 2019, referentie BE7918TPRP1906042125). In het studiegebied van het WFC Ede, waaronder deelgebied N, is er sprake van emissies ten gevolge van wegverkeer. De bronbijdragen van het wegverkeer zijn in detail berekend. Bronbijdragen van overige (grootschaliger) emissiebronnen (industrie, huishoudens, overig verkeer (schepen, vliegtuigen), natuurlijke emissies, etc.) kennen geen wezenlijke veranderingen als gevolg van de ontwikkeling van WFC Ede en zijn meegenomen in de toegepaste achtergrondconcentraties. In deelgebied N wordt uitgegaan van een indicatief bouwprogramma van 140 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van circa 140 woningen binnen deelgebied N valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens.

De in het onderzoek berekende totale concentraties zijn een cumulatie van de bronbijdragen van het wegverkeer en de heersende achtergrondconcentratie. Op grond van het onderzoek naar luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat in geen van de onderzochte varianten overschrijdingen plaatsvinden van de jaar- en uurgemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub>. De hoogste NO<sub>2</sub>-concentraties (24,0 µg/m<sup>3</sup>) doen zich voor ter hoogte van de toetspunten langs de Dr. W. Dreeslaan.



De grenswaarden voor PM<sub>10</sub> (jaargemiddeld en etmaalgemiddeld) worden niet overschreden. De hoogste PM<sub>10</sub>-concentraties (22,6 µg/m<sup>3</sup>) en aantallen overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM<sub>10</sub> grenswaarde doen zich voor langs de Dr. W. Dreeslaan, evenals het maximale aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM<sub>10</sub> grenswaarde (11 keer).

De grenswaarden voor PM<sub>2,5</sub> (12,6 µg/m<sup>3</sup>) worden niet overschreden. De hoogste PM<sub>2,5</sub>-concentraties komen voor langs de Dr. W. Dreeslaan.

Aangezien de hierboven genoemde maximale concentraties in de varianten lager zijn dan de grenswaarde is de conclusie dat dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook het WFC, zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 271). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen. De totale ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Ook blijkt dat er volgens de monitoringsresultaten van het NSL geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### **4.10.3 Conclusie**

Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor de totale ontwikkeling van het WFC te Ede blijkt dat het project voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen zowel voor de wegen en woningen in de omgeving als voor het plangebied zelf. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

#### **4.11.1 Beleid/regelgeving**

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

#### *Parkeerbeleidsplan*

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

### *Fietsbeleid*

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfiets-/doorfietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

#### **4.11.2 Beschouwing plansituatie**

##### *Bereikbaarheid*

In het noordoostelijk deel van het WFC wordt als een van de eerste bouwvelden het deelplangebied bouwveld N ontwikkeld. Ondanks het feit dat dit plangebied binnen het WFC het verst af ligt van het station Ede-Wageningen kunnen we toch blijven spreken van een goede bereikbaarheid van en naar het station.

Het deelgebied ligt op ruim 600 meter loopafstand (met de nodige hoogtemeters) van het station Ede-Wageningen. De bewaakte fietsenstalling van het station (waarbij het het stallen van de fiets de eerste 24 uur gratis is) ligt op nog geen 1,5 kilometer afstand. Door het realiseren van een fiets-/voetgangersbrug over het spoor wordt de verbinding naar Enka, het Horapark, het nieuwe station en/of de snelle fietsroute Ede-Veenendaal gemaakt. Naar het centrum loopt een fietsroute de nieuwe wijk Maurits-Noord. Voor de verbinding naar Ede-oost en de herontwikkelde kazerneterreinen Simon Stevin en Elias Beeckman is een vrijliggende fietsroute aan de zuidoostzijde van de Parklaan voorzien.

Realisatie van comfortabele en goed bereikbare fietsstaplekkens binnen het plangebied biedt volop kansen voor een hoog aandeel fietsgebruik vanuit dit bouwveld.

Voor een goede ontsluiting van het autoverkeer draagt de realisatie van de Parklaan bij. Dit is een (deels) nieuwe gebiedsontsluitingsweg aan de oostzijde van de Ede met een lengte van circa 5,5 kilometer. Deze verbindt het plangebied aan de zuidzijde met de Poortwachter/A12 en aan de noordzijde met de N224.

##### *Parkeren*

In tegenstelling tot de bouwvelden in het westelijke deel en het middendeel van het WFC wordt in dit bouwveld het parkeren voor bewoners en bezoekers vrijwel allemaal binnen het plangebied opgelost. De gemeentelijke parkeernormen voor centrumgebieden zijn van toepassing op de ontwikkeling van het WFC, zoals opgenomen in de structuurvisie WFC. Dit komt voort uit de aanwijzing van de stationsknoop-WFC als tweede brandpunt in de stad, naast het centrum van Ede.

Het benodigde aantal plaatsen wordt bepaald door het uiteindelijk te realiseren programma. Als uitwerking van de duurzaamheidsvisie worden nadere maatregelen bedacht om het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen te vergroten en het autogebruik terug te dringen. Bij een bewezen vermindering van de parkeerbehoefte kan dit een verlaging van de normstelling tot gevolg hebben.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan

## **4.12 Externe veiligheid**

### **4.12.1 Inleiding**

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs

routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

#### **4.12.2 Wettelijk kader**

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

#### **4.12.3 Beschouwing plansituatie**

Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Hieronder wordt per type risicobron beschouwd of sprake is van een relevante invloed op het plangebied.

##### ***Bedrijven***

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen relevante risicovolle bedrijven aanwezig. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien niet in de mogelijkheid om risicovolle bedrijven binnen het plangebied op te richten.

### *Buisleidingen*

In het zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding (transportroutedeel N-568-10). Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 140 meter bij een leiding met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 12 (mm). Binnen het invloedsgebied moet het groepsrisico verantwoord worden. Het deelgebied N ligt op meer dan 140 meter van de zuidelijk gelegen hogedruk aardgasleiding en dus buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Voor de verlegging van de hogedruk aardgasleiding is verder eerder een rapport met kwantitatieve risicoanalyse opgesteld (Rapport Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding N-568-10, met kenmerk 74101761-GCS 12.R.53074 van 14 september 2012, opgesteld door DNV KEMA Energy & Sustainability). In deze kwantitatieve risicoanalyse is rekening gehouden met een aantal toekomstige woningbouwprojecten die onder de Veluwe Poort vallen, waaronder het WFC-terrein.

Het plaatsgebonden risico (PR) van de gastransportleiding N-568-10 na de verlegging voldoet in het beschouwde gebied aan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen gestelde voorwaarde dat het PR van deze leiding, die een ontwerpdruk van 40 bar heeft, op een afstand van vier meter gemeten uit het hart van de leiding niet hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar. Het niveau van  $10^{-6}$  per jaar wordt niet bereikt en dus wordt tevens voldaan aan de voorwaarde dat er zich geen kwetsbare objecten binnen deze contour bevinden. Dit geldt tevens voor de ontwikkelingen binnen het WFC-terrein: voor alle bouwvelden, waaronder deelgebied N, wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor het PR. In de planregels en op de plankaart wordt de belemmerende strook van de aardgasleiding verankert. De belemmerende strook wordt gemeten op vier meter van de hartlijn van de leiding. Binnen de belemmerende strook worden geen bouwwerken toegestaan.

Het groepsrisico (GR) van gastransportleiding N-568-10 is kleiner dan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen gestelde richtwaarde (oriëntatiewaarde). Door de ontwikkeling van deelgebied C zal het aantal personen binnen het invloedsgebied stijgen. Hierdoor neemt het GR iets toe, maar blijft de omvang van het groepsrisico zeer beperkt. Vanwege de geringe omvang van het groepsrisico is voor het plan geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

### *Weg, water en spoor*

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van weg- en vaarwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt ook buiten het invloedsgebied van 200 meter van de spoorlijn Utrecht-Arnhem waar voorheen enig transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvond. Met het van kracht worden van het Basisnet per 1 januari 2014 is het reguliere vervoer van gevaarlijke stoffen op dit spoortraject Arnhem-Utrecht komen te vervallen.

#### **4.12.4 Conclusie**

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen die van invloed zijn op de ontwikkeling van deelgebied N. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.13 Veiligheid**

### **4.13.1 Beleid/regelgeving**

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen

gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

#### **4.13.2 Beschouwing plangebied**

##### *Fysieke veiligheid*

Als het gaat de zelfredzaamheid en rampbestrijding dient in het kader van de basisbrandweezorg rekening te worden houden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op bouwplanniveau en brandpreventieve zaken. Voor de uitgangspunten geldt de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van 2019. Afstemming en toetsing dient voorafgaand aan de vergunningsprocedure te worden uitgevoerd. Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van de politie moeten plaatsvinden.

Het VGGM wordt betrokken bij de gebiedsinrichting en heeft een toetsende en adviserende rol wat betreft bereikbaarheid, voorzieningen en inrichting.

##### **4.13.1 Conclusie**

Op voorhand is het plan vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid uitvoerbaar. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten vanuit brand- en omgevingsveiligheid, zoals opgenomen in de handreiking Bluswater en Bereikbaarheid.

#### **4.14 Kabels en leidingen**

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

#### **4.15 Energie/Duurzaamheid**

##### **4.15.1 Beleid**

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is en in 2030 halverwege deze route is. Dit betekent een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking. Vandaar dat voor het WFC via de Duurzaamheidsvisie stevig wordt ingezet op de energieopgave en dat deze in de uitwerking voor het gebied verder gaan dan de wettelijke energie eisen. Ook voor klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en circulariteit zijn de vertrekpunten gedefinieerd en vastgelegd in de structuurvisie.

#### **4.15.2 Beschouwing plansituatie**

In de duurzaamheidsvisie die door de gemeente Ede en WFCD is opgesteld zijn de belangrijkste randvoorwaarden en ambities opgenomen. In paragraaf 7.13 van de Structuurvisie zijn deze uitgangspunten overgenomen. Per thema geldt de matrix als uitgangspunt. De praktische uitwerking van de matrix krijgt vorm via de organisatie van het gebiedsmanagement en zal met de ontwikkeling van het gebied meegroeien.

Voor het onderwerp energie zijn de uitgangspunten uit de duurzaamheidsvisie via gebiedsmanagement verder geconcretiseerd. Ambitie is een (bijna) energieneutraal gebied, vormgegeven tot op gebouwniveau. De woningen in dit deelgebied kunnen een belangrijke bijdrage aan deze ambitie geven. Belangrijke uitgangspunt is een lage energievraag door extra passief te bouwen. Energie-nul of energieleverend is mogelijk. Uitgangspunt is een maximale energiebehoefte van de nieuwbouw van 60 Kwh per m<sup>2</sup>. Het aandeel hernieuwbare energie is minimaal 100%. Als de BENG eisen strenger worden dan dezen dan geldt de BENG eis zoals die op dat moment wettelijk wordt ingevuld. Maximale benutting van de daken voor PV-panelen in combinatie met de groene daken ambitie wordt in dit deelgebied concreet gemaakt.

Duurzaamheidsaspecten die ook bij andere thema's in de structuurvisie worden genoemd en waaraan invulling wordt gegeven, hebben te maken met materiaalgebruik om opwarming te voorkomen, het stimuleren van duurzame mobiliteit en het terugdringen van automobiliteit. Ook willen we het hergebruik van bestaande materialen, herbruikbaarheid bij functieverandering en circulariteit terugzien. Tot slot is er aandacht voor natuurinclusief bouwen. De inrichtingsplannen voldoen aan de uitgangspunten rond gebiedsmanagement en worden daar getoetst op actualiteit en integrale duurzaamheid.

#### **4.15.3 Conclusie**

Voor dit gebied zijn de uitgangspunten vanuit de Duurzaamheidsvisie onverkort van toepassing en gelden geen bijzonderheden.

### **4.16 Trillingen**

#### **4.16.1 Beleid en richtlijnen**

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
  - Deel A, Schade aan gebouwen
  - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen (met gebouwfunctie: gezondheidszorg, wonen, kantoor en onderwijs, bijeenkomsten, kritische werkruimte)
  - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

#### **4.16.2 Beschouwing plansituatie**

De toekomstige functies waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn op meer dan 400 van het spoor Utrecht - Arnhem gelegen. Door deze afstand leidt het treinverkeer over dit tracé niet tot (hinderlijke) trillingen in de gebouwen in het plangebied.

#### **4.16.3 Conclusie**

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.17 Milieueffectrapportage**

Ten behoeve van de structuurvisie World Food Center Ede is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. De ontwikkeling in deelgebied N bevat geen onderdelen die op zichzelf een aanvulling op de opgestelde MER behoeven.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Financiële uitvoerbaarheid**

Sinds 3 februari 2011 zijn de kazerneterreinen volledig eigendom van de gemeente Ede. Het deelgebied Maurits Zuid/ WFC is het laatste deel van de kazerneterreinen dat tot ontwikkeling wordt gebracht. De overige deelgebieden zijn reeds in ontwikkeling. De gemeente heeft er voor gekozen de gronden zelf te bouw- en woonrijp te maken en aan een ontwikkelaar te verkopen. Voor het gehele WFC is een overeenkomst gesloten met een WFC-D, een consortium van een belegger, een aannemer en een ontwikkelaar die de bouwplannen zullen uitwerken, gebruikers zullen zoeken en voor de realisatie van de bouwwerken zullen zorgen.

De gemeenteraad heeft een grondexploitatie geopend voor de ontwikkeling van het WFC, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Deelgebied N maakt daar onderdeel van uit. Voor de grondexploitatie is een raming opgesteld van de benodigde investeringen. In deze raming zijn de kosten voor de functies verharding (verkeer-verblijfsgebied), groen, gemengd en uitgeefbaar gebied bepaald (onder andere verwerving, plankosten, uitvoering bouw- en woonrijp maken). Tegenover de kosten staan de verwachte opbrengsten uit de verkoop van de gronden. De kosten en opbrengsten samen bepalen het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de gemeentelijke Programmarekening. De grondexploitatie WFC is niet kostendekkend: er zijn meer kosten dan opbrengsten. Conform de daarvoor geldende BBV-richtlijn wordt ter hoogte van het negatieve exploitatieresultaat een voorziening getroffen in de Voorziening Negatieve Plannen (VNP). Dit betekent dat er vanuit de algemene begroting een dekking wordt gereserveerd voor het ontstane tekort.

Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan conform afdeling 6.4 van de Wro te worden opgesteld.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plangebied Maurits-zuid maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de volledige voormalige kazerneterreinen. In 2005 is hier een masterplan voor opgesteld, gevolgd door een ontwikkeling in 2011. In 2013 is het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' tot stand gekomen.

De kans om een World Food Center naar Ede te halen, heeft vorm gekregen door het plangebied Maurits-zuid in te zetten voor de ontwikkeling. Hiermee wordt uiteraard afgeweken van de eerdere ontwikkelingsrichting, waarbij voornamelijk woningbouw werd voorzien. Dit is aanleiding geweest om een nieuwe structuurvisie voor dit gebied op te stellen: de structuurvisie World Food Center.

Deze structuurvisie is tot stand gekomen met betrokkenheid van een keur aan stakeholders en diverse participatiemomenten. In de structuurvisie is te lezen hoe het proces er uit heeft gezien. Ook na de totstandkoming van de structuurvisie zijn we in gesprek gebleven met stakeholders.

Ten aanzien van deelgebied N is van belang dat woningbouw hier al sinds inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' aan de orde is. In dat opzicht wijkt de huidige ontwikkeling van het gebied niet af van hetgeen al geruime tijd de bedoeling was. Slechts de setting, namelijk ontspannen stedelijk wonen nabij het WFC, is veranderd.

Gelet hierop, en op de uitvoerige voorbereiding van de structuurvisie, is de invulling van bouwveld N met woningbouw geen noviteit, en bestaat hier ook veel draagvlak voor. De ontwikkeling van deelgebied N, als één van de eerste stappen in de herontwikkeling van het terrein, krijgt een vervolg in deze bestemmingsplanprocedure. Onderdeel van de procedure is het informeren van betrokkenen.



## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ede, World Food Center, Deelgebied N' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

### 6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

##### Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

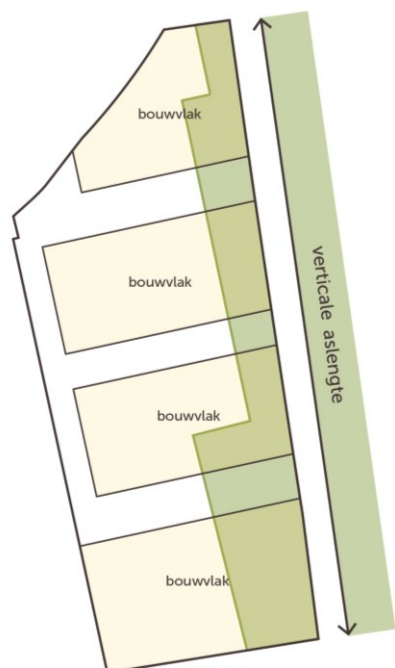
##### *Groen*

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals paden en speelvoorzieningen.

##### *Woongebied*

Binnen het woongebied mogen (zelfstandige) woningen worden gerealiseerd binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken. De toegestane typologie (appartement, grondgebonden) is per bouwvlak aangegeven, evenals de maximale goot- en bouwhoogtes. Verder kent het bestemmingsplan een grote mate van vrijheid, waarbij het beeldkwaliteitsplan de eisen aan de uitstraling bepaalt. In het gebied mogelijk in totaal maximaal 125 woningen worden gerealiseerd.

Een bijzondere bepaling bij de bouwregels in het woongebied, is de bepaling ten aanzien van de aanduiding 'steilrand'. Ter plaatse van deze aanduiding, ligt een gebied waarover afspraken zijn gemaakt over de bebouwingsgraad. Het doel hiervan is om doorkijken richting de Sysselt te verzekeren. Het uitgangspunt is dat maximaal 40% van de noord-zuidas van het aangeduide gebied, met bebouwing kan worden gevuld. Hiermee is geborgd dat over een groot gedeelte van het gebied vrije zichtlijnen behouden blijven. In beeld ziet dat er als volgt uit:



Verticale aslengte:

De aslengte mag maximaal 40% bebouwd worden ter plaatse van het (groen) aangeduide gebied. De bebouwing komt uitsluitend in het daarvoor bestemde bouwvlak (geel).

Minimaal 60% van de aslengte blijft daarmee onbebouwd, zodat zichtlijnen (vanuit het plangebied op de Sysselt) geborgd zijn.



Fig Uiteenzetting van de voorwaardelijke verplichting behorend bij de aanduiding 'steilrand'

### **6.2.3 Algemene regels**

#### Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende vergunning gebeurd is.

#### Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

#### Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik. Hier wordt onder andere een koppeling gelegd met de verleende vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 uit 2015.

#### Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die het realiseren van houtstookinstallaties in woningen verbiedt.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

#### Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

### **6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen**

#### Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

#### Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan:

## **7 Inspraak en overleg**

### **7.1 Participatietraject**

In de structuurvisie zijn de grote lijnen bepaald voor de invulling van het WFC-gebied. Deze visie is tot stand gekomen door middel van een uitgebreid participatietraject. Individuele stakeholders, maar ook andere geïnteresseerden, zijn in verschillende informatiebijeenkomsten bevraagd over hun kijk op de ontwikkeling van het terrein.

De volgende stap in het ontwikkelingstraject is het aanpassen van het bestemmingsplan. Aangezien dit een voortzetting is van de structuurvisie, en het kort volgt op de vaststelling hiervan, is de mate van participatie beperkter. Naast gesprekken met direct belanghebbenden, wordt gedurende de inzageperiode een informatiebijeenkomst gehouden. Doel hiervan is het informeren van belangstellenden over de verdere uitwerking van het plan.

### **7.2 Vooroverleg**

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners worden benaderd met het planvoornemen. Eventuele reacties worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Er heeft een inspraakmoment plaatsgevonden, en de gemeentelijke reactie op de zienswijze is verwerkt in de 'Nota Zienswijzen', welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **8 Handhaving**

### **8.1 Algemeen**

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

### **8.2 Handhavingsprocedure**

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

## 9 Bijlagen

### *Toelichting*

1. Structuurvisie World Food Center
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Verkavilingsplan Deelgebied N
4. Milieueffectrapportage structuurvisie
5. Verkennend bodemonderzoek Prins Mauritskazerne, Kazernelaan 2 te Ede, De Straat Milieu-adviseurs B.V., 20 oktober 2000.
6. Raamsaneringsplan Prins Mauritskazerne Zuid Ede, Ingenieursbureau Land, 18 februari 2019.
7. Natuuronderzoek Kazerneterreinen Natuurbalans (update 2018)
8. Ontheffing Wet natuurbescherming
9. Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & E.H.L.D. Norde, RAAP-rapport 2611, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012).
10. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï