



Ede Ede

Ontwerp-ontwikkelaar Ede-stad

Groene en sociale stad

Vastgesteld gemeenteraad
20 november 2025
zaaknummer 497943



Voorwoord

Hoe kunnen we tot 2040 10.000 woningen bouwen in Ede? Welke voorzieningen horen daarbij? Hoe kan onze infrastructuur die extra inwoners aan? En vooral: hoe maken we van Ede een nog fijnere plaats om te wonen, te werken en je vrije tijd door te brengen? Dat zijn de hoofdvragen die we in dit Ontwikkeldkader Ede–stad zoveel mogelijk van een antwoord hebben voorzien.

De kern Ede is in de 20e en 21e eeuw fors gegroeid. Van een klein heidedorpje halverwege de vorige eeuw naar de stad die we nu kennen. Sommige Edenaars spreken ook anno 2025 het liefst over het dorp Ede. En dat is natuurlijk prima: de dorpse sfeer houden we in Ede–centrum graag vast. Maar in dit Ontwikkeldkader spreken we bewust over stad. Het aantal inwoners, de voorzieningen en onze lokale economie geven daar alle aanleiding toe. En het ziet

er niet naar uit dat onze groei de komende decennia afneemt. Sterker nog: de bevolking in Nederland blijft groeien en Ede wil een bijdrage blijven leveren aan het oplossen van het woningtekort. Het is daarom belangrijk om goed na te denken over de ontwikkeling van Ede in de komende decennia.

In het verleden bouwden we weilanden vol om de groei op te vangen. Zo ontstonden wijken als Veldhuizen, Rietkampen en Kernhem. Dat moeten we de komende jaren anders aanpakken. Want na het realiseren van de wijk Doesburgerbroek willen we de ruimte buiten de stadsgrenzen zoveel mogelijk groen houden.

Die woningen en voorzieningen gaan we daarom binnen de huidige stadsgrenzen toevoegen. Dat betekent dat we compacter gaan bouwen. Meer gestapelde bouw, verticale dorpen in de wijk, en op enkele plekken zien we ruimte om echt de hoogte in te gaan.

Zo houden we voldoende ademruimte in de stad. Die ruimte benutten we om meer groen in de stad toe te voegen. We willen meer bomen en struiken, zodat er door de hele stad heen ‘Groene Lopers’ ontstaan.

Goed voor de natuur, en als inwoner kun je ervan genieten en verkoeling zoeken op een hete dag.

Wat ook gaat veranderen is onze omgang met het verkeer. Want met 10.000 woningen erbij zullen de verkeersbewegingen toenemen. Dat past niet als we doorgaan met wat we altijd deden en betekent dat de auto de komende jaren een forse stap terug moet doen. Lopen en fietsen binnen Ede maken we aantrekkelijker en we letten erop dat voorzieningen als scholen en de dokter ook echt om de hoek zitten.

Dit Ontwikkeldkader Ede–stad is het resultaat van een lang traject. Het vertrekpunt was onze Omgevingsvisie, gevolgd door een hele serie onderzoeken, gesprekken met ondernemers, inwoners en de gemeenteraad. Dit Ontwikkeldkader geeft ons houvast om de groei van Ede de komende decennia op een verantwoorde wijze vorm te geven. Ik heb er daarom alle vertrouwen in dat we met dit kader in de hand Ede nog mooier kunnen maken!

Jan Pieter van der Schans
Wethouder



Inhoudsopgave

Omgevingsvisie

HOOFDSTUK 1

Inleiding	4
1.1 Wat is een Ontwikkeldkader en hoe zit het in elkaar?	5
Leeswijzer	7
1.2 Proces en relatie tot andere documenten	8

HOOFDSTUK 2

Dit is Ede–stad	10
2.1 Ede–stad is altijd in beweging	11
2.2 Diagnose: stad uit balans en dragende systemen niet op orde	13

HOOFDSTUK 3

Naar één Ede: groene en sociale stad	15
3.1 Verbinden en vergroenen	16
3.2 Versterken en verdichten	17
3.3 Programma tot 2040 en daarna	19
3.4 Sleutelgebieden	20
3.5 Het programma vertaald naar richtgetallen	22
3.6 Hoofdkaart Ontwikkeldkader Ede–stad	24

HOOFDSTUK 4

Strategische keuzes uitgewerkt	25
4.1 Leven in gezonde wijken	26
4.2 Duurzame mobiliteit en energie	31
4.3 De natuur als basis en de Veluwe centraal	37
4.4 Werk maken van Foodvalley	41
4.5 Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede	45

HOOFDSTUK 5

Groene Stadsstructuur onder de loep	50
5.1 Inleiding	51
5.2 Groene Lopers	52
5.3 Stads– en Landschapsparken	54
5.4 Stadslanen	56
5.5 Buurtgroen	57

HOOFDSTUK 6

Ontwerpuitgangspunten	58
6.1 Ontwerpuitgangspunten voor een stad tussen de bomen	59
6.2 Ontwerpuitgangspunten voor compacte Edese leefmilieus	62

Uitvoeringsprogramma

HOOFDSTUK 7

Uitvoeringsprogramma Ede–stad	66
7.1 Van concrete doelen naar realisatie	67
7.2 Rolneming en samenwerking	68
7.3 Instrumentarium	68
7.4 Fasering ruimtelijke ontwikkelingen en voorwaardelijke beleidsontwikkelingen	69
7.5 Financiën	69
7.6 Organisatie	70
7.7 Monitoring en bijsturing	70

HOOFDSTUK 8

Aanzet uitwerking Sleutelgebieden	71
8.1 Ede–centrum	73
8.2 Stationskwartier	77
8.3 Westerpark	81
8.4 Zuiderparken	85
8.5 Groot Hoekelum	89
8.6 Ede–noordwest	92
8.7 Zoekgebied A12–zuid	96
8.8 Bedrijventerreinen	100

Begrippenlijst	102
Colofon	105

Hoofdstuk 1

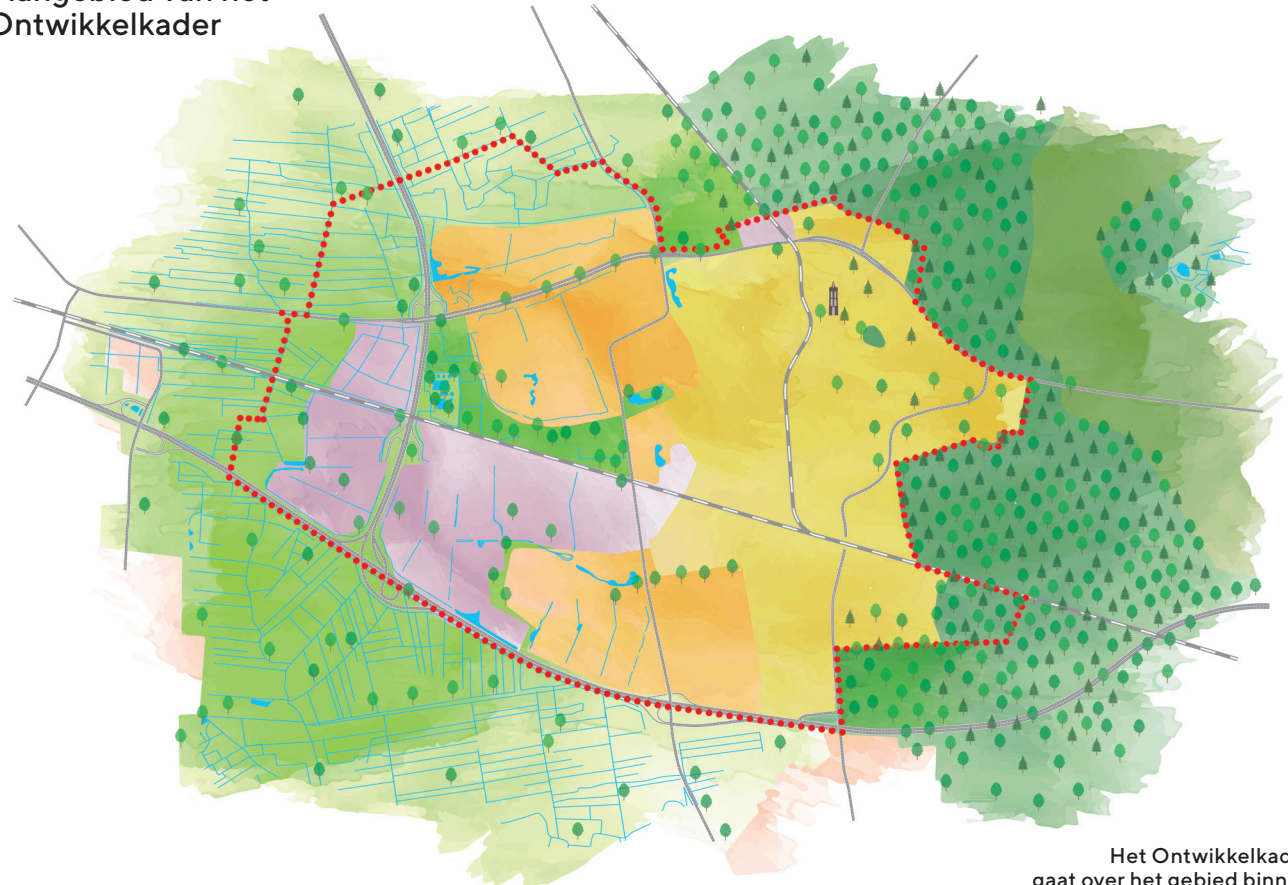
Inleiding

1.1 Wat is een Ontwikkelder en hoe zit het in elkaar?

Het Ontwikkelder concretiseert de doelen uit de Omgevingsvisie voor Ede-stad

Ede is een fijne stad om te wonen, te werken en te leven. Dat willen we zo houden, maar de uitdagingen van deze tijd vragen om vernieuwing. We kunnen niet stilstaan bij wat we hebben bereikt: we moeten meebewegen met de veranderingen om Ede ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor alle generaties. Opgaven op het gebied van onder meer klimaatverandering, energietransitie, woningmarkt, migratie, werken, gezondheid, transitie van de landbouw, mobiliteit, biodiversiteit en omgevingskwaliteit vragen om regie en sturing. En Ede-stad groeit. Het huidige aantal van 78.000 Edenaren loopt naar verwachting op tot 100.000 in 2040.

Plangebied van het
Ontwikkelder



Het Ontwikkelder
gaat over het gebied binnen
de rode stippellijn: Ede-stad.

In mei 2022 werd daarom de Omgevingsvisie Ede 2040 gepresenteerd. In deze Omgevingsvisie beschrijven we de toekomst voor de leefomgeving van de gehele gemeente Ede voor de periode tot 2040. In de Omgevingsvisie worden vijf strategische keuzes geformuleerd. Bij deze keuzes horen tal van opgaven waarmee we in Ede aan de slag gaan in de periode tot 2040. Het Ontwikkeldkader Ede–stad is een uitwerking van de Omgevingsvisie: we werken de vijf strategische keuzes uit concreet voor Ede–stad.

We maken de stad niet alleen. Het Ontwikkeldkader is nadrukkelijk ook een uitnodiging om samen te werken aan de stad met ontwikkelaars, ondernemers en inwoners. Dit Ontwikkeldkader is daarom geen eindplan maar een startpunt voor gesprek en samenwerking. We realiseren ons dat niet alles tegelijk kan en dat we keuzes moeten maken. Door transparant te zijn over onze plannen en open te staan voor andere ideeën, kunnen we samen tot de beste oplossingen komen voor de toekomst van Ede.

Van Ontwerp naar Definitief

Dit ontwerp–Ontwikkeldkader Ede–stad wordt als PDF ter inzage gelegd. Na de ter inzage leggen periode verwerken we de zienswijzen en wordt de inhoud definitief vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad zal deze uitwerking als wijziging van de Omgevingsvisie vaststellen.

H1 H2 H3 H4 H5 H6

De **Hoofdstukken 1 t/m 6** van het Ontwikkeldkader Ede–stad worden opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie op het Omgevingsloket. De gemeenteraad zal deze uitwerking als wijziging van de Omgevingsvisie vaststellen.

H7 H8

Hoofdstuk 7 en 8 zal door het college als Programma onder de Omgevingswet worden vastgesteld. Dit programma zal ook digitaal op het Omgevingsloket worden ontsloten.



Vaststelling Omgevingsvisie voor de hele gemeente Ede



vijf strategische keuzes voor de gemeente Ede



Fase 1
Contourennotitie Ede–stad

- Eindproduct: Contourennotitie Ede–stad
- Bestuurlijk moment: Toelichting en gesprek Raad (informatief)



Fase 2
Uitwerking naar Ontwerp Ontwikkeldkader

- 1° Stadsgepresk inwoners en stakeholders
- Toelichting en gesprek Raad (informatief)
- Integrale PlanMER
- Eindproduct: Ontwerp ter vaststelling naar College (april)



Fase 3
Bestuurlijke vaststelling

- Terinzagelegging (inspraakmoment) + 2° gesprek inwoners en stakeholders
- Toelichting en gesprek Raad (informatief na vrijgeven voor inspraak)
- Vaststelling door college
- Vaststelling door gemeenteraad (oordeels- en besluitvormend)

Leeswijzer

Hoe leest u het Ontwikkelder?

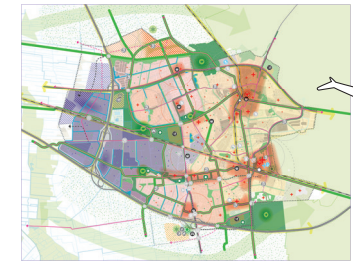


Het vervolg van **Hoofdstuk 1** gaat in op hoe dit Ontwikkelder zich verhoudt tot andere beleidsdocumenten en over het proces dat voorafging aan het vaststellen van het Ontwikkelder.

In **Hoofdstuk 2** blikken we eerst kort terug op de ontstaansgeschiedenis van Ede–stad. We stellen in dit hoofdstuk de diagnose voor Ede: een stad in disbalans waar de dragende systemen op orde moeten worden gebracht. We beschrijven de grootste opgaven en het programma voor Ede–stad tot 2040.



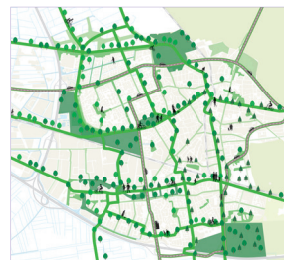
In **Hoofdstuk 3** leggen we uit hoe we de groei van Ede–stad aangrijpen om de balans in de stad te herstellen door ‘verbinden en vergroenen’ en ‘versterken en verdichten’. We introduceren een aantal Sleutelgebieden die een cruciale rol zullen spelen in het verwezenlijken van onze doelen en geven inzicht in het programma. De hoofdkaart toont het samenhangende ontwikkelbeeld van Ede–stad.



Het Ontwikkelder werkt de vijf strategische keuzes uit de Omgevingsvisie verder uit voor Ede–stad. Het Ontwikkelder vult de Omgevingsvisie aan. Keuzes die onveranderd zijn worden niet herhaald in dit document. In **Hoofdstuk 4** presenteren we de voor Ede–stad uitgewerkte en aangescherpte keuzes.



In **Hoofdstuk 5** zoomen we in op de Groene Stadsstructuur van Groene Lopers, Stads- en Landschapsparken, Stadslanen en Buurtgroen.

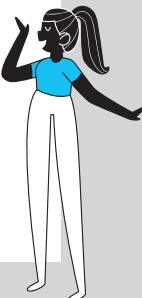


In **Hoofdstuk 6** zetten we de ontwerpuitgangspunten op een rij die voor alle gebieden gelden. Hiermee geven we handvatten voor ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van de ‘stad tussen de bomen’ en de ‘compacte Edese leefmilieus’.



In **Hoofdstuk 7** leggen we de fundamenten voor het nader uit te werken Uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven hoe de visie wordt vertaald naar realisatie.

In **Hoofdstuk 8** geven we een eerste aanzet voor de uitwerking per Sleutelgebied en de bestaande bedrijventerreinen. In de Sleutelgebieden gaat het meeste veranderen. Ze zijn cruciaal voor de ontwikkeling van de stad richting 2040.



1.2 Proces en relatie tot andere documenten

1.2.1 Van Omgevingsvisie en Contourennotitie naar Ontwikkeldkader Ede–stad

In aanloop naar dit Ontwikkeldkader is in 2024 de Contourennotitie opgesteld. Met deze Contourennotitie hebben we een eerste uitwerking van de Omgevingsvisie Ede 2040 gemaakt en een grove schets gemaakt voor de toekomst van Ede–stad. De Contourennotitie diende om het gesprek te voeren met de Edenaren en een aantal nadere onderzoeken te doen.

Stadsgesprekken

In 2024 en 2025 vond een reeks Stadsgesprekken plaats waar we met Edenaren, burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en professionals uit de bouwwereld, in gesprek gingen over de Contourennotitie en het concept–Ontwikkeldkader. Voor het Ontwikkeldkader Ede–stad kozen we vanwege het abstractieniveau voor de participatietrede raadplegen van de Edese Participatie Aanpak (EPA). We vonden het belangrijk om de verschillende meningen en ideeën te inventariseren en waar mogelijk te gebruiken voor een beter product. Tegelijk zagen we dit niet als bindend. We geven hetgeen we opgehaald hebben in de gesprekken mee aan de gemeenteraad. Die kan de informatie meenemen in haar afweging.

De gesprekken hebben ons inzicht gegeven in de wensen en zorgen van de Edenaren: hoe willen zij dat Ede eruitziet voor zichzelf én toekomstige generaties? Tijdens de Stadsgesprekken gingen we in gesprek over de complexiteit van de opgave, en daarmee lastige keuzes, waar we in de gemeente voor staan. De gesprekken hebben ons belangrijke inzichten geboden. We spraken veel Edenaren die naast de focus op groei graag een focus op verbetering van de stad zien. We hoorden ook veel zorgen over veranderingen op het vlak van verkeer en parkeren. In het [Participatieverslag](#) is meer te lezen over de Stadsgesprekken en hoe we omgaan met de oogst van de gesprekken.

1.2.2 Beoordeling milieueffecten

Bij de Omgevingsvisie Ede 2040 is een Omgevings-effectrapportage (OER) opgesteld. Een OER geeft inzicht in de impact die ruimtelijke plannen en beleid hebben op de leefomgeving. Voor het Ontwikkeldkader is een ‘Aanvulling op het OER’ opgesteld. Deze aanvulling is wettelijk verplicht bij aanpassingen van de Omgevingsvisie, maar helpt vooral de keuzes binnen het Ontwikkeldkader te onderbouwen vanuit de aspecten van de leefomgeving. De [Aanvulling OER](#) actualiseert deels het OER en biedt meer detaillering op stedelijk niveau. Samen vormen het OER en de Aanvulling OER een juridisch solide basis voor de locatiekeuzes en ontwikkelingen in het Ontwikkeldkader Ede–stad.

Belangrijkste conclusies Aanvulling OER

De Aanvulling OER concludeert dat de Edese opgaven uit de Omgevingsvisie integraal zijn meegenomen in het Ontwikkeldkader. Het Ontwikkeldkader wordt gekenmerkt als een doordacht en goed uitgewerkt plan, met bijzondere aandacht voor thema’s als groen, recreatie en hoogbouw.

Uitdagingen in uitvoerbaarheid: stikstof en juridische realiteit

Tegelijkertijd komt in de Passende beoordeling (met stikstofberekeningen) van de Aanvulling OER naar voren dat de uitvoerbaarheid van het Ontwikkeldkader in de huidige juridische context aanzienlijke uitdagingen kent met name op het gebied van stikstof. Dit leidt ertoe dat de woningbouw niet in het gewenste tempo kan worden opgepakt. Het aantal projecten met perspectief op realisatie binnen korte termijn is zeer beperkt. We zijn in belangrijke mate afhankelijk van landelijke/provinciale regelgeving en maatregelenpakketten, waardoor de snelheid waarmee we kunnen handelen onzeker is. Het Ontwikkeldkader Ede–stad omvat echter meer dan alleen nieuwbouw. Het gaat ook over het toevoegen van groene structuren en benutten van bestaand vastgoed. De vraag is daarom niet alleen wat er niet kan, maar ook wat er de komende jaren juist wél mogelijk is. Met het Ontwikkeldkader Ede–stad pakken we als gemeente regie op onze opgaven en krijgen we grip op de belemmeringen.

Advies Commissie mer

De Commissie mer adviseert, als onafhankelijke organisatie, over de inhoud van milieueffect-rapporten. De commissie heeft ook een advies uitgebracht op het Aanvulling OER.

1.2.3 Relatie met bestaand beleid

Het is nadrukkelijk onze intentie om beleidsopgaven zoveel mogelijk op één plek op te schrijven. Het Ontwikkeldkader is een uitwerking van de Omgevingsvisie: wat onveranderd blijft wordt hier niet herhaald. We sluiten aan op de Visie sociaal Ede 2040 en bouwen voort op ander vastgesteld beleid, zoals de Koersnota Mobiliteit en het Integraal Beleid Openbare Ruimte (IBOR). Elementen uit deze beleidsstukken worden enkel herhaald ter verduidelijking. We zien dat er vanuit het Ontwikkeldkader aanpassingen nodig zijn van delen van het beleid op een concreter niveau. Dit werken we uit in het Uitvoeringsprogramma.

1.2.4 De relatie met het landelijk gebied

Naast Ede–stad wordt ook voor het agrarisch deel van het landelijk gebied een Ontwikkeldkader opgesteld. Ontwikkeldkader Ede–stad en Ontwikkeldkader Landelijk gebied kennen een logische samenhang, aangezien stad en landelijk gebied aan elkaar grenzen en er een natuurlijke relatie is tussen beide gebieden. De

ontwikkeling van de stad heeft een grote impact op het landelijk gebied. Omgekeerd hebben ontwikkelingen in het buitengebied (het agrarische deel én de Veluwe) ook effect op mogelijkheden in de stad.

Gezamenlijke opgaven zijn het verminderen van de stikstofuitstoot, herstel van natuur, het mitigeren van de recreatiedruk op de Veluwe en de druk op de ruimte. We willen zoveel mogelijk de ruimte gebruiken binnen de huidige stadsgrenzen voor stedelijke functies zoals wonen, groen en mobiliteit. Maar we ontkomen niet aan groei buiten de bestaande stad. Dit betekent dat een deel van het landelijk gebied nodig zal zijn voor uitbreiding en verplaatsing van functies als recreatie, natuur, sport, en bedrijvigheid. We doen dit zo compact mogelijk en altijd in overleg met bewoners en boeren.

Het Ontwikkeldkader Ede–stad geeft aanknopingspunten en randvoorwaarden voor het in ontwikkeling zijnde Ontwikkeldkader Landelijk gebied. Ruimteclaims vanuit stad en landelijk gebied worden in samenwerking met elkaar vormgegeven. Ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn noodzakelijk om de opgave in Ede–stad te kunnen realiseren. We werken daarbij vanuit de integraliteit en zoeken naar kansen voor:

- zonerings van agrarische bedrijvigheid
- de inzet op natuurontwikkeling
- een robuust groen-blauw raamwerk
- een bereikbaar en recreatief aantrekkelijk buitengebied

Hoofdstuk 2

Dit is Ede-stad



2.1 Ede–stad is altijd in beweging

Het jaar 2040 lijkt erg ver weg. Maar als we terugkijken naar de rijke geschiedenis van Ede, dan is 15 jaar helemaal niet zo lang. De beoogde groei van 78.000 inwoners nu naar 100.000 inwoners in de stad in 2040 is vergelijkbaar met eerdere periodes van grote groei. Ede kende een groeiperiode aan het begin van de 20e eeuw. Toen werd het dorp aangewezen als garnizoensstad en vestigde kunstzijdefabriek ENKA zich in Ede. Tegelijk met de uitbreiding van Ede werd besloten om grote arealen natuurgebied te kopen aan de rand van de uitbreidende stad. Deze gebieden, zoals landgoed Kernhem en het Edese bos gelden nu nog steeds als zeer waardevolle natuur- en recreatiegebieden. Een tweede groeiperiode is te zien in de tweede helft van de 20e eeuw. Waar Ede zich voorheen vooral uitbreidde langs de Veluweflank, is vanaf de jaren 1970 grootschalig uitgebreid in westelijke richting, de Gelderse Vallei in.



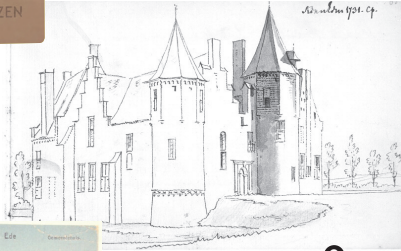
Historisch dorp op de Veluweflank én rationele tekentafelstad in de Gelderse Vallei.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief heeft Ede–stad zowel de kenmerken van een geleidelijk gegroeid dorp, als van een woon- en werkstad die is ontworpen op de tekentafel. De ruimtelijke identiteit van de stad wordt bepaald door de oude dorpskern en bebouwingslinten, voor- en naoorlogse arbeiders-, middenstands- en villabuurtjes en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen die planmatig zijn aangelegd. Daarnaast komen gebieden met een bijzondere functie voor die een specifieke inrichting hebben, zoals de landgoederen Kernhem en Hoekelum, de kazerneterreinen en de fabriekscapexen van ENKA en NIZO. Verspreid door de stad staan historische gebouwen (kerken, molens, scholen) die herkenningspunten vormen. Deze gebouwen vormen vaak ook belangrijke plekken in het collectief geheugen van bewoners door het gebruik en de functie die zij vervullen binnen de buurt of voor een gemeenschap. Ook naoorlogse wijk- en buurtcentra zijn sociale ontmoetingsplekken in de stad. Pleinen, parken en maatschappelijke voorzieningen bieden gelegenheid voor rust, sport en ontspanning.

Door de snelle en gefragmenteerde ontwikkelingsgeschiedenis kent Ede–stad een rijke gelaagdheid en een interessante afwisseling van gebieden met verschillende karakteristieken. Ook de kenmerken van het natuurlijk landschap en het cultuurlandschap dat zich in de loop der eeuwen had gevormd, zijn nog afleesbaar in de huidige inrichting van de stad. Verschillen in bodem, waterhuishouding, occupatie, ontginning en stedelijke planning hebben ertoe geleid dat Ede zich heeft ontwikkeld tot een stad met twee gezichten. In het oostelijke deel aan de Veluweflank wordt de structuur mede bepaald door historische wegen en groenstructuren. De bebouwingslinten en buurtjes die organisch gegroeid of gepland zijn binnen het oude landschappelijk weefsel, hebben een kleine schaal en dorps sfeer. In het westelijke deel van Ede–stad zijn wegen-, water- en groenstructuren in samenhang ontworpen. Wijken en buurten zijn volgens eigentijdse ontwerpgedachten gebouwd en geïnspireerd op modernistische ideeën (licht, lucht en ruimte) of structuralistische ideeën (geborgenheid en ontmoeten) over prettig en gezond wonen. De stedenbouwkundige eenheden zijn vaak omvangrijk van schaal en monofunctioneel, met geclusterde voorzieningen in het hart van de wijk en paden die gekoppeld zijn aan robuuste groenstructuren.



BUURT EDE-VELDHUIZEN



2



3



4



5



Priso Kazern, Ede

Buurschappen

Vanuit de oudste nederzettingen van landbouwers ontwikkelden zich buurschappen. De termen buurtschap, buurttag, buurtspraak en buurtrichter vinden we terug in bronnen uit de zestiende eeuw. Ze vertellen ons iets over het lokale bestuur in die tijd.

1 *Buurschap Ede-Veldhuizen is het oudste buurschap van Ede*

vanaf 500

Magische steen in de bossen bij Ede

Midden in de bossen op het Landgoed Kernhem, bij Ede, ligt een steen die je in eerste instantie niet als iets bijzonders zou ervaren. Hij is groot, ligt midden op het pad maar verder is hij ruw en grijs als alle anderen. Pas nadat het bordje met informatie is gelezen krijgt de steen zijn historische betekenis. Althans de meeste mensen zullen het zo ervaren.

vanaf ca. 650

Godsdienst in Ede

Kerstening van de Veluwe dateert uit de 8e eeuw. Ongeveer vanaf de elfde eeuw waren de inwoners van de huidige gemeente Ede rooms-katholiek. Voor die tijd hadden de inwoners het Germaanse geloof. De oudste teksten die we over de eerste kerken in de gemeente bezitten, dateren uit de dertiende eeuw.

vanaf de 13e eeuw

Edese kastelen

In de gemeente Ede staan twee kastelen: Hoekelum en Kernhem. Beide worden regelmatig gebruikt als locatie voor bruiloften en partijen. Dat was in de middeleeuwen wel anders. Toen hadden de kastelen een belangrijke militaire functie. Vanuit Gelderse kastelen, waaronder Hoekelum en Kernhem, werd het Hertogdom Gelre tegen vijanden beschermd. Kasteel Kernhem is gesloopt. Het huidige huis Kernhem is een landhuis uit 1803.

2 *Tekening Hoekelum anno 1739*

vanaf 1400

Vestiging van immigranten in Ede

In de loop van de eeuwen hebben mensen uit verschillende windrichtingen zich in Ede gevestigd.

vanaf 1550

De Hessenwegen Brede wegen voor handel

De gemeente Ede ligt tegen de A12, die in oostelijke en westelijke richting loopt en de A30 die naar het noorden en zuiden loopt. Rond 1600 werden dit soort nationale verbindingswegen Hessenwegen genoemd.

vanaf 1600

Gemeente Ede

Op 1 januari 1818 werden de tijdelijk zelfstandige gemeenten Bennekom, Lunteren en Otterlo weer herenigd met Ede en ontstond de huidige gemeente Ede. Oorspronkelijk stond het gemeentehuis in de Bospoort.

3 *Gemeentehuis aan de Grootestraat (nu Notaris Fisserstraat)*

vanaf 1818

Eropuit naar Ede

In de negentiende eeuw bestond er geen massatoerisme. Ede was, toeristisch gezien, uitsluitend voor de meer gefortuneerde burgers in trek. Zij kwamen naar Ede voor de prachtige wandelingen in de natuur en de luxe logementen waarin zij konden verpozen.

4 *Hof van Gelderland*

vanaf 1845

Garnizoensstad Ede

Op grote terreinen in Ede hebben meer dan honderd jaar militairen gewoond en gewerkt. De kazernes lagen aan de rand van Ede, daar waar de hei begint. Hierdoor konden de militairen snel hun oefenterrein bereiken en hadden de Edese burgers zo weinig mogelijk overlast. Eind 2010 kwam er een einde aan de militaire aanwezigheid in Ede.

6 *Frisokazerne*

vanaf 1904

ENKA

In 1922 werd in Ede de ENKA gebouwd. Deze fabriek was bijna een eeuw lang de grootste werkgever van Ede. De naam Enka is afkomstig van de letters N en K van de N.V. Nederlandsche Kunstzijdefabriek. In 2003 is de fabriek gesloten.

5 *ENKA*

vanaf 1922

Stad in de Gelderse Vallei

Waar Ede zich voorheen vooral uitbreidde langs de Veluweflank, werd vanaf de jaren 1960 grootschalig uitgebreid in westelijke richting, de Gelderse Vallei in.

vanaf 1970

Nieuwe bestemming voor Edes erfgoed

De wijk ENKA wordt gebouwd op het terrein van de in 2003 gesloten fabriek. De kazernes worden herontwikkeld. Het nieuwe station Ede-Wageningen opent.

vanaf 2003

2.2 Diagnose: stad uit balans en dragende systemen niet op orde

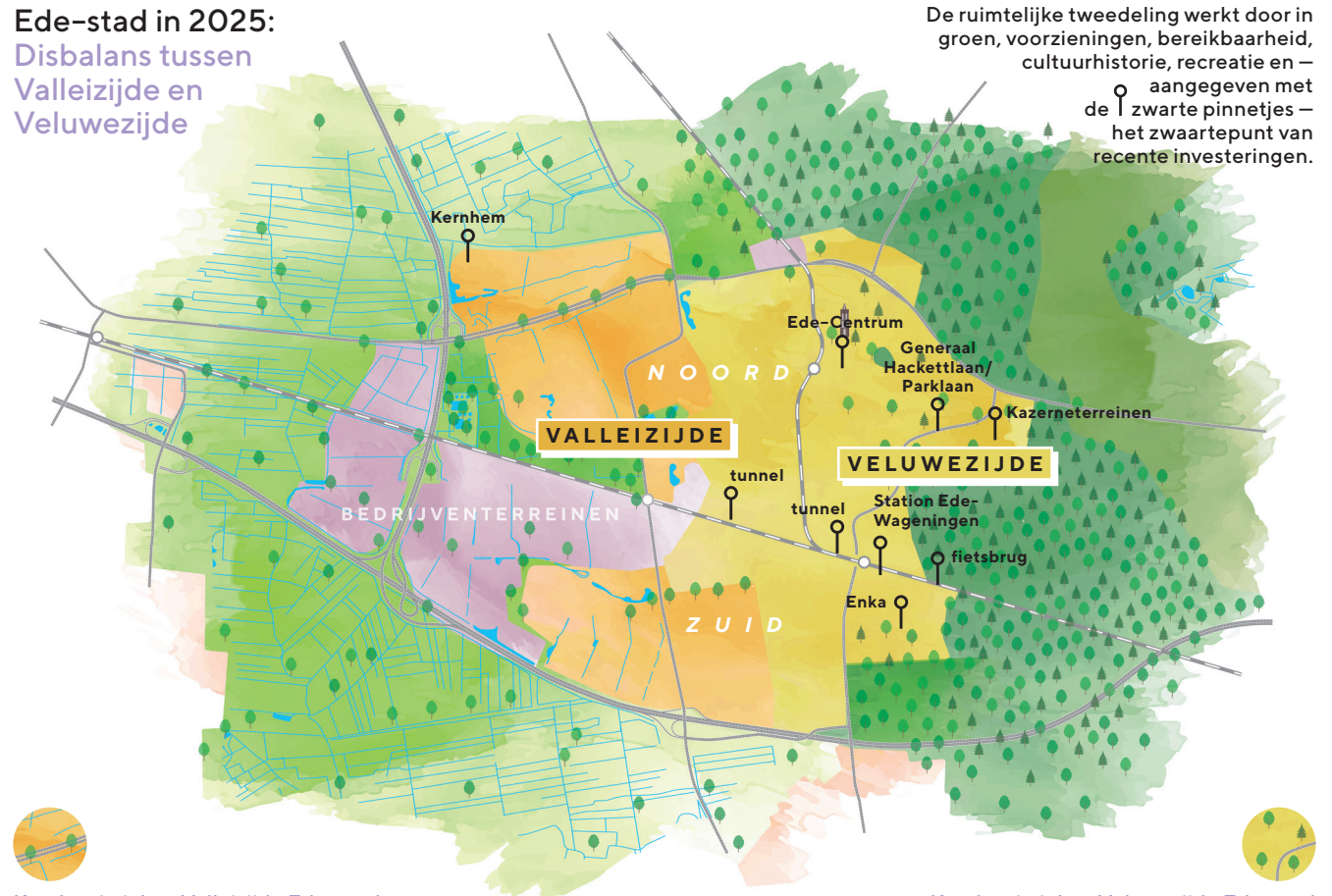
2.2.1 Disbalans tussen het westelijke en oostelijke deel van Ede–stad

Ede–stad is anno 2025 geen stad in balans. Zowel in sociaal als in ruimtelijk opzicht tekenen zich twee Edes af. Het verschil tussen enerzijds de westelijke helft aan de kant van de Gelderse Vallei en anderzijds de oostelijke helft is opvallend: mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek bevinden zich voornamelijk aan de **Valleizijde** van Ede. Bovendien nemen de verschillen toe.

Ook ruimtelijk is de disbalans zichtbaar. Dit is niet ontstaan door toeval of onwil. De naoorlogse wijken in de Valleistad zijn destijds met de beste bedoelingen gebouwd om snel veel mensen te huisvesten. Maar door veranderde inzichten over stedenbouw, omgevingskwaliteit en door gedeeltelijke veroudering blijven deze wijken achter bij de rest van Ede. Het is tijd om dit recht te trekken door te investeren in de Valleistad.

Het beeld van het kazerneterrein aan de **Veluwezijde** van de stad met lommerrijke voetgangersgebieden staat in schril contrast met de hoogbouwflats aan de Valleizijde van Ede: een concentratie van sociale huurwoningen gelegen aan anonieme versteende parkeerterreinen met weinig bomen.

Ede–stad in 2025:
Disbalans tussen Valleizijde en Veluwezijde



Karakteristieken Valleizijde Ede–stad
Water, singels, na–oorlogs grootschalig, monofunctioneel, autostad



Karakteristieken Veluwezijde Ede–stad
Veluws, cultuurhistorisch, oud–dorps kleinschalig, mix, OV–knopen



De kaart toont waar grootschalige investeringen zijn gedaan in de afgelopen jaren. Wat opvalt is dat na–genoeg alle grote investeringen plaatsvonden aan de Veluwezijde van Ede: het stationsgebied als etalage van het nieuwe Ede, ontwikkelingen in Ede–centrum, de fraai aangelegde Generaal Hackettlaan/Parklaan en de wijken Enka en Veluwse Poort. De ontwikkeling van Kernhem bevindt zich aan de Valleizijde, maar is een zogenaamde ‘uitleglocatie’ en betreft geen investering in de bestaande wijken aan de Valleizijde van Ede. Grote (snel)wegen en spoorlijnen vormen barrières. Vooral het centraal gelegen spoor verdeelt de stad in een noordelijk en zuidelijk deel.

2.2.2 De basis wankelt: dragende systemen niet op orde

Het op orde brengen van de dragende systemen is al urgent zonder de verwachte groei met 22.000 Edenaren. Mèt de verwachte groei van Ede–stad zijn beter functionerende dragende systemen een absolute basisvoorwaarde voor het draaiend en leefbaar houden van Ede–stad. Voor de huidige en voor de volgende generaties.

De opgave voor het op orde brengen van de dragende systemen is groot. De bijzondere kwaliteiten qua natuur en biodiversiteit staan sterk onder druk door onder andere de verstening van de stad en door klimaatverandering. De algemene soorten zijn op veel plaatsen helemaal niet meer algemeen, zodat de ‘basiskwaliteit natuur’ (BKN) niet wordt behaald. De nieuwe Europese natuurherstelverordening omvat tot 2050 een grote

Ede–stad in 2025: Dragende systemen niet op orde

In projecten lopen we tegen belemmeringen op die we niet kunnen oplossen binnen de projectgrenzen. Deze belemmeringen hebben vaak te maken met de systemen van natuur (inclusief stikstof), mobiliteit, energie en milieu. Het zijn zogeheten dragende systemen die dragend zijn voor o.a. de geplande ontwikkelingen en zelf zwaar onder druk staan.



Basiskwaliteit natuur wordt niet behaald.



Groeiende druk op het wegennet en barrièrewerking infrastructuur.



Grote milieudruk door fijnstof en geluid.



Netcongestie: capaciteit elektriciteitsnet is niet op orde.

opgave voor herstel van stedelijke ecosystemen. We zien ook dat Edenaren vooral op de Veluwe recreëren. Dlt zorgt op de Veluwe voor een grote verstoringsdruk op kwetsbare en beschermde soorten. Het omliggende agrarisch landelijk gebied willen we daarom aantrekkelijker en toegankelijker maken.

Daarnaast is de milieudruk op de gezondheid groot. Fijnstof en geluid hebben een negatief effect op de gezondheid van de Edenaren. Het huidige mobiliteitssysteem is erg gericht op de auto. Het bestaande wegennet neemt bovendien veel ruimte in en werpt barrières op. De bestaande energie–infrastructuur in Ede–stad is ontoereikend voor de gewenste groei, het aardgasvrij maken van de warmtevoorziening en de elektrificatie van automobilititeit en bedrijven.

De dragende systemen hangen onmiskenbaar met elkaar samen. Een mobiliteitssysteem dat lopen en fietsen stimuleert en autogebruik ontmoedigt, resulteert in minder milieudruk door geluid en fijnstof. Bovendien is fietsen gezonder. Het op orde brengen van de basiskwaliteit natuur, en ruimte maken voor natuur en recreatie in en om de stad betekent ook een aantrekkelijker stadsbeeld met meer groene ruimte om in te spelen, wandelen of sporten.

In de leefomgevingsfoto die als bijlage in de Aanvulling OER is opgenomen is per dragend systeem beschreven waar in Ede–stad de uitdagingen en kansen liggen voor het functioneren ervan.

Hoofdstuk 3

Naar Eén Ede: groene en sociale stad

Zoals gezegd: Ede–stad groeit. De behoefte aan nieuwe woningen is groot. Met de groei naar 100.000 inwoners in 2040 groeit echter ook de vraag naar groen, banen, scholen, zorglocaties, de behoefte aan voorzieningen om te sporten en te recreëren en tal van andere functies. Het op orde brengen van de dragende systemen vraagt óók om veel ruimte. Niet alles kan. We zullen de ruimte in de stad anders moeten gebruiken en indelen.

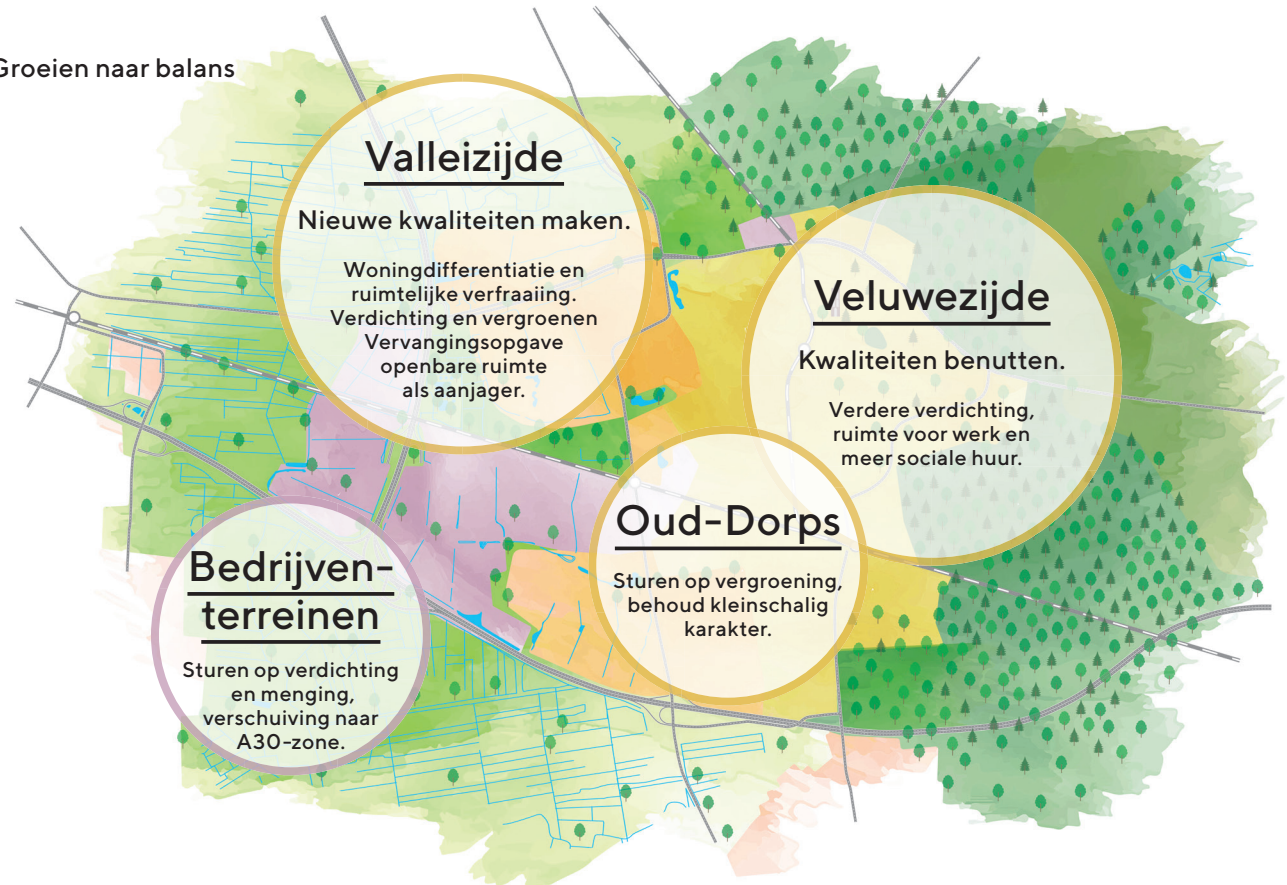
We zetten de groei in om de stad weer in balans te brengen. We **verbinden en vergroenen** en **versterken en verdichten** de stad. Onze inspanningen van de afgelopen decennia aan de oostelijke Veluwezijde van de stad hebben geleid tot prachtige gebieden zoals de kazerneterreinen. Op deze ervaring kunnen we voortbouwen met verbeteringen aan de westelijke Valleizijde.



3.1 Verbinden en vergroenen

We willen de Edese gebieden met elkaar en met de landschappen verbinden. We verbeteren de landschappelijke overgang tussen Veluwe en Vallei met ecologische verbindingen in en om de stad door bijvoorbeeld bestaande groen- en waterstructuren een kwaliteitsimpuls te geven. We passen de bestaande verkeersstructuur aan en zetten in op betere en groenere verbindingen voor voetgangers en fiet-

Groeien naar balans



sers. Want het gaat ons ook om het verbinden van de Edenaren. ‘Gemeenschapskracht’ draagt bij aan de gezondheid en een hogere kwaliteit van leven. In een tijd waarin er veel eenzaamheid is, willen we dat Ede een stad is waar de openbare ruimte en de voorzieningen mensen uitnodigen om elkaar te ontmoeten.

De vergroening van de stad is ook voorwaardelijk voor de groei van het aantal woningen. We willen hiermee de nadelige effecten van de grotere recreatiedruk op de Veluwe verminderen door alternatieven in de stad en in de uitloopgebieden van de Vallei, zoals het Binnenveld, aantrekkelijker te maken.

Groene Lopers, Stads- en Landschapsparken, Stadslanen en Buurtgroen

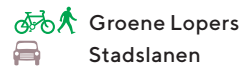
De wijze om uitvoering te geven aan verbinden en vergroenen bestaat uit tal van kleine en grote opgaven: een combinatie van grootschalige en fijnmazige projecten. Hierbij ligt de focus op het maken en verbeteren van groene verbindingen voor mens en natuur. Dit doen we met de Groene Stadsstructuur die bestaat uit:

- **Groene Lopers** (groen-blaue structuren met langzaamverkeersroutes tussen de stadsdelen en ommeland)
- **Stadsparken** (zoals de landgoederen Kernhem en Hoekelum, het Proosdijpark, het nieuwe Westerpark en Zuiderparken)
- **Landschapsparken** (gebied van grote landschappelijke waarde waar vele functies een plek krijgen, zoals landbouw, natuur, recreatie en toerisme, Food, sport en cultuur)
- **Stadslanen** (de hoofdontsluiting voor autoverkeer tussen de stadsdelen en de regio)
- **Buurtgroen** (fijnmazige wandel- en fietsroutes en kleine buurtparkjes)

Van deze verbindende structuren zijn de Groene Lopers het meest cruciaal. Met de Groene Lopers maken we groene wandel- en fietsroutes die alle delen van Ede met elkaar verbinden, van de Veluwe tot aan de Vallei. Het zijn veelal brede, schaduwrijke routes waar het veilig lopen en fietsen is. Er zijn bankjes om uit te rusten en speelplekken voor kinderen. Deze lopers zorgen ervoor dat alle Edenaren te voet en met de fiets comfortabel bij de mooiste plekken van de stad en het buitengebied kunnen komen.

Benieuwd naar hoe we invulling geven aan de Groene Lopers, Stads- en Landschapsparken, Stadslanen en Buurtgroen? Lees dan Hoofdstuk 5 waar we dieper ingaan op de Groene Stadsstructuur.

Het 'uitrollen' van de Groene Lopers



3.2 Versterken en verdichten

We willen de bestaande stad versterken: meer balans tussen de wijken, een betere voorzieningenstructuur en een robuuster natuurlijk systeem. In de Omgevingsvisie 2040 is de keuze gemaakt om ruimte voor nieuwe woningen vooral te zoeken binnen de huidige stadsgrenzen. Hiermee maken we Ede-stad compacter en vergroten we het draagvlak voor voor-



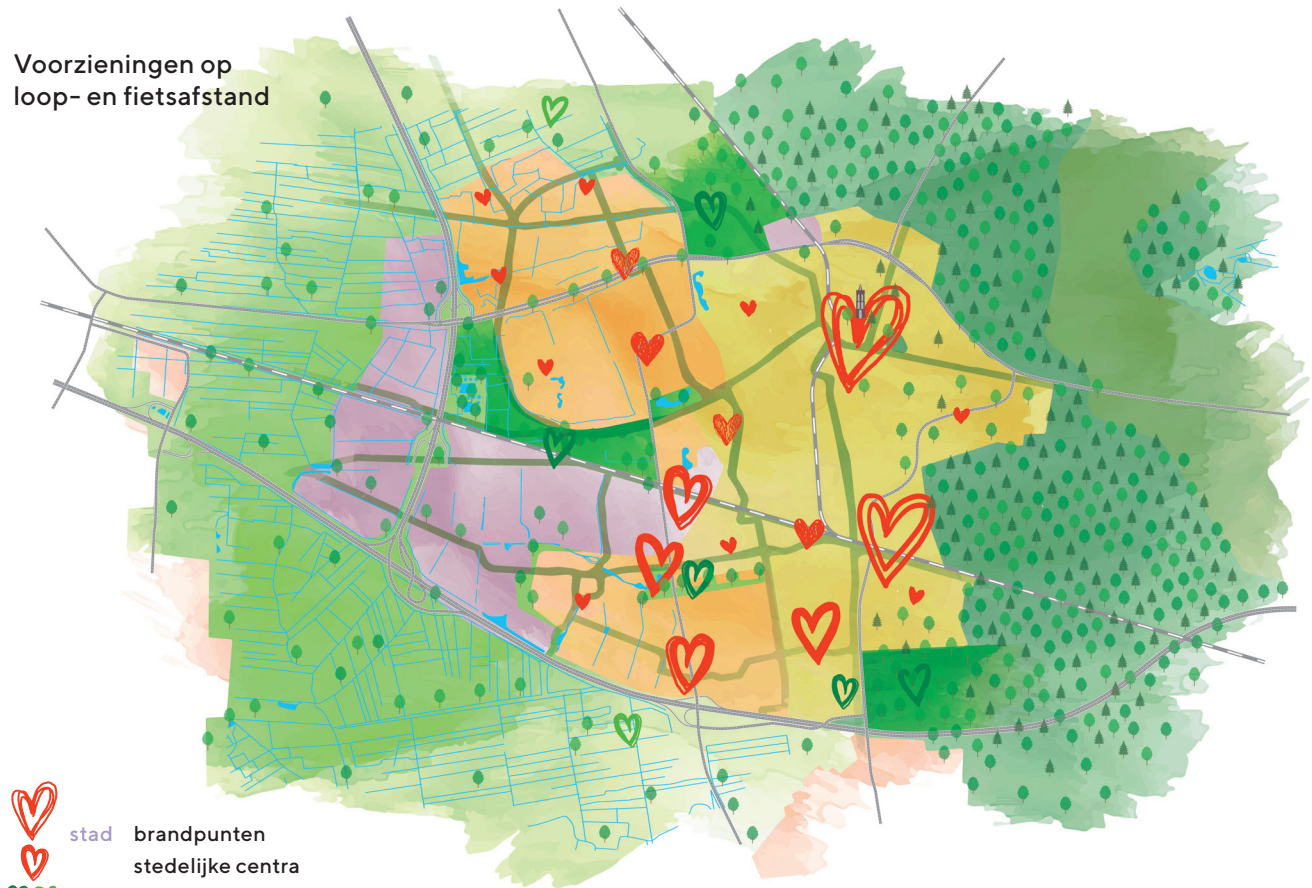
Verbinden en vergroenen We vergroenen de verbindingen tussen de landschappen van Veluweflank en Gelderse Vallei. We verbinden ook de Edenaren. Door aangename verbindingen tussen buurten en voorzieningenclusters waar mensen elkaar ontmoeten.






zeningen. Sociale huurwoningen krijgen een betere spreiding over de stad. We streven naar gemengde wijken, waarin mensen hun leven lang in hun wijk kunnen blijven wonen en met verschillende achtergronden prettig samenleven. Daarbij hoort ook een fijnmazig netwerk van voorzieningen zoals cultuur, onderwijs, huisartsen en ontmoetingsplekken. We versterken bovendien de biodiversiteit, bruikbaarheid en beleefbaarheid van het groen, zodat iedere buurt bijdraagt aan een gezonde, inclusieve leefomgeving.

Compact bouwen binnen de stad en nabij voorzieningen

Nadenken over waar alles in de stad een plek krijgt is belangrijk. We moeten vindingrijk met de schaarse ruimte in de stad omgaan, zowel boven- als ondergronds. Liefst combineren we functies op één plek. We noemen dit 'meervoudig ruimtegebruik'. Het gaat dan om ogenschijnlijk kleine dingen, zoals het toegankelijk maken van een sportveld wanneer de sportclub er geen gebruik van maakt. Of de speelplaats van een basisschool buiten schooltijden open te houden, zodat kinderen uit de buurt er kunnen spelen buiten schooltijd.

Voorzieningen op loop- en fietsafstand



-  stad brandpunten
-  stedelijke centra
-  Stads- en Landschapsparken
-  wijk wijkcentra
-  buurt buurtclusters



Versterken en verdichten We verdichten de stad en bouwen woningen daar waar de belangrijkste groep woningzoekenden, (eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen waaronder een groeiende groep senioren) een woning zoekt: in de bestaande stad nabij voorzieningen. We versterken zo de bestaande wijken. Want nieuwe woningen betekent meer mensen die gebruik maken van winkels, scholen, artsen, cafés, parken, stoepen, rioleringen, et cetera.

3.3 Programma tot 2040 en daarna

We zijn al gestart. De voorbije drie jaar zijn 2.000 woningen in Ede–stad gebouwd. Ook op andere terreinen boeken we vooruitgang. Het energieverbruik in Ede is gedaald en we hebben 800 openbare laadpalen toegevoegd. Grote bouwprojecten als Kernhem en de Kazerneterreinen worden afgerond. Nieuwe projecten als Doesburgerbroek zijn nog in voorbereiding. In de periode tot 2040 komen er grote vervangings- en beheeropgaven aan in de openbare ruimte, zoals het vervangen van riolering in de na-oorlogse buurten en het maken van begaanbare en veilige stoepen.

In het kader hiernaast is het programma voor de periode tot 2040 weergegeven.

We zien in de landelijke cijfers (Primos en CBS, 2024) dat de groeiopgave groot blijft en doorgaat in de periode na 2040, waarschijnlijk tot na 2060. Ook vanuit dit perspectief moeten we dus zeer zuinig met onze ruimte omgaan en daarom strategisch ruimte reserveren voor de langere termijn. We hebben uiteindelijk alle verdichtingslocaties nodig. Locaties die niet in de periode tot 2040 worden ontwikkeld, zijn reserveringen voor de periode erna.

In het rechter kader hiernaast is het programma voor de periode na 2040 weergegeven.

Programma Ede–stad

2025–2040

Wonen

10.000 woningen periode 2022-2040
– 3.600 woningen gerealiseerd + harde plancapaciteit
– 4.800 woningen locaties ontwikkelkader
– 1.600 woningen Doesburgerbroek
(2.500-2.700 woningen in 2050)

Werken

50-60 ha bruto bedrijventerrein,
70.000 m2 bvo kennisintensieve bedrijvigheid en kantorenprogramma (90.000 m2 bvo in het Stationskwartier minus 20.000 m2 bvo Pascalstraat)

Voorzieningen

100.000 m2 bvo gebouwde voorzieningen

Groene Stadsstructuur

20.000 bomen
20 kilometer fietsroute
10 fietsbruggen en –tunnels
13 sportvelden
500 ha recreatief uitloopgebied

Strategische reserveringen Ede–stad

na 2040

Ede–noordwest

Voltooiën van de uitbreidingslocatie Doesburgerbroek naar maximaal 2.700 woningen in combinatie met versterking van het landschap en natuurcompensatie tussen Ede–stad en Lunteren. Afhankelijk van snelheid planvorming zoekgebied Kievitsmeent III ontwikkeling van deze werklocatie.

KennisAs

Prioriteit wordt gegeven aan het Stationskwartier. Hier wordt 90.000 m2 kennisintensieve bedrijvigheid en kantoren ontwikkeld. In verband met een haalbaar afzettempo wordt verwacht dat dit tot 2040 het maximale werkprogramma is. Dit is een afname ten opzichte van het eerdere programma van 120.000 m2 in de Omgevingsvisie voor de binnenstedelijke ontwikkeling. Het resterende deel van 30.000 m2 bvo kan in de periode na 2035-2040 worden ontwikkeld op de Kenniscampus in het Sleutelgebied Groot Hoekelum. Eventueel in combinatie met woningbouw.

Ede–west

De ambitie van ‘nieuwe kwaliteiten maken’ vraagt een lange adem. In de buurten met grote concentraties van sociale huur werken we samen met de corporatie Woonstede aan vernieuwing, o.a. in de wijk Veldhuizen. We zien het gebied rondom een mogelijk station Ede West als een strategische reservering voor verdere verdichting.

3.4 Sleutelgebieden

We zien een aantal locaties in de stad die speciale aandacht nodig hebben en een cruciale rol spelen in het verwezenlijken van de ontwikkelopgave: de Sleutelgebieden.

Ten eerste zijn er de twee brandpunten:

- ① Ede–centrum
- ② Stationskwartier

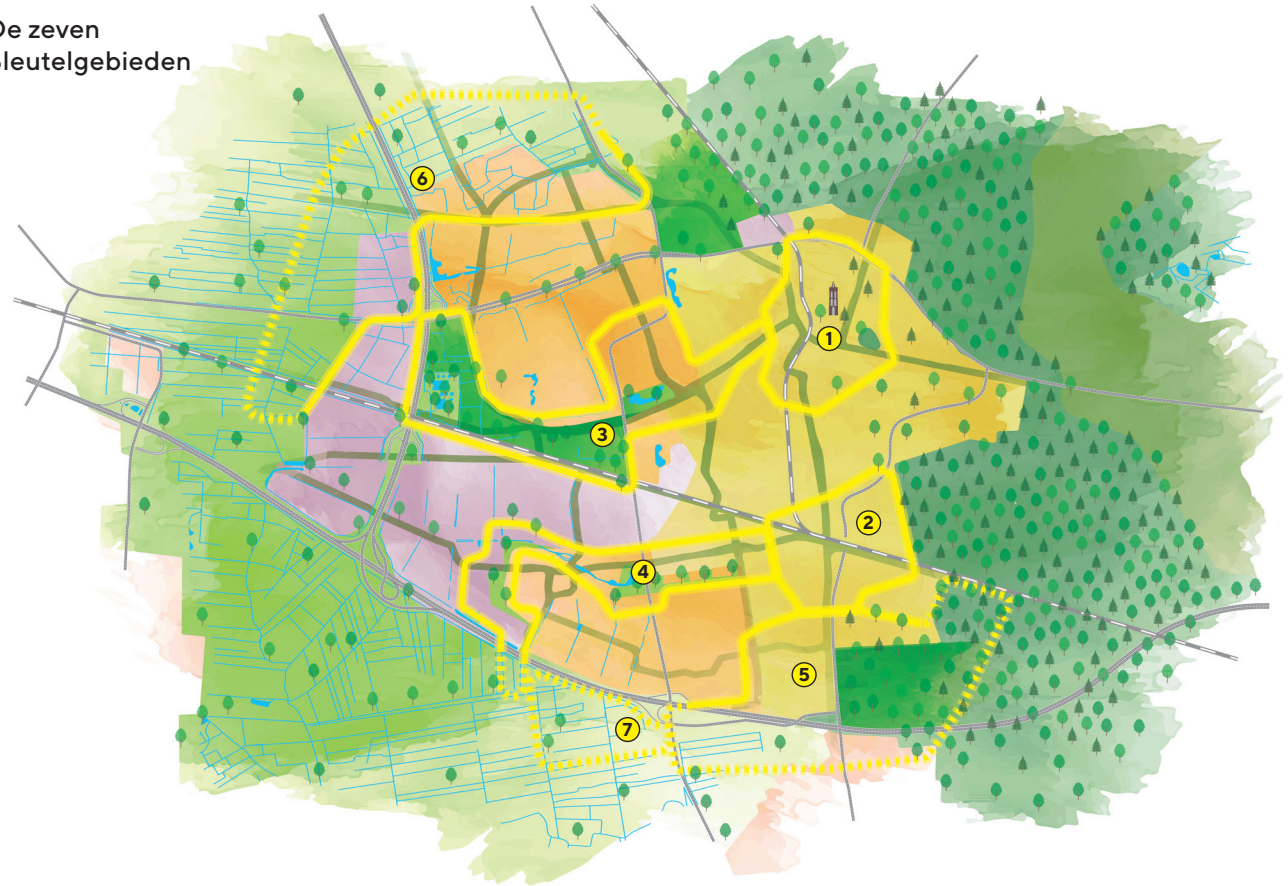
Ten tweede zijn er twee Groene Lopers waarin een aantal projecten samenkomen:

- ③ Groene Loper Westerpark
- ④ Groene Loper Zuiderparken

Ten derde zijn er drie sleutelgebieden die zich bevinden aan de stadsranden:

- ⑤ Groot Hoekelum
- ⑥ Ede–noordwest
(Kievitsmeent III en Doesburgerbroek)
- ⑦ Zoekgebied A12–zuid

De zeven
Sleutelgebieden



In Hoofdstuk 8 gaan we dieper in op de verschillende Sleutelgebieden. Hieronder een kort overzicht van de ontwikkelingen in voornoemde gebieden. Aan de Veluwezijde van Ede–stad blijft de focus op de brandpunten ① **Ede–centrum** en het ② **Stationskwartier** die zich verder ontwikkelen als levendige en complementaire brandpunten. Hier worden de meeste woningen en stedelijke voorzie-

ningen gebouwd. Het kennisintensieve deel van het werkprogramma landt in het brandpunt Stationskwartier. We zetten in op de hoogste ambities met betrekking tot ruimte voor voetgangers en fietsers, deelmobiliteit, lage parkeernormen en gestapelde natuurinclusieve bouw. Verdichting aan de Veluwezijde van Ede leidt tot een betere verdeling van sociale huurwoningen over de stad.

Verdichting in en rondom voorzieningencentra en belangrijke nieuwe Groene Lopers en Stadsparken zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de na-oorlogse wijken aan de Valleizijde van Ede–stad. Twee Groene Lopers dragen zodanig bij aan het verbinden en versterken van de stad, dat we ze apart beschouwen. De Groene Loper ③ **Westerpark** loopt van de Veluwe via Ede–centrum en de Veenderweg naar het gebied dat we gaan ontwikkelen tot het nieuwe Westerpark.

Ten zuiden van de spoorlijn concentreert een aantal projecten zich rond de Groene Loper ④ **Zuiderparken**. Met name rondom Hoogbouw Ede–zuid en het te transformeren kantorengedebied aan de Pascalstraat. De centraal gelegen bedrijventerreinen in de stad gaan langzamerhand veranderen in meer gemengde gebieden met woningbouw. Dit heeft tijd nodig. In de periode tot 2040 beginnen we aan de randen van deze terreinen.

Ten slotte de stadsranden. Aan de zuidzijde wordt onder de noemer ⑤ **Groot Hoekelum** de bestaande stadsrand versterkt. De ecologische verbinding en recreatieve mogelijkheden in de groene wig en sportpark Hoekelumse Eng worden verbeterd. Binnen dit robuustere landschappelijk raamwerk wordt verdicht langs de Zandlaan en de Horalaan (het terrein Karakter).

We bouwen aan een nieuwe noordwestelijke stadsrand ⑥ **Ede–noordwest** met de woonuitbreidingen in Doesburgerbroek en versterking van het landschap tussen Ede–stad en Lunteren voor recreatie en natuur. De nieuwe ontsluiting aan de westzijde wordt geïntegreerd in de ontwikkeling van de werklocatie Kievitsmeent III – nu nog een zoekgebied. De uitbreidingslocatie Doesburgerbroek wordt geheel ontwikkeld richting 2050. Tot 2040 wordt een groot deel hiervan (1.600 woningen) gebouwd.

Om meer ruimte in de stad, met name in het Westerpark (de huidige Peppelensteeg), te hebben voor natuur en groen, informeel spelen en ontmoeten, wordt uitbreiding en uitplaatsing van sportfuncties onderzocht. Het ⑦ **Zoekgebied A12–zuid** is hiervoor in beeld en is voor de lange termijn ook aangewezen als zoekgebied binnen de KennisAs (globaal het gebied tussen station Ede–Wageningen en de WUR waar organisaties met unieke kennis over voedsel en landbouw gehuisvest zijn en gaan worden). We onderzoeken een combinatie met een stadsrandhub en evenemententerrein.

3.5 Het programma vertaald naar richtgetallen

Het stadsbrede programma van de Omgevingsvisie Ede 2040 is uitgewerkt naar richtgetallen per Sleutelgebied. De 10.000 woningen zijn gebaseerd op behoefteramingen van Primos. We richten ons met nieuwbouw voornamelijk op de lokale woningbehoefte. Actuele ramingen bevestigen het beeld dat de groeiopgave ook na 2040 groot blijft.

Voor werken is het programma gebaseerd op regionale behoefteramingen van Stec. De ruimtebehoefte voor voorzieningen is afgeleid van het Normenkader maatschappelijke voorzieningen Ede (vastgesteld in januari 2024). De ruimtebehoefte voor detailhandel is gebaseerd op de Retailvisie (2016) en geactualiseerd distributieplanologisch onderzoek (DTNP, 2023). Ruimte voor hotellerie is gebaseerd op onderzoek (Spronsen en partners, 2019/2020) en vastgelegde uitgangspunten in Ontwikkelder Hotels uit 2020 (deze wordt nu geactualiseerd). Ruimte voor zakelijke dienstverlening en horeca zijn een inschatting.

Totaal

10.000 wo periode 2022–2040

- └─ 3.600 wo gerealiseerd + harde plancapaciteit
- └─ 6.400 wo locaties Ontwikkelder + Doesburgerbroek

Streefwaarde



Verdichting:
90% gestapeld

Uitbreidingslocatie
Doesburgerbroek:
50% gestapeld

Groene Stadsstructuur

- 20.000 extra bomen in de stad
- Westerpark, Zuiderparken en Groot Hoekelum als Stadsparken
- 290 ha natuurcompensatie in landelijk gebied
- Recreatief uitlooppgebied rond de stad 500 m2 per woning = 500 ha
- 7 Groene Lopers met 20 km (door)fietsroutes, 10 fietsbruggen en –tunnels en kwalitatieve groene inrichting en verblijfsplekken
- Sport – 13 sportvelden voetbalformaat
- 2 evenemententerreinen: Westerpark en zoekgebied A12-zuid

	gebieden (opgeteld)	realisatie+hard	locaties		
	verdichting Sleutelgebieden	1.900 wo	4.000 wo		
	verdichting kleinschalig, verspreid incl. beter benutten	900 wo	800 wo		
	uitbreidingslocaties Ede-noordwest, Kernhem B-west, Doesburgerbroek	800 wo	1.600 wo		

	gebieden (uitgesplitst)	realisatie+hard	locaties	werken	voorzieningen
Sleutelgebieden	Brandpunten				
	① Ede-centrum	400 wo	1.000 wo		19K – 7K mvl + 5K mvs + 7K com
	② Stationskwartier	1.100 wo	1.300 wo	+90K KI en kantoren	32K – 10K mvl + 6K mvs + 16K com
	Stadsparken met verdichting				
	③ Westerpark	400 wo	300 wo		6K – 2K mvl + 3K mvs + 1K com
	④ Zuiderparken		900 wo	-20K kantoren	5K – 4K mvl + 1K com
	Nieuwe stadsranden				
⑤ Groot Hoekelum		500 wo	30K KI reserve na 2040	8K – 1K mvl + 6K mvs + 1K com	
⑥ Ede-noordwest	800 wo	1.600 wo	50-60 ha BT incl. 10 ha BT Kievitsmeent II	9K – 8K mvl + 1K com	
⑦ Zoekgebied A12-zuid			60K KI reserve na 2035-2040		
	Buiten Sleutelgebieden				
	Kleinschalig, verspreid incl. beter benutten	900 wo	800 wo		21K – 12K mvl + 3K mvs + 6K com

	wo	woningen	
	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). $K = 1.000$ mvl maatschappelijke voorzieningen lokaal mvs maatschappelijke voorzieningen stedelijk com commerciële voorzieningen inclusief hotels		

Het globale overzicht op de vorige pagina maakt duidelijk met welke ruimtevrage we ongeveer rekening moeten houden. Dit is vervolgens het startpunt om in de totale opgave tot een op de behoefte toegesneden programma te komen. Clustering, stapeling en meervoudig ruimtegebruik vormen daarbij het uitgangspunt.

Onzekerheid ontwikkeling korte termijn

De uitvoerbaarheid van het Ontwikkeldkader kent in de huidige juridische context aanzienlijke uitdagingen. De ligging van de stad direct naast de Veluwe geeft, vooral op het gebied van stikstof en recreatiedruk, grote uitdagingen. Het is de verwachting dat voor projecten de benodigde omgevingsvergunning (voor een N2000 activiteit) veelal niet afgegeven kan worden.

Het mitigeren van recreatiedruk kunnen we als gemeente zelf beïnvloeden en aansturen. We gaan, onder andere met de Groene Stadsstructuur, sterk inzetten op recreatie in de stad en de Vallei. De stikstofopgave is complexer en lastiger te beïnvloeden als gemeente, vooral omdat we als gemeente maar

beperkt invloed hebben op het behalen van geldende instandhoudingsdoelen van de Veluwe.

In de Aanvulling OER (Passende beoordeling met stikstofberekeningen) is berekend dat er met verdichting in de stad maximaal 130 woningen gebouwd kunnen worden waarvoor geen Omgevingsvergunning N2000 activiteit nodig is. Dit aantal zien we als de onderkant van de bandbreedte voor binnenstedelijke woningbouw in dit Ontwikkeldkader. De uitbreidingslocatie Doesburgerbroek heeft een eigen plan-MER onderzoek waarin de mogelijkheden ten aanzien van stikstof in meer detail worden onderzocht. De beperking geldt overigens niet alleen voor nieuwbouw van woningen, maar voor alle activiteiten die stikstofuitstoot geven, zoals de aanleg van fietspaden.

In het Uitvoeringsprogramma werken we uit wat we op korte termijn wél kunnen doen en op welke manier we ontwikkeling op de langere termijn mogelijk kunnen maken. Hierbij zijn we als gemeente sterk afhankelijk van de voortgang in stikstofmaatregelen door het Rijk en provincie.

Streefwaarden boomkroonbedekking



- Minimaal 30% in woonwijken en centra
- Minimaal 25% op bedrijventerreinen
- Nergens minder boomkroonbedekking dan nu

Streefwaarden gebouwde voorzieningen

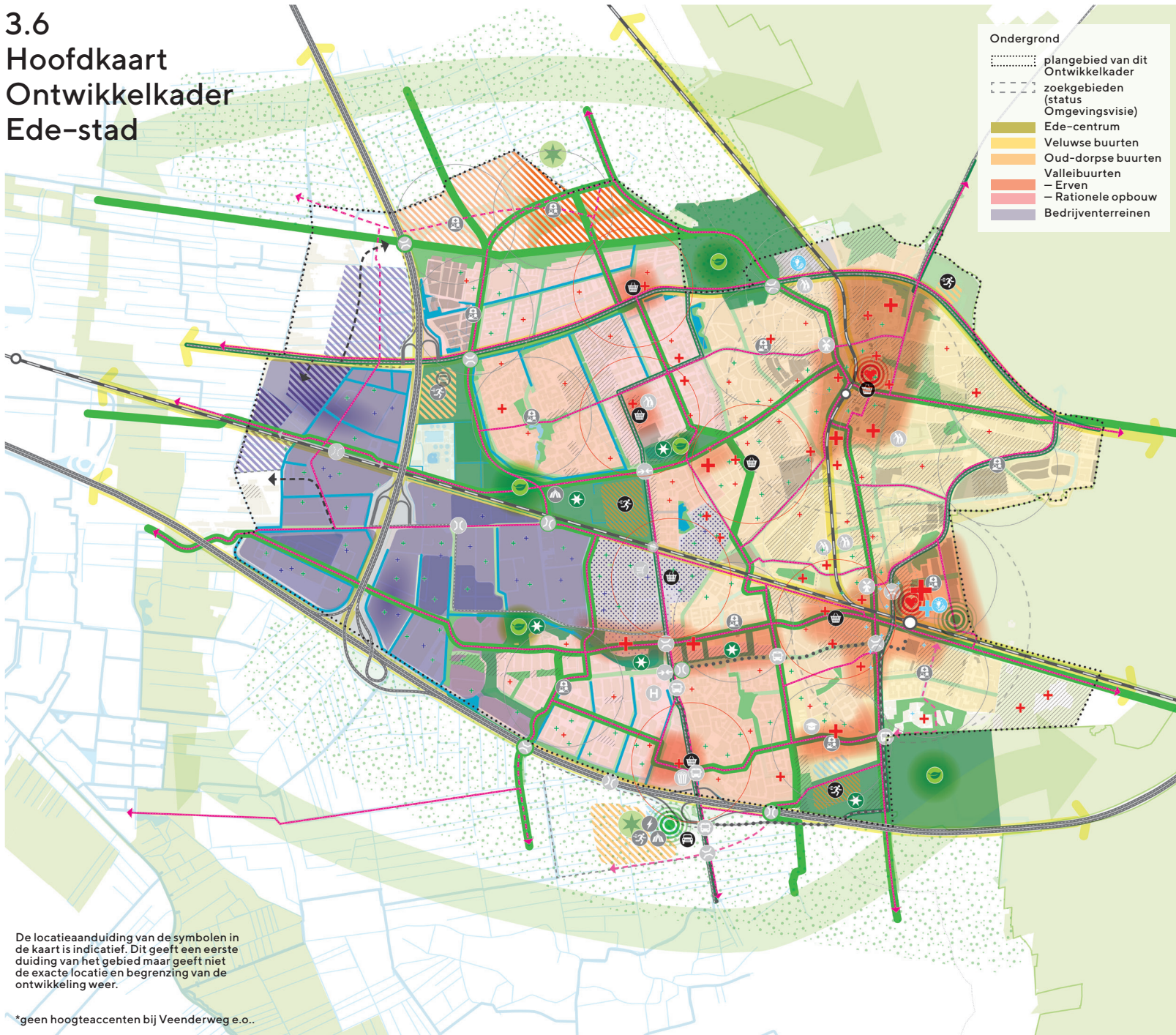
Maatschappelijke voorzieningen lokaal: 4,4 m² per woning. Het gaat hierbij om kleinschalige voorzieningen zoals wijk- en buurthuizen, cultuur, 1e lijnszorg (huisarts, tandarts e.d.), primair onderwijs en kinderopvang.

Maatschappelijke voorzieningen stedelijk: 2,3 m² per woning. Het gaat hierbij om stedelijke voorzieningen zoals een zwembad, sporthal, bibliotheken, culturele centra, podia en voortgezet onderwijs.

Voorzieningen commercieel: 1,3 m² per woning. Hieronder verstaan we ondermeer horeca en zakelijke dienstverlening.

Voor hotelvoorzieningen rekenen we 20.000 m² oftewel 400 kamers.

3.6 Hoofdkaart Ontwikkeldkader Ede-stad



Ondergrond

- plangebied van dit Ontwikkeldkader
- zoekgebieden (status Omgevingsvisie)
- Ede-centrum
- Veluwe buurten
- Oud-dorpse buurten
- Valleibuurten
- Erven
- Rationele opbouw
- Bedrijventerreinen

VERBINDEN EN VERGROENEN

- hoofdfietsnet
- zoeklijn nieuwe fietsroute
- HOV-lijn
- bushalte HOV
- treinstation
- treinstation Ede West na 2040
- OV-knoop ziekenhuis 1 km vanaf treinstation
- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- ecologisch kruidentrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO)
- waarvan Natura 2000-gebied
- 500 m zone Natura 2000-gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- fijnmazig vergroenen buurten
- hoofdwegennet
- zoeklijn nieuwe wegontsluiting
- kruispunt compact maken
- regiohub voor 2040
- regiohub na 2040
- ongelijkvloers kruispunt
- zoekgebied ongelijkvloers kruispunt

VERSTERKEN EN VERDICHTEN

- brandpunten
- vrijtijdsbesteding
- onderwijs Kenniscampus
- verdichten sportpark
- zoekgebied sportpark
- zoekgebied evenemententerrein
- zoekgebied aardwarmte/energie
- harde en gerealiseerde plannen
- compacte Ede-se gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
- verdichting < 20 won.
- verdichting 20-100 won.
- 100-500 won.
- 1000 won.
- uitbreidingslocatie t/m 2040
- uitbreidingslocatie na 2040
- foodinnovatiecluster
- verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
- verdichten bedrijventerrein
- kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
- consumentgericht bedrijventerrein en strategische reservering
- kleinschalig regulier bedrijventerrein
- grootschalig regulier bedrijventerrein
- met hogere milieucategorie
- uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
- ruimtevrage bedrijventerreinen
- ruimtevrage strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
- cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
- molenbiotop
- grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
- zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
- verzorgingshuis

De locatieaanduiding van de symbolen in de kaart is indicatief. Dit geeft een eerste duiding van het gebied maar geeft niet de exacte locatie en begrenzing van de ontwikkeling weer.

*geen hoogteaccenten bij Veenderweg e.o..

Hoofdstuk 4

Strategische keuzes uitgewerkt

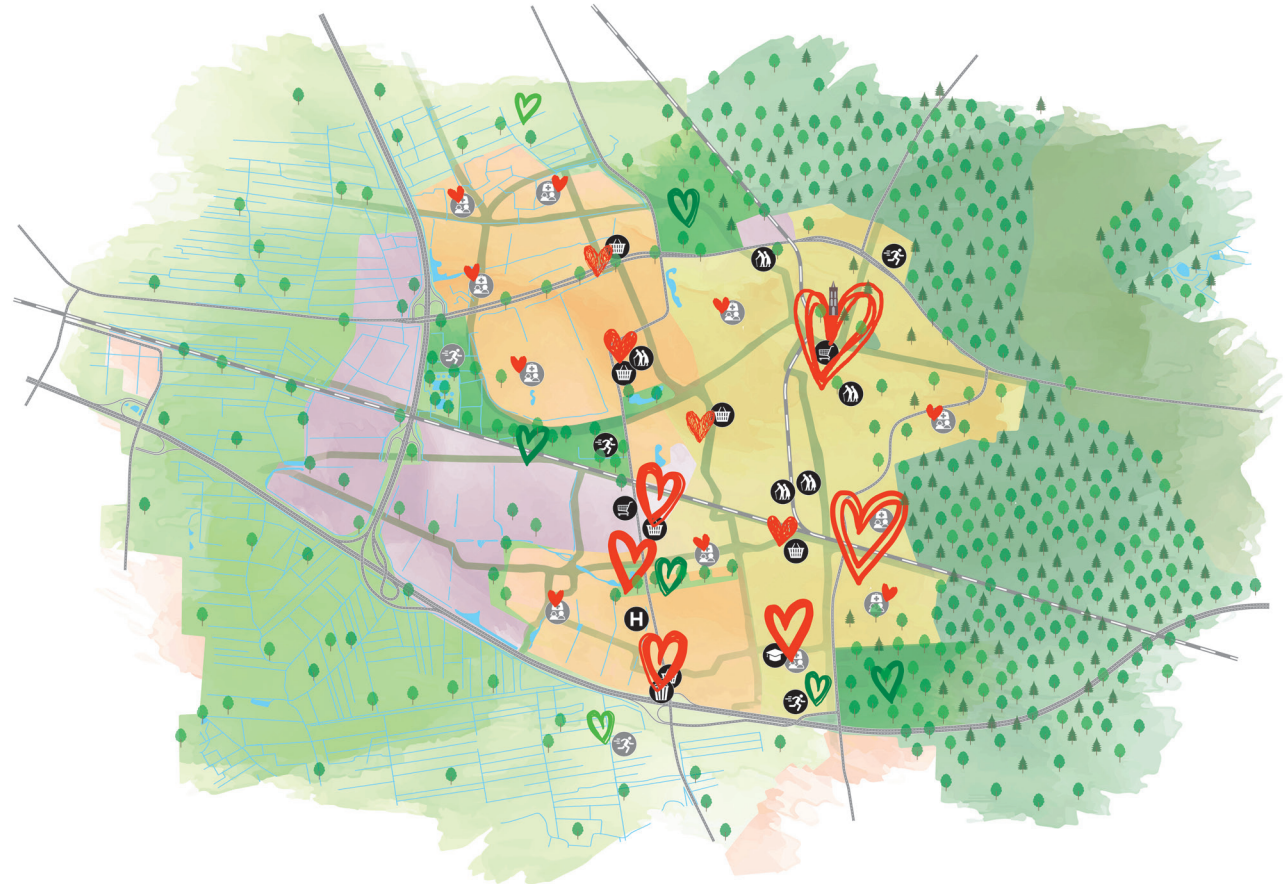


4.1 Leven in gezonde wijken

fijnmazige voorzieningestructuur op drie schaalniveaus

- | | | |
|-------------|---|--|
| stadsniveau |  | brandpunten
(Ede-centrum en Stationskwartier) |
| |  | stedelijke centra |
| |  | Stads- en Landschapsparken |
| wijkniveau |  | wijkcentra |
| buurtniveau |  | buurtclusters |

-  verdichten sportpark
-  zoeklocatie **nieuw** sportpark
-  ziekenhuis
-  kansrijke locatie **nieuw** voorzieningencluster
-  verzorgingshuis
-  onderwijs (Kenniscampus)
-  grootschalige detailhandel
-  wijkwinkelcentrum
-  vrijetijdsbesteding



4.1.1 In Ede–stad zijn voorzieningen toegankelijk en dichtbij

We willen graag dat alle Edenaren gebruik kunnen maken van sport, cultuur en onderwijs. Voorzieningen in Ede zijn toegankelijk en dichtbij: iedereen is welkom, ongeacht inkomen, afkomst of beperking. We onderscheiden drie voorzieningenniveaus. Grote voorzieningen voor de hele stad (zoals het ziekenhuis en musea), wijkvoorzieningen (zoals een winkelcentrum) en buurtvoorzieningen (zoals de huisarts en speelplekken).

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We ontwikkelen een fijnmazige voorzieningenstructuur

We focussen ons op de twee brandpunten Ede–centrum en het Stationskwartier met investeringen, programma en hoogwaardige openbare ruimte. Dit zijn de multifunctionele (boven)stedelijke centra met bezoekersaantrekkende functies en bijzondere voorzieningen. Daarnaast zijn er (boven)stedelijke centra met een monofunctioneel karakter: Valley Center (leisure), de Kenniscampus (middelbaar en hoger onderwijs), de omgeving AH–XL (grootschalige retail) en het gebied van ziekenhuis Gelderse Vallei (zorg).

Op wijkniveau houden we wijkcentra, zoals winkelcentrum Bellestein, vitaal. Deze hebben een wijkverzorgend profiel. Basis voor deze centra is de bestaande detailhandel. We gaan geen nieu-

we winkelcentra maken. Versterking in bestaande winkelgebieden kan mogelijk wel waar voldoende draagvlak is. De wijkcentra worden versterkt met maatschappelijke (zoals onderwijs en zorg) en commerciële voorzieningen die op wijkniveau kunnen functioneren.

Op buurtniveau zetten we in op kleinschaligere concentraties van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In deze ‘buurtclusters’ zijn voornamelijk de voorzieningen te vinden die op loopafstand van inwoners moeten zitten. Denk aan de huisarts, fysiotherapeut, kleinschalig ambacht en ontmoetingsfuncties gecombineerd met voorzieningen voor cultuur. Ook buurtsportplekken en speelplekken horen hierbij. We voegen in basis geen detailhandel toe in buurtclusters. Alleen in uitzonderlijke situaties overwegen we kleinschalige, ambachtelijke detailhandel zoals een buurtbakker. Waar mogelijk zetten we in op meervoudig ruimtegebruik en het combineren van functies binnen accommodaties. Zo benutten we de ruimte zo effectief mogelijk. We hanteren in de uitwerking het [Normenkader Maatschappelijke voorzieningen](#).

We investeren in maatschappelijke voorzieningen

Zorg

Nabijheid en toegankelijkheid van eerstelijnszorg, zoals huisarts, wijkverpleging en fysiotherapie is met het oog op de vergrijzing en toename van mensen met een chronische aandoening van groot belang voor leefbare wijken. Zeker voor Edenaren die langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Onderwijs en kinderopvang

Voor onderwijs geldt dat een goede spreiding over de stad nodig is, zowel voor primair (zowel regulier als speciaal) als voortgezet onderwijs. Combinaties met kinderopvang worden gestimuleerd in de vorm van integraal kindcentrum (IKC). Voor een IKC denken we nu aan Hart voor Hoogbouw Ede–zuid 2040.

We zetten in op duurzame en toegankelijke schoolgebouwen. Daar waar grootschalige woningbouw plaatsvindt wordt overwogen primair en speciaal onderwijs toe te voegen, al dan niet in de vorm van een integraal kind- en expertisecentrum (IKEC). Voor een IKEC denken we nu aan Doesburgerbroek. Voor voortgezet onderwijs zetten we in op herontwikkeling van de locaties van het Marnix College. Nieuwbouw op één locatie is het uitgangspunt. Daarnaast krijgt Ede een nieuwe school voor voortgezet onderwijs met islamitische grondslag.

We willen kinderopvang, zowel dagopvang (kdv) als buitenschools (bso) en voor- en vroegschoolse educatie (vve), fijnmazig over de stad verspreid hebben, zodat een goede dekking over de stad ontstaat. Kinderopvang landt bij voorkeur in (nieuwe) buurtclusters of wijkcentra en bij (nieuwe en bestaande) basisscholen ten behoeve van de doorgaande leerlijn.

Sport

De grootschalige sportvoorzieningen zijn nu geconcentreerd in een drietal gebieden: Peppelensteeg/Inschoten, Hoekelum en Bosrand. De capaciteit van deze locaties is onvoldoende. Er is nu al een tekort van zes sportvelden van voetbalveldformaat.

De behoefte aan plekken om te sporten zal groeien met een omvang die overeenkomt met zeven sportvelden. In totaal zijn daarom dertien nieuwe sportvelden nodig. Voetbal is met afstand de meest populaire sport in georganiseerde vorm in Ede–stad. Daarna volgen sporten als tennis, gymnastiek, korfbal, atletiek en hockey.

Om velden intensiever te kunnen gebruiken gaan we nieuwe velden inrichten met kunstgras in plaats van natuurgras. Uitbreiden op bestaande grootschalige locaties is vaak niet mogelijk vanwege ruimtegebrek en de ambities voor vergroening. Op de locatie Peppelensteeg/Inschoten is ruimte nodig voor het realiseren van het nieuwe Westerpark. De sportparken Hoekelum en Bosrand hebben vanwege hun ligging beperkte uitbreidingsmogelijkheden. We gaan kleine en grote sportvoorzieningen beter over de stad spreiden. Daarmee vergroten we de nabijheid van sport. Op niveau van de buurt realiseren we kleinschalige sport-, spel- en groenvoorzieningen (van speeltuin tot skatebaan), al dan niet in combinatie met een school. Een groot deel van de georganiseerde sport is binnen de bestaande stad te realiseren, maar zeker niet alles. Realisatie van een nieuw sportpark aan de rand van de stad (zoekgebied A12–zuid) is daarom noodzakelijk.

We zetten in op de volgende bestaande en nieuwe sportparken: Bosrand, Westerpark–oost (Peppelensteeg), Westerpark–noord (Dwarsweg), Hoekelum en Zoekgebied A12–zuid. We verdichten sportpark Westerpark–oost (Peppelensteeg). Door in het be-

staande bebouwde gebied functies meer te stapelen en te koppelen houden we het cluster compact. Bij Westerpark–midden (Inschoten en gebied ten zuiden) onderzoeken we de mogelijkheden voor verplaatsing van de bestaande functies in het gebied om ruimte te maken voor het park. Aanvullend op de sportparken is aan de westzijde van Doesburgerbroek ruimte gereserveerd voor commerciële sportvoorzieningen.

Binnensportaccommodaties zijn gekoppeld aan het onderwijs, omdat het gebruik primair daarvoor bestemd is. Door het koppelen van gymlokalen kan er een sporthal worden gecreëerd die ook voor sport goed inzetbaar is. Voor binnensport is de prognose dat we van de huidige zeven sporthallen door moeten groeien naar negen tot tien. In Ede–stad willen we deze realiseren bij bestaande dan wel nieuwe scholen, bijvoorbeeld in Doesburgerbroek.

De huidige capaciteit voor zwemsport is onder de norm, maar met de bouw van het tweede geplande bad aan de Zandlaan in uiterlijk 2029 lossen we dit op. Buitenwater is in Ede–stad op een klein bad bij zwembad De Peppel na niet beschikbaar. De mensen uit Ede–stad maken hiervoor gebruik van de baden in Lunteren en Bennekom.

Evenementen en cultuur

Om in de toekomst tegemoet te komen aan de vraag naar evenemententerreinen breiden we het aantal evenementendagen op het Kuiperplein uit. Evenementen maken Ede levendig, maar we willen

niet dat bewoners er te veel last van hebben. Voor een evenement met 10.000 tot 15.000 bezoekers is in de bestaande stad geen plek. We onderzoeken daarom of er in het Zoekgebied A12–zuid plek is voor een goed ontsloten terrein met grotere capaciteit, gecombineerd met een grootschalig sportpark. In het Westerpark voorzien we een kleiner evenemententerrein voor ongeveer 1.000 bezoekers.

In Ede–centrum zetten we in op versterking van Cultura en omgeving en het stimuleren van het makersklimaat. In het noordoostelijk deel van Stationskwartier zetten we sterk in op een cultuurcluster met daarbij een focus op het Friso–concept (de samenwerking tussen De Basis, Skillschool, Akoesticum en het Kröller Müller Museum) met het aansluitende Stadslab. Dit wordt een levendige plek met ruimte voor kunst in de openbare ruimte en met creatieve werkplekken, podia, musea en actieve programmering op gebied van cultuur en evenementen. In het [Ontwikkelperspectief Stationskwartier](#) is dit verder uitgewerkt. Daarnaast kijken we naar de mogelijke kansen voor voorzieningen en een multifunctioneel programma aan de zuidzijde van het station, zoals bij de Westhal van de voormalige ENKA–fabriek.

Creatieve mensen (of culturele makers) hebben vaak moeite om betaalbare werkruimte te vinden. Daarom creëren we bewust goedkopere ateliers en werkplekken verspreid op wijk- en buurtniveau. Dit is niet alleen goed voor de makers zelf, maar maakt Ede ook interessanter en levendiger voor iedereen. In de [Cultuurvisie](#) is dit verder uitgewerkt.

4.1.2 In Ede–stad is de leefomgeving gezond en nodigt uit tot gezond gedrag

Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, gezonde voeding, een goede milieukwaliteit (onder andere lucht en geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte– en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen. Dit is in dit Ontwikkelder bij de diverse thema’s en gebieden uitgewerkt.

Bouwen op lastige locaties

Het toevoegen van woningen binnen de huidige stad betekent dat we ook gaan bouwen op locaties die uitdagingen met zich meebrengen op het vlak van milieukwaliteit, zoals locaties dichtbij drukke wegen. De aanvulling op het OER laat ook zien dat hierdoor negatieve effecten op de gezondheid van inwoners kunnen optreden. Daarnaast zien we dat sociale woningbouw zich op dit moment vaak concentreert op locaties met een hoge milieubelasting. We willen een gezonde leefomgeving bieden aan *alle* Edenaren.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We voorkomen concentraties van sociale huur op de plekken met de hoogste milieubelasting. Daarnaast treffen we maatregelen nabij drukke wegen (slechte luchtkwaliteit en hoge geluidsdruk) en in de nabijheid van bedrijventerreinen en/of hogedrukgasleidingen (verhoogd groepsrisico voor externe veiligheid).

Zo beperken we hoge geluidsdruk door wegverkeer volgens deze prioritering:

1. We sturen eerst aan op bron- en overdrachtsmaatregelen. Bijvoorbeeld door de aanleg van stil asfalt of het plaatsen van een geluidscherm.
2. Wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen in een concrete situatie geen oplossing bieden, sturen we aan op een slim stedenbouwkundig ontwerp. Daarmee verplichten we ontwikkelaars om zich in te spannen om met de stedenbouwkundige opzet minimaal één geluidluwe zijde te realiseren en de algehele geluidhinder zoveel mogelijk te beperken. Ook het gebruik van 1e lijns afscherming door woonblokken voor de woningen daarachter is een beproefde manier om het aantal gehinderden te beperken.
3. Als laatste nemen we geluidsmaatregelen bij de woning zelf. Dit zijn veelal technische (en dure) oplossingen waarmee woningen worden voorzien van: een geluidluwe gevel; een geluidluwe buitenruimte, direct bij of in de nabijheid van de woning; een akoestisch juiste woningindeling, waarbij ook een goede nachtrust voor de bewoners centraal staat.

We werken de milieunormen voor o.a. geluid uit in het Omgevingsplan, dat naar verwachting eind 2026 is afgerond. De beleidskeuzes die in het Omgevingsplan worden vastgelegd hebben direct gevolgen voor het realiseren van woningen op geluid belaste locaties.

4.1.3 In Ede–stad zijn voldoende en passende woningen

We richten ons met nieuwbouw voornamelijk op de lokale woningbehoefte en bouwen woningen voor met name starters, jonge doorstromers en senioren. We kijken daarbij goed naar de bestaande voorraad en bevolkingssamenstelling. Het is belangrijk dat mensen zich ‘thuis’ kunnen voelen in hun eigen wijk en er hun leven lang kunnen wonen.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

Wonen in Ede–stad blijft aantrekkelijk en de woningbouwopgave is groot. Van de 10.000 te bouwen woningen opgenomen in de Omgevingsvisie voor de periode 2022–2040 zijn er (tot 2025) 2.000 gerealiseerd. Tot 2040 bouwen we nog 8.000 woningen. Een groot deel hiervan landt in Doesburgerbroek, de brandpunten Ede–centrum en het Stationskwartier en op grotere transformatie–/verdichtingslocaties (Zuiderparken). Daarnaast zijn er verspreid over de stad diverse kleinere verdichtingslocaties, onder andere door de bestaande voorraad beter te gebruiken. Een groot deel van de nieuwbouw zal, gezien de schaarste in ruimte, in gestapelde vorm gaan plaatsvinden (circa 90%). Enkel in Doesburgerbroek zal de verhouding 50% grondgebonden / 50% gestapeld zijn. We gaan minimaal 60% van de woningen in de betaalbare sfeer realiseren, waarvan minimaal de helft in de sociale huur. Een deel van de woningen wordt gerealiseerd door transformatie van bijvoorbeeld kantoorgebouwen, creëren van wonen boven winkels en woningsplitsing.

Menging op buurt- en wijkniveau en bevorderen doorstroom

We zetten in op gemengde woongebieden waar voor iedere portemonnee en gezinssituatie passende en betaalbare huisvesting is. We streven naar meer menging op buurt- en wijkniveau, het bevorderen van doorstroming door kwalitatief goede, complementaire en betaalbare woonproducten aan te bieden (vaak in combinatie met voorzieningen), het terugdringen van de disbalans in de sociale huur en het realiseren van voldoende woningen voor mensen met een zorgbehoefte en voor andere aandachtsgroepen. De woningbouwopgave voor ouderen vormt hierbinnen in absolute zin de grootste uitdaging. Voor jongeren realiseren we kleinere, betaalbare woningen.

Ook gaan we experimentele woonvormen realiseren. Te denken is hierbij aan (gestapelde) knarrenhofjes of gebouwen waarin zowel jongeren als ouderen wonen die elkaar ondersteuning kunnen bieden.

Wonen en zorg

Voor ouderen creëren we binnen de wijk aantrekkelijke levensloopbestendige woningen, al dan niet met een zorgcomponent, die in de huidige voorraad zeer beperkt aanwezig zijn. We onderscheiden hierbij drie categorieën: nultredenwoningen, geclusterd wonen (zoals een knarrenhof) en zorggeschikte woningen. Door te bouwen voor ouderen wordt de doorstroom bevorderd. Deze doelgroep laat namelijk vaak een grondgebonden woning achter die

weer geschikt is voor gezinnen. We zetten in op realisatie van 1.500 levensloopbestendige woningen. De woningen zijn complementair aan het bestaande aanbod.

Daarnaast gaan we ‘woonzorgzones’ verder ontwikkelen of toevoegen. Een woonzorgzone is een deel van een buurt of wijk waar optimale voorwaarden aanwezig zijn voor wonen met zorg. Het doel is te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Een woonzorgzone is bedoeld voor zo’n 5.000 tot 15.000 inwoners. In een woonzorgzone zijn niet alleen voldoende levensloopbestendige woningen aanwezig, maar is ook een verhoogd aanbod van ondersteunende zorg- en welzijnsdiensten. Voor iedereen is er binnen circa 500 meter afstand van huis zorg aanwezig. In een woonzorgzone is daarnaast een dekkend netwerk van (niet planbare) 24-uurszorg beschikbaar. Voor Ede–stad streven we naar een goede spreiding van de woonzorgzones. De eerste woonzorgzone is gerealiseerd rond ‘De Pleinen’. Hier is sprake van een intensieve zorglocatie in het centrum van deze zone en belangrijke voorzieningen binnen loopafstand voor omliggende (senioren)woningen. In navolging daarvan kijken we waar er goede kansen liggen voor woonzorgzones bij voorkeur bij de wijkcentra en nieuwe of bestaande zorglocaties. Om de kansen voor de ontwikkeling van woonzorgzones te onderzoeken, kijken we naar het voorzieningenniveau, de woningvoorraad en de populatie in de gebieden.

We zoeken naar goede locaties voor intramurale zorg

voor inwoners die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege complexe lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen en passende locaties voor nachtopvang, 24-uursopvang, anders wonen, beschermd wonen en begeleid wonen. We onderzoeken de mogelijkheden voor een structurele locatie voor de opvang van 150 tot 250 asielzoekers, gevestigd in een nieuwbouwwijk of transformatielocatie.


Voor aantallen en achtergronden verwijzen we naar de [Woonzorgvisie](#) en de [Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie](#).

Terugdringen disbalans

We willen de betaalbare woningvoorraad meer in balans brengen. We kiezen voor een gebiedsgerichte sturing op de woningvoorraad, waarbij per gebied bekeken wordt hoe met behulp van nieuwbouw de balans in de woningvoorraad (sociale huur, middenhuur, betaalbare en dure koop) kan worden verbeterd of hersteld. Vooral aan de Valleizijde van de stad is sprake van een hoge concentratie aan sociale huurwoningen. We zien dat de druk op de leefbaarheid toeneemt in deze buurten. Daarom willen we hier ruimte geven om bij herontwikkeling of nieuwbouw een kleiner aandeel sociale huur terug te bouwen. In gebieden met een laag aandeel sociale huurwoningen, veelal aan de Veluwezijde van de stad in de Sleutelgebieden Ede–centrum en het Stationskwartier, sturen we op een toename van het aantal sociale huurwoningen. In Sleutelgebied Zuiderparken (waaronder Hoogbouw Ede–zuid) zetten we juist in op andere segmenten.



4.2 Duurzame mobiliteit en energie


 gebied bereikbaar binnen 10 minuten fietsen vanaf centrale plek in Ede

 hoofdfietsnet

openbaar vervoer

 bestaand HOV

 bestaand verbindend OV


 zoeklijn verbindend OV

 zoekgebied lokaal ontsluitend OV

 station

hoofdwegennet

 hoofdwegennet

 stadsrandhub

 kruispunt compact maken

 ongelijkvloers kruispunt



4.2.1 In Ede–stad geven we prioriteit aan voetgangers en fietsers

We willen dat de bereikbaarheid van Ede–stad toekomstbestendig is. De verdichtingsopgave heeft tot gevolg dat het aantal inwoners groeit, de stad voller en daarmee ook drukker wordt. Om de stad bereikbaar, leefbaar en gezond te houden is een sterke transitie naar duurzame mobiliteit noodzakelijk. De groei in (auto)mobilititeit wordt zoveel mogelijk beperkt door ruimtelijke ontwikkeling te richten op verdichting, sterke fietsroutes, (centrum)voorzieningen en knooppunten voor het openbaar vervoer. We bereiken het grootste effect door de meeste woningbouw in de brandpunten Ede–centrum en het Stationskwartier te concentreren.

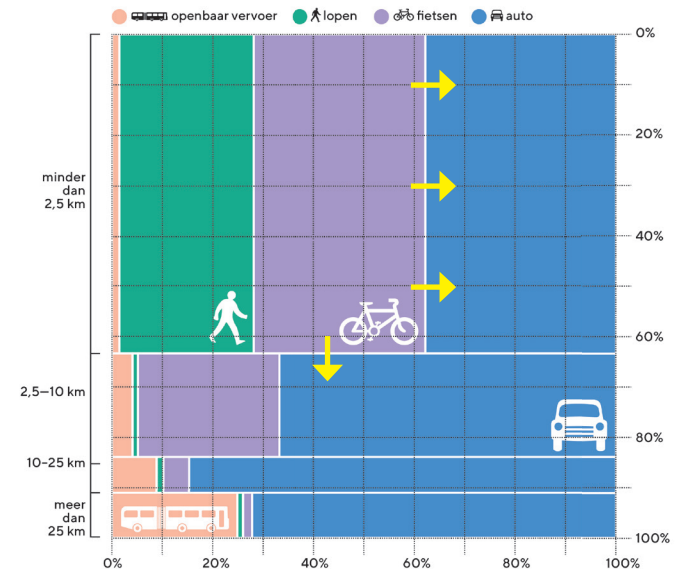
HOE GAAN WE DAT DOEN?

We willen de Edenaren verleiden om vaker te lopen en te fietsen. De afstanden in Ede–stad zijn betrekkelijk kort en in principe aantrekkelijk voor de fiets. Het hanteren van het ‘STOMP–principe’ is daarom uitermate geschikt voor Ede–stad. Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt de prioritering achtereenvolgens op **S**tappen (lopen), **T**rappen (fietsen), **O**penbaar vervoer en **M**obility as a service ((deel) mobiliteitsdiensten). Pas als deze ongeschikt zijn voor een bepaalde reis, komt tenslotte de **P**articuliere auto in beeld.

We zetten sterker in op het scheiden van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, daar waar de snelheid 50 km/u is. Deze wegen die belangrijk blijven voor de bereikbaarheid van de stad vormen een barrière voor fietsers en voetgangers. Op kruisingen met het hoofdwegennet wordt daarom vaker gekozen voor een ongelijkvloerse oplossing of voor een oplossing waarbij het kruispunt verkleind wordt en op die manier de oversteekbaarheid verbetert. Op de wegen waar het scheiden van langzaam en gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is, kiezen we voor een weginrichting met gemengd verkeer en 30 km/u. Daarmee maken we de openbare ruimte niet alleen verkeersveilig, maar ook aantrekkelijk en toegankelijk.

Bij elke stedelijke ontwikkeling in de stad nemen we verkeersveiligheid vanaf het begin mee in het ontwerp, met bijzondere aandacht voor routes naar scholen, speelplekken en sportvoorzieningen. We werken door aan de 30 km/u zones rondom kwetsbare voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en speelterreinen. Infrastructuur is kindvriendelijk met autoluwe straten, overzichtelijke kruispunten en goede verlichting. Naast het anders inrichten van de stad, gaan we de Edenaren met campagnes stimuleren om vaker te kiezen voor lopen en fietsen.

Op de bedrijventerreinen wordt het consumentenverkeer zoveel mogelijk gescheiden van het zware vrachtverkeer. Vrachtverkeer moet efficiënt geleid worden naar de snelwegen.



Huidige verdeling vervoerswijzen Ede–stad: ook voor korte afstanden wordt nog vaak de auto gebruikt. Wij willen Edenaren verleiden vaker voor de fiets te kiezen (gele pijlen).

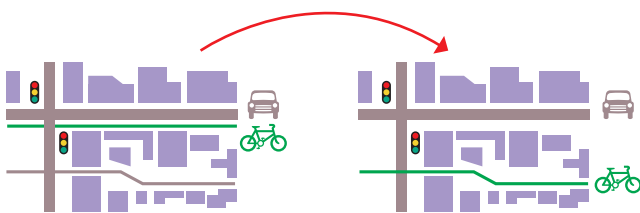
Stappen – Een comfortabel voetgangersnetwerk

Om het lopen te stimuleren hebben voetgangers behoefte aan comfortabele en volledige netwerken. Deze netwerken moeten bovendien veilig en toegankelijk zijn, zodat jonge en oudere Edenaren, ongeacht eventuele fysieke beperkingen, hiervan gebruik kunnen maken. Dit vraagt om meer autoluwe ingerichte straten, toegankelijke stoepen, wandelpaden en zitplekken.

Trappen – Een hoogstaand veilig fietsnetwerk

De maaswijdte van het fietsnetwerk wordt verkleind door ontbrekende schakels in het netwerk toe te voegen: meer fietspaden. Op de toename van het aantal fietsers wordt ingespeeld door de fietsinfrastructuur te verbreden. Op wegen waar 50 km/u blijft gelden zorgen we voor vrij liggende fietspaden.

Daarnaast willen we de fietsers zoveel mogelijk ‘ontvlechten’ van de hoofdstructuur voor het autoverkeer. Het fietsnetwerk in Ede is van oudsher grotendeels gebonden aan de hoofdstructuur voor het autoverkeer. Veel fietsroutes volgen nu drukke wegen en lopen via drukke kruispunten. Waar mogelijk worden hoofdroutes verlegd naar parallel lopende routes in een autoluwe omgeving.



Openbaar vervoer – Sterke stationsknopen als poort naar het landelijk netwerk

Voor de grotere verkeersstromen heeft openbaar vervoer vooral potentie op regionale en nationale bestemmingen. Voor die afstandscategorie stimuleren we openbaar vervoer als alternatief voor de auto.

Dat betekent dat de structuur van het openbaar vervoer in Ede–stad via de twee stations Ede Centrum en Ede–Wageningen goed moet blijven aansluiten op de drukbezochte (boven–)regionale bestemmingen. Station Ede–Wageningen is klaar voor de toekomst en beschikt over een frequentie van zes intercity’s per uur per richting.

We verwachten dat zowel het aantal studenten als de werkgelegenheid op de KennisAs blijft groeien. Daarom zetten we in op een verdere uitbouw van de Rijnlijn: de hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Ede, Wageningen en verder richting Arnhem. Ook de busverbindingen tussen Ede, Veenendaal en De Klomp krijgen een opwaardering. Voor de lange termijn (na 2040) blijven we ons sterk maken voor de komst van een station Ede West ter hoogte van de Kastelenlaan/Keesomstraat om ook de Valleizijde van de stad directer via spoor te kunnen ontsluiten.

Het lokale busgebruik in de stad is relatief laag. Toch is het belangrijk om het stadsnet dicht bij de mensen te brengen, zodat het openbaar vervoer voor alle inwoners makkelijk toegankelijk is. Bij stadsuitbreidingen als Kazerneterreinen en Doesburgerbroek wordt bekeken hoe deze wijken voor lokaal openbaar vervoer ontsloten worden. We zorgen daarbij voor ruimtereserveringen voor haltes om diverse lijndiensten mogelijk te maken. Het openbaar vervoer in de stad wordt steeds schoner: in de nieuwe concessieperiode 2025–2035 is het wagenpark van het streekvervoer emissievrij.

Mobility as a Service – duurzamer vervoer van deur tot deur

Mobility as a Service (MaaS) is het aanbod van digitale diensten, die complete reizen van deur tot deur reserveren. Mobiliteitshubs bieden de reiziger en bewoner parkeer- en stallingsvoorzieningen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van deel(bak)fietsen en deelauto’s. Comfortabele fiets- en looproutes sluiten aan op de hubs, wat bijdraagt aan een efficiënte ketenmobiliteit. We willen dat alle Edenaren een hub of OV–halte binnen tien minuten lopen kunnen bereiken. Hiertoe rollen we een netwerk van kleinschalige buurtshubs uit op centraal gelegen, goed bereikbare plaatsen. We combineren deze buurtshubs waar het kan met de wijkcentra en buurtclusters. Daarnaast zien we aan de poorten van Ede–stad een grootschalig overstappunt tussen auto, fiets en bus: bij de aansluiting A12–N781 (Poortwachter). Deze ‘stadsrandhub’ (een transferium) vangt autoverkeer van de snelwegen af voor reizigers die een bestemming hebben in zowel Ede als Wageningen. Ter hoogte van de aansluiting A30–N224 komt een tweede stadsrandhub in combinatie met de ontwikkeling van het Westerpark. We beginnen klein en houden qua capaciteit en ruimtegebruik rekening met doorgroei op langere termijn. Deelautofaciliteiten worden zo mogelijk voorzien van slimme netbewuste laainfrastructuur.

Particuliere auto – sterke hoofdwegenstructuur en veilige bereikbaarheid

We zorgen dat de ‘ring’ van hoofd- en uitvalswegen naar buiten de stad goed blijft functioneren. Oversteekbaarheid, maar ook snelheid, geluid en maatvoering zijn belangrijke aandachtspunten bij aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur. We voorkomen het verbreden van wegen. Vanaf 2030 geldt voor Ede–centrum een Zero Emissiezone voor Stadslogistiek (ZES).

Nieuwe woon- en werklocaties zijn autoluw ontworpen. Daarnaast gaan we in bestaande wijken waar mogelijk straten herinrichten en buurthubs met geclusterd parkeren maken om ruimte te geven voor vergroening en verbetering van de leefkwaliteit.

De stadsuitbreiding Doesburgerbroek krijgt een ontsluiting via de westzijde over de A30 die aansluit op de N224. Parallel aan deze verbinding komt een fietsverbinding die Doesburgerbroek en Kernhem rechtstreeks verbindt met Ederveen en bedrijventerrein Kievitsmeent.

4.2.2 In Ede–stad reguleren we parkeren

De auto neemt in Ede–stad veel ruimte in: op de weg, maar vooral ook geparkeerd. De ruimte die nu in beslag wordt genomen door stilstaande auto’s kan niet worden gebruikt door kinderen om te spelen of om in te richten met groen. Bij ongewijzigd parkeerbeleid vraagt de realisatie van 10.000 extra woningen om 17.000 extra parkeerplaatsen. Die beslaan een oppervlakte zo groot als het Edese centrum: ruimte die er niet is. Inpandig parkeren kan parkeren op straat terugdringen, maar is een kostbare oplossing die bovendien vaak moeilijk inpasbaar is.

We zetten in op het aantrekkelijker maken van lopen en fietsen, maar ook de nabijheid van deelauto’s voor Ede–naren die zich met de auto verplaatsen. In combinatie met deze maatregelen verlagen we de parkeernormen. Parkeren blijft mogelijk, maar in delen van de stad niet meer recht voor de deur maar op meer afstand en geclusterd. De daardoor vrijgekomen ruimte komt ten goede aan voetgangers, fietsers en groen en daarmee aan de kwaliteit van de leefomgeving.

We verdichten in de stad en gebruiken daarbij lagere parkeernormen. We willen voorkomen dat de parkeerdruk op de omliggende buurten wordt afgewenteld. Daarom voeren we in Ede–centrum, het Stationskwartier en de schil er omheen in stappen, die gelijke tred houden met de realisatie van de verdichtingsprojecten, parkeerregulering in.

Deze nieuwe parkeerregulering richt zich zowel op het *gebruik* van de auto als op het *bezit*. We bieden verschillende ‘arrangementen’ die gedrag aan bedrag koppelen. Parkeren op afstand kan bijvoorbeeld goedkoper worden dan parkeren recht voor de deur. Een keuze die de parkeerlocaties of zelfs de aanschaf van een eerste, tweede of derde auto beïnvloedt. Bepaalde parkeerlocaties worden nu onvoldoende benut. We onderzoeken of er in de avond en het weekend dubbel gebruik kan worden gemaakt van onbenutte (soms particuliere) parkeerruimte, bijvoorbeeld bij kantoren. Wanneer deze oplossingen niet toereikend zijn, gaan we in de openbare ruimte grotere parkeervoorzieningen op centrale plaatsen in de wijk realiseren, die ook voorzien in deelmobiliteit en fietsenstallingen: de buurthubs. Voor de parkeerregulering gaan we de organisatie en financiële opzet van het parkeersysteem opschalen. We werken dit uit in het Uitvoeringsprogramma.

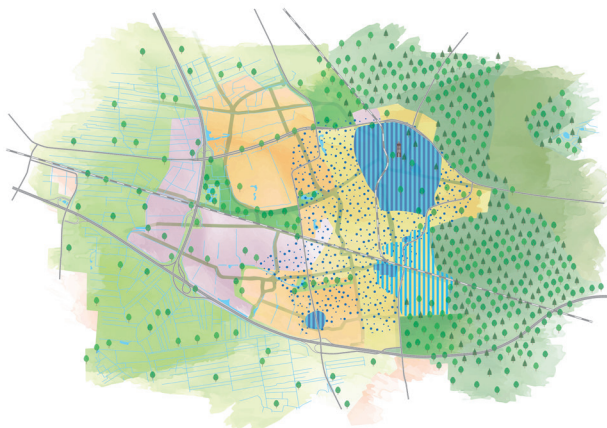
Steeds meer mensen rijden elektrisch. We faciliteren daarom proactief de plaatsing van laadpalen in de openbare ruimte. Voor openbare en particulier parkeervoorzieningen wordt daarbij ingezet op toepassing van slimme laadinfrastructuur.

Er is een tekort aan voldoende en legale vrachtwagenparkeerplaatsen in de regio. Op de bedrijventerreinen zorgt dit voor overlast. We kijken met ondernemers of er op bedrijventerreinen voorzieningen kunnen worden toegevoegd om dit tegen te

gaan. Ook onderzoeken we in regionaal verband of bestaande voorzieningen kunnen groeien of anders ingevuld kunnen worden. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid van een geheel nieuwe vrachtwagenparkeerplaats inclusief voorzieningen. Een randvoorwaarde daarbij is dat deze in de nabijheid ligt van een aansluiting op de autosnelweg. Hierbij valt te denken aan een combinatie met bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerrein Kievitsmeent III.

parkeerbeleid

-  parkeerregulering bestaand
-  parkeerregulering gepland
-  potentiële uitbreiding, te onderzoeken



4.2.3 Ede–stad heeft een toekomstbestendige energie–infrastructuur

Voor een toekomstbestendige energie–infrastructuur zal de bestaande energie–infrastructuur moeten worden uitgebreid en verzwaard. Tegelijkertijd worden maatregelen genomen om het bestaande net beter te benutten. Om het risico van netcongestie in de toekomst te beperken, vormen ‘netbewuste’ warmte- en koudevoorziening en slimme laadinfrastructuur het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

Beter benutten van de energie–infrastructuur

Voor de verduurzaming van de warmtevoorziening van de gebouwde omgeving (wonen en bedrijventerreinen) zetten we in op vraagbeperking en toepassing van aardgasvrije en netbewuste oplossingen, zoals bodemenergie en andere energieopslag-systemen. Een deel van de bestaande gebouwde omgeving kan gebruik maken van bestaande warmtenetten in Ede–stad, terwijl voor nieuwbouw lage temperatuursystemen nodig zijn.

In Ede–stad zetten we in op slim laden bij individuele openbare laadpalen en collectieve laadvoorzieningen, zowel in de woonwijken als de bedrijventerreinen.

Om het risico van netcongestie en de ruimtevraag van netverzwaring te beperken wordt in Ede–stad ingezet op het beter benutten van de bestaande energie infrastructuur, waardoor verduurzamingsopgaven en groei op termijn zo veel mogelijk binnen de beschikbare netcapaciteit kunnen worden gerealiseerd.

In Ede–stad kan het bestaande elektriciteitsnet beter worden benut door toepassing van duurzame opwek van elektriciteit in combinatie met opslag en slimme laadpalen. Bijvoorbeeld door zonPV op grote daken van bedrijven of solar-carports. Eventuele grootschalige opwek door wind en zon wordt dicht bij de elektriciteitsvraag gerealiseerd, langs de A12 en de A30 ter hoogte van de bedrijventerreinen.

Toekomstbestendige energievoorziening

Voor de energietransitie en verdichtingsopgave van Ede–stad moet de bestaande energie–infrastructuur worden aangepast. Door de verdichting in Ede–stad en de beperkte beschikbare ruimte boven- en ondergronds is het niet zonder meer mogelijk om de infrastructuur voor warmte, koude en elektriciteit uit te breiden voor bijvoorbeeld woningbouw, voorzieningen, bedrijventerreinen en laadinfrastructuur. Om toekomstbestendige inpassing mogelijk te maken en het ruimtegebruik te beperken is vanaf de initiatief-fase een ontwikkelstrategie voor de energie–infrastructuur vereist.

Voor nieuwe ontwikkelingen in Ede–stad werken we de volgende zaken verder uit:

- De energievraag of productie van warmte– koude en elektriciteit, mogelijke netbewuste oplossingen en de ruimtevraag van de energie–infrastructuur in de openbare ruimte en de ondergrond.
- Voor nieuwe ontwikkelingen met elektriciteitsvraag (zoals woningbouw, bedrijventerreinen en laadinfrastructuur) moet op basis van de verwachte netbelasting, de benodigde netcapaciteit en noodzakelijke aanpassingen van het elektriciteitsnet in beeld worden gebracht.
- Bij verdichting wordt ingezet op netbewuste oplossingen voor warmte– en koudevoorziening en slimme laadinfrastructuur, waardoor minder MiddenSpanningsRuimtes (MSR’s) nodig zijn.
- Bij aanpassing van bestaande en realisatie van extra energie–infrastructuur vindt integrale afstemming plaats met andere ruimtevragers, zodat de bestaande en nieuwe openbare ruimte wordt ontzien.
- Extra energie–infrastructuur voor warmte, koude en elektriciteit wordt binnen het projectgebied van nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op dubbel grondgebruik, bijvoorbeeld een MSR in pandig te verwerken en gecombineerde kabel– en leidinggoten.

Verzwarend elektriciteitsnet

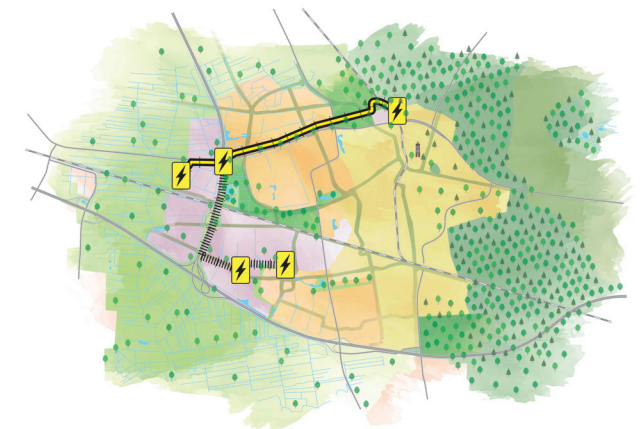
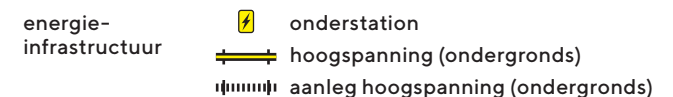
Om de duurzame energietransitie en groei van Ede–stad mogelijk te maken is forse uitbreiding en verzwarend van het bestaande elektriciteitsnet

noodzakelijk. Deze energievoorzieningen vragen veel ruimte en een zorgvuldige inpassing die vaak complex is. De verzwarend van het elektriciteitsnet omvat aanvullende opgaven op drie schaalniveaus, die over een periode van tien jaar zullen worden gerealiseerd:

1. De uitbreiding van de onderstationscapaciteit in Ede–stad. Onderstation Ede aan de Knuttelweg zal voor 2028 worden uitgebreid en voor 2029 worden nieuwe onderstations gerealiseerd aan de Radonstraat en de Gallileilaan. Deze drie onderstations worden onderling verbonden door een ondergrondse 50 kV–kabel. Het bestaande onderstation Frankeng kan daardoor op termijn vervallen.
2. De voeding van de onderstations naar achterliggende middenspannings– en laagspanningsnetten wordt vergroot. Liander legt daarvoor in Ede Stad meer dan 25 kilometer aan nieuwe 20 kV–middenspanningskabels aan, waardoor zowel de bestaande gebouwde omgeving als nieuwe ontwikkelingen kunnen worden voorzien van elektriciteit. Als onderdeel van de verzwarend van het middenspanningsnet worden ongeveer tien grotere MSR’s geplaatst.
3. Het laagspanningsnet in bestaande buurten zal worden verzwaard. Meer dan 250 bestaande MSR’s worden uitgebreid of vervangen en meer dan 220 nieuwe MSR’s worden bijgeplaatst. Ook zal ongeveer 250 kilometer van de bestaande laagspanningskabels worden verzwaard. Bij aanpassing en realisatie van extra energie–infrastructuur wordt het gebruik van de bestaande en nieuwe openbare ruimte zo veel mogelijk ontzien door goede inpassing bovengronds en ondergronds.

4.2.4 Ede–stad heeft een toekomstbestendige warmtevoorziening

De Transitievisie Warmte (2021) vormt het uitgangspunt voor de verduurzaming van de warmtevoorziening van de gebouwde omgeving en voor de toekomstige warmtevoorziening van nieuwbouw. Tot 2030 ligt de focus vooral op CO2–reductie door isolatie (energiebesparing) en het aardgasvrij maken daar waar mogelijk. Een aantal buurten is daarom als ‘focuswijk isolatie en als haalbaar aardgasvrij’ aangegeven en wordt gebiedsgericht en proactief door de gemeente Ede benaderd.





4.3 De natuur als basis en de Veluwe centraal

water

-  overgangsgebied
- ten westen hiervan Ede-laag*
- ten oosten hiervan Ede-hoog*
-  grondwaterfluctuatietoneel
- berging en afvoer oppervlakte water
- geschikt voor infiltratie

beschermen en versterken

-  ecologische hotspot
-  ecologische schakel
-  ecologisch kruidenrijk grasland
-  ecologische verbinding Vallei–Veluwe
-  nieuwe ecologische verbindingen
-  Stadsparken en Landschapsparken
-  Stadslanen, Groene Lopers en Buurtgroen
-  hoogwaardig Stadspark
-  hoogwaardig Landschapspark
-  fijnmazig vergroenen buurten



4.3.1 Ede–stad heeft een robuust en veerkrachtig natuurlijk systeem

We willen dat natuur leidend is in Ede. Ons handelen is natuurinclusief, klimaatrobuust en circulair. We benaderen gebieden in de stad dan ook als ecologisch deel van de stadsnatuur en het grotere landschap. Essentieel is het creëren en herstellen van verbindingen tussen de verschillende landschappen: oost en west en noord en zuid. We werken aan het wegnemen van barrières in lijnvormige ecologische hoofdverbindingen en wijkverbindingen, inclusief de verbindingen met het omringende landelijk gebied. Ook verkleinen we barrières in belangrijke ecologische verbindingen tussen Veluwe en Gelderse Vallei aan de noord- en zuidrand van Ede. Op veel plekken komen onze ambities om groene verbindingen te maken samen met het verbeteren van verbindingen voor voetgangers en fietsers: de Groene Lopers. Het passeerbaar maken van de A12 en A30 door een ecopassage/streekoduct is een voorbeeld van zo'n verbinding die ook een recreatieve barrière wegneemt. We investeren daarbij niet alleen in de Groene Stadsstructuur maar ook in een fijnmazig netwerk in de buurten.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We kiezen en ontwikkelen locaties in samenhang met het natuurlijk systeem.

Bij het aanwijzen en ontwikkelen van nieuwe locaties voor wonen, werken en andere functies zorgen we ervoor dat het natuurlijk systeem van de stad goed blijft functioneren en waar mogelijk wordt versterkt. De gemeente-brede landschapsecologische analyse (LEA) geeft inzicht in het natuurlijk systeem van de stad, waaronder belangrijke ecologische verbindingen en hotspots voor biodiversiteit. Een voorbeeld is het vrijwaren van de groene wig voor sportfuncties vanwege de grote landschappelijke en natuurwaarden in het gebied. Een ander voorbeeld is dat we in het toekomstige Stadspark Westerpark zorgvuldig omgaan met de aanwezige hotspots voor natuur bij de verdere uitwerking, inrichting en zonering.

Om het natuurlijk systeem te verbeteren gaan we anders inrichten.

In het Integraal Beleid Openbare Ruimte (IBOR) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van inrichten

en beheren samengebracht. Aanvullend wordt het beheer in Ede–stad geoptimaliseerd door het verwerken van ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit natuurwetgeving in de beheerplannen (zie kader). Bij aanleg en omvorming kiezen we voor inheems, gebiedseigen plantmateriaal en zaaigoed. Andere soorten worden alleen toegepast als deze een meerwaarde hebben voor het natuurlijk systeem of bijvoorbeeld vanuit cultuurhistorie passend zijn in het ontwerp. We vergroten de diversiteit en variatie in de beplanting om de biodiversiteit te vergroten en de gevoeligheid voor ziektes en plagen te verkleinen. We kiezen ervoor om de footprint van gebouwen en het oppervlak verharding zo compact mogelijk te houden. Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen, bijvoorbeeld bij het ontwerp van waterbergingen, groenstructuren en de rest van de openbare ruimte. We plaatsen idealiter bomen, struiken en planten in de volle grond. We zorgen daarbij voor voldoende onder- en bovengrondse groei-ruimte voor bomen, struiken en planten. We zoneren rust en reuring voor mens en dier door bijvoorbeeld te zorgen voor plekken met donkere en we passen (natuurvriendelijke) verlichting toe waar en wanneer dit nodig is voor de veiligheid.

We benutten de ontwikkelpotentie van het natuurlijk systeem en passen maatwerk toe om te bepalen wat op welke locatie de meeste kwaliteit oplevert voor mens en dier. We laten bewust ruimte voor spontane ontwikkeling op bijvoorbeeld braakliggende terreinen en overhoekjes om een impuls te geven aan de biodiversiteit. In de lage gebieden voorkomen we wateroverlast en in de hoge gebieden versterken we de infiltratie van water in de bodem. We houden hemelwater vast waar het valt (minimaal 90%) en gebruiken het bij voorkeur nuttig. Bijvoorbeeld als bewatering van het (particulier) groen. Voor de toepassing van ons hemelwaterbeleid hebben we ons grondgebied geografisch opgedeeld in drie verschillende gebieden. Elk met hun eigen kenmerkende ondergrond die bepalend is voor de mogelijkheden voor de verwerking van het hemelwater.

Om het natuurlijk systeem te verbeteren wordt de ‘basiskwaliteit natuur’ (BKN) een vast onderdeel in de planvorming.

Detailuitwerkingen van de basiskwaliteit natuur (BKN, zie kader) worden in Ede–stad een vast onderdeel van plannen en projecten. Deze worden

Randvoorwaarden vanuit de natuurwetgeving

We houden ons bij inrichting als bij beheer aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de natuurwetgeving. Daarbij zijn de volgende wetten en verordeningen bijzonder relevant voor Ede–stad:

- De soortenbescherming uit de omgevingswet, waarin zowel de bescherming van specifieke flora en fauna als zorgvuldig werken (zorgplicht) is opgenomen.
- De bescherming van Natura 2000–gebieden uit de Omgevingswet (zie ook onder ‘de Veluwe centraal’).
- De EU natuurherstelverordening, waarin onder andere de bescherming van het groenareaal en de bescherming van specifieke groepen, zoals bestuivende insecten en graslandvlinders, zijn opgenomen.
- Aanvullen overige aspecten BKN in de stad.

Informatie natuurlijk systeem

Het natuurlijk systeem in Ede stad is in verschillende documenten in detail in beeld gebracht. De belangrijkste documenten zijn de landschapsecologische analyse van Ede en de biomorfologische kaart. Daarin zijn kaarten opgenomen van het natuurlijk systeem, zoals de bodem, het oppervlakte- en grondwatersysteem, de ecologische verbindingen en stapstenen en de hotspots van karakteristieke soortgroepen. Deze informatie is voorwaardelijk bij de keuzes in Ede stad, zowel bij (her)inrichting als bij beheer. Essentieel zijn het behoud van bestaande ecologische verbindingen en hotspots en het investeren in het verbinden en vergroten hiervan.

Het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen en bouwen (Link: Natuurinclusief bouwen | Gemeente Ede) biedt een reeks concrete maatregelen die kunnen worden genomen om de natuurkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen te verbeteren. Dit puntensysteem moet worden toegepast bij plannen en projecten en is daarom eveneens voorwaardelijk bij het maken van een ontwerp. De LEA en biomorfologische kaart helpen bepalen waar welke maatregelen gewenst zijn.

integraal gemaakt door de verschillende relevante disciplines (bijvoorbeeld ecologie, bodem, water en landschap) bij ruimtelijke plannen en projecten en bij projecten van het programma Robuuste Natuurversterking. Daar waar nog geen concrete plannen of projecten zijn voorzien, wordt gewerkt met een wijkaanpak ('wijkgroenagenda'), waarbij eveneens verschillende thema's worden samengebracht op het vlak van onder meer biodiversiteit, klimaatadaptatie en verduurzaming. We focussen daarbij op grootste risico's en gebruiken de resultaten van klimaatstresstesten hiervoor. Een bijzondere focus bij de uitwerking van BKN is nodig voor de sterk versterkende gebieden in Ede–stad waar zowel sprake is van een lage ecologische kwaliteit als van hittestress (zoals in de Oud–dorpse buurten). Deze gebieden zijn geïdentificeerd in de LEA. Hier wordt als eerste gestart met een wijkaanpak. We werken dit verder uit in het Uitvoeringsprogramma voor de stad.

Basiskwaliteit natuur (BKN): om te beschermen en het dragend systeem te herstellen

De biodiversiteit neemt in hoog tempo af – niet alleen in natuurgebieden, maar ook in de stad. De natuur en biodiversiteit in Ede stad en in de rest van de gemeente staat sterk onder druk door onder andere de grote druk op ruimte, intensief landgebruik, klimaatverandering en stikstofdepositie. De achteruitgang van de natuur- en landschapskwaliteit is een urgente uitdaging, niet alleen vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, maar ook omdat een robuust ecosysteem essentieel is voor onze gezondheid, voedselvoorziening, klimaatbestendigheid en economie. Aantasting van het natuurlijk systeem heeft namelijk ook geleid tot aantasting van ecosystemendiensten, zoals een verminderde (drink)waterkwaliteit, een toename van hittestress en een minder veerkrachtige voedselproductie.

In de Omgevingsvisie Ede 2040 is om die reden 'de natuur als basis en de Veluwe centraal' als één van de vijf pijlers opgenomen. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is: de natuur is leidend. Dat betekent dat we bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente vooraf bepalen wat de impact is op het natuurlijk systeem en hoe we de natuur kunnen versterken. Het programma 'Robuuste natuurversterking' is in het leven geroepen om concreet te gaan werken aan herstel van het natuurlijk systeem en de biodiversiteit in de gemeente.

Centraal daarbij staat het begrip 'basiskwaliteit natuur' (BKN). Daarbij wordt niet meer uitsluitend ingezet op bescherming van

individuele soorten of natuurgebieden, maar wordt gewerkt aan breed systeemherstel. Het doel van BKN is om de ecologische processen van het natuurlijk systeem zo ver te herstellen, zodat voorheen algemene soorten weer algemeen kunnen zijn. BKN is daarmee een belangrijke eerste stap in biodiversiteitsherstel en herstel van het natuurlijk systeem en kan ook goed buiten de natuurgebieden worden ingezet.




Daarbij wordt ingezet op 5 onderdelen:

1. Vergroten en verbinden van leefgebieden. *Het creëren van grotere, aaneengesloten leefgebieden en robuuste ecologische verbindingen.*
2. Herstel van hydrologische systemen. *Waterkwaliteit en –kwantiteit verbeteren, zodat natte en droge gebieden in balans blijven en goed kunnen functioneren.*
3. Versterken van dynamiek en diversiteit. *Een gevarieerd landschap met ruimte voor natuurlijke processen en soortenrijkdom.*
4. Vermindering van de input van nutriënten en chemische stoffen en herstel van schade. *Het terugdringen van nutriënten en schadelijke stoffen die ecosystemen onder druk zetten en het herstel van schade door deze stoffen.*
5. Soortgerichte maatregelen. *Gericht beschermen en versterken van kenmerkende soorten binnen onze landschappen. Onderdeel hiervan is ook de bestrijding van invasieve exoten.*

Hoewel soortgerichte maatregelen strikt genomen geen systeemherstel zijn, vormen ze een belangrijke aanvulling op deze aanpak en zijn ze essentieel voor biodiversiteitsherstel. Veel soorten zijn immers zo sterk achteruitgegaan dat systeemherstel alleen niet meer voldoende is.





4.4 Werk maken van Foodvalley

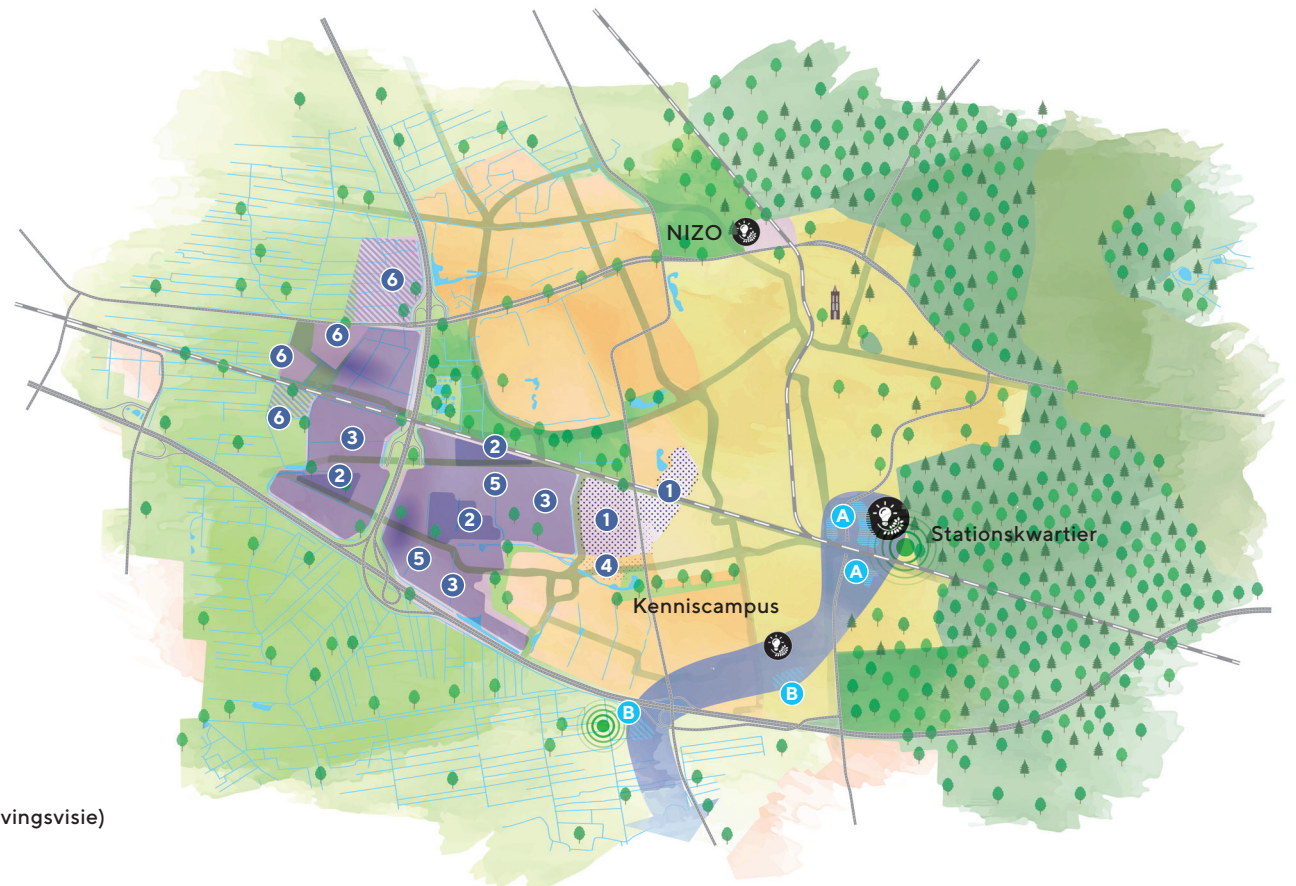
-  centra voor kenniseconomie met focus op food en innovatie
-  verdichten kennisintensieve bedrijvigheid
-  zoekgebied kennisintensieve bedrijvigheid (na 2035–2040)

 KennisAs

zonering bedrijventerreinen

-  consumentgericht bedrijventerrein
-  kleinschalig bedrijventerrein
-  grootschalig bedrijventerrein
-  kantoor transformatiezone
-  verdichten bedrijventerrein
-  uitbreiden bedrijventerrein
-  zoekgebied (status Omgevingsvisie)
-  terrein met hogere milieucategorie

 groene poort recreatie



4.4.1 In Ede–stad zijn voldoende en goede banen

We streven naar voldoende en goede banen voor alle Edenaren. We streven naar een banengroei van 1 à 2% per jaar. Het uitgangspunt is ‘1 nieuwe woning = ten minste 1 baan’. Dit betekent voor Ede–stad een absolute opgave van 7.000 tot 10.500 nieuwe banen tot 2040.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We ontwikkelen de KennisAs en het Stationskwartier tot centra voor kenniseconomie met focus op food en innovatie

We gaan door met de ontwikkeling van het innovatiecluster in de food- en agrisector en versterken de KennisAs: het gebied tussen Ede en Wageningen vol organisaties met unieke kennis over voedsel en landbouw. We bieden ruimte voor de ontwikkeling van circa 90.000 m2 bvo commerciële ruimtes in het Stationskwartier. Dit zijn grotendeels kennisintensieve bedrijven gericht op food en een klein deel reguliere kantoren voor dienstverlenende bedrijven die essentieel zijn voor de doorontwikkeling van de agri–foodkenniseconomie.

We zien dat we op termijn kantoormruimte nodig blijven houden. Door transformatie is in de afgelopen

jaren al 30.000 m2 grotendeels leegstaande kantoren uit de markt verdwenen. Daarom stellen we vast dat in een straal van 1.000 meter rondom het station bestaande kantoormeters niet kunnen worden getransformeerd naar een andere (niet–commerciële) functie. De transformatie van verouderde kantoorpanden naar woningen aan de Pascal- en Galvanistraat biedt gelegenheid een duurzame kantorenvorraad in het Stationskwartier terug te bouwen: op een centralere, beter met OV bereikbare locatie en beter aansluitend bij de marktvraag. In Hoofdstuk 8 gaan dieper in op het Sleutelgebied Stationskwartier.

Voor de periode na 2035–2040 reserveren we ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid bij de Kenniscampus (0–30.000 m2 bvo) en in de zone ten zuiden van de A12 (0–70.000 m2 bvo). Het zoekgebied A12–zuid maakt deel uit van de twee Edese deelgebieden langs de Kennisas met een totale reservering van 0–130.000 m2 bvo (Programmaplan KennisAs).

Het NIZO–terrein ontwikkelt zich tot een kennisintensieve campus voor onderzoek en innovatie op eiwittransitie. Hier komt ruimte beschikbaar voor de doorgroei van startups uit het regionale ecosysteem en het Stationskwartier.

We gaan schaarse bedrijventerreinen beter benutten en vergroenen

Er is meer vraag naar bedrijfsruimte dan beschikbaar. Het efficiënt en effectief omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom van groot belang. Verdichting en intensivering is noodzakelijk. Steeds vaker zullen bedrijven op hun bestaande perceel meer moeten gaan doen. Hiervoor dienen we op bedrijventerreinen anders te gaan kijken naar de eisen ten aanzien van bijvoorbeeld duurzame mobiliteit, parkeernormen, bouwhoogtes en bebouwingspercentages. Meer samenwerking en collectieve voorzieningen vergroten de slagingskans. Vergroening is net zo noodzakelijk op de bedrijventerreinen. De Groene Lopers lopen daarom ook dóór de bedrijventerreinen. We streven naar het tegengaan van hittestress door passende vergroeningsmaatregelen zoals groene daken en gevels en met 25% boomkroonbedekking als streefwaarde.

We werken aan clustering van bedrijven langs de A30 en A12 aan de westzijde van Ede–stad. Hier maken we ook ruimte voor de toevoeging van bruto 40 tot 50 hectare nieuw bedrijventerrein, bovenop de uitbreiding van Kievitsmeent II. Het ontwikkelen van nieuwe werklocaties doen we met aandacht voor duurzaamheid, zuinig en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit, energie en vergroening. De uitgifte van

nieuwe terreinen richt zich op het huisvesten van bedrijven die passen bij de lokale food–economie en op bedrijven die gericht zijn op circulariteit. Voor de toekomst moet ook ruimte ontstaan voor de verplaatsing van bedrijven die elders niet meer passend zijn in verband met groei of transformatie naar meer wonen. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor de centraal gelegen werklocaties (omgeving Pascalstraat en Klaphekweg). Een deel van deze gebieden zal in de periode tot 2040 verkleuren naar gemengde woon–werkgebieden.

We willen het juiste bedrijf op de juiste plek door te zonereren. We werken toe naar een goede balans tussen wonen en emissies van bedrijvigheid op bedrijventerreinen die dicht bij woningbouwlocaties liggen. We blijven grootschalige locaties nodig hebben voor productie, assemblage en distributie. De circulaire economie heeft terreinen met hogere milieucategorieën nodig waar bijvoorbeeld veel geluid mag worden gemaakt. We wijzen locaties aan waar de bedrijfsvoering van dit soort bedrijven de ruimte krijgt. Zulke activiteiten gaan niet goed samen met bedrijfsverzamelgebouwen of bedrijvigheid die meer op consumenten gericht is. Hiervoor reserveren we elders ruimte.

De woningbouwopgave in en rond de meer centraal gelegen bedrijventerreinen Klaphek en Frankeneng

hebben effect op het functioneren van de bedrijven in de buurt. Het transformeren van bijvoorbeeld kantoorpanden leidt tot een inperking van de mogelijke bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven in de buurt. Hier gaan we het bestaande gebruik de komende jaren eerbiedigen maar met het oog op de toekomstige verkleuring kondigen we een beleidswijziging aan waarbij de toegestane bestaande en nieuwe bedrijvigheid in balans moet zijn met de voorziene woningbouw.

Economie in de woonwijken

We behouden en stimuleren ruimte voor consumentgerichte economische voorzieningen en kleinschalige werkfuncties in woonwijken zoals leisure, commerciële sport, ateliers en flexibele werkplekken. Dit doen we op locaties met veel aanloop en waar in hogere dichtheden gebouwd gaat worden. Functies als deze kunnen bovendien zorgen voor levendige plinten. We sluiten hier aan bij de voorzieningenclusters. De grotere werklocaties (bedrijventerreinen) blijven zo beter beschikbaar voor ondernemingen die vanwege milieu- of geluidshinder of verkeersbewegingen verder van de woonhuizen moeten liggen.

Het toevoegen van nieuwe winkelgebieden is niet wenselijk en we gaan behoudend om met nieuwe detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden.

Alleen als kleinschalig initiatieven bijdragen aan de kwaliteiten en doelstellingen van de locatie kan hier een uitzondering voor worden overwogen.

4.4.2 In Ede–stad begint recreatie met een aantrekkelijke leefomgeving

We willen een hoogwaardige vrijetijdseconomie voor de Edenaren en voor toeristen. Recreatief aantrekkelijke gebieden in de stad en in het landelijk gebied van de Vallei dragen bij aan een gezonde leefomgeving, verminderen de recreatiedruk op de Veluwe en zorgen hier voor herstel van de natuur. Dit is noodzakelijk om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals ook is geconcludeerd in de Aanvulling OER.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We maken werk van de vrijetijdseconomie

We sluiten voor nieuwe toeristisch recreatieve ontwikkelingen aan bij de belangrijke thema's militair, kunst, Food en Veluwe & Vallei. In de programmering van nieuwe wijken, Stads- en Landschapsparken en andere gebieden zijn deze thema's inspiratie om Ede verder te ontwikkelen. Het thema Food sluit aan bij de ligging van Ede in de regio FoodValley; denk aan voedselinnovaties, -productie, gastronomie en streekproducten. Het thema Veluwe & Vallei slaat op de fysieke kenmerken van onze regio. Kunst (Krölller-Müller) en militair (Airborne en de kazernes) zijn thema's die ons onderscheiden van omliggende gemeenten. De Veluwe is een ijzersterk merk en vormt voor bezoekers de belangrijkste reden om naar Ede te komen. De komende periode voegen we hier de Vallei aan toe. We willen de aantrekkelijkheid én



de merkwaarde van de Vallei vergroten, als alternatief voor een bezoek aan de Veluwe. We leiden en verleiden de toeristen en recreanten via het netwerk van routes en 'groene poorten' naar de gebieden die de recreatiedruk het beste kunnen verdragen. Daarmee ontzien we de meer kwetsbare natuurgebieden op de Veluwe. We maken een nieuwe groene poort naar het Binnenveld en we ontwikkelen de groene poort bij het Stationskwartier verder door. Voor dit gebied is het essentieel om de bewoners in het gebied goede recreatieve mogelijkheden te bieden als alternatief voor een bezoek aan de Veluwe. Hierbij denken we aan bijzondere speelvoorzieningen, mooie ommetjes door de wijk, aantrekkelijke horeca en voldoende hondenuitlaatplekken.

We bieden ruimte voor leisure bedrijven en culturele voorzieningen in gelijke tred met de toename van het aantal bewoners van Ede–stad en het verzorgingsgebied daaromheen, met focus op de twee brandpunten Ede–centrum en het Stationskwartier.

De Groene Lopers en Buurtgroen spelen een belangrijke rol in het recreatienetwerk. Groene Lopers zorgen voor prettige verbindingen tussen verschillende recreatiegebieden. Samen met Buurtgroen stimuleren ze het maken van een ommetje vanaf huis.



4.5 Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

-  molenbiotoop
-  zichtlijn vanaf de Ginkelse heide
-  oud-dorpse buurten en gebied beeldkwaliteitsplan Ede–centrum: verdichten mogelijk, maar **niet** met hoogteaccenten hoger dan 21 meter (7 bouwlagen).




Gebieden waar we gaan verdichten en compacte, Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten creëren. De maximale bouwhoogte is bepaald in meters (m). Het aantal bouwlagen (bl) geeft een indicatie omdat verdiepingshoogtes kunnen verschillen.

Valleizijde

- ① Parkweide 44 m–14 bl
- ② Bellestein 44 m–14 bl
- ③ Veenderweg e.o. (geen hoogteaccenten)
- ④ Hoogbouw Ede–zuid, Pascalstraat e.o. 70 m–23 bl
- ⑤ Stadspoort 56 m–18 bl

Veluwezijde


- ⑥ Ede–centrum (buiten beeldkwaliteitsplan) 32 m–10 bl
- ⑦ Stationskwartier 56 m–18 bl
- ⑧ Kenniscampus, deel Zandlaan 44 m–14 bl

 Valleibuurten, met rationele opbouw of erven

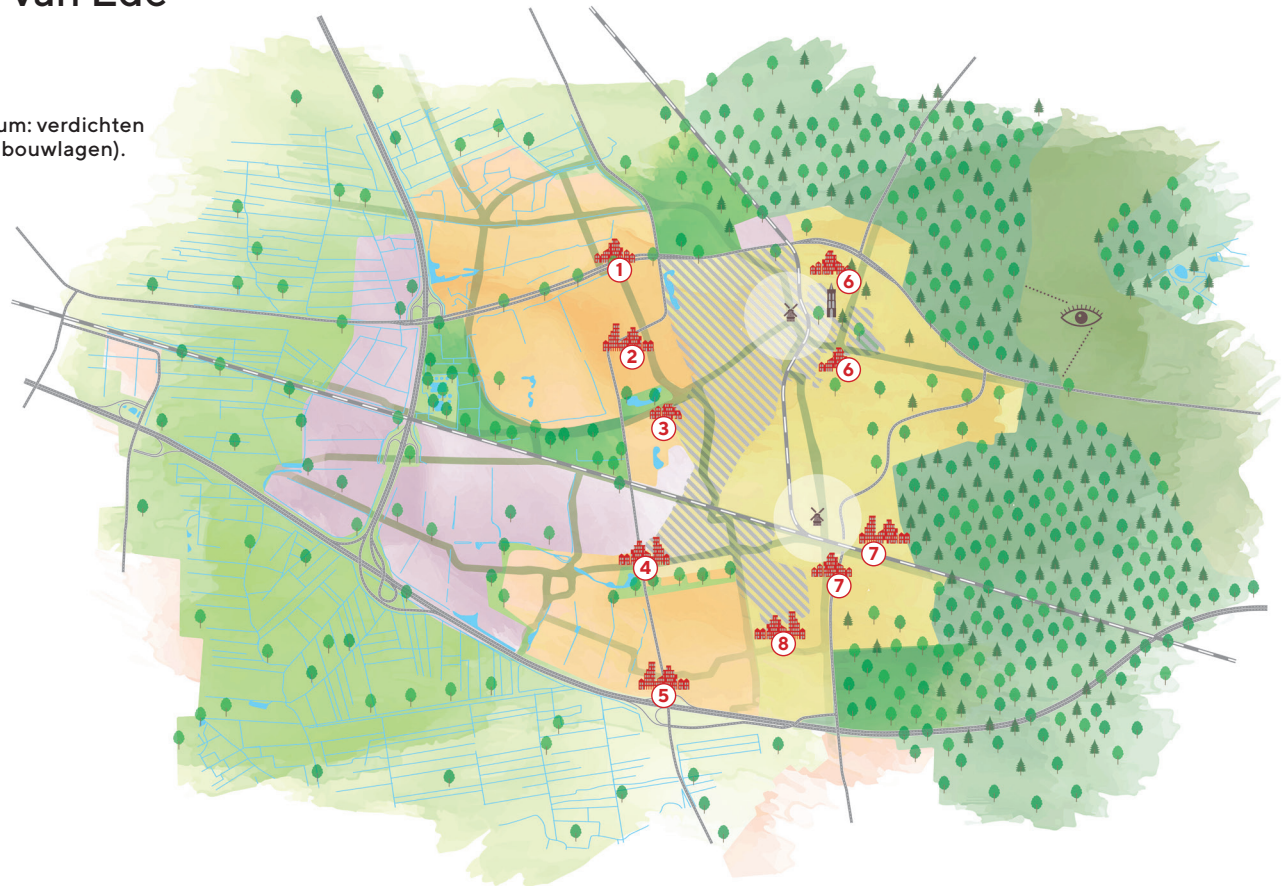
 Bedrijventerreinen

 Stadsrandzone Vallei

 Ede–centrum

 Oud-dorpse buurten

 Veluwe buurten en Veluwerand



4.5.1 Ede–stad is groen, gemengd en compact

Het bouwen van een groot aantal nieuwe woningen in de bestaande stad brengt uitdagingen met zich mee. We moeten zuiniger omgaan met ruimte dan we in het verleden deden. Compact en gestapeld bouwen betekent dat meer inwoners straks in een appartement wonen en er meer ruimte voor kwalitatief hoogwaardig groen nodig is.

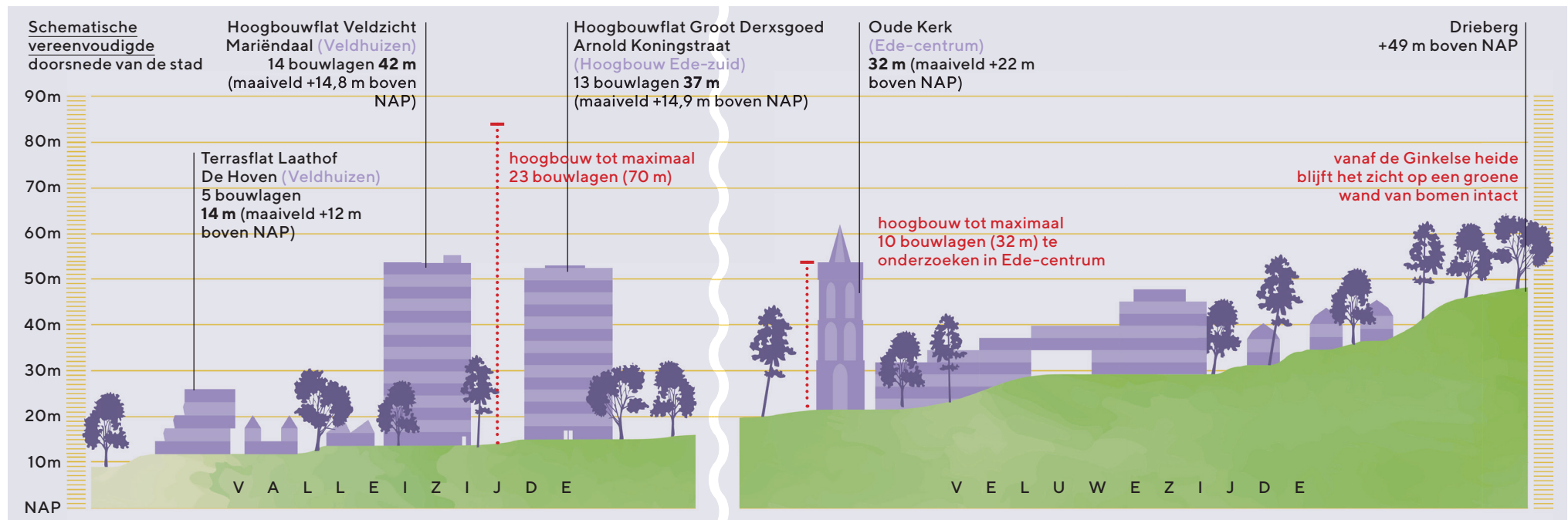
HOE GAAN WE DAT DOEN?

We combineren verdichting én vergroening. Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.

We gaan strikt toezien op zuinig ruimtegebruik, vooral met het oog op de groeiopgave die ook nog doorzet ná 2040. We gaan een locatie pas ontwikkelen als er optimaal kan worden verdicht volgens de uitgangspunten van dit Ontwikkeldkader. We reserveren nu dus

ruimte voor de toekomst, onder en boven de grond, en bouwen niet alles vol in lagere dichtheden. Ook onder onze voeten is meer ruimte nodig voor kabels en leidingen. We voeren regie op de ondergrond door de volgende stappen te zetten:

1. We verkennen de mogelijkheden een convenant te sluiten tussen de gemeente en nutsbedrijven. Hiermee willen we de samenwerking versterken door op strategisch niveau afspraken te maken.



Het doel is om eerder en beter af te stemmen met externe partijen over de inrichting van de ondergrond en de bovengrond.

2. In Sleutelgebieden en ruimtelijke ontwikkelingen gaan we op gebiedsniveau een masterplan voor de ondergrond opstellen. In de huidige planvorming ontbreekt zo'n masterplan en komt het vraagstuk in een te laat stadium aan de orde. In de masterplannen komen o.a. de volgende onderwerpen aan de orde:
 - Het verkennen van innovatieve oplossingen en denkrichtingen om kabels en leidingen beter te ordenen in de ondergrond. Bijvoorbeeld door het verticaal stapelen van kabels in een kabelgoot of het aanleggen van kabels en leidingen op terreinen van derden.
 - In gebieden waar sterk verdicht gaat worden sturen we op duurzame ordening van de ondergrond. Waar nodig stellen we per Sleutelgebied regels vast in het Omgevingsplan. In het masterplan ondergrond komen minimaal de volgende ruimtevragers terug:
 - energie-infrastructuur voor warmte, koude en elektriciteit;
 - laadinfrastructuur;
 - riolering en waterberging;
 - drinkwater- en overige nutsvoorzieningen;
 - bomen en groen;
 - afvalinzameling;
 - ondergrondse parkeervoorziening.

Ook op het niveau van het gebouw gaan we zuinig om met ruimte. Het heeft de voorkeur om meerdere

functies in één gebouw te combineren. Verschillende functies delen zoveel mogelijk dezelfde ruimte in gebouwen. Zo kan een sporthal die overdag door leerlingen van een school gebruikt worden in de avond voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Ook private ruimtes van voorzieningen en bedrijven kunnen buiten de reguliere openingstijden opengesteld worden voor publiek gebruik. Zo kan een schoolplein na schooltijd als speelplek gebruikt worden voor kinderen uit de buurt. Parkeerplaatsen van bedrijven worden in de avond gebruikt door mensen die in de omgeving wonen. We stimuleren optoppen van woongebouwen, woningdelen en het splitsen van woningen en kavels met de uitvoering van het Programma 'Beter Benutten'. Link volgt na digitale publicatie.

We maken compacte Edese leefmilieus met af en toe een hoogteaccent

Zuinig omgaan met ruimte betekent dat we woningen vaak gaan stapelen. We spreken in Ede over 'hoogbouw' bij gebouwen die boven de boomtoppen reiken. Hoogbouw is in Ede-stad altijd een middel en nooit het doel. We accentueren en verlevendigen de structuur van de stad met hoogbouw. Hiermee vergroten we de herkenbaarheid van centrale plekken. We positioneren hoogbouw zorgvuldig en passen het met mate toe. De meeste functies worden gerealiseerd in laag- en middelhoogbouw: dit zijn gebouwen onder en tussen de bomen. We spreken in Ede-stad daarom liever over 'hoogteaccenten' die horen bij toekomstige compacte Edese

leefmilieus. We willen leefmilieus met een menselijke maat: met afwisselende gebouwen van verschillende grootte en een fijn straatleven met veel groen. Geschikte plekken voor de ontwikkeling van deze leefmilieus zijn de gebieden dicht bij de grotere voorzieningencentra en OV-knopen in de stad. Ook de ligging aan een Groene Loper kan aanleiding zijn om een compact milieu te ontwikkelen. We hebben acht gebieden gedefinieerd. Ze maken, met uitzondering van wijkcentra Parkweide en Stadspoort, deel uit van de Sleutelgebieden. De ruimtelijke karakteristieken en cultuurhistorische waarden van elk gebied bepalen de wijze waarop we hoogbouw positioneren en wat de maximale bouwhoogte is.

In **Ede-centrum** koesteren we de dorpse karakteristiek rondom het lint van de Grotestraat. Aan de randen van het centrum zien we kansen voor verdichting en mogelijk een hoogteaccent. We willen de kleinschalige en oud-dorpse sfeer de boventoon laten voeren. Hoogbouw is daarom niet hoger dan de torenomgang van de Oude Kerk: 32 meter (10 bouwlagen).

De wijkcentra **Bellestein** en **Parkweide** zijn, met een andere parkeeroplossing, geschikt voor verdichting en eventueel hoogbouw. Hoogbouw is niet hoger dan 44 meter (14 bouwlagen), omdat in de directe nabijheid van deze wijkcentra laagbouw aanwezig is. Dit is ook het geval bij de **Kenniscampus** rond de Zandlaan waardoor hier dezelfde maximum bouwhoogte geldt. De wijkcentra Rozenplein en Spindopplein maken onderdeel uit van de oud-dorpse buur-

ten en zijn daarom niet geschikt voor hoogbouw. Het **Stationskwartier** en de **Stadspoort** zijn stedelijke centra waar op centrale en ruime plekken een hoogteaccent kan worden geplaatst. Hier presenteert de stad zich bij het station en aan de snelweg. Hoogbouw kan incidenteel tot 56 meter hoog reiken (18 bouwlagen). Lagere bebouwing ligt op enige afstand maar is nog steeds nabij: daarom is de maximale hoogte beperkt. Om de monumentale waarde van de Friso- en Mauritskazerne te behouden zijn aanvullende uitgangspunten opgesteld.

Bij een mogelijke herstructurering van **Hoogbouw Ede–zuid** en de **omgeving Pascalstraat** kan veel ruimte ontstaan voor nieuwbouw. De omgeving zelf is op sommige plekken grootschalig. Hierdoor kan hoogbouw goed worden ingepast, mits het ook versterking van het groen oplevert. De maximale bouwhoogte van 70 meter (23 bouwlagen) is mogelijk voor een uitzonderlijk accent. De meeste accenten zullen lager zijn voor een afwisselend bebouwingsbeeld en aansluiting op de omgeving.

Langs de centrale Groene Loper **Veenderweg** kan een nieuwe bebouwingsrand worden ontwikkeld ter hoogte van het Proosdijkpark. Er is hier geen ruimte voor hoogteaccenten door de ligging pal naast de kleinschalige Oud–dorpse buurten.

Het is niet het streven om de maximale bouwhoogte te bereiken in een gebied. Op veel plekken zullen hoogteaccenten lager worden dan het maximum, omdat maatwerk nodig blijft. Voor alle hoogbouw geldt dat

deze onzichtbaar blijft vanaf de Ginkelse heide. We stellen hoge eisen aan de compacte Edese leefmilieus en hoogbouw. Stadsbreed zijn hiervoor algemene ontwerpuitgangspunten opgesteld. In Hoofdstuk 8 zijn de gebiedsspecifieke uitgangspunten nader beschreven.

We houden plek voor tijdelijke of blijvende verrassende, bijzondere initiatieven

Wanneer een ontwikkeling nog niet is gestart kan leegstaand vastgoed gebruikt worden voor tijdelijke initiatieven. Braakliggende kavels kunnen we inzetten voor tijdelijke woningbouw, natuurontwikkeling of placemaking. Ook initiatieven zoals startende bedrijfjes en (collectief) particulier opdrachtgeverschap zijn belangrijk. Eigenaarschap, collectief of individueel, draagt positief bij aan de ontwikkeling van de stad en zorgt voor betrokkenheid. Bewoners of andere gebruikers hebben ruimte nodig om individueel of gezamenlijk hun (woon)omgeving eigen te maken. Dit zorgt voor hogere waardering en binding met het gebied. Het omarmen en het inpassen van deze tijdelijke initiatieven draagt bij aan de eigenheid van de plek. Bij ontwikkeling wegen we zorgvuldig af of deze initiatieven definitief ingepast kunnen worden. De mate van flexibiliteit in de gebouwplattegronden speelt ook een rol. Wanneer ruimtes aan te passen zijn aan veranderende situaties dan zorgt dit voor minder leegstand en beter functionerende gebieden.

4.5.2 Ede–stad heeft een herkenbare eigen identiteit

Bij het ontwikkelen van de stad behouden we de herkenbaarheid en identiteit van Ede. We zetten in op het behouden en herstellen van cultuurhistorische waarden en maken nieuwe plekken die hieraan bijdragen.

HOE GAAN WE DAT DOEN?

We sluiten aan op de kenmerken vanuit de ondergrond en koesteren de stedenbouwkundige diversiteit van Ede–stad

De ruimtelijke inrichting van wijken en buurten sluit aan op kenmerken vanuit de ondergrond: van de Veluwe naar de Vallei. De landschappelijke kenmerken dragen bij aan de wijze waarop de eigenheid van een plek wordt ervaren. Wanneer we aan de slag gaan in buurten, dan maken we de specifieke landschappelijke kenmerken beleefbaar.

We zien in Ede–stad een veelvoud aan stedenbouwkundige structuren en architectonische stijlen uit verschillende tijdsperiodes. Deze diversiteit koesteren we. Het Edese erfgoed, de historische monumenten, maar ook na–oorlogse Post65–iconen zijn dragers van de Edese identiteit. Deze specifieke karakteristieken van de Edese gebieden vormen het uitgangspunt wanneer we aan de slag gaan in buurten. Met respect voor de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke opzet worden nieuwe

lagen aan de stad toegevoegd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de identiteit van gebieden door de ontwikkelingsgeschiedenis, de ontwerpgedachte, de relatie met de ruimtelijke context en de historische betekenis van de plek als inspiratiebron voor opgaven en ontwerp op te pakken. De Cultuurhistorische Waardenkaart vormt een belangrijke onderlegger voor keuzes ten aanzien van behoud en versterking van cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken.

Daarnaast vergroten we de vindbaarheid en beleefbaarheid van het erfgoed en de cultuurhistorie door aantrekkelijke routes en bewegwijzering. Als geheel vormt het cultureel erfgoed het ‘verhaal van Ede’, het gezamenlijke DNA van onze stad, dat inwoners verbindt met de plek waar ze wonen.

We beschermen de cultuurhistorisch meest gewaardeerde objecten en gebieden

Door bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, al dan niet in combinatie met passende herbestemming, zorgen we voor het leesbaar houden van de geschiedenis van de stad en versterken we de ruimtelijke kwaliteit. We beschermen de omgeving van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tegen aantasting en ontsiering door het vaststellen van monumentenbiotopen. We respecteren de molenbiotoop van Concordiamolen. Voor de Keetmolen worden verschillende scenario’s uitgewerkt om te komen tot een duurzame keuze voor de molen en de molenbiotoop.

In gebieden met een zeer hoge of hoge historisch–stedenbouwkundige waarde ligt het accent op zorgvuldige inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en is het behoud van aanwezige erfgoedwaarden en ruimtelijke kenmerken leidend. We werken hiervoor beschermende regels uit in het Omgevingsplan. In de stedenbouwkundig zeer hooggewaardeerde gebieden wordt het meest conserverend omgegaan met de aanwezige waarden en kwaliteiten. We onderzoeken voor welke gebieden een aanwijzing als beschermd stadsgezicht nodig is.

We gaan werken met transformatiekaders in waardevolle gebieden

Voor gebieden met een zeer hoge of hoge historisch–stedenbouwkundige waarde worden de kernkwaliteiten beschreven en op kaart vastgelegd, als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. We maken eigenaren, bewoners en ondernemers bewust van het bijzondere karakter van hun leefomgeving. Daarnaast kan bij een concreet ruimtelijk plan of project binnen een waardevol gebied een initiatiefnemer worden gevraagd om in de initiatief- of schetsfase van het planvormingsproces een transformatiekader op te laten stellen. Dit kader formuleert de ambitie voor cultureel erfgoed, ruimtelijke uitgangspunten, aanbevelingen en referenties. Het koppelt de kernkwaliteiten van een gebied of specifieke plek direct aan een ruimtelijke koers, die sturend of richtinggevend kan zijn voor transformatie. Door ontwerpelijk onderzoek kunnen verschillende

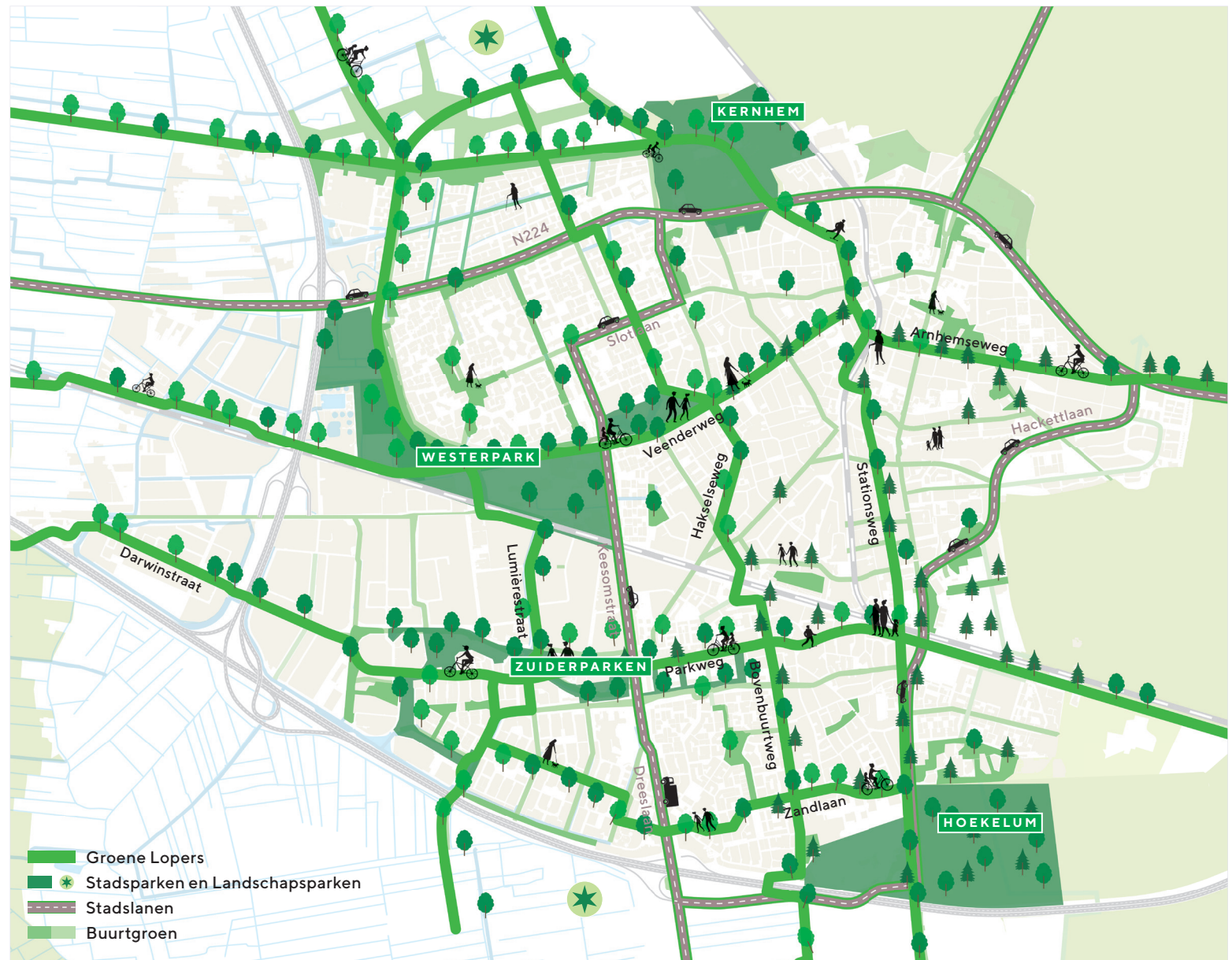
scenario’s en mogelijkheden worden verkend, wat leidt tot een beter begrip van hoe erfgoed kan bijdragen aan de kwaliteit en identiteit van een gebied.

Hoofdstuk 5

De Groene Stadsstructuur onder de loep

5.1 Inleiding

Met de Groene Stadsstructuur van Stads- en Landschapsparken, Stadslanen, Groene Lopers en Buurtgroen verbeteren we de **balans** van de grotere en kleinere groengebieden over de stad en vergroten we de bruikbaarheid, bereikbaarheid en beleving van deze gebieden voor alle Edenaren. We **verbinden** de bestaande en nieuwe parken, groenstroken en andere groengebieden in Ede met de landschappen rondom de stad door de introductie van de Groene Lopers. We zetten de groei van Ede–stad in voor het **versterken** van bestaande groengebieden door uitbreiding van het groenareaal én door verbetering van de kwaliteit van inrichting en beheer. Daarmee versterken we tegelijk ook het natuurlijk systeem en zorgen we voor herstel van biodiversiteit in Ede–stad. Meer woningen in Ede–stad betekent dus méér en aantrekkelijkere, bruikbare, beleefbare en toegankelijke openbare ruimte. Kwalitatieve, groene gebieden voor mens en dier om te verblijven, voortbouwend op het IBOR.



5.2 Groene Lopers

De Groene Lopers zijn cruciaal voor de Groene Stadsstructuur. Ze geven de stad een vernieuwde groene identiteit en zorgen voor aangename, comfortabele groene verbindingen voor mens en natuur. De Groene Lopers met lange landschappelijke lijnen (bomenrijen, kruidenrijke bermen en watergangen) verbinden groene plekken (de Stadsparken, landgoederen en natuurgebieden) met de wijk- en buurtcentra en voorzieningen. De beplantingstypologieën volgen het veranderende landschap op de overgang van Veluwe naar Vallei.

De Groene Lopers zijn gekoppeld aan de fietsroutes. We prioriteren er zo veel mogelijk het langzaam verkeer, om wandelen en fietsen te stimuleren. Denk aan verkeersveilige brede, schaduwrijke routes met bankjes om uit te rusten en speelplekken voor kinderen. De Groene Lopers zorgen ervoor dat alle Edenaars te voet en met de fiets comfortabel bij de mooiste plekken van de stad en het buitengebied kunnen komen. We bevorderen daarmee een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, verblijven en ontmoeten. Naast verbinding door middel van lange lijnen verbeteren we de oversteekbaarheid van de vaak brede hoofdwegenstructuur naast enkele nieuwe bruggen en viaducten over spoor en snelweg. Bij de ontwikkellocaties langs de Groene Lopers zorgen we voor “voorkanten”: levendige plinten en ingangen georiënteerd op de Groene Lopers, zodat het ook sociaal veilige routes door de stad zijn.



Vestdijk, Eindhoven



Maliebaan, Utrecht



Stationsweg, Ede



Spoorzone, Zwolle



Telefoonweg, Ede



Fietsbrug over spoor,
Park Lingezegen,
Arnhem–Nijmegen

Met het realiseren van de Groene Lopers versterken we ook het natuurlijk systeem en de biodiversiteit in Ede–stad. Ecologische verbindingen (deels via de Groene Lopers) tussen grotere ecologisch waardevolle groengebieden en waterstructuren (zoals parken, vijvers en watergangen) vormen een robuust groenblauw raamwerk. Dit ecologische raamwerk biedt ook ruimte voor waterberging en het verminderen van hittestress. Het zijn verbindingzones voor dieren en planten tussen ecologische schakels en hotspots.

DIT ZIJN DE EDESE GROENE LOPERS

Groene Loper Veenderpad: De Groene Loper “Veenderpad” verbindt Ede–Centrum via de Veenderweg en het Proosdijpark met het nieuwe Westerpark. De Veenderweg wordt afgewaardeerd en is een groene, aantrekkelijke en fiets- en wandelvriendelijke oost–westverbinding tussen het centrum, Veldhuizen, het Westerpark, Kievitsmeent en uiteindelijk via het Doesburgerpad naar De Klomp. We maken op de route aangename verblijfsplekken met bankjes en speelvoorzieningen en planten bomen aan die zorgen voor voldoende schaduw op warme dagen.

Groene Loper Parkpad: In Ede–zuid wordt de fietsroute langs de drukke Emmalaan en Tooroplaan verlegd naar de Parkweg en via een nieuwe brug over de Keesomstraat verbonden met het tot gemengde woon–werkwijk te transformeren gebied rond de Pascalstraat. Dit nieuwe Parkpad sluit zo aan op het Lange Parkpad. Deze Groene Loper is cruciaal om de reeks kleinere Zuiderparken als één geheel te laten functioneren en om de nieuwe buurten functioneel én gevoelsmatig dichterbij het Stationskwartier en al haar toekomstige voorzieningen te brengen. Het doortrekken van de Groene Loper over de Keesomstraat met een fiets- en wandelbrug biedt de kans om de historische structuur van de Verlengde Parkweg–Pascalstraat–Lange Parkweg te herstellen. De route vormt een aantrekkelijke, groene en fiets- en wandelvriendelijke verbinding door het sleutelgebied Zuiderparken en verbindt het station met ziekenhuis Gelderse Vallei, de Rietkampen en de bedrijventerreinen richting het buitengebied.

Groene Loper Doesburgerpad: We verbinden de wijken in het noorden van Ede, Kernhem en Doesburgerbroek via een groene langzaamverkeersverbinding, het Doesburgerpad met elkaar en met andere groene plekken en het buitengebied. We doorbreken de westelijke barrière van de A30 op een aantrekkelijke en toegankelijke manier voor voetgangers en fietsers.

Groene Loper Zandlaan/Singelpad: We verbinden de wijken in het zuiden van Ede, Maandereng en Rietkampen middels een groene wandel- en fietsstraat. Deze Groene Loper Zandlaan/Singelpad verbindt diverse voorzieningen, scholen, winkelcentra, sport- en speelplekken en groene verblijfsplekken met elkaar. Door deze route verbeteren de mogelijkheden om een aantrekkelijk rondje door de wijk en naar het nieuwe Landschapspark ten zuiden van de A12 te maken.

Groene Loper Westerparkpad: Het Westerparkpad (Doesburgerbroek–Westerpark–Lumiërestraat–Laan der Verenigde Naties–Binnenveld) is een noord–zuidroute door Ede–west en maakt onderdeel uit van een regionale fietsverbinding van Lunteren en Barneveld via Ede naar Wageningen. Dit Westerparkpad maakt gebruik van het Statenpadviaduct (met ecologische voorzieningen) over de A12, zodat het nieuwe Landschapspark met de Rietkampen wordt verbonden. Dankzij een nieuwe ongelijkvloerse kruising met het spoor verkleint het Westerparkpad de maaswijdte van het fietsnetwerk aanzienlijk in dit deel van Ede. Het pad biedt een rustiger en aantrekkelijk groen alternatief voor de drukke Keesomstraat en de Kastelenlaan. Behalve een nieuwe spoorkruising ter hoogte van de Marconistraat is ook een ongelijkvloerse kruising met de N224 ter hoogte van de Veenwoud noodzakelijk.

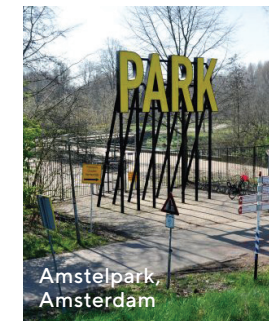
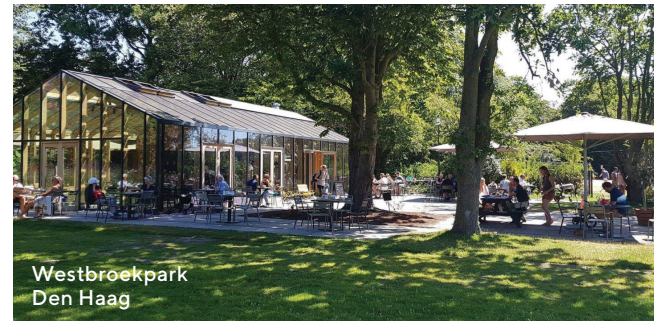
Groene Loper Proosdijpad: Op de noord–zuidverbinding centraal door Ede optimaliseren we het gebruik van de Parkweidetunnel. Vanuit Doesburgerbroek wordt de fietsroute over de Hogewoud door Kernhem geoptimaliseerd en via de onderdoorgang geleid naar de fietsvriendelijk in te richten Kranenburg en Goudenstein. Het Proosdijpad doorkruist het Proosdijpark en leidt via de Proosdijerveldweg en Hakselseweg naar de Somatunnel en verder door Ede–zuid via de fietsstraat Kerkweg en de Bovenbuurtweg.

Groene Loper Pico Bellopad: Het Pico Bellopad bestaat al grotendeels. Deze hoogwaardige snelle fietsroute van Ede naar Wageningen wordt afgemaakt met onder meer een onderdoorgang bij de Emmalaan. Aansluitend op het Pico Bellopad wordt een langzaam verkeersbrug gerealiseerd, die het Pico Bellopad direct verbindt met het Stationskwartier en de kazerneterreinen.

5.3 Stads- en Landschapsparken

Grotere Stadsparken zijn anno 2025 onevenredig verdeeld over Ede–stad. De disbalans beschreven in Hoofdstuk 2 is dus ook hier zichtbaar: de hoger gelegen Veluwezijde met grote natuurgebieden en karakteristieke landgoederen met een hoge recreatieve waarde, en de lager gelegen westelijke Valleizijde waar veel minder groen aanwezig is: zowel qua gebruiks- als qua belevingswaarde. Maar er is ook een disbalans tussen de stad ten noorden en ten zuiden van het spoor. Stads- en Landschapsparken dragen bij aan diversiteit en dynamiek in en om de stad. Zowel voor de mens als voor de natuur is het behoud van rustige plekken net zo belangrijk als de aanwezigheid van plekken met reuring. We maken daarom een duidelijke zonering van gebieden voor rust en reuring voor en tussen mens en natuur. De parkinrichting wordt daarop afgestemd. Naast het maken van aantrekkelijke nieuwe plekken staat het beschermen en behouden van het bestaande waardevolle groen voorop.

referenties
voor de
Stadsparken:
rust en reuring,
sport, spel,
tuinen, horeca



referenties voor de
Landschapsparken



(Meer) ruimte voor Stadsparken

Het meest in het oog springt het vernieuwde Westerpark, verbonden door groen met het huidige Proosdijpark. Het park zal deels worden heringericht om meer ruimte te maken voor een kwalitatief Stadspark met belevingswaarde en gebruikswaarde voor alle Edenaren. Daarvoor zal een deel van de bestaande functies die nu verspreid door het gebied liggen worden verplaatst om het ruimtegebruik en de zonering in het park te optimaliseren. Het bestaande bebouwingscluster aan de Koekeltse Boslaan met diverse sport- en maatschappelijke functies wordt qua ruimtegebruik geïntensiveerd en geoptimaliseerd. Voor het ontwerp van het park denken we aan een park dat zich onderscheidt van de Edese landgoederen Hoekelum en Kernhem en daarmee dus nadrukkelijk iets anders biedt voor alle Edenaren. Het wordt een nieuwe aantrekkelijke bestemming om te recreëren en te verblijven, goed verbonden met de omliggende buurten en overige stadsdelen door de Groene Lopers. Een kleinschalige horecavoorziening en een plek voor kleinschalige evenementen maakt van het Westerpark ook een bestemming voor ontmoeting en ontspanning. In het park is geen ruimte voor grootschalige regionale functies. We beperken de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer door bijvoorbeeld sportlocaties

zodanig te plaatsen zodat alleen bij de entrees van het park een parkeervoorziening noodzakelijk is en doorgaand autoverkeer geweerd wordt. In het park is naast ruimte voor sport en spel genoeg ruimte om een wandelingetje te maken of te picknicken. Naast levendige plekken voor de mens zijn er ook plekken waar de natuur en biodiversiteit voorop staat. Het bestaande natuurlijk systeem in het Westerpark is divers, met veel verschillende biotopen die naast elkaar aanwezig zijn, zoals vijvers, kruidenrijk grasland, ruigtes, zomen, houtwallen en bosschages. Uitbreiding van het Westerpark biedt kansen om deze diversiteit verder te vergroten en te benutten voor het creëren van een hoge biodiversiteit en tegelijkertijd een aantrekkelijk park voor recreanten.

Ook zuidelijk van de spoorlijn in Ede–zuid werken we aan een nieuwe parkstructuur ‘de Zuiderparken’. Net als bij het Westerpark liggen hier kansen om de aanwezige groenstructuur te versterken met nieuwe en groene kwaliteiten. Het is belangrijk om een samenhangende reeks van nieuwe, kleinere groene parkruimtes te maken die als aantrekkelijke buitenruimte voor de bewoners kan fungeren bij de nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied. Hiermee bevorderen we de mogelijkheden voor bewegen en ontmoeten en vergroten daarmee ook de sociale

samenhang. De centrale Groene Loper is voor dit Sleutelgebied cruciaal om de reeks kleinere Zuiderparken als één geheel te laten functioneren en zo van grotere impact te laten zijn. De parken die we hier maken worden plekken waar kinderen kunnen spelen, ouderen op een bankje kunnen zitten en buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Nieuwe Landschapsparken als stedelijk uitlooppgebied

We maken twee grotere Landschapsparken aan de noord- en zuidzijde van de stad in het Binnenveld en Doesburgerbuurt. Het moeten aantrekkelijke gebieden voor huidige en nieuwe Edenaren worden om als alternatief voor een bezoek aan de overbelaste Veluwe te functioneren. Daarvoor zijn een goede bereikbaarheid vanuit de stad, het maken van een uitgebreid routenetwerk om te wandelen en fietsen, een aantrekkelijk landschap en het toevoegen van recreatieve bestemmingen in het agrarisch gebied noodzakelijk. We bieden bijvoorbeeld ook hondenlosloopgebieden aan in de Landschapsparken als compensatie voor verkleining en sluiting van deze plekken in Natura 2000-gebieden. Daarnaast vormen de Landschapsparken ecologische en landschappelijke verbindingen tussen Veluwe en Vallei.

5.4 Stadslanen

Herkenbare laanstructuur

Het wegennet voor gemotoriseerd verkeer moet goed blijven functioneren. Oversteekbaarheid, maar ook snelheid, geluid en maatvoering zijn belangrijke aandachtspunten bij aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur. Het is belangrijk dat de verzamelende functie van deze wegen behouden blijft en dat we zoeken naar oplossingen waarbij we het verbreden van wegen proberen te voorkomen.

Om de herkenbaarheid en leesbaarheid van de stad te vergroten stellen we hier het principe van Stadslanen voor. In Ede–stad kennen we al een paar uitstekende voorbeelden van Stadslanen, zoals de Hoekelumse laan en de Generaal Hackettlaan. De hier aanwezige kwalitatieve en groene uitstraling gaan we verder doorzetten voor de overige wegen in de hoofdwegenstructuur, zoals de Keesomstraat–Kastelenlaan–Slotlaan, waar we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor herinrichting als aantrekkelijke en herkenbare stadslaan. We onderzoeken daarbij ook hoe we de entree van het Westerpark kunnen verbeteren.

Kruispunten

We maken twee kruispunten compacter: Kastelenlaan/Veenderweg en Tooroplaan/Keesomstraat bij ziekenhuis Gelderse Vallei. Dit verbetert de oversteekbaarheid, verkeersveiligheid en doorstroming.

We kunnen hier tegelijkertijd de ecologische verbindingen versterken en de vrijgekomen ruimte groener en aantrekkelijker inrichten. We onderzoeken ook of beide kruispunten kunnen bijdragen aan het vergroten van het Westerpark en de Zuiderparken.

N224

Als gevolg van de verdichting in Ede–stad in combinatie met de uitbreidingslocatie Doesburgerbroek neemt de drukte op de N224 toe. De weg wordt steeds meer een route door de stad in plaats van een randweg langs de stad. De behoefte om de weg over te steken neemt eveneens toe en daarmee wordt de barrièrewerking steeds sterker gevoeld. Om Kernhem, Doesburgerbroek en het Landgoed Kernhem goed te kunnen verbinden met de rest van de stad zijn er meer ongelijkvloerse kruisingen voor langzaam verkeer nodig. De bomenrijen en bermen langs de N224 vormen een essentiële ecologische oost–westverbinding in Ede–stad die goed verbonden moeten blijven bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.



5.5 Buurtgroen

Fijnmazige buurtverbindingen

Naast de Groene Lopers werken we aan de fijnmazige verbindingen van de voordeur naar speeltuintje of sportplek en naar een Groene Loper. Zo ontstaat een wandel- en groennetwerk op buurtniveau dat uitnodigt tot het maken van zowel een ommetje door de buurt als tot een langere wandeling door de stad. Streven is dat er vanuit elke woning binnen 300 meter een parkje met zitgelegenheid bereikbaar is, zodat Edenaren eenvoudig vanaf hun voordeur een ommetje kunnen maken, mensen kunnen ontmoeten, de hond uit kunnen laten en naar voorzieningen in de buurtcentra kunnen gaan. Het toevoegen van gemeenschappelijk (eetbaar) groen in de buurten vergroot gemeenschapskracht en stimuleert ontmoeting. Sport- en speelplekken zijn voor iedereen bereikbaar. Behoud en duurzame inpassing van bestaande bomen en waardevol groen is uitgangspunt bij ontwikkeling.

Gezonde en uitnodigende leefomgeving

We vergroenen als eerste de omgevingen van de buurtcentra en stenige straten en pleintjes in buurten die nu al hinder ondervinden van hitte in de zomer (zoals in de Oud–dorpse buurten). Waar mogelijk verwijderen we verharding en vergroenen we de straten. We planten bomen die zorgen voor een aantrekkelijk en prettig verblijfsklimaat met voldoende schaduw op warme dagen. De bomen zorgen samen met groene bermen voor robuuste ecologische verbindingen. De beplanting is inheems en gebiedseigen, sluit aan bij de ondergrond, de

karakteristiek van de wijk en cultuurhistorische waarden. De juiste boom op de juiste plek en met voldoende groeiruimte. Dit houdt in dat we gerichte, kleinschaligere verbeteringen maken in de Edese buurten aansluitend bij hun specifieke karakteristieken, zowel ruimtelijk als qua natuurlijk systeem.

Boom erbij

Concreet willen we minimaal 20.000 nieuwe bomen planten in Ede–stad. We hanteren hierbij de ‘streefwaarden boomkroonbedekkingspercentages’, zoals in het Integraal Beleid Openbare Ruimte (IBOR) zijn vastgesteld: minimaal 30% in woonwijken en centra, minimaal 25% op bedrijventerreinen en nergens minder boomkroonbedekking dan nu. Het planten van nieuwe bomen draagt bij aan het verbeteren van het natuurlijk systeem en geeft schaduw die voor koelte zorgt op warme dagen. In gebieden waar hittestress voor problemen zorgt, verkiezen we het planten van bomen boven het handhaven van parkeerplaatsen. Natuurlijk zorgt het vergroenen en herinrichten van straten ook voor een aangename leefomgeving en geeft ruimte aan spelen en ontmoeten. Naast bomen zijn ook andere aspecten van betekenis voor het verbeteren van onze leefomgeving, zoals het toepassen van groene daken en groene gevels, wateropvang en –hergebruik, en het verminderen van verstening in het openbaar gebied en op particuliere terreinen.

Wijkgroenagenda’s

De verschillende buurten in Ede–stad kennen ook verschillende opgaven. Met het opstellen van wijkgroenagenda’s streven we naar een gebiedsgerichte aanpak die per wijktype maatwerkoplossingen aanreikt.



Hoofdstuk 6

Ontwerpprojectpunten



6.1 Ontwerputgangspunten voor een stad tussen de bomen

6.1.1 Verbinding stad en landelijk gebied

Stadsentrees markeren de overgang van stad naar landelijk gebied. Hier geeft Ede haar visitekaartje af. We ontwerpen de entrees zorgvuldig en met een landschappelijke inpassing. Edese stadsentrees zijn groen.

Groene Lopers verbinden stad en landelijk gebied. Ze zijn cruciaal voor de Groene Stadsstructuur. Ze geven de stad Ede een vernieuwde groene identiteit en zorgen voor aangename comfortabele groene verbindingen voor mens en natuur.

De Edese landgoederen aan de Veluwezijde worden aangevuld met hoogwaardige Stadsparken aan de Valleizijde. De Stadsparken krijgen een eigen uitstraling door de inrichting met ruime singels en vijvers. Er is meer ruimte voor openbaar gebruik en recreatie.



Zorgvuldig ontworpen Groene Lopers

Groene Lopers verbinden plekken en bestemmingen in de stad en verminderen barrières voor mens, plant en dier. Groene Lopers verbinden de voorzieningencentra en de Stads- en Landschapsparken met de wijken en met het landelijk gebied.

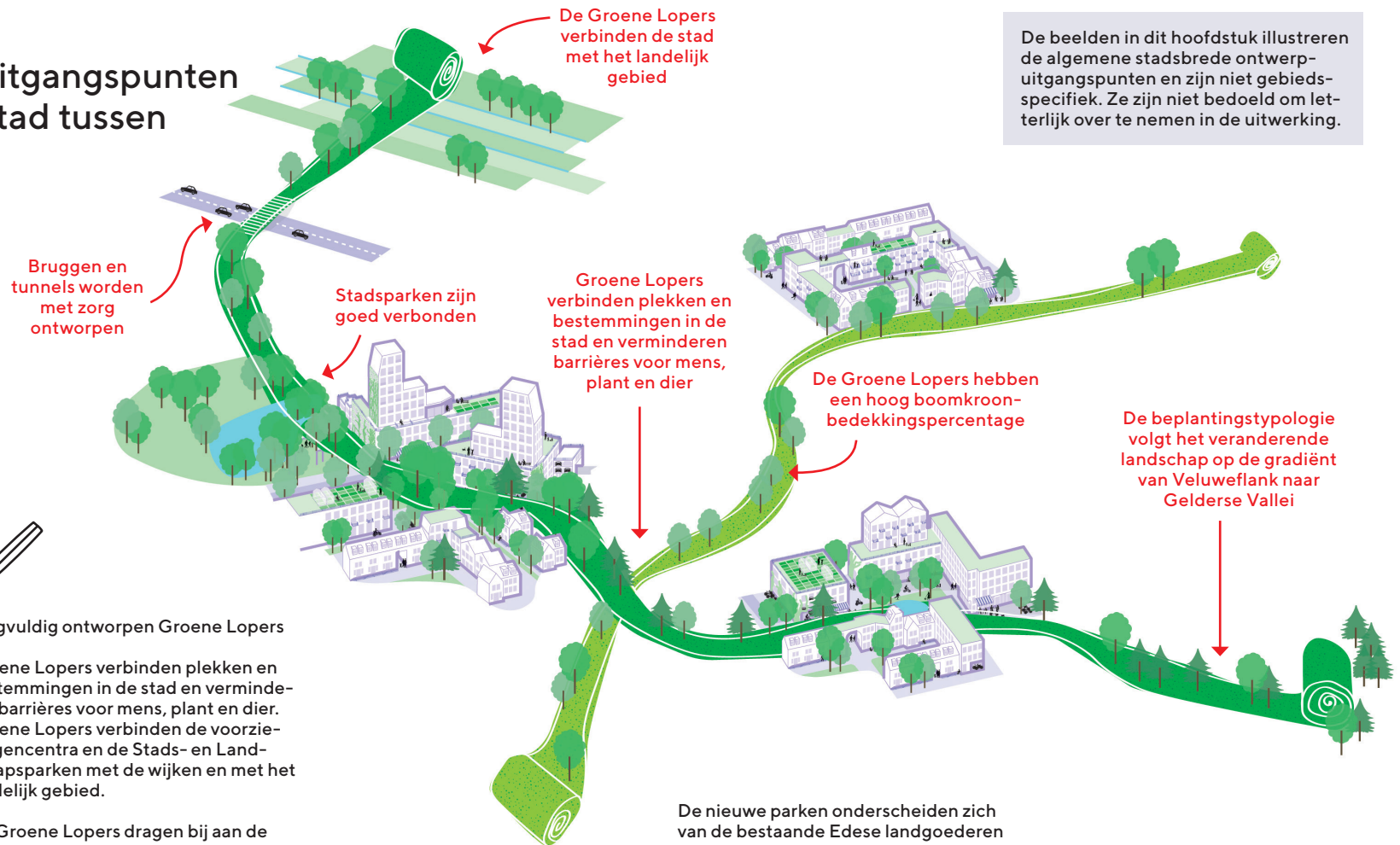
De Groene Lopers dragen bij aan de identiteit en leesbaarheid van de stad. De beplantingstypologie volgt het veranderende landschap op de gradiënt van Veluweflank naar Gelderse Vallei.

Groene Lopers zijn groen ingericht en stimuleren bewegen en verblijven, van het maken van een klein ommetje en een hardloopondrjje tot een lange wandeling of fietstocht. Wandelen en fietsen staan centraal. We zorgen voor voldoende zitgelegenheid op de Groene Lopers.

Groene Lopers zijn koele routes. We streven naar een hogere boomkroonbedekking (40%) op deze routes.

We ontwerpen nieuwe bruggen en tunnels met zorg.

We ontwerpen (nieuwe) Stadsparken als aantrekkelijke bestemming in de stad met bijvoorbeeld een kleinschalige horecavoorziening of een plek voor kleinschalige evenementen.



De beelden in dit hoofdstuk illustreren de algemene stadsbrede ontwerputgangspunten en zijn niet gebieds-specifiek. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk over te nemen in de uitwerking.

De nieuwe parken onderscheiden zich van de bestaande Edese landgoederen Hoekelum en Kernhem en bieden daarmee dus nadrukkelijk iets anders voor alle Edenaren.

Stadsparken zijn goed verbonden met de omliggende buurten en overige stadsdelen.

We beperken zo veel mogelijk de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer in Stadsparken en maken alleen bij de entrees van het park een parkeervoorziening.

In het park is naast ruimte voor sport en spel voldoende ruimte om een wandelingetje te maken, te picknicken, te lezen, te sporten en een balletje te trappen.

Nast levendige plekken voor de mens zijn er in de parken ook plekken waar de natuur en biodiversiteit voorop staat. We zoneren daarom rust en reuring zodat er voor mens en natuur goede plekken bestaan.



Het hoogteaccent is onderdeel van een bouwblok met meerdere gebouwen en bouwdelen.

Er is een bewust ontworpen overgang van laag- naar hoogbouw. Het hoogste gebouwdeel ligt idealiter iets terug, in de ‘tweede linie’ van het bouwblok, waardoor het vanaf de straat minder dominant oogt.

Het hoogste deel fungeert als herkeningspunt en speelt een belangrijke rol in het stadsbeeld van Ede. Het kan gebruikt worden om een route of richting te benadrukken.

De toren vormt een logisch geheel met de onderbouw en kan op bijzondere plekken in de stadsstructuur (zoals op een belangrijke hoek) landen op het maaiveld.

We maken slanke torens met een smalle zijde van 20 tot 25 meter breed en een brede zijde die maximaal twee keer zo breed is. Hier kan bij goede argumentatie van worden afgeweken omdat maatvoering altijd afhankelijk is van de stedenbouwkundige context.

De onderbouw, die breder is dan de bovenbouw, legt in schaal de relatie met de omgeving.

Onderbouw met een zorgvuldig ontworpen plint zet aan tot ontmoeting en draagt bij aan een levendig straatbeeld. Het dak van de onderbouw kan dienen als tweede maaiveld met kansen voor vergroening en ontmoeting.

In een gebied kunnen meerdere hoogteaccenten bij elkaar staan. We spreken dan van een

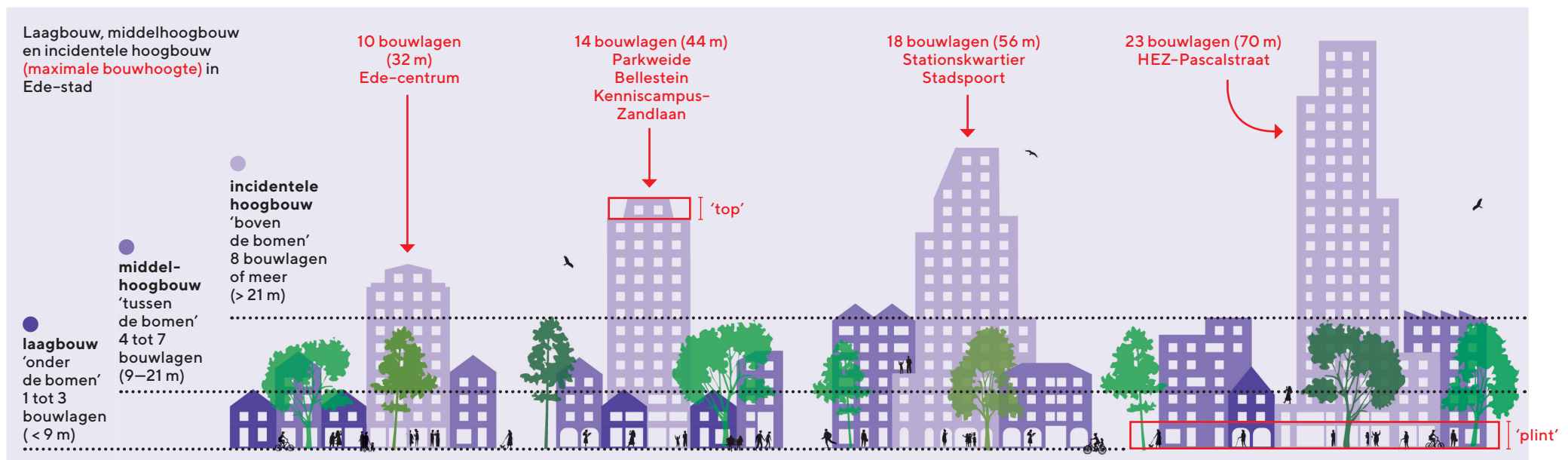
hoogbouw-cluster. De opzet hiervan is afhankelijk van de gebiedskarakteristiek: formeel, bijvoorbeeld in een rij, of informeel in een lossere landschappelijke setting. We willen in alle gevallen poortvorming voorkomen.

Een solitaire toren kan alleen als het gebouw volledig omgeven is door groen en het parkeren met een gebouwde voorziening is opgelost, zoals aan de rand van de Veluwe. Solitaire torens gaan namelijk vaak abrupt over in de omgeving en dragen niet bij aan meer samenhang in de stad.

6.1.2 Hoogteaccenten verlevendigen het groene stadsbeeld

Bebouwing tussen 21 en 70 meter komt niet veel voor in Ede en heeft een grote impact op de plek, de omgeving en de stad. In Ede volgen we het principe ‘Onder de bomen – tussen de bomen – boven de bomen’, conform de Omgevingsvisie. Uitgaande van een gemiddelde etagehoogte van 3 meter, spreken we over laagbouw (‘onder de bomen’) bij 1, 2 of 3 bouwlagen; over middelhoogbouw (‘tussen de bomen’) in geval van 4 t/m 7 bouwlagen en over hoogbouw (‘boven de bomen’) voor 8 bouwlagen of meer.

We passen in Ede hoogbouw toe als accent en passen deze hoogteaccenten zorgvuldig in, aansluitend bij de stedelijke omgeving als onderdeel van een gezond en compact leefmilieu.



6.1.3 Monumenten van morgen

Hoogwaardige architectuur draagt bij aan de identiteit van Ede–stad. Bij het ontwerpen van hoogteaccenten wordt uitmuntende architectuur verwacht, want de impact op het stadsbeeld is groot. Er worden daarom hoge eisen gesteld aan architectuur, karakter en uitstraling die past bij de eigenheid van Ede. De historie van het betreffende gebied vormt daarbij een inspiratiebron.



We ontwerpen de esthetiek van alle gevels, zodat het hoogteaccent vanuit elke richting een aantrekkelijke uitstraling heeft. In de architectuur wordt ingespeeld op de locatie van het gebouw en de overgang met de omliggende bebouwing.

In de architectuur van het bouwblok met hoogteaccent(en) zijn de verschillende schaalniveaus af te lezen: de onderbouw met ‘plint’ voor de beleving op straat en buurtniveau; de toren met ‘top’ voor de beleving op stadsniveau. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van het volume en benadrukt de positie van de toren binnen de stedelijke context.

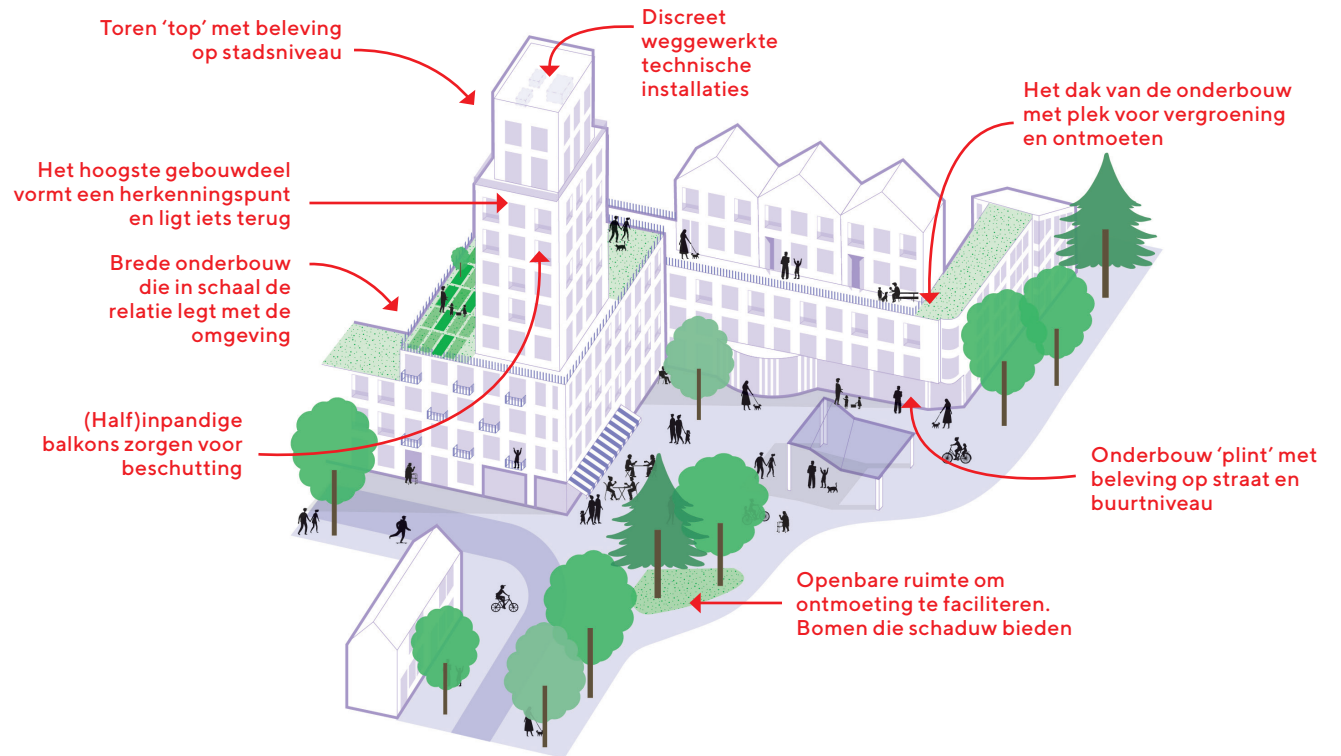
Maatvoering van de hoofdelementen van het gebouw zoals de onderbouw of de ‘top’ is afhankelijk van de omgeving en de hoogte van de toren.

De top van het hoogteaccent moet zo worden vormgegeven dat technische installaties, zoals liftschachten, klimaatbeheersings- en glazenwasinstallaties, discreet zijn weggewerkt of op harmonieuze wijze zijn geïntegreerd in het ontwerp. Hoewel elke dakvorm of beëindiging mogelijk is, moet deze op een passende manier aansluiten bij het architectonische concept en bijdragen aan het zicht op het gebouw vanuit grotere afstand, altijd passend bij het stadsbeeld.

Voetjes op de vloer: met een plint staat het gebouw op de grond. Een zorgvuldige aanhechting is minstens zo belangrijk als de bovenkant van de toren. Voor ‘een levendige plint’ zijn apart ontwerppunt opgesteld.

Niet alleen de buitenkant is belangrijk. Ook de gemeenschappelijke ruimtes binnenin vragen om een kwalitatieve afwerking. Dit verbetert de beleving en stimuleert het gebruik.

Zorgvuldig mee-ontwerpen van de beheersaspecten van het gebouw. Niet op de omgeving afwentelen.



Hoogwaardige detaillering en ruim opgezet trappenhuis met veel contact tussen binnen- en buitenwereld bij het project Spaarndammerhart in Amsterdam van KorthTielens





6.2 Ontwerputgangspunten voor compacte Edese leefmilieus

6.2.1 Menselijke maat

In de gezonde en compacte Edese leefmilieus kiezen we overwegend voor de typologie van het bouwblok, bestaande uit een voorkant met voordeuren aan de straat en een achterzijde waar zich (gemeenschappelijke) tuinen, parkeerplekken of bergingen bevinden. Dit biedt een heldere opzet en oriëntatie op de openbare ruimte, een (geluids)luw binnenklimaat en een menselijke maat en schaal. Het is tegelijk een ruimtelijk efficiënte opzet waarbij een hoge dichtheid kan worden behaald. In gebieden met een bijzondere ruimtelijke karakteristiek die we willen benadrukken of behouden is er ruimte voor een afwijkende opzet, bijvoorbeeld op zichzelf staande appartementengebouwen in een parklandschap. Bij grote complexen is overigens niet alleen het ontwerp van belang maar is ook variatie in prijssegmenten en woningtypes nodig voor een menselijke maat.



We ontwerpen gebouwen met aandacht voor alle zijdes. Levendige kopgevels en goede hoekoplossingen zijn essentieel om een gebouw te verankeren in de buurt.

Het maken van een bijzonder woningtype of functie op de hoek van een bouwblok geeft de hoek van de straat een eigen gezicht en eigen adres.

Een juiste 'korrelgrootte' van een gebouw is afhankelijk van de locatie. Een juiste korrel kan worden bereikt door te werken met verticale geleiding, verspringende rooilijn, variërende hoogte en afwisselend materiaalgebruik.

Het is belangrijk rekening te houden met de parcellering. Dit zorgt ervoor dat lijnen als minder lang en anoniem worden ervaren.

We wisselen repetitie in het bouwblok af met onderscheidende architectonische elementen voor meer reliëf en diepte in de gevel.

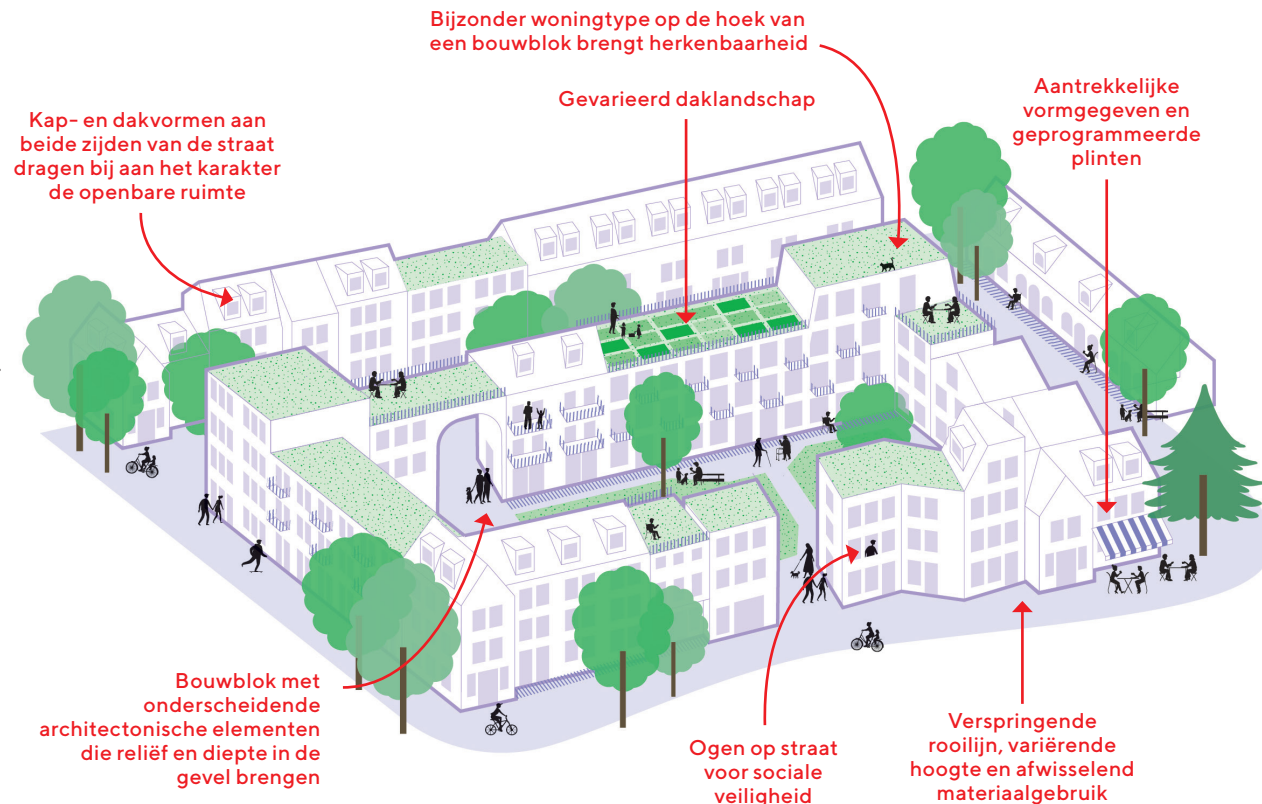
We stimuleren het buitenleven en ogen op straat. In de architectuur wordt contact en uitwisseling gezocht met de omgeving.

Balkons zijn ruim en een volwaardig onderdeel van de architectuur. Bij hoger gelegen woningen wordt gezorgd voor voldoende beschutting, balkons (half) inpendig te plaatsen (loggia's).

De kap- of dakvormen van de bebouwing aan weerszijden van de straat zijn van invloed op het karakter van de openbare ruimte. Zij kunnen de straat beschutting en intimiteit, of juist uitstraling geven. Het zijn bouwstenen voor een levendig stadsbeeld.

We ontwerpen een gevarieerd daklandschap. De bovenlaag van de bebouwing leent zich voor een afwijkende behandeling. Door de vorm van de toplaag kan de bebouwing een eigen karakter krijgen, en creëert bovendien mogelijkheden tot gebruik.

We voorkomen anonimiteit. We maken aantrekkelijke ontvangsruimtes en faciliteren spontane ontmoeting en herkenning tussen bewoners binnen een gebouw met de routing en ordening van de collectieve voorzieningen.



Verspringende gevels en gebruik van ambachtelijke en natuurlijke materialen die bovendien 'mooi' verouderen, zoals hardsteen (met name voor de plinten) en baksteen, Leidsche Rijn Centrum Oost, Utrecht



6.2.2 Uitnodigend en groen

Hoger bouwen gaat altijd gepaard met een hoogwaardige groene openbare ruimte voor voetganger en fietser, zodat een aangename en groene leefomgeving ontstaat. De omgeving profiteert mee wanneer de ontwikkeling de bestaande groenstructuur versterkt en met elkaar verbindt. Onze openbare ruimte is natuur- en klimaatbuust. Toegankelijke openbare ruimtes zijn cruciaal voor het versterken van sociale cohesie in de buurt. Ze bieden kansen voor dagelijkse betrokkenheid en culturele activiteiten, essentieel voor een sterk buurtgevoel. Alleen al de gezamenlijke aanwezigheid van diverse groepen en activiteiten bevordert de sociale cohesie. Sociale veiligheid is hierbij wel belangrijk. Wanneer bewoners zich veilig voelen door bijvoorbeeld de aanwezigheid van avondverlichting en buurtpreventie, zullen zij eerder geneigd zijn om naar buiten te gaan.



Behoud en duurzame inpassing van bestaande bomen en waardevol groen is uitgangspunt bij ontwikkeling.

We passen zo min mogelijk verharding toe bij het ontwerpen van de openbare ruimte.

We gebruiken inheemse en gebiedseigen beplanting. Bomen en bermen zorgen daarbij ook voor een robuuste ecologische verbinding.

We zorgen voor voldoende schaduw (boomkroonpercentage van 25-30%).

We passen het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen en bouwen toe en richten de openbare ruimte klimaatadaptief in. Daarbij houden we rekening met het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

We ontwerpen openbare ruimte om ontmoeting te faciliteren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan aantrekkelijke groene koelteplekken met zitgelegenheid en waterelementen en verlichting.

We ontwerpen meer woonstraten en woonerven, met brede stoepen en meer groen en ruimte om voor het huis te zitten. De stoepen en erven zijn onderdeel van het wandelnetwerk in de stad en nodigen uit tot ontmoeten, bewegen en spelen.

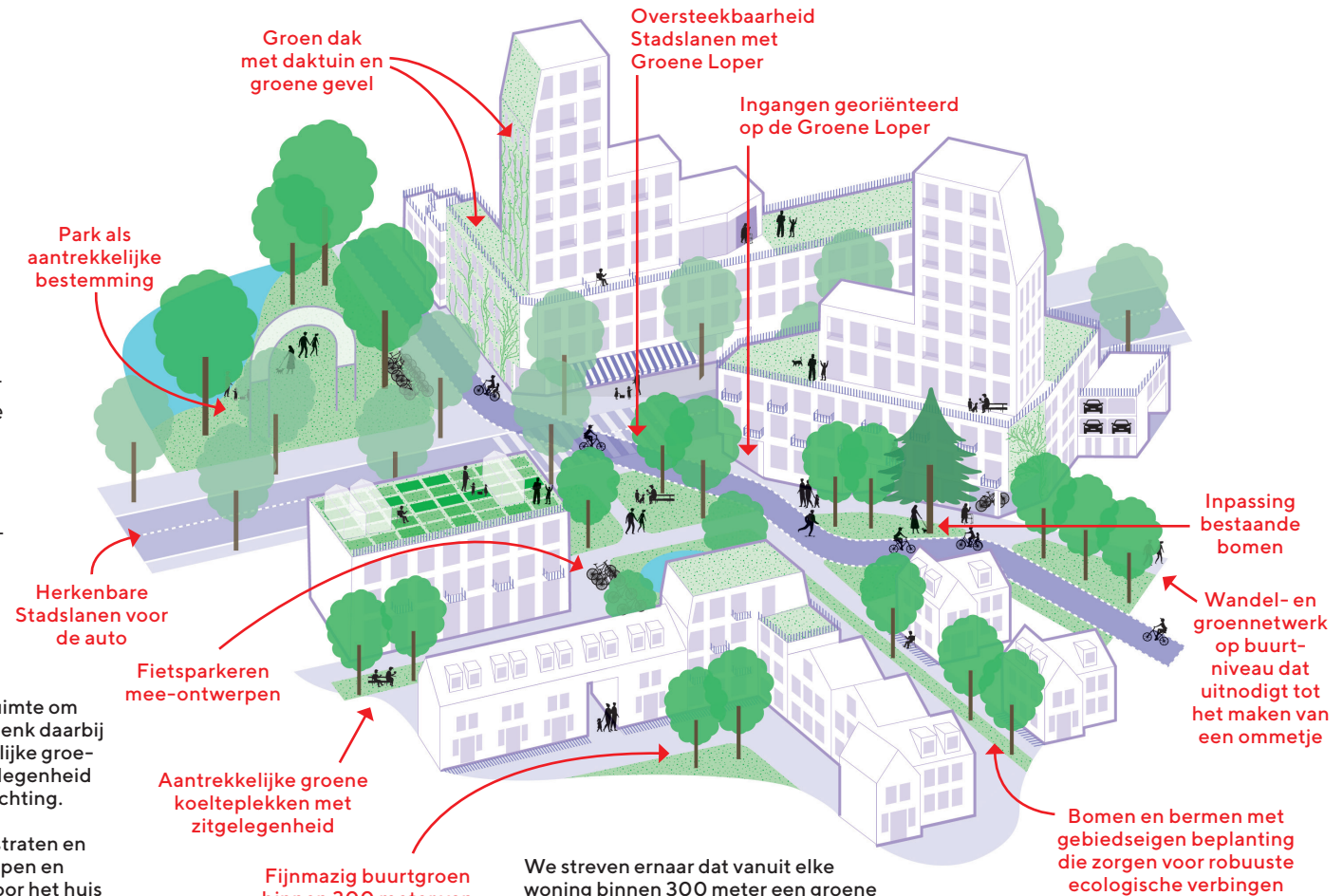
We maken en behouden voldoende semi-publieke ruimtes zoals een buurthuis of een groene binnentuin die voor iedereen toegankelijk is. Deze ruimtes worden strategisch geplaatst op overgangszones tussen verschillende gemeenschappen. Zo worden ontmoetingen gestimuleerd en ontstaat er meer uitwisseling en verbinding tussen bewoners.

Bij verdichtingsopgaven zijn levendige en gevarieerde plinten en ingangen georiënteerd op de Groene Loper. Ze dragen daarmee bij aan de sociale veiligheid. We maken fijnmazige verbindingen van de voordeur naar speeltuintje of sportplek en naar een Groene Loper. Zo ontstaat een wandel- en groennetwerk op buurtniveau dat uitnodigt tot het maken van zowel een ommetje door de buurt als tot een langere wandeling door de stad.

We streven ernaar dat vanuit elke woning binnen 300 meter een groene verblijfsplek met zitgelegenheid bereikbaar is, zodat Edenaren eenvoudig vanaf hun voordeur een ommetje kunnen maken in de buurt, mensen kunnen ontmoeten, de hond uit kunnen laten en naar voorzieningen in de buurtcentra kunnen gaan.

We maken ruimte voor gemeenschappelijk (eetbaar) groen in de buurten. Dit vergroot gemeenschapskracht en stimuleert ontmoeting.

Sport- en speelplekken zijn voor iedereen bereikbaar.



6.2.3 Een levendige plint

Een plint van een gebouw heeft de meeste uitwisseling met en aansluiting op de openbare ruimte. We zorgen voor verblijfskwaliteit door duidelijk afgebakende openbare ruimtes en aantrekkelijk vormgegeven en geprogrammeerde plinten. We ontwerpen vanuit voetgangers en fietsers.



De overgang van publieke ruimte naar privé is stapsgewijs door bijvoorbeeld de bestrating voor het gebouw afwijkend vorm te geven. Zo ontstaat een levendiger beeld op straatniveau. Bovendien gebruiken bewoners de ruimte ook daadwerkelijk bijvoorbeeld om planten of een bankje neer te zetten.

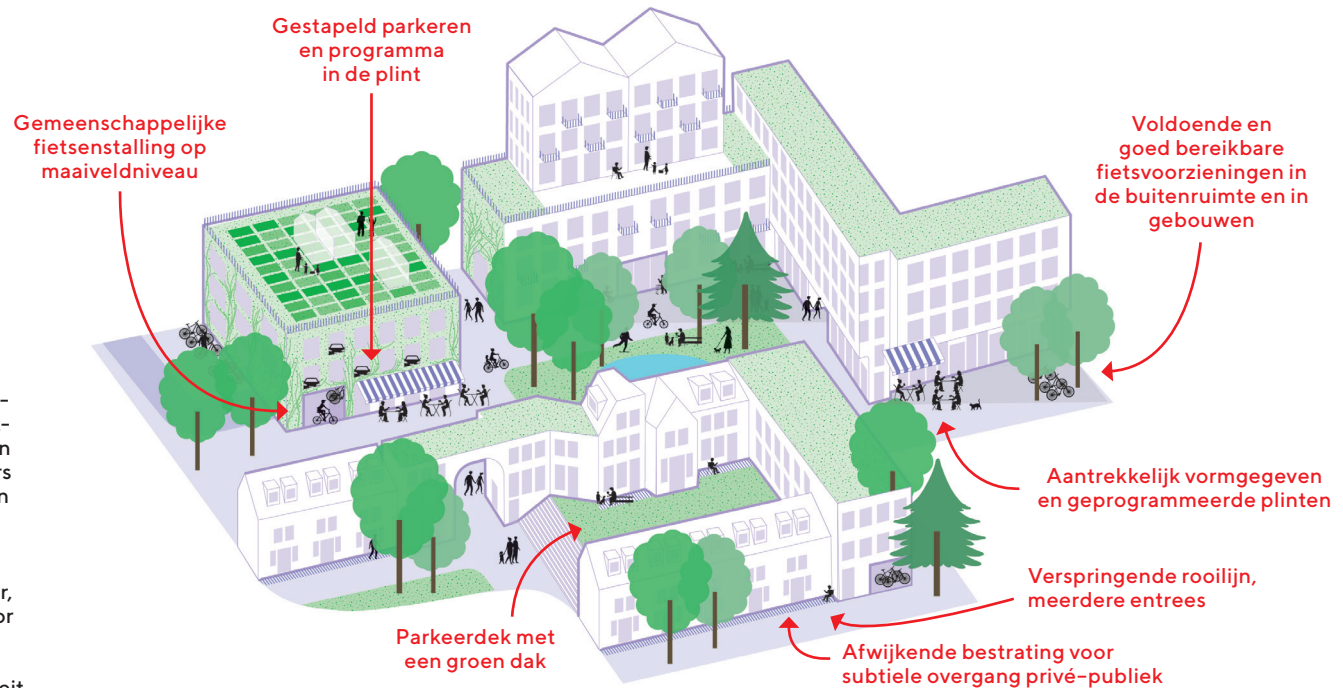
We zorgen voor variatie in de plinten door bijvoorbeeld rooilijnen te laten verspringen, meerdere entrees te maken bij lange gevels en ook aansprekende functies in de plint te programmeren. We zorgen voor een plezierige beleving op de begane grond door zorgvuldige detaillering en de toepassing van hoogwaardige materialen in de gevel. Raamopeningen moeten zorgen voor voldoende uitzicht van binnen naar buiten, maar ook voldoende privacy bieden. We pogen bij woningen op de begane grond het gebruik van te veel glas te vermijden, omdat deze in de praktijk vaak worden gesloten met gordijnen.

Ook de indeling van de woningplattengrond heeft invloed op het straatbeeld. Brede vensterbanken bieden meer mogelijkheden voor bewoners om 'iets te doen' dan glas van boven tot beneden.

Op centrale plekken in de stad, bijvoorbeeld aan een Groene Loper, voorziet de plint in de behoefte voor diverse functies (winkels, horeca, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen) en zorgt de diversiteit aan functies voor levendigheid gedurende de dag: in de ochtend, middag en avond. Op deze plekken willen we een hogere plint zodat er ruimte is voor verschillende functies. Dit biedt flexibiliteit en toekomstwaarde. Plinten hier zijn minimaal 4 meter hoog. Ogen op straat zorgen voor sociale veiligheid.

Om het gebruik van de fiets aan te moedigen zorgen we voor voldoende en goed bereikbare fietsvoorzieningen in de buitenruimte en in gebouwen. De parkeervoorzieningen voor auto's bevinden zich op afstand.

Goed gecompartmenteerde gemeenschappelijke fietsenstallingen hebben de voorkeur ten opzichte van individuele bergingen op maaiveldniveau. De plint ter plaatse van de fietsenstalling is open en aantrekkelijk vormgegeven zodat de stalling een waardevolle bijdrage levert aan de beleving en veiligheid van de straat.



We nemen het aspect parkeren altijd mee in het ontwerp van de compacte Edese leefmilieus. Zo voorkomen we dat de openbare ruimte rondom het gebouw verandert in één verhard parkeerterrein. Dit vraagt om slimme parkeeroplossingen en regulering. Parkeren uit het zicht: ondergronds, boven op de plint of een dek omoord met functies

Het is ongewenst om de onderste laag van een gebouw voor parkeren te bestemmen, omdat juist hier maximale interactie tussen het gebouw en de straat moet plaatsvinden. Veiligheid is hierbij ook een belangrijke factor: in- en uitritten moeten voldoende ruimte bieden voor laden en lossen.

De entree van de parkeervoorzieningen moet op een zorgvuldige manier in de openbare ruimte worden geïntegreerd.

Levendige hoekoplossingen en publieke functies in de plint, Leidsche Rijn, Utrecht

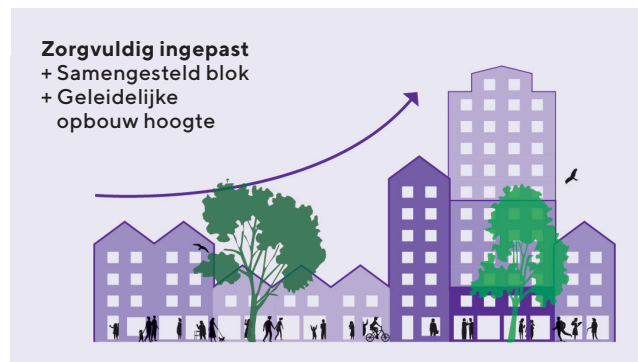


Slimme parkeeroplossingen
 + Deelmobiliteit
 + Losstaand gebouw (HUB)
 + Parkeren uit het zicht
 + Fietsparkeren mee-ontwerpen in het gebouw



6.2.4 Hoogbouw Effect Rapportage

Hoogbouw heeft een grote impact op de omgeving. Voor bebouwing vanaf 21 meter hoog (acht bouwlagen) wordt een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) gevraagd. Naast ruimtelijke kwaliteit gaat het om klimaat, windhinder en privacy. De HER dient door de aanvrager onderbouwd te worden met toetsbare argumenten en een toelichting waarom de gevonden waarden resulteren in een passende bouwoplossing. Deze objectief controleerbare toelichting wordt onderdeel van de besluitvorming door de raad. De HER is een



extra aspect van de integrale afweging die voor de hoogbouw wordt uitgevoerd. De HER is dus aanvullend op het bestaande welstandsbeleid en op overig generiek beleid, bijvoorbeeld voor parkeren, milieu en veiligheid.

We onderscheiden in Ede–stad drie regimes voor hoogbouw (bouwhoogte vanaf 21 meter / 8 bouwlagen). Zie hiervoor ook de keuze ‘Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede’ in Hoofdstuk 4.

1. Compacte Edese leefmilieu: hoogteaccenten mogelijk
2. Oud-dorpse buurten en het gebied beeldkwaliteitsplan Ede–centrum: geen hoogbouw
- 3.. Overige gebieden in de stad: bij hoge uitzondering is hoogbouw passend mits goed gemotiveerd vanuit de vijf strategische keuzes en uitgewerkt volgens de ontwerputgangspunten van het Ontwikkeldkader.

Het maximaal aantal bouwlagen per gebied geeft een indicatie. De maximale bouwhoogte geven we aan in meters omdat verdiepingshoogtes kunnen verschillen. Technische installaties tellen mee in de bouwhoogte.

Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

In de HER wordt de hoogbouw beoordeeld op:

1. De bijdrage aan de vijf uitgewerkte keuzes voor Ede–stad, inclusief de ontwerputgangspunten
2. De effecten op de omgeving
 - Stedenbouwkundig en landschappelijk: Het visuele effect op de omgeving wordt inzichtelijk gemaakt met bijzondere aandacht voor open te houden zichtlijnen, zoals vanaf de Ginkelse heide, en cultuurhistorisch waardevolle gebieden zoals de Friso– en Mauritskazerne.
 - Zon en schaduwwerking: De effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimte dienen onderzocht te worden. De gemeente hanteert een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO.
 - Wind: De beoordeling van het windklimaat vindt plaats aan de hand van criteria zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 ‘Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving’.
 - Ondergrond: De ondergrond dient inzichtelijk te worden gemaakt waarna onderbouwd wordt hoe deze effect heeft op de hoogbouw (zakking en waterhuishouding). De geohydrologische situatie dient in beeld te worden gebracht.
 - Technische installaties: Er dient inzichtelijk te worden gemaakt waar de technische installaties zijn verwerkt en hoe deze de kwaliteit van de architectuur niet ten slechte beïnvloeden.
 - Bergingen en afval: De bergingen worden binnen het gebouw inzichtelijk gemaakt en de afvalinzameling wordt in kaart gebracht, waarbij de hoeveelheden worden afgestemd op het aantal woningen en andere voorzieningen.
 - Privacy: Indien sprake is van verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy moeten afwegingen door middel van beeldmateriaal onderbouwd worden.

Hoofdstuk 7

Uitvoeringsprogramma Ede-stad

7.1 Van concrete doelen naar realisatie

De stad is voortdurend in beweging. De ruimtelijke transitie waar Ede–stad voor staat vraagt om lef. Lef om oude patronen te veranderen en om ruimte te maken voor nieuwe manieren van wonen, werken, verplaatsen en samenleven. Daarom gaan we voor een groenere stad en voor duurzame mobiliteit. De veranderingen zijn nodig en dit vraagt iets van ons allemaal: een verandering die alleen lukt als we kaders stellen, regie pakken én ruimte bieden voor initiatieven van bewoners en partners. We nemen hierin een actieve, aanjagende rol. Samen bouwen we aan een stad die toekomstbestendig is.

Het Ontwikkeldkader Ede–stad vormt ons kompas voor toekomstige veranderingen. Het geeft ons richting en helpt ons stap voor stap te bewegen naar een groene en sociale stad. Dit hoofdstuk geeft een

eerste richting voor het Uitvoeringsprogramma Ede–stad. Dit programma wordt op basis van het Ontwerp–Ontwikkeldkader Ede–stad uitgewerkt en bij de vaststelling van de wijziging van de Omgevingsvisie voor Ede–stad aangeboden. Met het Uitvoeringsprogramma maken we de stap van concrete doelen uit de voorgaande hoofdstukken naar realisatie. Het Uitvoeringsprogramma geeft antwoord op de pragmatische hoe–vraag en geeft een verdere gebiedsuitwerking.

De stip op de horizon in 2040 bereiken we niet in één keer. We weten niet precies hoe de weg ernaar toe eruit gaat zien. We moeten bijvoorbeeld rekening houden met beperkte gemeentelijke middelen (zowel wat betreft financiën als ambtelijke capaciteit). Daarnaast hebben nu nog onbekende, externe factoren invloed op ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan provinciale, landelijke of zelfs Europese beleidsontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het beleid rondom stikstof. De wisselwerking met ontwikkelingen in het Edese landelijk gebied heeft grote invloed op de realisatie van de ambities in de stad.

Het Uitvoeringsprogramma vormt de strategie om de doelen uit het Ontwikkeldkader te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de korte en lange termijn, waarbij (externe) factoren voortdurend het speelveld veranderen. Het programma speelt hierop in met een ‘adaptief ontwikkelpad’ waarin we de mogelijkheid houden om stap voor stap te anticiperen op zulke veranderingen.

Het Uitvoeringsprogramma geeft uitwerking aan:

- 7.2 Rolneming en samenwerking
- 7.3 Instrumentarium
- 7.4 Fasering ruimtelijke ontwikkelingen en voorwaardelijke beleidsontwikkelingen
- 7.5 Financiën
- 7.6 Organisatie
- 7.7 Monitoring

In Hoofdstuk 8 wordt een eerste aanzet gegeven voor de gebiedsuitwerking.

7.2 Rolneming en samenwerking

In de nota ‘Maatschappelijk Ondernemend Grondbeleid – Regie op grond vanuit maatschappelijk nut’ (hierna: Nota Grondbeleid 2022) heeft de gemeenteraad in 2022 beleid vastgesteld over het te voeren grondbeleid. Ede voert situationeel grondbeleid waarbij per ontwikkeling een afweging wordt gemaakt over de gemeentelijke grondhouding, rolneming binnen die grondhouding en de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium. Die afweging zal in het Uitvoeringsprogramma op het niveau van de Sleutelgebieden bepaald worden. Dit zal gebeuren op basis van de uitgangspunten en afwegingscriteria zoals bepaald in de Nota Grondbeleid 2022. De gemeentelijke rol zal per opgave variëren van volledig actief, tot passief faciliterend.

Samen stad maken

Een ding is duidelijk: als gemeente Ede kunnen we het niet alleen. Samen leven, samen maken vraagt om samenwerken. De maatschappelijke opgaven waar Ede voor staat zijn simpelweg te groot om

alleen door de gemeente opgelost te kunnen worden. Met dit Ontwikkeldkader bepaalt de gemeente Ede de kaders waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden met het oog op onze grote maatschappelijke opgave. We zien de realisatie van de opgaven en ontwikkelingen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Naast de kaders uit dit Ontwikkeldkader is het uitgangspunt in deze samenwerking: ‘Loslaten wat kan en oppakken wat moet’. Dit doen we vanuit twee principes: vertrouwen en gelijkwaardigheid.

In het Uitvoeringsprogramma wordt de samenwerking met onder andere inwoners, beleggers, ontwikkelaars, Woonstede, regiopartners en andere overheden opgezocht en gekeken hoe we samen de stad maken door middel van bijvoorbeeld nieuwe netwerken. Voor toetsing en aanscherping van de inhoudelijke keuzes in het Ontwikkeldkader Ede–stad is er in het voorjaar van 2025 een Bouwatelier georganiseerd. Op deze start van een nieuw belangrijk netwerk zal komend jaar worden voortgebouwd. Daarnaast geven we een vervolg aan de Stads gesprekken die met de Edenaren over het Ontwikkeldkader Ede–stad zijn gevoerd.

7.3 Instrumentarium

De Omgevingswet is gebaseerd op de beleidscyclus, die samenhang creëert tussen de fases van visievorming, beleidsuitwerking in programma’s en het vaststellen van regels in het Omgevingsplan. Het uitgangspunt is een uitnodiging om bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit. Initiatieven die hieraan bijdragen worden beoordeeld volgens het principe ‘ja, mits’ in plaats van ‘nee, tenzij’. In deze context zijn diverse instrumenten onder de Omgevingswet geïntroduceerd of verder ontwikkeld. Een onderdeel van het Uitvoeringsprogramma is het uitwerken van de afweging over het inzetten van deze instrumenten om het Ontwikkeldkader Ede–stad te realiseren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het opstellen van programma’s binnen de Omgevingswet en de mogelijkheden voor kostenverhaal.

7.4 Fasering ruimtelijke ontwikkelingen en voorwaardelijke beleidsontwikkelingen

Het Uitvoeringsprogramma geeft aan in welke tijdsvolgorde de ambities uit het Ontwikkeldkader Ede–stad gerealiseerd worden, verdeeld over verschillende fasen. Het Ontwikkeldkader toont veel samenhang tussen gebieden en projecten in de stad: sommige ontwikkelingen zijn voorwaardelijk voor andere. Zo kan het aanleggen van (recreatieve) groene voorzieningen bepalend zijn voor de bouwmogelijkheden van nieuwe woningen.

Daarnaast wordt de fasering beïnvloed door de voortgang in stikstofmaatregelen. Zonder voldoende stikstofruimte kunnen bepaalde projecten niet, of slechts zeer beperkt, worden gerealiseerd. Dit heeft directe gevolgen voor de haalbaarheid en planning van andere initiatieven.

Maar niet alleen ruimtelijke ontwikkelingen zijn afhankelijk van elkaar: ook beleidsmatige programma's (de thematische beleidsontwikkeling) zijn essentieel om de ambities uit het Ontwikkeldkader te realiseren. Deze kunnen niet op projectniveau worden opgepakt en vergen daarom regie op stads- en gemeentelijk niveau. De fasering geeft niet alleen inzicht in de volgordelijkheid, maar ook in de afhankelijkheden tussen ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

7.5 Financiën

7.5.1 Investeringsvraagstuk – structurele middelen

Het toekomstbeeld dat wordt geschetst in het Ontwikkeldkader Ede–stad komt met een investeringsvraagstuk. De kwaliteitsimpuls op het gebied van groen, infrastructuur en (maatschappelijke) voorzieningen die voorwaardelijk is om verder te kunnen verstedelijken kost geld. Onze ambitie is groot en het is belangrijk dat we grip krijgen op de financiële vertaling van deze ambitie. Het Uitvoeringsprogramma geeft antwoord op de vraag wat de benodigde investeringen en mogelijke opbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Dit wordt vervolgens meegenomen in de detaillering en planning van de fasering: wat is financieel haalbaar in relatie tot beschikbare middelen en wat moet er op basis van het totale financiële beeld worden geprioriteerd? Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de incidentele investeringen die nodig zijn voor de realisatie en anderzijds de structurele middelen die nodig zijn voor bijvoorbeeld beheer.

De financiering van onze vervangingsopgave loopt momenteel al achter. Dit legt extra druk op het realiseren van nieuwe ambities; een kwaliteitsimpuls van de leefomgeving heeft structurele consequenties voor het beheer. Daarom is het essentieel om bij keuzes rondom kwaliteitsniveaus nadrukkelijk mee te

wegen wat dit betekent op langere termijn en om te onderzoeken of we door slimmer te ontwerpen en te beheren meer kunnen bereiken binnen de beschikbare middelen.

7.5.2 Financiering

Het Uitvoeringsprogramma kijkt niet alleen naar wát het kost maar ook naar hóe we het gaan betalen. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de instrumenten van de gemeentelijke planning en control cyclus. In het kader van de Omgevingsvisie, is het instrument de Ontwikkel- en investeringsstrategie (O&I) geïntroduceerd. De O&I gaat mee in de reguliere planning en control cyclus waarin de gemeente periodiek aangeeft wat het komende jaar bereikt moet worden en wat daarvoor gaat gebeuren. Het Ontwikkeldkader Ede–stad is een uitwerking van de Omgevingsvisie Ede; de koers uit het Ontwikkeldkader vertaalt zich naar keuzes die worden gemaakt in de Ontwikkel- en investeringsstrategie. Het Ontwikkeldkader Ede–stad en het Uitvoeringsprogramma geven daarmee jaarlijks input voor de O&I. Het totaal van de opgave wordt bekeken wat zorgt voor integraliteit in de afweging waar ieder jaar wel/niet middelen voor ingezet worden én dit borgt de strategische keuze om soms bijvoorbeeld te sparen voor een ontwikkeling en verder te kijken dan één jaar voorruit.

De Ontwikkel- en Investeringsstrategie is geen begroting, maar een investeringsopgave die steeds verder wordt ingekleurd naarmate de

realisatie van de ambities dichterbij komt. In het kader van het Uitvoeringsprogramma gaan we ook in gesprek met verschillende partners over de opgave. Want niet alles kan worden gedekt uit de gemeentelijke middelen. Hier geldt echt dat we de stad sámen maken met de partners. In het Uitvoeringsprogramma komt er aandacht voor het kostenverhaal en financiële bijdrage, waarbij op basis van gezamenlijke ambities wordt gekeken hoe initiatiefnemers kunnen en moeten meebetalen. Het gaat dan bijvoorbeeld om fondsvorming voor infra en groen. Daarnaast is de ambitie uit het Ontwikkeldkader Ede–stad een goed uitgangspunt voor het gesprek met partners zoals het Rijk en provincie voor cofinanciering.

7.6 Organisatie

Om effectief gebiedsgericht te kunnen sturen op stedelijke ambities, opgaven en projecten, is het noodzakelijk dat de organisatie hierop is ingericht. Ook met het oog op de samenwerking met initiatiefnemers zoals eerder benoemd onder 7.2. Dit vraagt om voldoende capaciteit en een passende groei van de organisatie om beleidsopgaven en verdere uitwerkingen op te kunnen pakken en uit te kunnen voeren. Denk daarbij aan projecten, het parkeerbeleid, maar ook aan de kant van beheer.

Daarnaast vraagt stedelijke sturing om een cultuurverandering, heldere rolverdeling en besluitvorming en een goede afstemming tussen verschillende teams en afdelingen, maar ook met het team dat werkt aan het landelijke gebied. De benodigde gebiedsgerichte doorontwikkeling is inmiddels gestart binnen het ruimtelijk domein en zal in het komende jaar verder vorm krijgen. Dit betekent onder andere dat we nieuwe werkwijzen moeten gaan verankeren en dat er ruimte is om te leren en te experimenteren. Er wordt ingezet op het versterken van de samenwerking, zowel binnen het ruimtelijk domein als met andere domeinen, en op het aanscherpen van het proces- en projectmatig werken van de organisatie. Deze overgang vergt tijd: het vraagt gewenning aan een nieuwe manier van werken, met meer focus op integraliteit, samenwerking en resultaatgerichtheid. Het Uitvoeringsprogramma biedt daarbij richting en houvast.

7.7 Monitoring en bijsturing

Het Uitvoeringsprogramma resulteert in een nieuw instrument om de komende vijftien jaar te kunnen sturen op onze ambities en opgaves: het adaptief ontwikkelpad. Het ontwikkelpad is geen statisch plan, maar een adaptief sturingsinstrument: gericht op keuzes maken, voortgang volgen en bijstellen waar nodig. Echter, consistentie en continuïteit zijn belangrijk om effectieve uitvoering te kunnen geven aan de ambities uit het Ontwikkeldkader Ede–stad. Consistentie en continuïteit zowel in samenwerking met onze partners als voor de interne organisatie. Het omgooien van de koers en ad hoc beslissingen kunnen funest zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Commitment op de integrale lange termijn is een opgave, ons kompas is essentieel.

Hoofdstuk 8

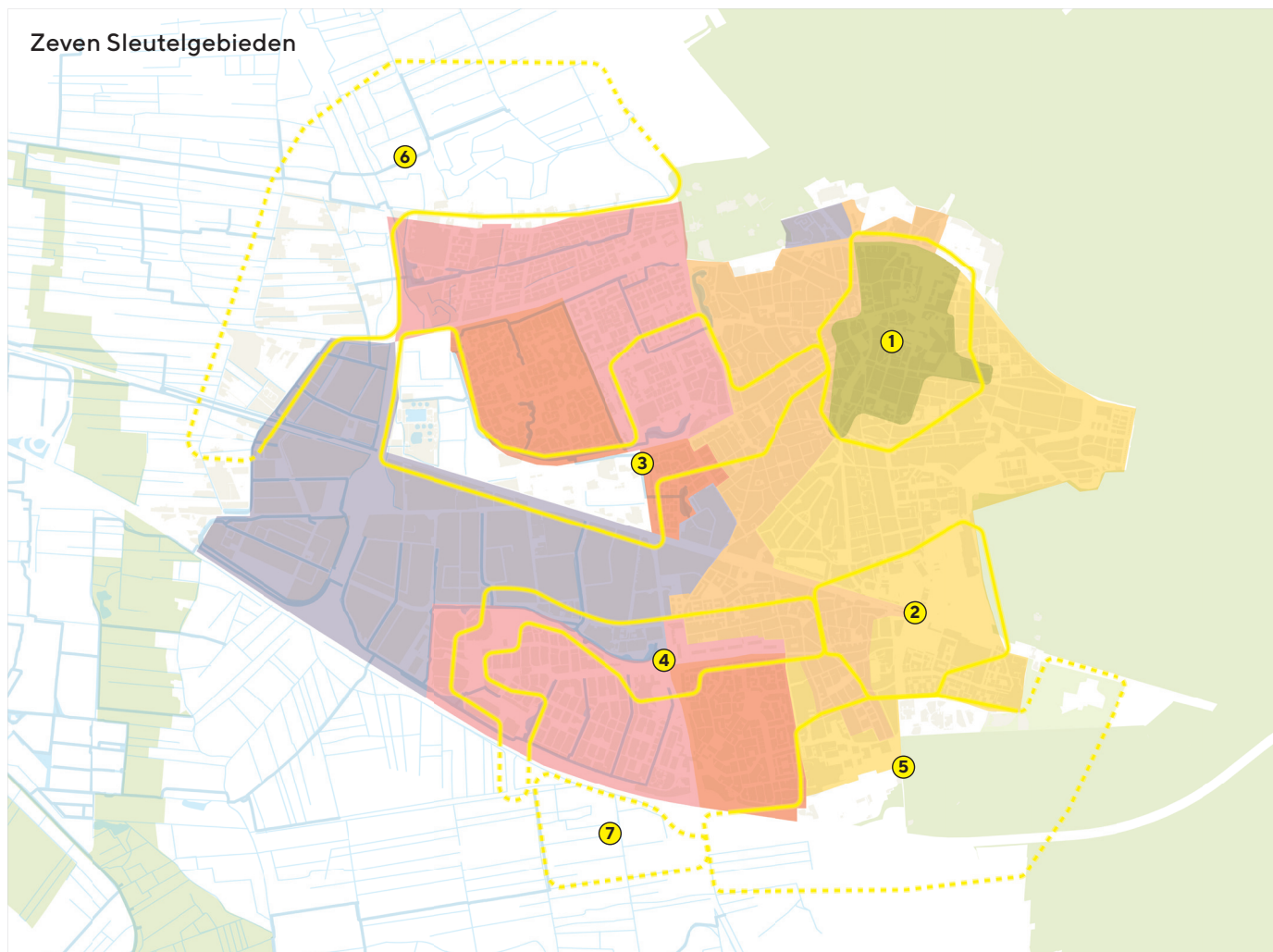
Aanzet uitwerking Sleutelgebieden

De opgaven in Ede–stad komen samen in een aantal Sleutelgebieden. In deze gebieden gaat het meeste veranderen. Deze Sleutelgebieden zijn geïntroduceerd in het Ontwikkeldkader Ede–stad en vormen het uitgangspunt voor de volgende fase: het opstellen van het Uitvoeringsprogramma. In dit hoofdstuk geven we een eerste aanzet voor de uitwerking per Sleutelgebied. Aanvullend geven we apart inzicht in de ontwikkelrichting van de bestaande bedrijventerreinen.

De diverse uitgangspunten uit het Ontwikkeldkader zijn voor het betreffende gebied bij elkaar gebracht, soms door herhaling van tekstfragmenten uit de voorgaande hoofdstukken. De gebiedsuitwerkingen geven zo een eerste overzicht voor initiatiefnemers of voor mensen die in het betreffende gebied werkzaam zijn zonder dat het hele Ontwikkeldkader moet worden doorgelezen.

De uitwerking schetst de gewenste ontwikkelrichting van elk Sleutelgebied. Per gebied maken we inzichtelijk hoe ‘vergroenen en verbinden’ een rol speelt, en waar we willen ‘versterken en verdichten’. Om in één oogopslag duidelijk te maken waar binnen een Sleutelgebied de grootste inzet nodig is, tonen we per strategische keuze schuifbalkjes.

Bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma wordt waar nodig een verdieping gedaan op de gewenste ontwikkelrichting van de Sleutelgebieden. Zo kan bijvoorbeeld de landschapsecologische analyse (LEA) in een Sleutelgebied worden aangevuld. De concretisering en programmering van de afzonderlijke sleutelgebieden leggen we vast in gebiedsprogramma’s. Hiermee leggen we de basis om projecten in samenhang uit te kunnen voeren.



Aan de Valleizijde:

- Valleibuurten
- Rationele opbouw
- Valleibuurten
- Erven
- ③ Westerpark (8.3)
- ④ Zuiderparken (8.4)
- Bedrijventerreinen (8.8)
- Stadsrandzone Vallei
- ⑥ Ede-noordwest (8.6)
- ⑦ Zoekgebied A12–zuid (8.7)

Aan de Veluwezijde:

- Ede-centrum
- ① Ede-centrum (8.1)
- Oud–Dorpse buurten
- Veluwse buurten en Veluwe­rand
- ② Stationskwartier (8.2)
- ⑤ Groot Hoekelum (8.5)

8.1 Ede–centrum

Ontwikkeldrichting

Ede–centrum wordt een steeds levendiger brandpunt met toevoeging van woningen en lokale en stedelijke voorzieningen. We blijven investeren in een vitaal retail- en leisuregebied, dat voor inwoners en toeristen aantrekkelijk is. We houden de koers vast vanuit de kernwaarden ‘Dorps, Veluwe en Food’ van het programma Levendig Centrum, met een paar accentverschuivingen.

Het Sleutelgebied ‘Ede–centrum’ aan de noordoostzijde van Ede is veel meer versteend dan overige Sleutelgebieden en kent om die reden lagere natuurwaarden. Daarom is het behalen van basiskwaliteit natuur hier een grote opgave. Belangrijk blijft de omvorming van uitheemse naar inheemse beplanting en, op sommige plekken, minder intensief beheer. We behouden zoveel mogelijk de gebieden die nog onbebouwd en onverhard zijn.



Huidige situatie



Impressie Groene Loper Telefoonweg–Arnhemseweg



Verbinden en vergroenen

Bij de vergroening van Ede–centrum zetten we een tandje bij. We voegen een paar nieuwe Groene Lopers toe aan de al heringerichte straten. We versterken twee groene verbindingen: die met Doesburgerbroek, het Doesburgerpad, en die met het Westerpark via de Veenderweg, het Veenderpad. Tussen de Telefoonweg en de Arnhemseweg maken we de Groene Loper af. Met deze ingrepen creëren we belangrijke ecologische schakels tussen oost en west. In het fijnmazige Buurtgroen worden de oost–westlijnen die in het centrum doorlopen verder vergroend en beter verbonden. De afwaardering van de Klinkenbergerweg is daarbij van belang.

Dit Sleutelgebied is, naast het Stationskwartier, het voorbeeldgebied in Ede voor duurzame mobiliteit. We hanteren hier de laagste parkeernormen, voorzien in gebouwde voorzieningen voor lang parkeren en zetten in op deelmobiliteitshubs. We zorgen voor voldoende fietsstallingen en een goede aansluiting van OV–haltes op het kernwinkelgebied.

In Ede–centrum speelt natuur een belangrijke rol bij de verbinding tussen de relatief groene wijken aan de Veluwezijde van de stad en de waardevolle groenstroken en parken in Veldhuizen en Kernhem aan de Valleizijde. We gaan barrières wegnemen voor soorten die afhankelijk zijn van de graslanden en opgaande beplanting. We behouden de bomenrijen en bermen langs de N224 die essentiële oost–westverbindingen vormen. Hetzelfde geldt voor de hierop aansluitende noord–zuidverbinding langs de Raaduisstraat en het aansluitende park rond het raadhuis.



Versterken en verdichten

In dit Sleutelgebied gaan we, naast het Stationskwartier, de meeste woningen binnen de stad toevoegen. We leggen extra nadruk op het ontwikkelen van sociale huurwoningen om een betere spreiding over de stad te krijgen. Naast behoud en versterking van commerciële voorzieningen zoals retail en horeca, denken we aan het toevoegen van leisure.

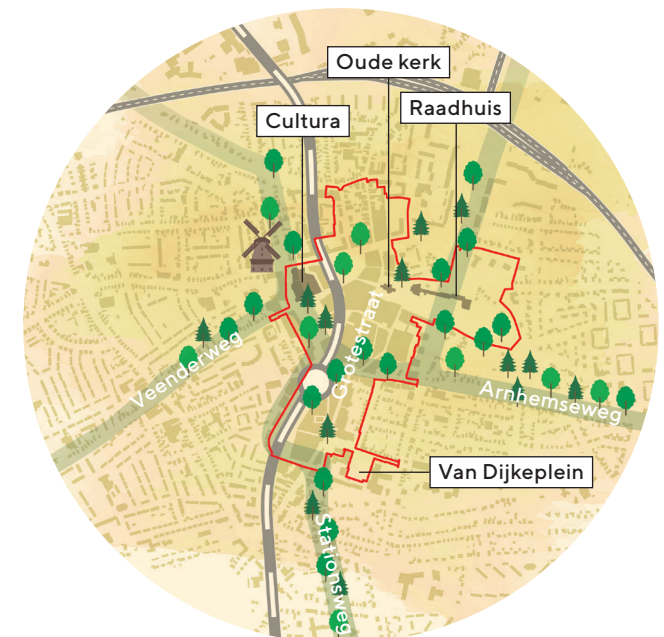
Ook vragen maatschappelijke veranderingen en het steeds dichterbewoonde centrum om meer maatschappelijke voorzieningen.

Het kleinschalige en dorpse karakter rondom het lint van de Grotestraat koesteren we. In het gebied waar het Beeldkwaliteitsplan Ede-centrum geldt, met uitzondering van het zoekgebied Van Dijkeplein, staan we geen hoogbouw toe. Aan de randen zien we kansen voor meer stedelijke verdichting met compacte milieus en zorgvuldig ingepaste hoogbouw. Hoogbouw is daarbij nooit hoger dan de torenomgang van de Oude Kerk: 32 meter (10 bouwlagen).

Geschikte plekken om te accentueren met hoogbouw zijn grote (plein)ruimtes en centrumtrees. Zoekgebieden voor hoogteaccenten zijn het gebied Maanderweg, het Van Dijkeplein, in combinatie met de herontwikkeling van de brandweerlocatie en de Veluwe stadsentree Kleefsehoek. Bij de laatste twee gebieden leggen we een sterkere verbinding met de Veluwe en respecteren we zoveel mogelijk het bestaande waardevolle groen. Bij de herontwikkeling van de brandweerlocatie zien we kansen voor huisvesting van (zorgbehoevende) senioren

door de nabijheid van Bethanië. Bij de Kleefsehoek stuiten we op uitdagingen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit. In de planuitwerking houden we hiermee rekening volgens de prioritering die is beschreven bij de strategische keuze ‘Leven in gezonde wijken’.

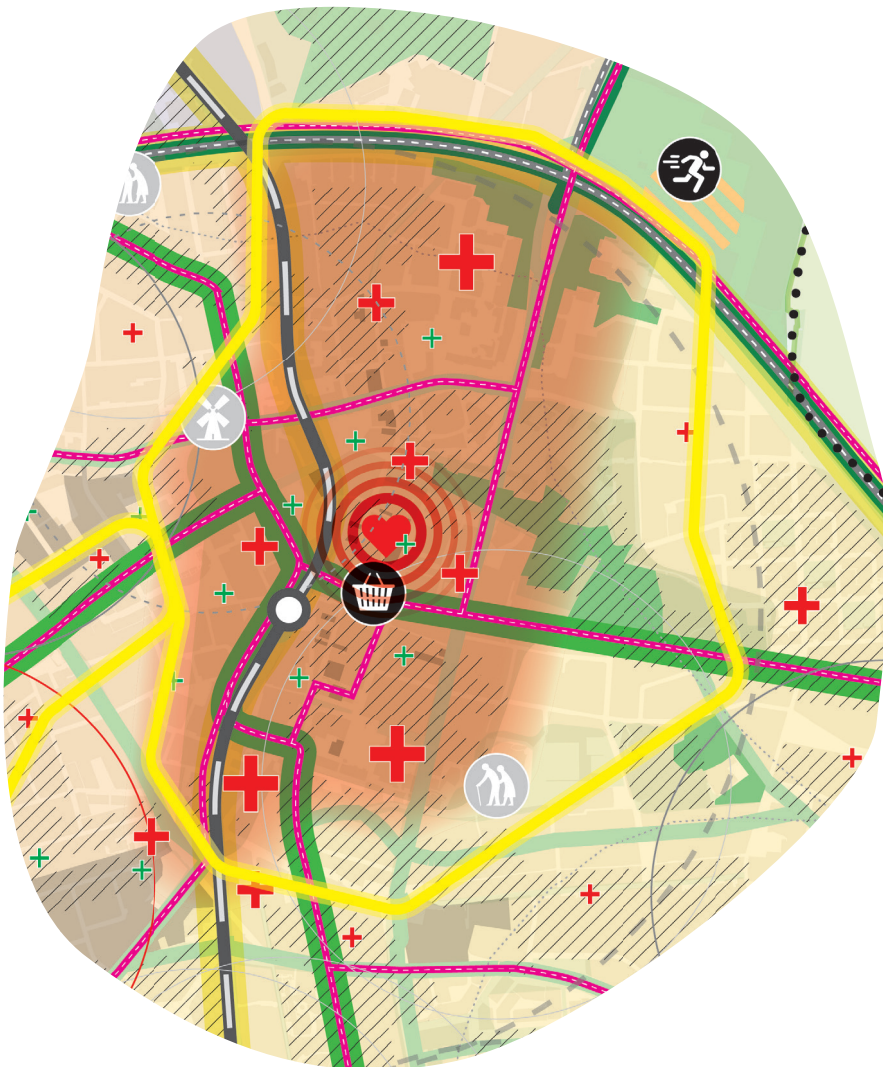
Historische gebouwen als de Oude Kerk, de Concordiamolen, het raadhuis, het stationsgebouw, het voormalig postkantoor en Marnixcollege zijn mede door hun schaal en maat belangrijke herkenningspunten in het stadsbeeld. In de buurt van deze beeldbepalende Edese gebouwen achten we het ongewenst om bebouwing toevoegen die concurreert met het beeld van deze herkenningspunten. Zo mag de molenbiotoop niet verstoord worden. Het panorama vanaf de Paasberg, dat bestaat uit een vrij zicht op het dorpsilhouet met kerktoren en windmolen, mag door (middelhoog)bouw niet verder worden verstoord. Ook de zichtlijn op de kerktoren vanaf de Apeldoornseweg moet vrij blijven.



In rood de begrenzing van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Ede-centrum.

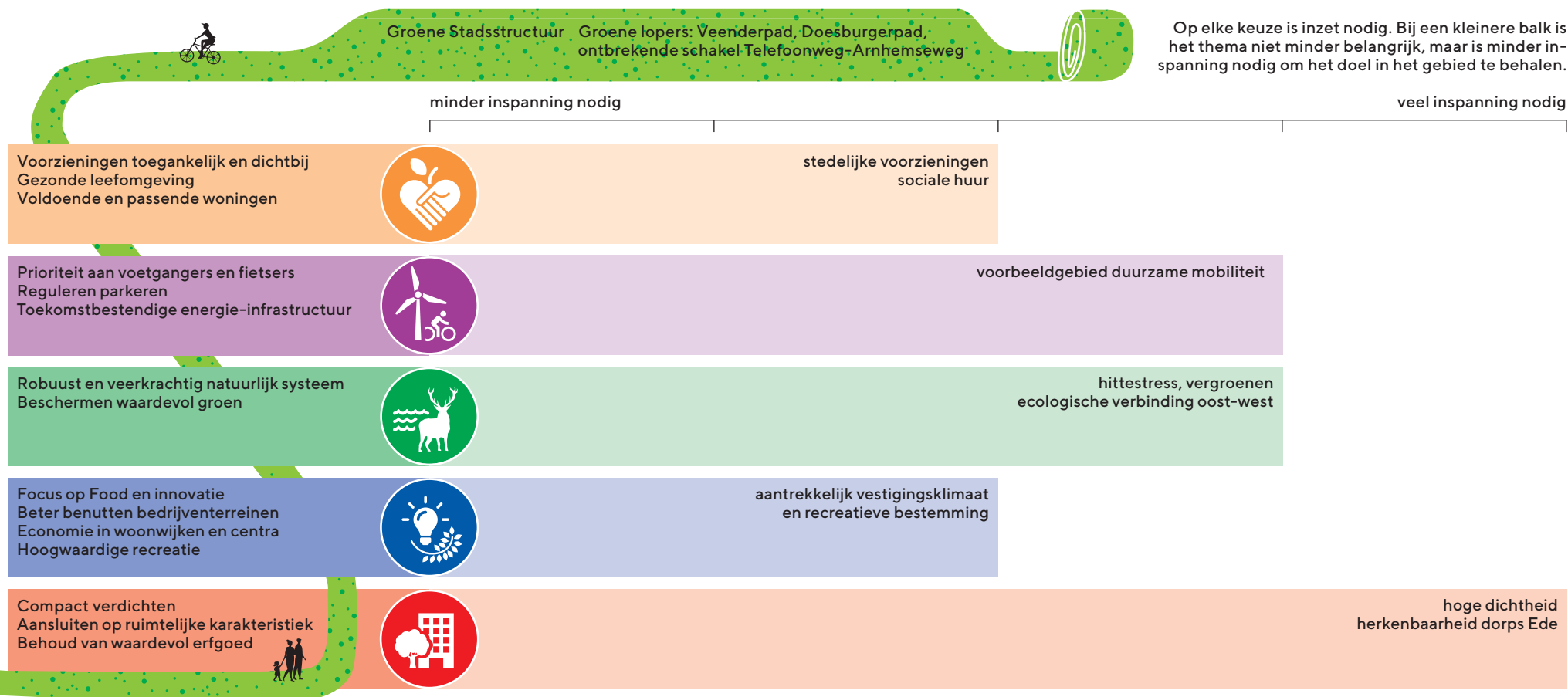
In het gebied waar het Beeldkwaliteitsplan Ede-centrum geldt, met uitzondering van het zoekgebied Van Dijkeplein, staan we geen hoogbouw toe.

Sleutelgebied 1 Ede-centrum



- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|
| | VERBINDEN EN VERGROENEN | | VERSTERKEN EN VERDICHTEN |
| | hoofd fietsnet | | brandpunten |
| | zoeklijn nieuwe fietsroute | | vrijtijdsbesteding |
| | HOV-lijn | | onderwijs Kenniscampus |
| | bushalte HOV | | verdichten sportpark |
| | treinstation | | zoekgebied sportpark |
| | treinstation Ede West na 2040 | | zoekgebied evenemententerrein |
| | OV-knoop ziekenhuis | | zoekgebied aardwarmte/energie |
| | 1 km vanaf treinstation | | harde en gerealiseerde plannen |
| | landgoederen | | compacte Ede-se gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten* |
| | Stadslanen | | verdichting < 20 won. |
| | Stadsparken | | verdichting 20-100 won. |
| | Groene Lopers | | 100-500 won. |
| | Buurtgroen | | 1000 won. |
| | ecologisch kruidenrijk grasland | | uitbreidingslocatie t/m 2040 |
| | ecologische verbinding water en groen | | uitbreidingslocatie na 2040 |
| | ecologische hotspot | | foodinnovatiecluster |
| | natuurgebieden (N2000, GNN, GO) | | verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren |
| | - waarvan Natura 2000-gebied | | verdichten bedrijventerrein |
| | 500 m zone Natura 2000-gebied | | kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen |
| | ecologische schakel | | consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering |
| | streekoduct | | kleinschalig regulier bedrijventerrein |
| | groene poort recreatie | | grootschalig regulier bedrijventerrein |
| | hoogwaardig Stadspark | | - met hogere milieucategorie |
| | hoogwaardig Landschapspark | | uitbreidingslocatie Kievitsmeent II |
| | extra inzet ecologische verbinding | | ruimte vraag bedrijventerreinen |
| | 1 km zone uitloopgebied | | ruimte vraag strategische reservering (KI BT) na 2035-2040 |
| | fijnmazig vergroenen buurten | | cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde |
| | | | molenbiotoop |

Sleutelgebied 1 Ede-centrum



Op elke keuze is inzet nodig. Bij een kleinere balk is het thema niet minder belangrijk, maar is minder inspanning nodig om het doel in het gebied te behalen.

Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
① Ede-centrum	400 wo	1.000 wo		19K – 7K mvl + 5K mvs + 7K com	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 90% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.2 Stationskwartier

Ontwikkeldrichting

Het Stationskwartier wordt het tweede brandpunt van Ede. We houden vast aan de ambitie hier een toplocatie te ontwikkelen die bijdraagt aan het versterken van onze internationale kenniseconomie op het gebied van agrofood. Het met zorg ontwikkelen van dit gebied vraagt om de lange adem. In de verbinding met Wageningen Campus krijgt de KennisAs gestalte met speciale focus op het Stationskwartier. Het gebied wordt een levendig en gemengd gebied door culturele reuring en unieke woonmilieus. Een bijzondere plek waar toevallige ontmoetingen kunnen leiden tot nieuwe ideeën en innovaties en bedrijvigheid bevorderen. We sluiten aan bij de vier ambities voor werken, wonen, ontmoeten en bereikbaarheid van het recent vastgestelde ‘Ontwikkelperspectief Stationskwartier’ met de volgende aanvullingen.



Verbinden en vergroenen

De ligging langs de rand van de Veluwe bepaalt de ontwikkelmogelijkheden. Het voorkomen van meer recreatiedruk in het Natura 2000-gebied vormt een randvoorwaarde voor het toevoegen van woningen. Op korte termijn geven we daarom prioriteit aan het versterken en verrijken van de Groene Stadsstructuur in het Stationskwartier met recreatieve mogelijkheden voor bewoners. Door het vele erfgoed en de groene Veluwse sfeer liggen de kansen voor het oprapen. We koppelen bijzondere speel- en sportvoorzieningen, aantrekkelijke horeca en verblijfsplekken aan uitnodigende en sociaal veilige wandelroutes. Het ‘rondje Stationskwartier’ wordt de centrale groene route. Een route die werkt als bedelketting door plekken aaneen te rijgen en door buurtommetjes te koppelen. Bijzondere plekken zijn de appèlplaats tussen de monumentale kazernegebouwen, het parkje bij de Stingerbol, de hindernisbaan, de Keetmolen en de parkstrook langs spoor en Enka. De route loopt soms door ruime landschappelijke zones met afgebakende hondenuitlaatplekken. De wandel- en fietsroute langs de Veluwe met Hoekelum sluit aan op het ‘rondje Stationskwartier’. Deze wordt verbeterd en aangepast



om recreatiedruk meer langs het Natura 2000-gebied te geleiden in plaats van erin. We ontwikkelen een recreatieve groene OV-poort waar we bezoekers ontvangen en via duurzaam vervoer geleiden naar de Veluwe. We slaan hiermee twee vliegen in één klap. Mensen die anders met de auto naar de Veluwe gaan, komen nu met het openbaar vervoer. Daarnaast worden bezoekers verleid een bezoek te brengen aan de culturele functies en horeca in het Stationskwartier zelf. Dit voelt ook als een bezoek aan de Veluwe door de setting van het monumentale Frisopark en de Veluwse bosrand aan de horizon. Een kleiner deel van de bezoektijd vindt daardoor plaats in Natura 2000-gebied.

Verbindingen in en met het Stationskwartier zijn cruciaal om de vele barrières te slechten en bezoek en ontmoeting te stimuleren. We maken een nieuwe Groene Loper door het oude lint van de Parkweg op te waarderen en daarmee de ‘Zuiderparken’ en het Spindopplein te verbinden met station en Veluwe. De Groene Loper van het Pico Bellopad wordt afgerond met de Emmalaantunnel en verbonden door de langzaamverkeersbrug met het kazerneterrein Maurits-zuid. Daarmee worden belangrijke verkeersbarrières voor voetgangers en fietsers weggenomen. Er wordt geïnvesteerd in het landschappelijk raamwerk van

het Stationskwartier. Door de hoge (beschermde) natuurwaarden die horen bij voedselarme zandgronden is het essentieel om de openbare ruimte zo in te richten dat de huidige natuurwaarden behouden blijven en worden versterkt. Denk daarbij aan de ecologische verbindingen voor droge bossoorten en soorten van kruidenrijke vegetaties.

In het Sleutelgebied werken we aan duurzame mobiliteitsoplossingen en het verminderen van het autogebruik. Het Stationskwartier is, naast Ede–centrum, het voorbeeldgebied in Ede voor duurzame mobiliteit. Het station verknoopt naadloos alle vervoersmodaliteiten. We zetten in op (deel)mobiliteitshubs en bouwen parkeergarages op centrale plekken. We hanteren de laagste parkeernormen, gaan parkeren reguleren en zorgen voor excellente fietsvoorzieningen.



Versterken en verdichten

In dit Sleutelgebied wordt, naast het sleutelgebied Ede–centrum, het meeste programma toegevoegd. We doen dit zorgvuldig met behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Tegelijk is dit ook het gebied voor nieuwe aanspre-

kende architectuur die een verbinding aangaat met de natuur en de vele aanwezige monumenten en karakteristieke panden. We zien daarvan al mooie voorbeelden op de kazerneterreinen. Hoogteaccenten markeren de bijzondere plekken in de ruimtelijke hoofdstructuur van het Stationskwartier. Zoekgebieden voor hoogbouw zijn centrale plekken op het kazerneterrein Maurits–zuid en langs de landschappelijke ‘Parklaan’ (Generaal Hackettlaan, Klinkenbergerweg, Bennekomseweg). Accenten kunnen zorgen voor zichtrelaties ter overbrugging van het spoor en Klinkenbergerweg. De monumenten krijgen een hoofdrol in dit spel van zichtlijnen. We gaan de Friso–kazerne verbouwen en verduurzamen met behoud van monumentale waarden. We brengen cultuur in het gebied door realisatie van het Friso–concept (Akoesticum, Skillschool en museum De Basis). Voor de Keetmolen worden verschillende scenario’s uitgewerkt om te komen tot een duidelijk toekomstperspectief. Dit gebeurt gezamenlijk met verschillende belanghebbenden.

Om de monumentale waarde van de Friso– en Mauritskazerne te behouden gelden aanvullende uitgangspunten voor de stedenbouwkundige ontwikkeling. Deze worden meegenomen in de uitwerking van het Noordplein en kazerneterrein Maurits–zuid. Het

gaat dan onder andere om de nog aan te leggen langzaamverkeersbrug. En om het vergroten en bevorderen van de samenhang tussen het Frisopark enerzijds en het te herinrichten Noordplein anderzijds. Vanuit het westelijk gelegen voorterrein mag nieuwe bebouwing in principe niet zichtbaar zijn boven de kazernegebouwen. Zo voorkomen we de aantasting en ontsiering van de omgeving van de kazernegebouwen. Rond het centrale park naar de Sysselt achter de kazernes, de appèlplaats en de grote bommenrij, is hoogbouw wel passend, ter accentuering van deze ruimtelijke drager. Daarnaast zijn vanuit het kazernevorterrein niet zichtbare accenten mogelijk rond de Stingerbol en bij de entree van de fietsbrug over het spoor op Maurits–zuid.

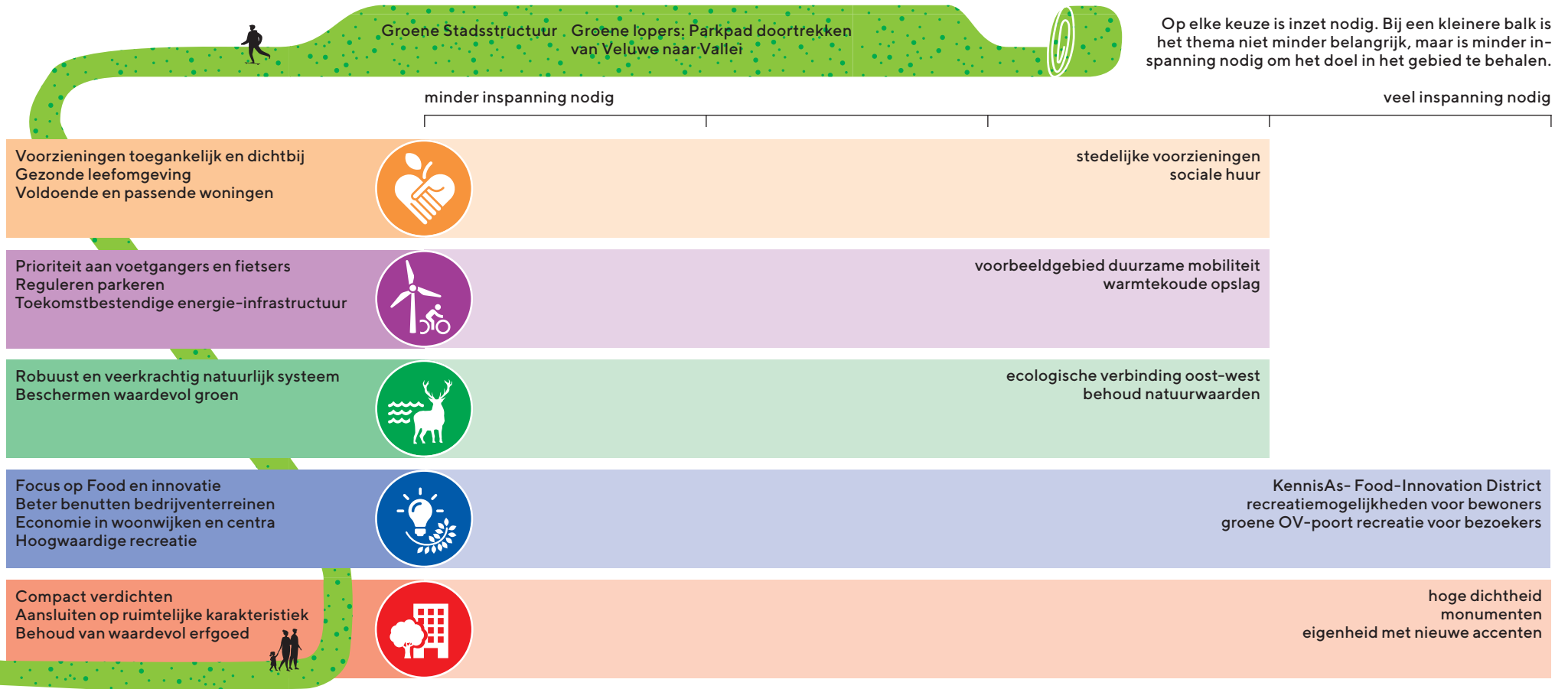
Om goed aan te kunnen sluiten op de diverse bebouwingskarakteristieken en de nabijgelegen Oud–dorpse buurten bouwen we in het Stationskwartier maximaal 56 meter (18 bouwlagen) in de zoekgebieden voor hoogbouw. Op veel plekken zal het hoogteaccent lager worden, omdat maatwerk nodig blijft en de gebieden sterk verschillen in karakteristiek. Het zicht vanaf de Ginkelse heide blijft hierbij vrij van bebouwing. Langs de Parkweg en rond het Spindoplein sluiten we aan bij de oud–dorpse karakteristieken en is geen hoogbouw mogelijk.

Sleutelgebied 2 Stationskwartier



VERBINDEN EN VERGROENEN		VERSTERKEN EN VERDICHTEN	
	hoofdfietsnet		brandpunten
	zoeklijn nieuwe fietsroute		vrijtijdsbesteding
	HOV-lijn		onderwijs Kenniscampus
	bushalte HOV		verdichten sportpark
	treinstation		zoekgebied sportpark
	treinstation Ede West na 2040		zoekgebied evenemententerrein
	OV-knoop ziekenhuis		zoekgebied aardwarmte/energie
	1 km vanaf treinstation		harde en gerealiseerde plannen
	landgoederen		compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
	Stadslanen		verdichting < 20 won.
	Stadsparken		verdichting 20-100 won.
	Groene Lopers		100-500 won.
	Buurtgroen		1000 won.
	ecologisch kruidenrijk grasland		uitbreidingslocatie t/m 2040
	ecologische verbinding water en groen		uitbreidingslocatie na 2040
	ecologische hotspot		foodinnovatiecluster
	natuurgebieden (N2000, GNN, GO) - waarvan Natura 2000-gebied		verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
	500 m zone Natura 2000-gebied		verdichten bedrijventerrein
	ecologische schakel		kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
	streekoduct		consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
	groene poort recreatie		kleinschalig regulier bedrijventerrein
	hoogwaardig Stadspark		grootschalig regulier bedrijventerrein - met hogere milieucategorie
	hoogwaardig Landschapspark		uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
	extra inzet ecologische verbinding		ruimtevrage bedrijventerreinen
	1 km zone uitloopgebied		ruimtevrage strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
	fijnmazig vergroenen buurten		cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
			molenbiotoop
			grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
			zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
			verzorgingshuis

Sleutelgebied 2 Stationskwartier



Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
② Stationskwartier	1.100 wo	1.300 wo	+90K KI en kantoren	32K – 10K mvl + 6K mvs + 16K com	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 90% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.3 Westerpark

Ontwikkeldrichting

Het Westerpark wordt, samen met het Proosdijpark, versterkt tot een samenhangend groen Stadspark voor alle Edenaren. Een nieuwe aantrekkelijke bestemming om te recreëren en te verblijven. We beperken de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer door sportlocaties zodanig te plaatsen dat alleen bij de entrees van het park een parkeervoorziening noodzakelijk is en doorgaand autoverkeer geweerd wordt. Bij de Dwarsweg combineren we de parkeervoorziening van het park en de sportfuncties met een stadsrandhub. Door in het bestaande bebouwde gebied (Peppelensteeg) functies meer te stapelen en te koppelen houden we het cluster compact. In het park is daardoor, naast ruimte voor sport en spel meer ruimte om een wandelingetje te maken, te picknicken, lezen, sporten en een balletje te trappen. Een kleinschalige horecavoorziening of een plek voor kleinschalige evenementen maakt van het Westerpark ook een bestemming voor ontmoeting. In het park is geen ruimte voor grootschalige regionale functies.



Naast levendige plekken voor de mens zijn er ook plekken waar de natuur en biodiversiteit voorop staat. Het Westerpark biedt kansen om delen van het gebied herin te richten. Het bestaande natuurlijk systeem in het Westerpark is divers, met veel verschillende biotopen die naast elkaar aanwezig zijn, zoals vijvers, kruidenrijk grasland, ruigtes, zomen, houtwallen en bosschages. Uitbreiding van het Westerpark richting de westzijde biedt kansen om deze diversiteit verder te vergroten en te benutten voor het creëren van een hoge biodiversiteit en een aantrekkelijk park voor recreanten.

Het Westerpark gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de basiskwaliteit natuur in de stad. Het is namelijk de enige plek in de stad waar substantieel ruimte is voor vergroening. Hierbij is het belangrijk om goed te zoneren in plekken waar mensen recreëren en rustige plekken waar de natuur voorop staat. Naast het maken van aantrekkelijke nieuwe plekken staat het beschermen en behouden van het bestaande waardevolle groen voorop. Dit geeft impulsen voor de omliggende buurten met nieuwe aansprekende woongebouwen en voorzieningen in en aan de parkstructuur. Met het Westerpark wordt het Valleilandschap deel van de Edese identiteit.



Verbinden en vergroenen

Groene Lopers en Buurtgroen verbinden het park met de rest van de stad en vormen aantrekkelijke, groene en koele langzaam verkeerverbindingen die eenvoudig bereikbaar zijn vanaf de woning. De drager van de ontwikkeling in dit Sleutelgebied is de Groene Loper Veenderweg die Ede–centrum verbindt met het Westerpark. De Veenderweg wordt verkeerskundig afgewaardeerd voor gemotoriseerd verkeer en heringericht als fietsstraat. De kruising met de Kastelenlaan wordt sterk verkleind. Door vrijgekomen ruimte te benutten voor een aantrekkelijke groene inrichting met veel bomen ontstaat een herkenbare koele loper door de stad.

De Groene Loper Proosdijpad via het wijkwinkelcentrum Rozenplein verbindt de buurten aan weerszijden van de spoorlijn. Het wijkwinkelcentrum Bellestein is via groene buurtroutes verbonden met de Groene Lopers en het Westerpark.

Goede verbindingen met het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het spoor zijn belangrijk, zodat het



Huidige situatie



Impressie vergroening in de buurten

park ook een aantrekkelijke bestemming vormt voor bijvoorbeeld een lunchwandeling. De Groene Loper Westerparkpad, met een brug over het spoor, vervult hierbij een belangrijke rol.

De snelwegberm van de A30 samen met het landbouwgebied bij de Dwarsweg zijn belangrijk voor de ecologische noord-zuidverbinding door Ede naar het buitengebied. Er liggen faunapassages onder de A30 en de N224. De functionaliteit van deze belangrijke ecologische verbinding voor zoogdieren als das, vogels en insecten moet bij de herinrichting van het Westerpark gewaarborgd blijven. Aan de oostzijde van het Westerpark richting het Proosdijpark liggen kleinere ecologische verbindingen via bomenrijen, struwelen en grasbermen. Ook hier zullen ingrepen samen moeten gaan met versterking van de ecologische verbindingen.



Versterken en verdichten

Langs de Veenderweg en het Proosdijpark kan een nieuwe bebouwingsrand worden ontwikkeld van laag- en middelhoogbouw met een 'adres' aan het Proosdijpark. Er is hier géén ruimte voor hoogteaccenten door de ligging pal naast de kleinschalige Oud-dorpse buurten. Langs de Slotlaan is verdichting mogelijk in aansluiting op de laanstructuur en rationele opbouw van Veldhuizen. Ook hier biedt verdichting kansen bebouwing beter te oriënteren op de openbare ruimte en wegen aantrekkelijker te maken. Verdichting bij het wijkwinkelcentrum Bellestein vraagt ruimtelijk om creatieve oplossingen, bijvoorbeeld op het dak van een winkel of door het parkeren verdiept op te lossen. Verdichting is hier zeer wenselijk, omdat veel voorzieningen nabij zijn. De omgeving langs de Kastelenlaan en Slotlaan is grootschalig. De maximale bebouwingshoogte van 44 meter (14 bouwlagen) is echter beperkt om goed

aan te kunnen sluiten bij de relatief lage bebouwingshoogte van Bellestein zelf en de laagbouw in de omgeving.

We zetten in op behoud van het cultuurhistorisch waardevolle na-oorlogse winkelcomplex Bellestein. Bij verdichting houden we rekening met de ruimtelijke kenmerken. Daarbij kan de uitstraling van het gebouwensemble naar de omgeving worden verbeterd. Dit complex werd aan het einde van de jaren 1970 gebouwd en kenmerkt zich door een organische opzet en structuralistische architectuur. De gebouwen zijn samengesteld uit kleinere eenheden, die gerelateerd zijn aan de menselijke maat. De openbare ruimte heeft eveneens een organische opzet en heeft de functie van een geborgen verblijfs- en ontmoetingsruimte.

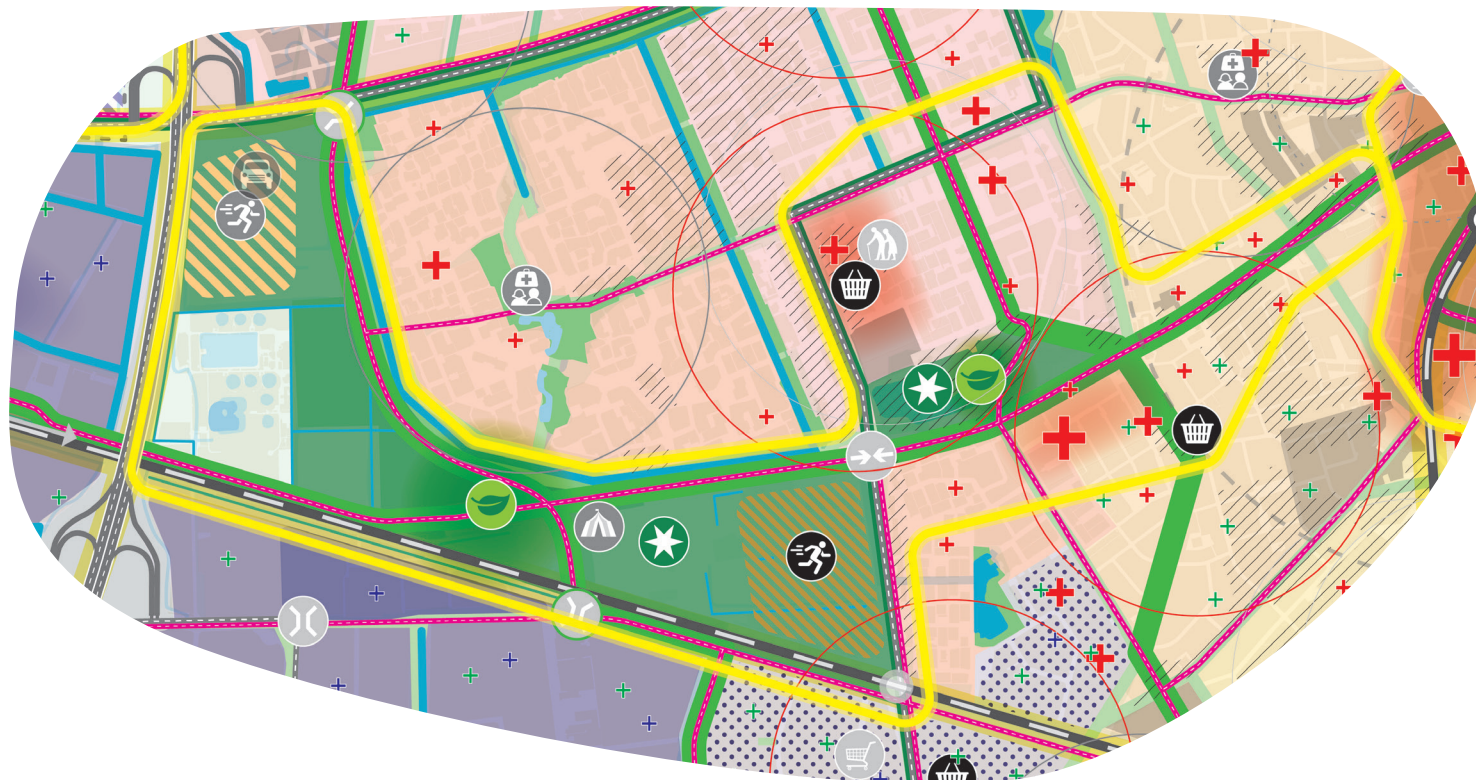
Sleutelgebied 3 Westerpark

VERBINDEN EN VERGROENEN

- hoofdfietsnet
- zoeklijn nieuwe fietsroute
- HOV–lijn
- bushalte HOV
- treinstation
- treinstation Ede West na 2040
- OV–knoop ziekenhuis 1 km vanaf treinstation
- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- hoofdwegennet
- zoeklijn nieuwe wegontsluiting
- kruispunt compact maken
- regiohub voor 2040
- regiohub na 2040
- ongelijkvloers kruispunt
- zoekgebied ongelijkvloers kruispunt
- ecologisch kruidenrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO) – waarvan Natura 2000–gebied
- 500 m zone Natura 2000–gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- fijnmazig vergroenen buurten

VERSTERKEN EN VERDICHTEN

- brandpunten
- vrijetijdsbesteding
- onderwijs Kenniscampus
- verdichten sportpark
- zoekgebied evenemententerrein
- zoekgebied aardwarmte/energie
- harde en gerealiseerde plannen
- compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
- verdichting < 20 won.
- verdichting 20–100 won.
- 100–500 won.
- 1000 won.
- uitbreidingslocatie t/m 2040
- uitbreidingslocatie na 2040
- foodinnovatiecluster
- verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
- verdichten bedrijventerrein
- kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
- consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
- kleinschalig regulier bedrijventerrein
- grootschalig regulier bedrijventerrein – met hogere milieucategorie
- uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
- ruimtevraag bedrijventerreinen
- ruimtevraag strategische reservering (KI BT) na 2035–2040
- cultuurhistorisch–stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
- molenbiotoop
- grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
- zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
- verzorgingshuis



Sleutelgebied 3 Westerpark

Groene Stadsstructuur
Groene lopers: Proosdijpad, Veenderpad
Stadspark: Westerpark en Proosdijpark

Op elke keuze is inzet nodig. Bij een kleinere balk is het thema niet minder belangrijk, maar is minder inspanning nodig om het doel in het gebied te behalen.

minder inspanning nodig

veel inspanning nodig

Voorzieningen toegankelijk en dichtbij
Gezonde leefomgeving
Voldoende en passende woningen



transformatie sportparken
voorzieningen t.b.v. leefbaarheid
woningdifferentiatie

Prioriteit aan voetgangers en fietsers
Reguleren parkeren
Toekomstbestendige energie–infrastructuur



Veenderweg fietsstraat
reguleren parkeren

Robuust en veerkrachtig natuurlijk systeem
Beschermen waardevol groen



ecologische hotspots
en verbindingen

Focus op food en innovatie
Beter benutten bedrijventerreinen
Economie in woonwijken en centra
Hoogwaardige recreatie



hoogwaardige recreatie

Compact verdichten
Aansluiten op ruimtelijke karakteristiek
Behoud van waardevol erfgoed



ruimtelijke kwaliteit
cultuurhistorie complex Bellestein

Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
③ Westerpark	400 wo	300 wo		6K – 2K mvl + 3K mvs + 1K com	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 90% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

Fietsbrug in verlengde van historisch lint Parkweg



Impressie Parkhart HEZ

8.4 Zuiderparken

Ontwikkeldrichting

'De Zuiderparken' klinkt mooier dan de huidige situatie. Het gebied rond Hoogbouw Ede–zuid (HEZ) ziet er anno 2025 nog niet uit als een park. Net als bij het Westerpark liggen ook hier kansen om de aanwezige groenstructuur te versterken met nieuwe en groene kwaliteiten. De Zuiderparken bestaan nu al uit parken en brede groenstroken die plaatselijk een hoge natuurkwaliteit kennen. De gebieden liggen echter nog behoorlijk geïsoleerd door infrastructuur en andere barrières. Om het natuurlijk systeem in dit deel van Ede–stad te verbeteren is het essentieel om de gebieden goed met elkaar te verbinden en de parken en groenstroken te vergroten. Het Sleutelgebied wordt zo een schakel tussen verschillende stadswijken en het verbindt de Veluwe en het landelijk gebied.

Voor daadwerkelijke ruimtelijke en sociale verbetering zijn grote ingrepen nodig die samenkomen in een relatief klein gebied: HEZ en de Pascalstraat en omgeving. In dit Sleutelgebied is het belangrijk om een samenhangende reeks van nieuwe, kleinere groene parkruimtes te maken die als aantrekkelijke buitenruimte kunnen fungeren bij de nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied. De kleinere parken vormen in dit Sleutelgebied de belangrijkste ontmoetingsplekken in het weefsel van de buurten en ze worden zorgvuldig geprogrammeerd met maatschappelijke voorzieningen en levendige plinten op strategische plekken.

We sluiten aan op de Gebiedsvisie 2040 die voor de HEZ is opgesteld, met daarin de ambities om de bewoner centraal te stellen en om via een integrale buurtaanpak een fijne en levendige buurt te ontwikkelen. Het toekomstige groene hart van HEZ is daarbij één van de nieuwe Zuiderparken, naast het versterkte park langs de Pascalstraat. Water vormt in dit Sleutelgebied een bijzondere karakteristiek.



Verbinden en vergroenen

De centrale Groene Loper is voor dit Sleutelgebied cruciaal om de reeks kleinere Zuiderparken als één geheel te laten functioneren en zo van grotere impact te laten zijn. De parken die we hier maken worden plekken waar kinderen kunnen spelen, ouderen op een bankje kunnen zitten en buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. We zorgen voor een groene verbinding van de voordeur tot aan het station. Met het doortrekken van de Groene Loper over de Keesomstraat via een fietsbrug repareren we de historische structuur van de Verlengde Parkweg–Pascalstraat–Lange Parkpad. Via het Lange Parkpad en het vergroende viaduct over de A12 wordt het nieuwe Landschapspark van het Binnenveld bereikt. Vanuit cultuurhistorie is het behoud van de karakteristieken van de voormalige eng van Manen (die ligt op een langgerekte dekzandrug) gewenst. De groene noord–zuid verbindingen door het Sleutelgebied

verbinden de omringende buurten met elkaar. We onderzoeken een compactere inrichting van het kruispunt bij het ziekenhuis Gelderse Vallei.

Kenmerkend voor het Sleutelgebied is de diversiteit aan biotopen op korte afstand van elkaar, met de combinatie van water, kruidenrijk grasland en opgaande beplanting. Dit zorgt voor een hoge biodiversiteit die we optimaal benutten bij de vergroting van de parken. Belangrijke knelpunten voor soorten zijn nog de brede Keesomstraat en de oostzijde van de Tooroplaan. We treffen maatregelen om dit op te lossen.



Versterken en verdichten

Sleutelgebied Zuiderparken biedt de grootste verdichtingskansen aan de Valleizijde. Delen van het gebied rond de bestaande parken en groenstroken zijn nu sterk versteend door onder meer parkeer-

plaatsen. Verdichten door compacter te bouwen biedt kansen voor vergroening en natuur.

Het overbruggen van de Keesomstraat en versterken van de parkenstructuur vraagt om een groot gebaar in zowel groen als bebouwing. Met sloop-nieuwbouw kan tegelijk een grote slag worden gemaakt in meer woningdifferentiatie en het verkleinen van de concentratie sociale huur. We weten dat sloop gevoelig ligt. Niemand wil gedwongen verhuizen uit een woning waar men zich thuis voelt. Daarom doen we dit alleen waar het echt nodig is om de buurt fundamenteel te verbeteren. Bij de Pascalstraat zetten we in op een gemengd woon-werkgebied door deels bestaande gebouwen te transformeren.

Er is ruimte voor flinke hoogteaccenten in combinatie met middelhoog- en laagbouw die in schaal de relatie legt met de bestaande kleinschalige buurten in de omgeving. Deze zichtbare plek vraagt om architectuur van hoge kwaliteit waarbij rekening

gehouden wordt met de hoge geluidsbelasting. Aanbevolen wordt om bij (gedeeltelijke) herstructurering van het gebied aandacht te besteden aan de functie van de bebouwing als herkenningspunt aan de Stadslanen. De maximale bouwhoogte van 70 meter (23 bouwlagen) is mogelijk voor een uitzonderlijk accent. De meeste accenten zullen lager zijn om ook goed aan te kunnen sluiten bij de omgeving.

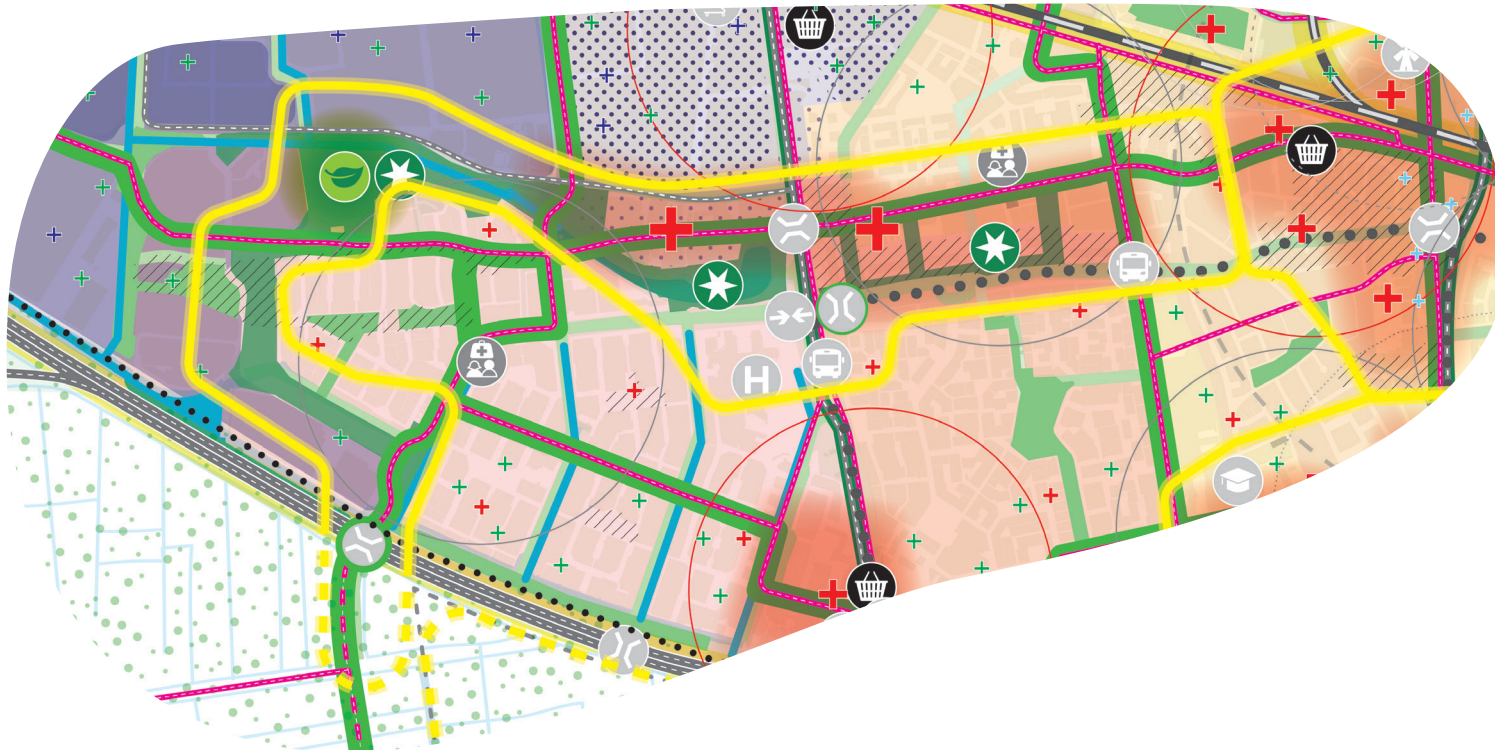
Sleutelgebied 4 Zuiderparken

VERBINDEN EN VERGROENEN

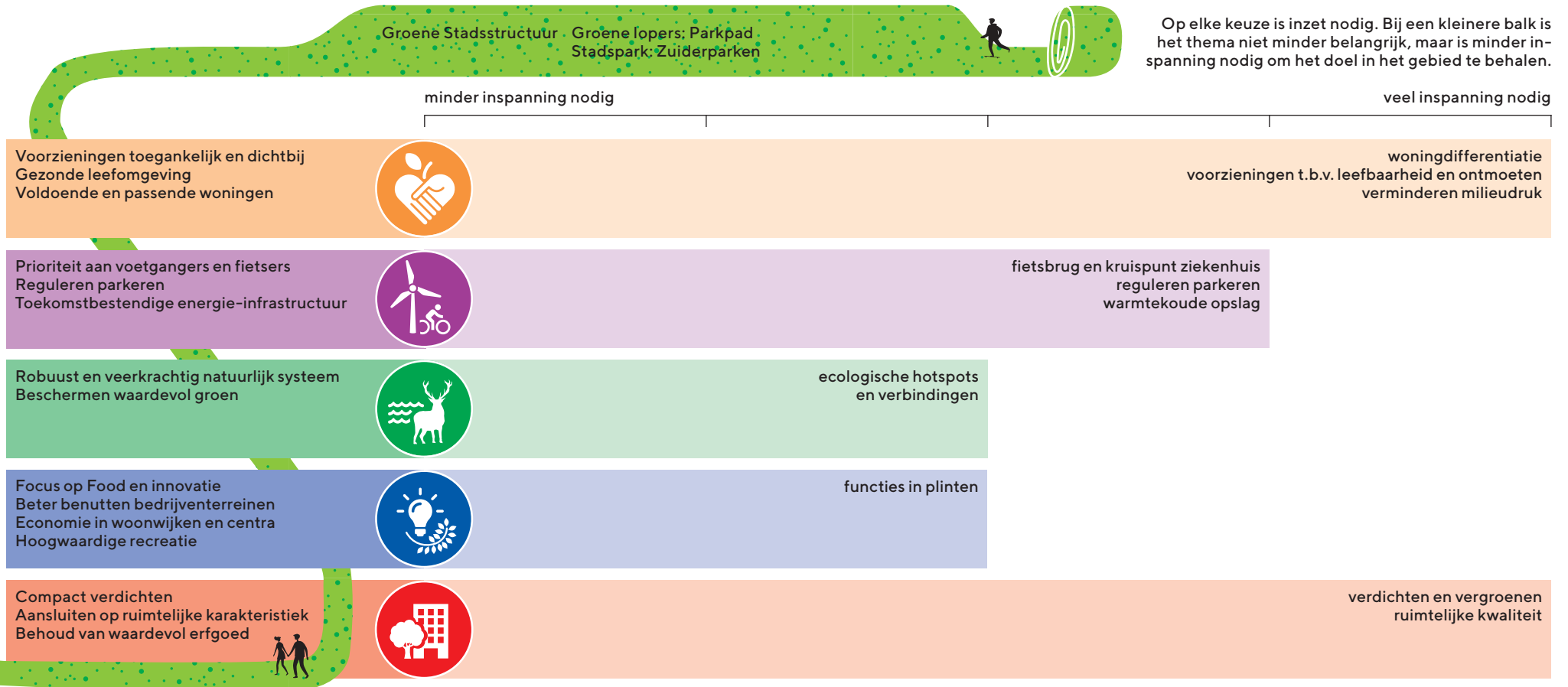
- hoofdfietsnet
- zoeklijn nieuwe fietsroute
- HOV-lijn
- bushalte HOV
- treinstation
- treinstation Ede West na 2040
- OV-knoop ziekenhuis 1 km vanaf treinstation
- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- hoofdwegennet
- zoeklijn nieuwe wegontsluiting
- kruispunt compact maken
- regiohub voor 2040
- regiohub na 2040
- ongelijkvloers kruispunt
- zoekgebied ongelijkvloers kruispunt
- ecologisch kruidenrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO) – waarvan Natura 2000-gebied
- 500 m zone Natura 2000-gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- fijnmazig vergroenen buurten

VERSTERKEN EN VERDICHTEN

- brandpunten
- vrijetijdsbesteding
- onderwijs Kenniscampus
- verdichten sportpark
- zoekgebied evenemententerrein
- zoekgebied aardwarmte/energie
- harde en gerealiseerde plannen
- compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
- verdichting < 20 won.
- verdichting 20-100 won.
- 100-500 won.
- 1000 won.
- uitbreidingslocatie t/m 2040
- uitbreidingslocatie na 2040
- foodinnovatiecluster
- verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
- verdichten bedrijventerrein
- kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
- consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
- kleinschalig regulier bedrijventerrein
- grootschalig regulier bedrijventerrein – met hogere milieucategorie
- uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
- ruimtevraag bedrijventerreinen
- ruimtevraag strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
- cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
- molenbiotoop
- grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
- zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
- verzorgingshuis



Sleutelgebied 4 Zuiderparken



Op elke keuze is inzet nodig. Bij een kleinere balk is het thema niet minder belangrijk, maar is minder inspanning nodig om het doel in het gebied te behalen.

Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
④ Zuiderparken		900 wo	-20K kantoren	5K – 4K mvl + 1K com	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 90% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.5 Groot Hoekelum

Ontwikkeldrichting

Het Sleutelgebied Groot Hoekelum is een zeer belangrijke schakel in Ede–stad doordat stedelijk gebied, de natuur van de Veluwe en het landelijk gebied hier samenkomen. Deze nieuwe stadsrand krijgt langzamerhand gestalte. In het gebied ten noorden van de A12 zijn in de afgelopen jaren al belangrijke stappen genomen om landgoed Hoekelum via faunapassages beter te verbinden met de groene wig. Verdere versterking van de ecologische en recreatieve verbinding tussen Veluwe en Vallei en de groene wig tussen Ede en Bennekom staat centraal in de periode tot 2040.

De Kenniscampus wordt sterker verbonden met de Veluwe en onderdeel van de Veluwse buurten. Sportpark Hoekelumse Eng krijgt meer kwaliteiten als Veluws stadspark met ruimte voor recreatie en ongeorganiseerde sport. Verplaatsing van een deel van de sportvelden wordt onderzocht. Een eventuele verstedelijking na 2040 in het extensiever bebouwde gebied tussen de Zandlaan en het huidige sportpark blijft mogelijk. We reserveren deze zone ook met het oog op een verdere KennisAs–ontwikkeling. In de uitwerking leggen we de relatie met het Ontwikkeldkader Landelijk gebied.



Verbinden en vergroenen

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied ten noorden van de A12 benutten we kansen om het gebied voor de mens en natuur te verbinden. Routes vanuit het stedelijk gebied naar het sportpark en de groene wig worden versterkt, met name met het brandpunt Stationskwartier. We zetten in op een verder uitbouw van de Rijnlijn, de hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Ede, Wageningen en Arnhem.

Ten noorden van de A12 behouden en versterken we de inrichting met volkstuinten, paden, kruidenrijke graslanden en tussenliggende boomstructuren. Dit is ook voor dieren geschikt die tussen de Veluwe en het Binnenveld heen en weer trekken. Hiervoor bouwen we het bestaande viaduct over de A12 vanaf de Bovenbuurtweg om tot streekoduct: een groene overgang waarbij langzaam verkeer en ecologie worden gecombineerd. Aan de zuidzijde van de A12 in de groene wig is het belangrijk om nog knelpunten in de ecologische verbinding weg te nemen door het verwijderen van barrières bij wegen of hekken en de aanleg van kwalitatief hoogwaardige groenblauwe dooradering.

De groene buurtroute langs de Veluweflank met de fietsbrug over het spoor wordt verbonden met de Horalaan en het nieuwe stads- en sportpark Hoekelumse eng. De Zandlaan wordt een Groene Loper richting de Stadspoort en aangesloten op het Pico Bellopad. Op de terreinen langs de Horalaan worden groene verbindingen en plekken gemaakt, zowel voor recreatie als natuur. We versterken het

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en behouden en herstellen kenmerkende landschappelijke structuren. Onder andere die van de vroegere Hoekelumse Brink (zone tussen Kanonnenpad en Bovenbuurtweg) en (de contouren van) het overbos van landgoed Hoekelum (omgeving Groene laantje en Sportparkweg). Het onderscheid tussen de groenstructuur en de voormalige eng dient vanuit cultuurhistorisch perspectief herkenbaar te blijven.

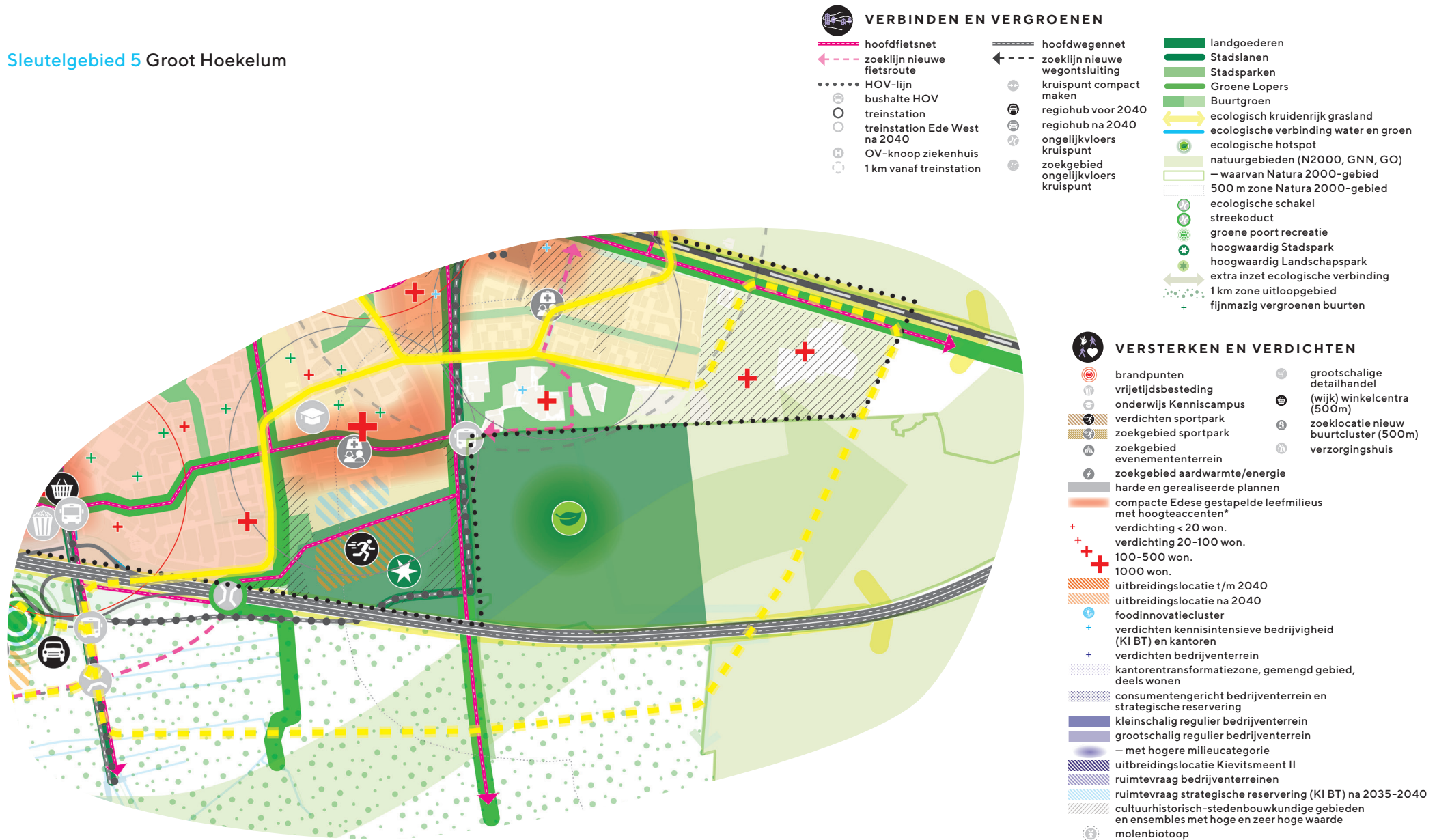


Versterken en verdichten

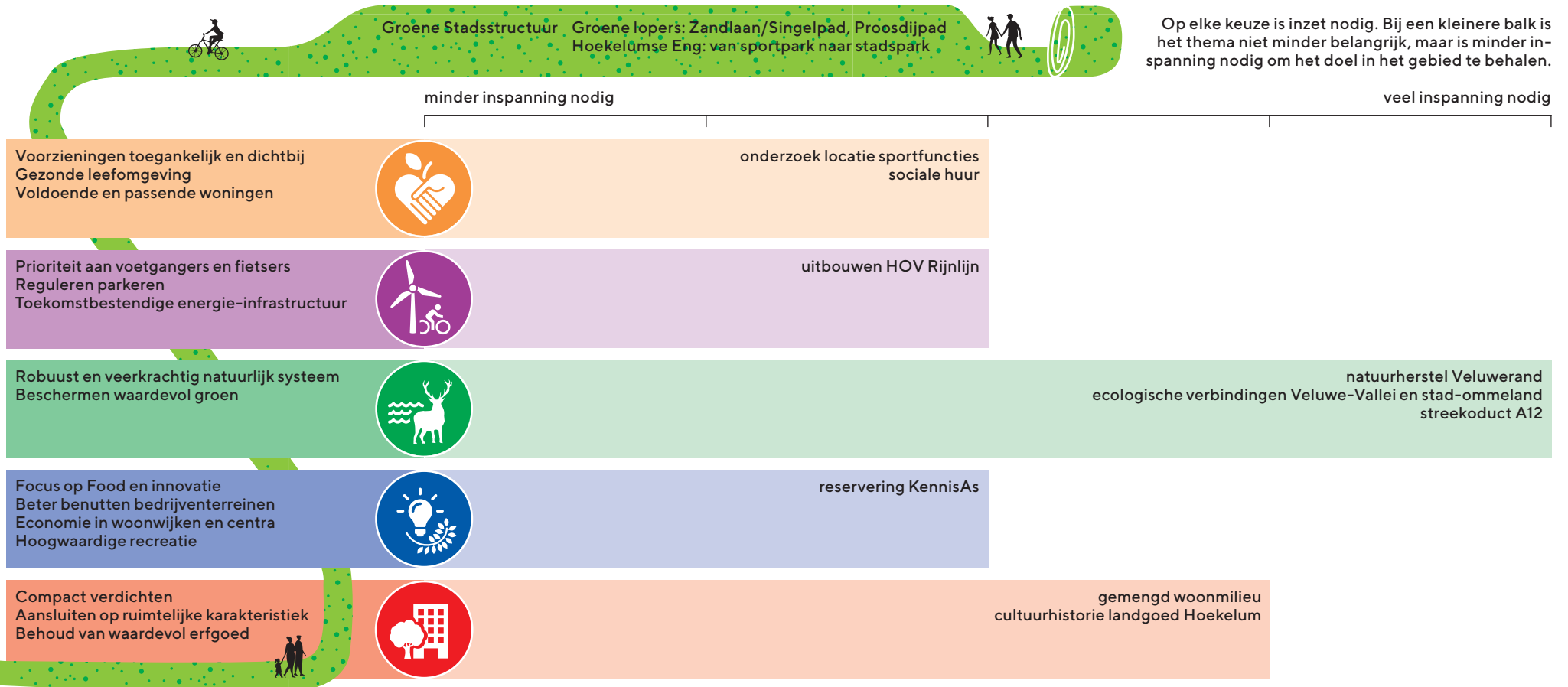
Kleinschalige verdichtingen vinden plaats in het Horapark en het terrein van Karakter. Op percelen langs de Zandlaan is ruimte voor één of meerdere hoogteaccenten die zorgen voor verlevendiging van de Kenniscampus met collectief programma in de plinten. Met de bebouwing kan enerzijds worden aangesloten op de grootschalige onderwijsgebouwen en bedrijven, anderzijds is dorpse bebouwing ook dichtbij. Daarom is de maximale bebouwingshoogte langs de Zandlaan 44 meter (14 bouwlagen). Vanuit landgoed Hoekelum blijft het zicht vrij en is geen hoogbouw te zien.

Het gebied is soortenrijk en er zijn bovendien op enkele plekken hoge dichtheden aanwezig van soorten die niet kunnen overleven in sterk verstedelijkte gebieden. We behouden de aanwezige hoge natuurwaarden door vooral te verdichten op plekken die nu al bebouwd zijn. In die gevallen zal verdichting in combinatie met vergroening en natuurinclusief bouwen leiden tot een verbetering van het natuurlijk systeem.

Sleutelgebied 5 Groot Hoekelum



Sleutelgebied 5 Groot Hoekelum



Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022–2025	locaties 2025–2040	werken	voorzieningen	
5 Groot Hoekelum		500 wo	30K KI reserve na 2040	8K – 1K mvl + 6K mvs + 1K com	<p>Streefwaarden boomkroonbedekking:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 90% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). K = 1.000 mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.6 Ede–noordwest

Ontwikkeldrichting

Aan de noordwestzijde van de stad wordt een compleet nieuwe stadsrand ontwikkeld in een samenhangend groen landschap. De uitbreidingslocaties Doesburgerbroek en werklocatie Kievitsmeent III zijn grote verstedelijkingsgebieden die ook het landelijk gebied eromheen een transformatie geven.

De ligging van deze uitbreidingslocaties in een hotspot voor natuur in het landelijk gebied vraagt om een ontwikkeling die rekening houdt met het natuurlijk systeem. Het is hier belangrijk om kansen te benutten die het bodem- en (grond)watersysteem biedt, om bestaande landschapselementen in te passen in het ontwerp en om rekening te houden met de in het gebied voorkomende soorten.

Natuurcompensatie ten noorden van Doesburgerbroek gaat (gedeeltelijk) gepaard met recreatie en nieuwe vormen van landbouw, waardoor een aantrekkelijk Landschapspark ontstaat tussen Ede en



Impressie centraal park Doesburgerbroek

Lunteren. Ook hier is er aandacht voor een robuust watersysteem dat problemen met waterberging stroomafwaarts in Ederveen en De Klomp voorkomt.

Het verkeerssysteem wordt toekomstbestendig gemaakt met een nieuwe westelijke ontsluiting die over de A30 heen gaat. In de uitwerking leggen we de relatie met het Ontwikkelder Landelijk gebied.



Verbinden en vergroenen

Een zorgvuldig ontworpen Groene Stadsstructuur vormt samen met bestaande waardevolle landschapselementen de ruimtelijke basis voor het proces van verstedelijking. Het gebied is nu auto-afhankelijk. Voor de toekomst is inzet nodig op het oplossen van de barrières van de hoofdwegenstructuur, met name de A30 en N224. De verbinding over de A30 markeert de nieuwe stadsentree. Deze is met zorg ontworpen en ingepast in het landschap.

Het groene centrale park in Doesburgerbroek, dat van oost naar west loopt, vormt straks het groen-



Bestaande landschapselementen in de nieuwe stadsrand

blauwe hart van de nieuwe wijk en is geschikt voor ommetjes en ongeorganiseerde sport.

We versterken ecologische verbindingen tussen Veluwe en Vallei en vanuit de stad naar het ommeland. Door het gebied loopt van oost naar west één van de belangrijkste ecologische verbindingen tussen de Veluwe en de Gelderse Vallei voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, die ter hoogte van de A30 ontsnipperd is door faunabuizen. We behouden deze belangrijke verbindingen. Hetzelfde geldt voor de noord-zuidverbinding aan weerszijden van de snelweg die Ede–noordwest verbindt met het Westerpark en het zuiden van de stad.

De overgang tussen de nieuwe stedelijke gebieden en het landelijk gebied wordt groen, een stevige met houtwallen en bosjes beplante landschappelijke rand. Groene Lopers verbinden de uitbreidingslocaties met de omgeving en de bestaande stad, onder andere met het wijkwinkelcentrum Parkweide. De doorgaande Groene Loper ‘Westerparkpad’ is een nieuwe noord-zuid verbinding door Ede–west en maakt onderdeel uit van een regionale fietsroute van Lunteren via Ede naar Wageningen.

De OV–verbinding tussen De Klomp, Kernhem–(noord) en Ede–west/Ede–centrum wordt aangevuld en verbeterd. De precieze lijnvoering vraagt om nadere studie.



Versterken en verdichten

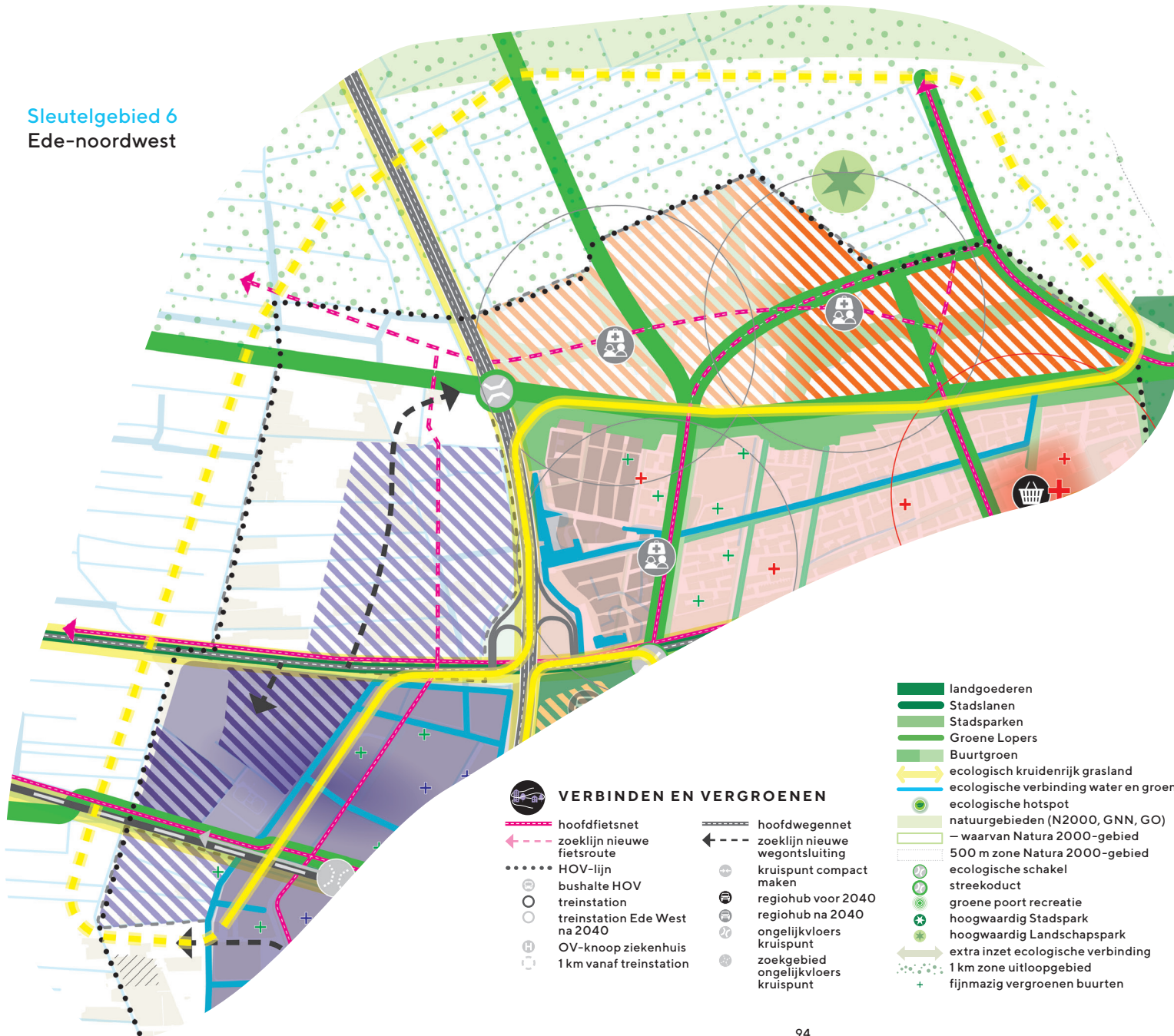
In Doesburgerbroek bouwen we 50% gestapelde en 50% grondgebonden woningen, mede gericht op gezinnen. De relatie met het bestaande wijkwinkelcentrum Parkweide is belangrijk. Met de ontwikkeling van de wijk groeien voorzieningen mee. Hierbij is ruimte gereserveerd voor onder andere onderwijs, (commerciële) sport, eerstelijnszorg, ontmoeting en cultuur. Nieuwe buurtclusters liggen op strategische plekken in de Groene Stadsstructuur. Ze worden waar mogelijk gekoppeld aan parkeerhubs die ervoor zorgen dat straten groen en leefbaar ingericht kunnen worden.

We zetten Kievitsmeent III in voor circulaire bedrijven, noodzakelijke groei van bedrijvigheid en voor verplaatsing van bedrijven door verdere verstedelijking.

De uitbreidingslocaties transformeren het landschap sterk, waardoor versterking van het natuurlijk systeem zich in de te bebouwen gebieden niet langer richt op de biotopen en soorten van het landelijk gebied. Daarom wordt binnen de woonwijk en het bedrijventerrein vooral ingezet op de stedelijke biodiversiteit. Verdichten mag er daarbij niet voor zorgen dat basiskwaliteit natuur niet meer kan worden bereikt. Dit vraagt om compact bouwen en slim ruimtegebruik, met veel ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige groenblauwe dooradering en het behoud van waardevolle landschapselementen.

Buiten de woonwijk is natuurcompensatie nodig voor soorten van het landelijk gebied die niet kunnen overleven op de uitbreidingslocaties.

Sleutelgebied 6
Ede-noordwest

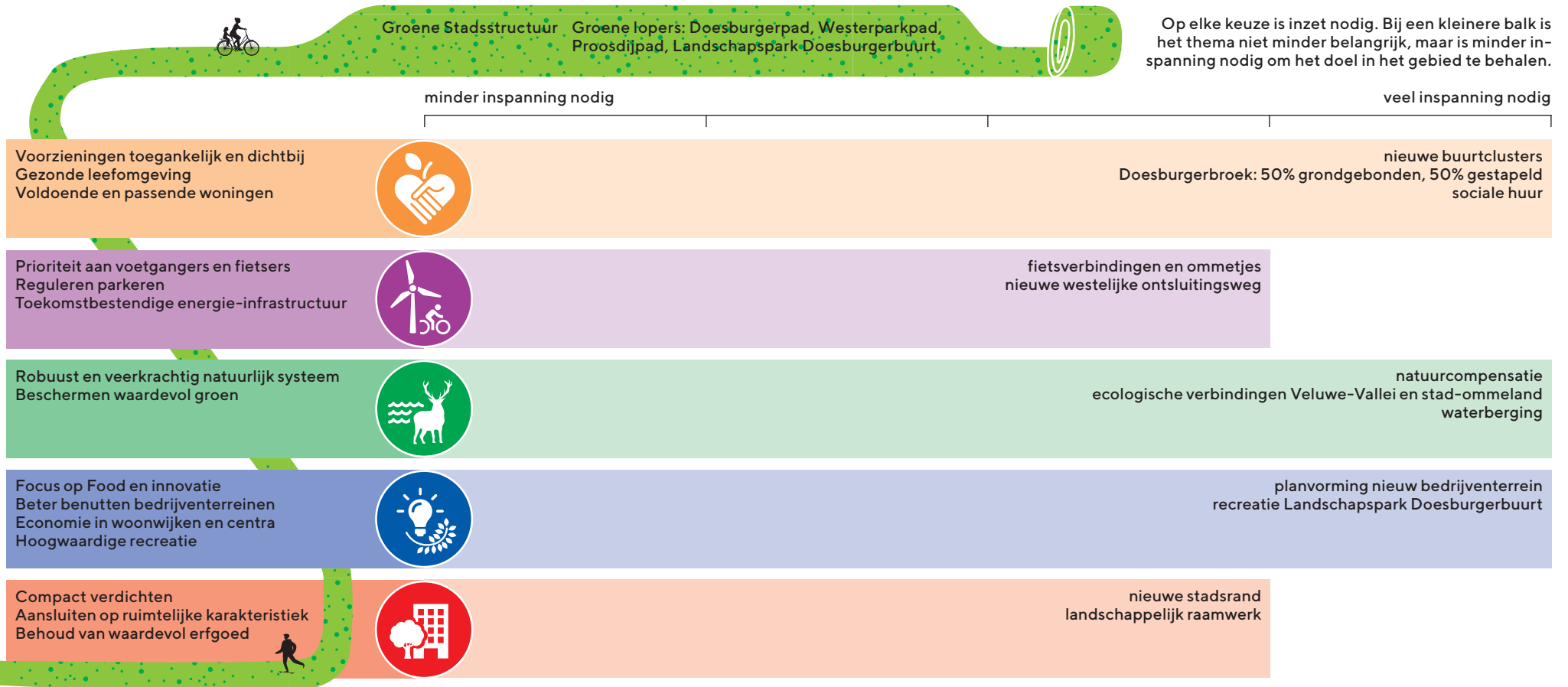


- VERBINDEN EN VERGROENEN**
- hoofd fietsnet
 - zoeklijn nieuwe fietsroute
 - HOV-lijn
 - bushalte HOV
 - treinstation
 - treinstation Ede West na 2040
 - OV-knoop ziekenhuis
 - 1 km vanaf treinstation
 - hoofdwegennet
 - zoeklijn nieuwe wegontsluiting
 - kruispunt compact maken
 - regiohub voor 2040
 - regiohub na 2040
 - ongelijkvloers kruispunt
 - zoekgebied ongelijkvloers kruispunt

- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- ecologisch kruidenrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO)
- waarvan Natura 2000-gebied
- 500 m zone Natura 2000-gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- fijnmazig vergroenen buurten

- VERSTERKEN EN VERDICHTEN**
- brandpunten
 - vrijtijdsbesteding
 - onderwijs Kenniscampus
 - verdichten sportpark
 - zoekgebied sportpark
 - zoekgebied evenemententerrein
 - zoekgebied aardwarmte/energie
 - harde en gerealiseerde plannen
 - compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
 - verdichting < 20 won.
 - verdichting 20-100 won.
 - 100-500 won.
 - 1000 won.
 - uitbreidingslocatie t/m 2040
 - uitbreidingslocatie na 2040
 - foodinnovatiecluster
 - verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
 - verdichten bedrijventerrein
 - kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
 - consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
 - kleinschalig regulier bedrijventerrein
 - grootschalig regulier bedrijventerrein - met hogere milieucategorie
 - uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
 - ruimte vraag bedrijventerreinen
 - ruimte vraag strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
 - cultuurhistorisch - stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
 - molenbiotoop
 - grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
 - zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
 - verzorgingshuis

Sleutelgebied 6 Ede-noordwest



Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
6 Ede-noordwest	800 wo	1.600 wo	50-60 ha BT incl. 10 ha BT Kievitsmeent II	9K – 8K mvl + 1K com	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
	wo woningen	Verdichting: 50% gestapeld	bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.7 Zoekgebied A12–zuid

Ontwikkeldrichting

Sleutelgebied Zoekgebied A12–zuid is gedefinieerd in het Programmaplan KennisAs (deelgebied uitvoering na 2035/2040) en biedt eventueel ook ruimte aan sportfuncties en grootschalige evenementen die niet meer in de stad passen. Dit is nodig voor de groei van Ede–stad en om de ambities van Westerpark en Hoekelumse Eng te realiseren. Deze ontwikkelrichting wordt in de komende periode verder onderzocht op haalbaarheid. Hierbij worden ook de negatieve effecten op de aanwezige landschapswaarden, cultuurhistorie en ecologie in beeld gebracht. In de uitwerking leggen we de relatie met het Ontwikkeldkader Landelijk gebied. De combinatie met een toekomstige stadsrandhub biedt kansen voor de ontwikkeling van het gebied als recreatieve poort naar het Landschapspark Binnenveld en uitnodigende entree naar de stad. Het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt voor recreatie vanuit de omliggende kernen. De meeste verbeteringen zijn nodig in de zone die direct aan de stad grenst. Noodzakelijk zijn een goede bereikbaarheid vanuit de stad; het maken van een uitgebreid routenetwerk om te wandelen en fietsen; een aantrekkelijk landschap en het toevoegen van

recreatieve bestemmingen in het gebied. Daarnaast vormt het Landschapspark ecologische en landschappelijke verbindingen tussen Veluwe en Vallei.

We zetten in op het behoud en versterking van de bestaande natuurwaarden. Deze lijken binnen het zoekgebied lager te zijn dan meer zuidelijk en westelijk in het Binnenveld, maar desondanks is het essentieel om hiervoor natuurinclusieve ontwerpkeuzes te maken. In dat geval kan een ontwikkeling samengaan met versterking van de natuurwaarden.



Verbinden en vergroenen

Er wordt sterk ingezet op verbetering van de fiets- en wandelverbindingen door het Binnenveld tussen Ede en de omliggende kernen. Bij verbetering van het recreatieve uitloopgebied horen vanzelfsprekend goede oversteken en verbindingen voor langzaam verkeer. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een streekoeduct over de A12 en het creëren van een extra overgang voor langzaam verkeer. Dit biedt ook kansen om verbindingen voor flora en fauna te verbeteren.

Het gebied is een belangrijke ecologische schakel tussen de Stadsparken en het landelijk gebied en

sluit aan op de groene wig tussen Ede en Bennekom, de belangrijke ecologische verbinding tussen de Veluwe en het Binnenveld. Bij het onderzoek besteden we hier aandacht aan.

De groene landschappelijke structuren worden versterkt zodat het landschap sterker wordt en minder kwetsbaar voor stedelijke functies. Een referentie hiervoor vormt de historische topografische kaart van rond 1900 waarbij de diverse perceelsgrenzen van dit heide- en broekontginningslandschap dik beplant waren.

Het parkeren wordt geconcentreerd in een multimodale en landschappelijk ingepaste stadsrandhub. Deze helpt om een deel van het externe verkeer veroorzaakt door mensen die Ede en omgeving bezoeken of in Ede werken af te vangen. De stadsrandhub verlicht daarmee de druk op het wegennet en ook de parkeerdruk op de plaats van bestemming. In combinatie met een verregaande vorm van parkeerregulering in de stad wordt dit concept levensvatbaar. De locatie voor dit transferium is ter hoogte van de Poortwachter, direct naast de aansluiting op de A12. We denken aan een parkeergarage met 500–1.000 parkeerplaatsen. Hierlangs wordt een overstaphalte op de hoogfrequente Rijnlijn gerealiseerd. Fietsverbindingen langs de Dr. Willem Dreeslaan liggen er al



Impressie recreatieve poort naar het Binnenveld



Referentie streekoduct, Oxersteeg Deventer

en een extra fietsverbinding richting Hoekelum en het Stationskwartier wordt onderzocht. In dubbelgebruik tijdens de daluren kan eventueel worden voorzien door de garage te gebruiken als parkeerlocatie voor de functies van het zoekgebied zoals sport. Een aandachtspunt bij dit zoekgebied is het voorkomen van sluipverkeer door het Binnenveld.



Versterken en verdichten

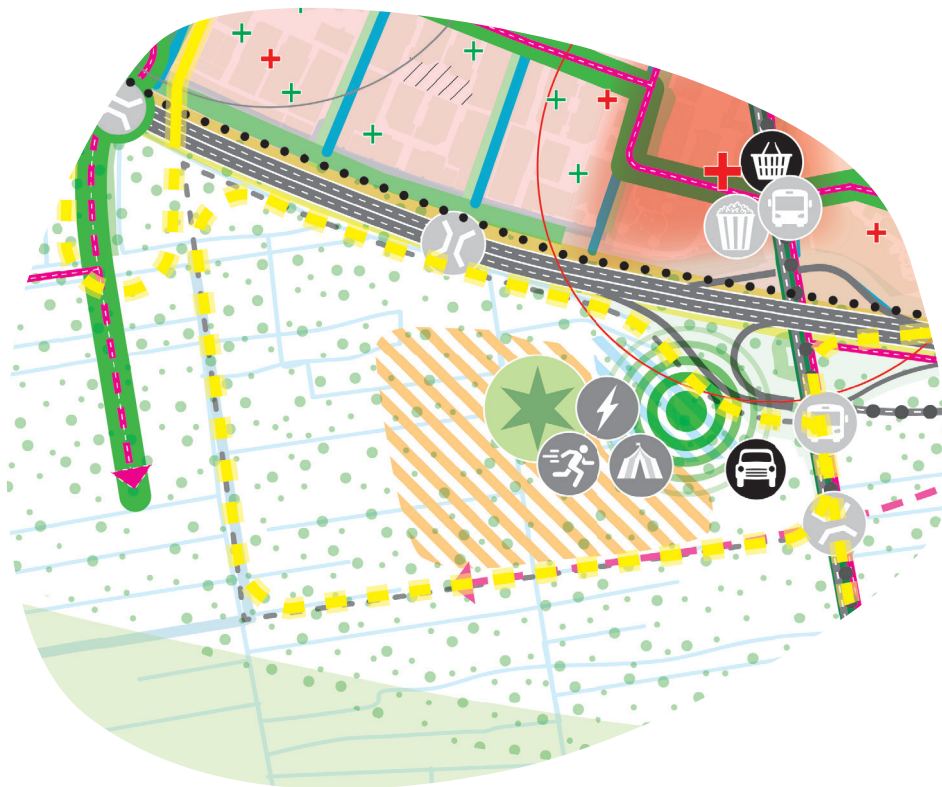
In Zoekgebied A12–zuid kunnen meerdere stedelijke functies zoals kennisintensieve bedrijvigheid en sport een plek krijgen, ingepast in een robuust landschappelijk raamwerk. Gezamenlijke voorzieningen zoals daghoreca worden zo ontwikkeld dat ze ook een aantrekkelijke recreatieve bestemming zijn.

Het gebied leent zich goed voor het winnen van aardwarmte. De haalbaarheid om hier een winlocatie te realiseren is in onderzoek. Meer informatie is te vinden op www.aardwarmteinede.nl.

topografische kaart van omstreeks 1900 met in het Binnenveld dik beplante percelen in het heide- en broekontginningslandschap



Sleutelgebied 7 Zoekgebied A12-zuid



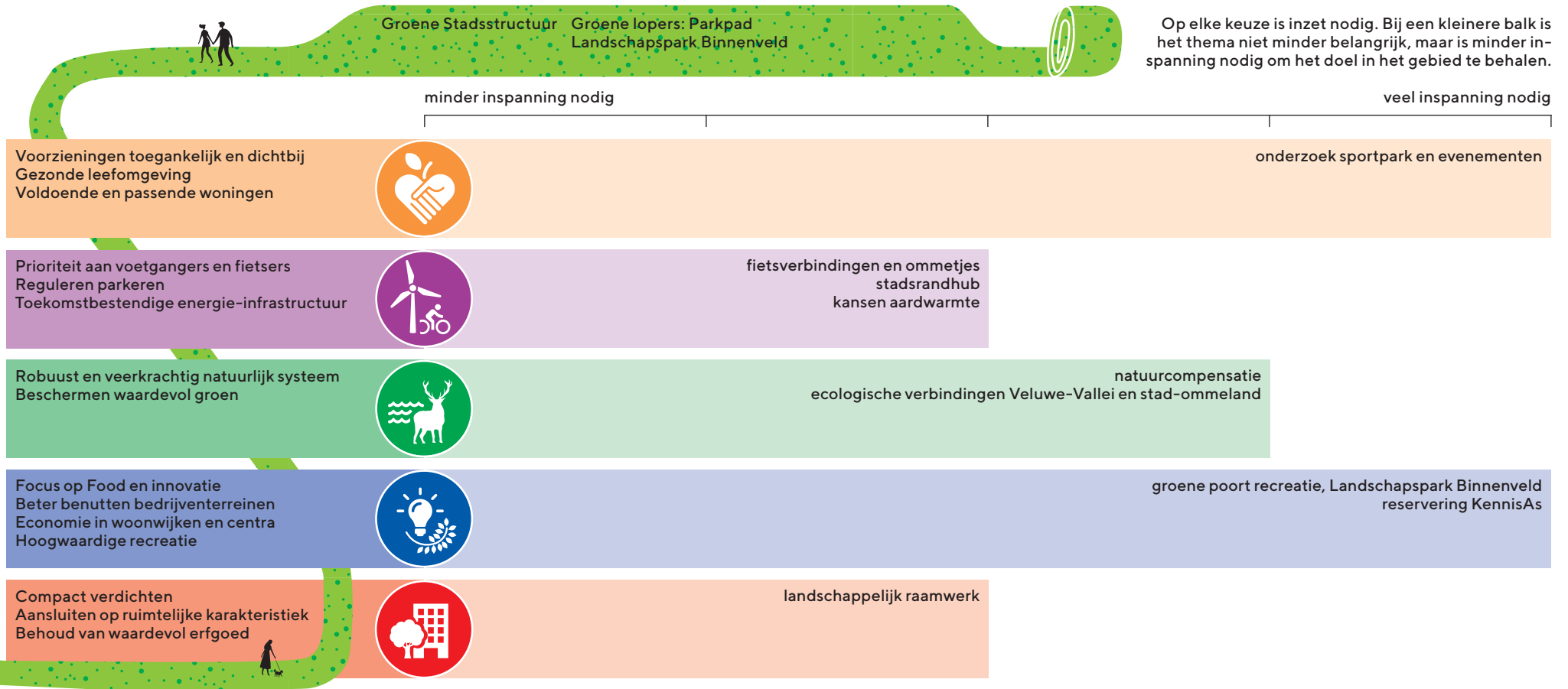
VERBINDEN EN VERGROENEN

- hoofdfietsnet
- zoeklijn nieuwe fietsroute
- HOV-lijn
- bushalte HOV
- treinstation
- treinstation Ede West na 2040
- OV-knoop ziekenhuis
- 1 km vanaf treinstation
- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- ecologisch kruidenrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO)
- waarvan Natura 2000-gebied
- 500 m zone Natura 2000-gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- + fijnmazig vergroenen buurten
- hoofdwegennet
- zoeklijn nieuwe wegontsluiting
- kruispunt compact maken
- regiohub voor 2040
- regiohub na 2040
- ongelijkvloers kruispunt
- zoekgebied ongelijkvloers kruispunt

VERSTERKEN EN VERDICHTEN

- brandpunten
- vrijetijdsbesteding
- onderwijs Kenniscampus
- verdichten sportpark
- zoekgebied sportpark
- zoekgebied evenemententerrein
- zoekgebied aardwarmte/energie
- harde en gerealiseerde plannen
- compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
- verdichting < 20 won.
- verdichting 20-100 won.
- 100-500 won.
- 1000 won.
- uitbreidingslocatie t/m 2040
- uitbreidingslocatie na 2040
- foodinnovatiecluster
- verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
- verdichten bedrijventerrein
- kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
- consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
- kleinschalig regulier bedrijventerrein
- grootschalig regulier bedrijventerrein - met hogere milieucategorie
- uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
- ruimtevraag bedrijventerreinen
- ruimtevraag strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
- cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
- molenbiotoop
- grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
- zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
- verzorgingshuis

Sleutelgebied 7 Zoekgebied A12-zuid



Op elke keuze is inzet nodig. Bij een kleinere balk is het thema niet minder belangrijk, maar is minder inspanning nodig om het doel in het gebied te behalen.

Programma nieuwbouw

	realisatie+hard 2022-2025	locaties 2025-2040	werken	voorzieningen	
7 Zoekgebied A12-zuid			60K KI reserve na 2035-2040	Onderzoek uitbreiding sport, evenementen, stadsrandhub, recreatief uitlooph gebied en groene poort recreatie	Streefwaarden boomkroonbedekking: – Minimaal 30% in woonwijken en centra – Minimaal 25% op bedrijventerreinen – Nergens minder boomkroonbedekking dan nu – 40% op de Groene Lopers
			bedrijventerreinen (BT) in hectares / kennisintensief werken (KI), kantoren- en voorzieningenprogramma in m2 bruto vloeroppervlakte (bvo). <i>K = 1.000</i> mvl = maatschappelijke voorzieningen lokaal / mvs = maatschappelijke voorzieningen stedelijk / com = commerciële voorzieningen inclusief hotels		

8.8 Bedrijventerreinen

Karakteristiek

De bedrijventerreinen zijn ontstaan vanuit de oude westelijke dorpsrand rondom de spoorlijn, Klaphekweg, Keesomstraat en Frankeneng. Oorspronkelijk waren het kleine kavels met veel bedrijven in de productie, ambacht en reparatie. Het gebied is in een enorm tempo doorgroeid met steeds grootschaligere terreinen richting de A30. De bedrijven opereren steeds internationaler. De Edese bedrijventerreinen zijn functionele gebieden met veel ruimte voor productie, opslag en transport.

Ontwikkeldrichting

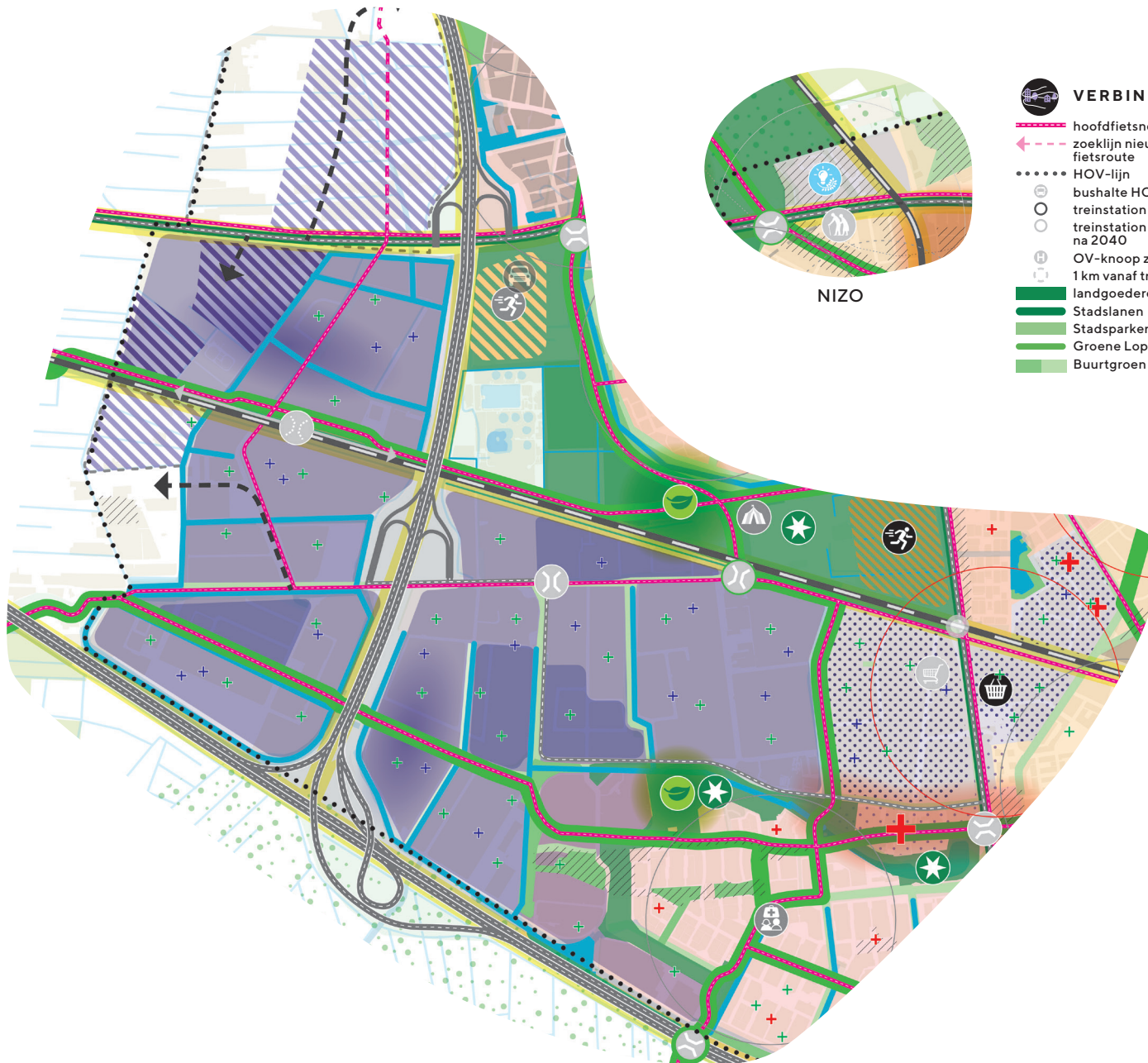
Het efficiënt en effectief omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is noodzakelijk voor de werkgelegenheid voor onze groeiende beroepsbevolking. We zetten in op verdichting en intensivering omdat er onvoldoende ruimte is op nieuwe bedrijventerreinen. Steeds vaker zullen bedrijven de groeiopgave op het bestaande perceel moeten invullen door bijvoorbeeld de hoogte in te gaan of door slimme parkeeroplossingen waardoor ruimte vrijkomt voor extra bebouwing.

Daarbij vragen opgaven als duurzame energie, circulaire productie en vergroening om extra ruimte. Zowel in de openbare ruimte als ook op bedrijfskavels moe-

ten hiervoor oplossingen worden gevonden.

We zetten de Groene Lopers met de fietsroutes door op de bedrijventerreinen om zo de verbindingen met het Westerpark, buitengebied, Veenendaal en De Klomp te maken. We verbeteren de OV-verbinding tussen Ede en Veenendaal. Bij opheffing van gelijkvloerse spoorwegovergangen zijn nieuwe ongelijkvloerse overgangen voor de noord-zuidverbindingen noodzakelijk.

We willen het juiste bedrijf op de juiste plek. Hiervoor is zonering noodzakelijk. In Hoofdstuk 4 is de gewenste zonering van de bedrijventerreinen beschreven.



NIZO

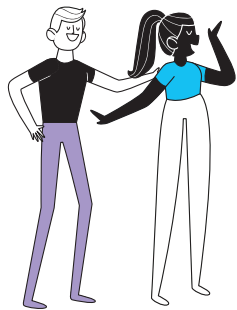
VERBINDEN EN VERGROENEN

- hoofdfietsnet
- zoeklijn nieuwe fietsroute
- HOV-lijn
- bushalte HOV
- treinstation
- treinstation Ede West na 2040
- OV-knoop ziekenhuis 1 km vanaf treinstation
- landgoederen
- Stadslanen
- Stadsparken
- Groene Lopers
- Buurtgroen
- hoofdwegennet
- zoeklijn nieuwe wegontsluiting
- kruispunt compact maken
- regiohub voor 2040
- regiohub na 2040
- ongelijkvloers kruispunt
- zoekgebied ongelijkvloers kruispunt
- ecologisch kruidenrijk grasland
- ecologische verbinding water en groen
- ecologische hotspot
- natuurgebieden (N2000, GNN, GO) – waarvan Natura 2000-gebied
- 500 m zone Natura 2000-gebied
- ecologische schakel
- streekoduct
- groene poort recreatie
- hoogwaardig Stadspark
- hoogwaardig Landschapspark
- extra inzet ecologische verbinding
- 1 km zone uitloopgebied
- fijnmazig vergroenen buurten

VERSTERKEN EN VERDICHTEN

- brandpunten
- vrijetijdsbesteding
- onderwijs Kenniscampus
- verdichten sportpark
- zoekgebied sportpark
- zoekgebied evenemententerrein
- zoekgebied aardwarmte/energie
- harde en gerealiseerde plannen
- compacte Edese gestapelde leefmilieus met hoogteaccenten*
- verdichting < 20 won.
- verdichting 20-100 won.
- 100-500 won.
- 1000 won.
- uitbreidingslocatie t/m 2040
- uitbreidingslocatie na 2040
- foodinnovatiecluster
- verdichten kennisintensieve bedrijvigheid (KI BT) en kantoren
- verdichten bedrijventerrein
- kantorentransformatiezone, gemengd gebied, deels wonen
- consumentengericht bedrijventerrein en strategische reservering
- kleinschalig regulier bedrijventerrein
- grootschalig regulier bedrijventerrein – met hogere milieucategorie
- uitbreidingslocatie Kievitsmeent II
- ruimtevraag bedrijventerreinen
- ruimtevraag strategische reservering (KI BT) na 2035-2040
- cultuurhistorisch-stedenbouwkundige gebieden en ensembles met hoge en zeer hoge waarde
- molenbiotoop
- grootschalige detailhandel (wijk) winkelcentra (500m)
- zoeklocatie nieuw buurtcluster (500m)
- verzorgingshuis

Begrippenlijst



We pogen in dit Ontwikkeldkader taal te gebruiken die ook te begrijpen is voor mensen van buiten de muren van het Edese raadhuis, maar ontkomen niet aan een reeks begrippen. We leggen de betekenis van een aantal veelgebruikte begrippen hier uit.

Autoluw Een gebied of straat waar weinig auto's zijn toegestaan of rijden, zodat het veiliger en prettiger is voor voetgangers en fietsers.

Boomkroonbedekkingspercentage Het gewenste percentage van het grondoppervlak dat door boomkronen bedekt is.

Brandpunt Een gebied dat centraal staat vanwege zijn belangrijke functie of aantrekkingskracht. In Ede kennen we twee stedelijke brandpunten, namelijk de Sleutelgebieden Ede-centrum en het Stationskwartier.

Bron- en overdrachtsmaatregelen Maatregelen om geluid of vervuiling bij de bron te verminderen of de verspreiding ervan te beperken.

bvo De 'bruto vloeroppervlakte' is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten omhullen.

Contourennotitie In aanloop naar dit Ontwikkeldkader is in 2024 de Contourennotitie opgesteld. Met deze Contourennotitie hebben we een eerste uitwerking van de Omgevingsvisie Ede 2040 en een grove schets gemaakt voor de toekomst van Ede-stad. De Contourennotitie diende om het gesprek te voeren met de Edenaren en een aantal nadere onderzoeken te doen. De Contourennotitie, de Stadsgesprekken en deze onderzoeken vormden de voornaamste ingrediënten om het Ontwikkeldkader op te stellen.

Deelmobiliteitshub Een plek waar je verschillende deelvervoermiddelen kunt vinden, zoals deelfietsen, deelscooters of deelauto's.

Energie–infrastructuur Alle voorzieningen en systemen die nodig zijn om energie te produceren, vervoeren en gebruiken, zoals elektriciteitskabels, windmolens, zonneparken en elektriciteitscentrales.

Fijnmazig Een gebied of netwerk met een dicht en gedetailleerd patroon van wegen, structuren of functies.

Garnizoensstad Een stad van militair belang, waar een of meer legerafdelingen gevestigd zijn. In deze steden bevinden zich vaak arsenalen, oefenterreinen en, zoals in Ede, kazernes.

Geclusterde woonvorm Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeen-

schapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Geluidsdruk De intensiteit van geluid op een bepaalde plek, gemeten in decibel.

Hoogbouw In Ede volgen we het principe 'Onder de bomen – tussen de bomen – boven de bomen'. Uitgaande van een gemiddelde etagehoogte van 3 meter, spreken we over laagbouw ('onder de bomen') bij 1, 2 of 3 bouwlagen (tot 9 meter); over middelhoogbouw ('tussen de bomen') in geval van 4 t/m 7 bouwlagen (9–21 meter) en over hoogbouw ('boven de bomen') voor 8 bouwlagen (21 meter) of meer.

Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) Openbaar stads- en streekvervoer dat voldoet aan hoge eisen op het gebied van de doorstroming. HOV-busvervoer maakt vaak gebruik van vrijliggende banen.

Inbreidingslocatie Het toevoegen van bebouwing (vaak woningen) binnen het bestaande stedelijk gebied.

Integraal beleid openbare ruimte (IBOR) Een vertaling van het huidige beleid, de ambities en de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie naar doelstellingen en maatregelen voor de openbare ruimte. Bovendien geven we de consequentie van deze ambities, voor de inrichting en het beheer, aan.

Ketenmobiliteit Het gebruik van meerdere vervoermiddelen achter elkaar om van de ene plek naar de andere te komen, bijvoorbeeld eerst de fiets naar het station, dan de trein, en daarna een bus.

Klimaatbestendigheid De mate waarin een gebied of project is aangepast aan of bestand is tegen klimaatverandering.

Landelijk gebied De buiten de stedelijke kern gelegen gebieden die voornamelijk bestaan uit agrarisch land, natuurgebieden, bossen, heide, en kleine dorpskernen of buurtschappen.

Landschapspark gebied van grote landschappelijke waarde waar vele functies een plek krijgen, zoals landbouw, natuur, recreatie en toerisme, Food, sport en cultuur.

Lommerrijk Een gebied met veel schaduwrijke plekken door bomen en begroeiing.

Meervoudig ruimtegebruik Het combineren van verschillende functies op één plek. Ook in Ede–stad is niet ruimte voor alles. Door slimmer in te richten gebruiken we eenzelfde grond- of wateroppervlakte voor meer dan één doel.

Mitigerende maatregelen Met mitigerende maatregelen worden de negatieve effecten/gevolgen van een plan of project verzacht, vermindert of gematigd.

Molenbiotoop De directe vrije ruimte rondom de molen die nodig is om goed te kunnen functioneren.

Monumentenbiotoop Het gebied rondom een monument dat belangrijk is om het monument goed te laten uitkomen en beschermen. Dit gebied zorgt ervoor dat het monument in zijn omgeving zichtbaar blijft, geen last heeft van verstoringen en zijn waarde behoudt.

Multifunctioneel ruimtegebruik Het gebruiken van dezelfde plek of ruimte voor verschillende dingen tegelijk, bijvoorbeeld een park dat ook dient als wateropvang en speelplek.

Multimodaal Het gebruik van verschillende soorten vervoer samen, zoals fiets, bus, trein en auto, om op een plek makkelijk te kunnen overstappen.

Natura 2000–gebied Beschermde natuurgebieden binnen de Europese Unie met belangrijke flora en fauna.

Nultredenwoning Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikbaar zijn zonder traplopen. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde verdieping bevinden.

Omgevingskwaliteit De aanduiding van de kwaliteit van de ruimte in brede zin. Omgevingskwaliteit gaat over de verschillende factoren die onze leefomgeving beïnvloeden. Dat zijn bijvoorbeeld identiteit, erfgoed, natuur, landschap, architectuur, maar ook aspecten als functionaliteit, duurzaamheid en inclusie.

Omgevingsplan Het omgevingsplan van een gemeente is een juridisch bindend document onder de Omgevingswet dat alle gemeentelijke regels bevat voor de fysieke leefomgeving op het hele grondgebied van die gemeente. Het bundelt vroegere bestemmingsplannen en andere verordeningen, en regelt onder andere welke activiteiten (zoals bouwen, wonen, recreëren, en het kappen van bomen) wel of niet zijn toegestaan, inclusief vergunningplichten, en bevat ruimtelijke bouwregels en lokale milieuregels.

Omgevingsvisie (OVI) In de omgevingsvisie legt de gemeenteraad van Ede de ambities en beleidsdoelen voor de leefomgeving vast voor de lange termijn. Op-gaven op het gebied van onder meer klimaatverandering, energietransitie, woningmarkt, migratie, werken, gezondheid, Food, transitie van de landbouw, mobiliteit, biodiversiteit en omgevingskwaliteit vragen regie en sturing. De centrale vraag daarbij is: hoe kunnen we ook in 2040 goed wonen, werken en leven in Ede? In de Omgevingsvisie beschrijven we de toekomst voor de leefomgeving van gemeente Ede voor de periode tot 2040.

Ontwikkel- en Investeringsstrategie (O&I)

De ‘O&I’ gaat over de ruimtelijke ontwikkeling van Ede en de daarvoor benodigde investeringen.

Plan–mer Het plan–mer (‘mer’ staat voor milieueffectrapport) is een rapportage waarin de gevolgen van het beleid voor het milieu inzichtelijk gemaakt worden.

Planning en control cyclus (P&C cyclus) De ‘P&C’ cyclus is een jaarlijks terugkerende cyclus waarin we

als gemeente vooruitblikken op de komende jaren (planning) en terugkijken op het afgelopen jaar (control). De Edese P&C cyclus kent een drietal producten, namelijk de perspectiefnota, de programmabegroting en de programmarekening. De eerste twee producten bevat de vooruitblik op de komende jaren. Via de programmarekening leggen we vervolgens verantwoording af over het gevoerde bestuur.

Recreatiedruk Veluwe De Veluwe is een Natura 2000–gebied met te beschermen natuurwaarden en heeft belangrijke recreatieve functies. Omdat het aantal recreanten de laatste jaren sterk toeneemt, neemt ook de verstoring van die natuurwaarden toe.

Ruimteclaim Het gebruik of reserveren van fysieke ruimte voor bepaalde functies of ontwikkelingen.

Sleutelgebied Binnen de Edese gebieden bevinden zich kleinere gebieden waar heel veel samenkomt. Deze Sleutelgebieden vereisen speciale aandacht en meer regie vanuit de gemeente.

Stadsrandhub Een verzamelplek aan de rand van een stad waar verschillende vervoersmiddelen samenkomen, zodat mensen daar makkelijk kunnen overstappen van bijvoorbeeld de auto op het openbaar vervoer.

Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk Een plan waarin wordt aangegeven hoe een gebied wordt ingericht, met aandacht voor o.a. gebouwen, wegen, groen en natuur.

Stedelijk uitloopegebied Dit is een aantrekkelijk landschap tussen stad en landelijk gebied waar de bewoners van de stad kunnen recreëren door ruimte te geven aan nieuwe routes, natuur en recreatieve bestemmingen.

Transformatielocatie Een gebied dat van functie verandert, bijvoorbeeld van industrie naar wonen.

Uitbreidingslocaties Nieuwe gebieden waar stads- of dorpsuitbreidingen plaatsvinden met nieuwbouw en infrastructuur.

Verdichtingslocaties Gebieden waar extra woningen of voorzieningen worden toegevoegd om het gebruik van ruimte efficiënter te maken.

Vrijtijdseconomie Alle economische activiteiten die te maken hebben met vrije tijd, zoals toerisme, horeca, sport en cultuur.

Woonmilieu De kwaliteit en sfeer van de woonomgeving.

Zorggeschikte woning Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultrredenwoningen waarin Wet langdurige zorg (Wlz)–zorg geleverd kan worden en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definities nultrredenwoning en geclusterde woonvorm). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn bij voorkeur dementievriendelijk ingericht.

Colofon

Ontwerp Ontwikkeldkader Ede–stad 2040

Gemeente Ede
november 2025

Disclaimer

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De gemeente Ede is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de gemeente Ede via Postbus 9022, 6710 HK Ede.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Ede.



Gemeente Ede

Bergstraat 4
6711 DD Ede



MUST Stedebouw

Ridderspoorweg 140
1032 LL Amsterdam
+31 20 470 20 13
www.must.nl