



**Toelichting Ontwerpbestemmingsplan
'Ede, World Food Center, Deelgebied G'**

28 februari 2022
Versie 0201
NL.IMRO.0228.BP2021WFCE0002-0201

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------------|--|-------------------------------------|
| <u>1</u> | <u>INLEIDING.....</u> | <u>7</u> |
| 1.1 | AANLEIDING | 7 |
| 1.2 | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED | 7 |
| 1.3 | PROCEDURE..... | 10 |
| 1.4 | GELDENDE BESTEMMINGSPLAN | 10 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 11 |
| <u>2</u> | <u>PLANBESCHRIJVING</u> | <u>12</u> |
| 2.1 | PLANMETHODIEK | 12 |
| 2.2 | TOEKOMSTIGE SITUATIE..... | 12 |
| 2.3 | WELSTANDSNOTA | 13 |
| <u>3</u> | <u>BELEID</u> | <u>14</u> |
| 3.1 | RIJKSBELEID | 14 |
| 3.2 | PROVINCIAAL BELEID..... | 18 |
| 3.3 | GEMEENTELIJK BELEID | 21 |
| 3.4 | CONCLUSIE BELEID..... | 27 |
| <u>4</u> | <u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN</u> | <u>28</u> |
| 4.1 | INLEIDING | 28 |
| 4.2 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING | 28 |
| 4.3 | HOOGSPANNINGSLIJNEN | 30 |
| 4.4 | BODEM | 31 |
| 4.5 | WATER..... | 32 |
| 4.6 | ECOLOGIE/NATUUR | 34 |
| 4.7 | ARCHEOLOGIE | 39 |
| 4.8 | CULTUURHISTORIE..... | 42 |
| 4.9 | GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI) | 45 |
| 4.10 | LUCHTKWALITEIT | 47 |
| 4.11 | VERKEER EN PARKEREN..... | 48 |
| 4.12 | EXTERNE VEILIGHEID | 50 |
| 4.13 | VEILIGHEID | 51 |
| 4.14 | KABELS EN LEIDINGEN | 53 |
| 4.15 | ENERGIE/DUURZAAMHEID | FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD. |
| 4.16 | TRILLINGEN | 53 |
| 4.17 | MILIEUEFFECTRAPPORTAGE | 54 |
| <u>5</u> | <u>UITVOERBAARHEID.....</u> | <u>55</u> |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.1 | FINANCIËLE UITVOERBAARHEID..... | 55 |
| 5.2 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... | 55 |
| 6 | <u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u> | 57 |
| 6.1 | INLEIDING | 57 |
| 6.2 | BESTEMMINGSPLANREGELS | 57 |
| 7 | <u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u> | 59 |
| 7.1 | PARTICIPATIETRAJECT..... | 59 |
| 7.2 | VOOROVERLEG..... | 59 |
| 7.3 | ZIENSWIJZEN..... | 59 |
| 8 | <u>HANDHAVING.....</u> | 60 |
| 8.1 | ALGEMEEN | 60 |
| 8.2 | HANDHAVINGSPROCEDURE | 60 |
| 9 | <u>BIJLAGEN.....</u> | 61 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De structuurvisie World Food Center (WFC) is het kaderstellende document voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied op het voormalig kazerneterrein Maurits Zuid in Ede. De structuurvisie vormt daarmee de basis voor het opstellen van stedenbouwkundige uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen voor deelgebieden. De structuurvisie WFC is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 januari 2020.

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

Met deze structuurvisie wordt een aangepaste koers vastgelegd. Het zoveel mogelijk behouden en benutten van het aanwezige militaire erfgoed en waardevol groen blijft uitgangspunt. De Friso- en Mauritskazerne, het ketelhuis, de appèlplaats, het stormbaanbos en de Stingerbol geven karakter aan het gebied en plek voor belangrijke functies. Deze karakteristiek vormt het uitgangspunt voor de verdere planvorming in het gebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

In dit bestemmingsplan is voor Maurits Zuid voorzien in de realisatie van circa 600 woningen gecombineerd met gemengde functies in de bestaande kazernegebouwen. Met het vaststellen van de structuurvisie is een nieuwe richting ingeslagen, waarbij wordt ingestoken op de realisatie van een gemengde gebiedsontwikkeling met een combinatie van werken, wonen en verblijven.

Deelgebied G ligt in het noordelijk deel van het totale plangebied voor het WFC. Het betreft een onverhard terrein dat momenteel niet in gebruik is voor een specifieke functie. Het terrein is momenteel deels begroeid met bomen.



Fig 1. Grens plangebied uit structuurvisie

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



Fig 2. Plangrens deelgebied G

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Nieuwe Kazernelaan, en in de toekomst aan de Parklaan, waartussen zich een bosstrook en het stormbaanbos bevindt;
- de zuidzijde grenst aan de toekomstige centrale as van het WFC;
- de oostzijde grenst aan deelgebied K van het WFC, waar ook woningbouw gepland is;
- de westzijde grenst aan de Syseltse laan, de ontsluitingsweg van het WFC terrein. Hierlangs ligt een beplantingsstructuur die behouden en ingepast wordt.

1.3 Procedure

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

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

1.4 Geldende bestemmingsplan

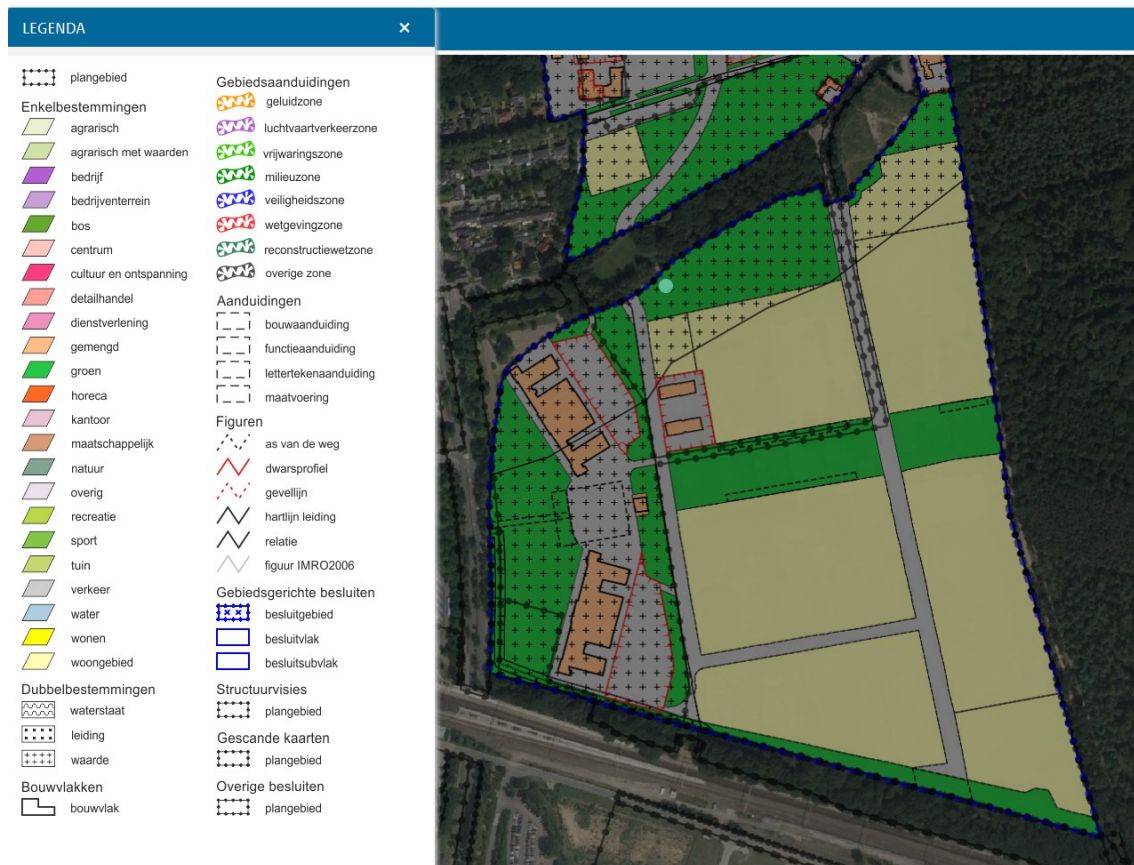


Fig 3. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen'. Hoewel dit bestemmingsplan wel een woonbestemming (uitwerkingsbevoegdheid) toekent aan het grootste deel van deelgebied G, is daarbij niet voorzien in een parkeergarage. Daar komt bij dat het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, op een aantal punten afwijkt van de uitwerkingskaders. Om die redenen is gekozen om een nieuwe bestemmingsplantraject te doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.1.1 Huidige locatie

Het terrein is vrij van bebouwing. Langs de randen (en deels op het terrein) zijn er bestaande groenstructuren aanwezig.

2.1.2 Omgeving

Aan de zuidzijde van het bouwveld wordt de centrale as ontwikkeld; een parkachtige zone met de verbindende route voor langzaamverkeer over het WFC terrein, die de Veluwe in het oosten met het kazerneplateau en stationsgebied in het (zuid) westen verbindt.

Westelijk ligt de Sysseltsse laan, de ontsluitingsweg van het WFC terrein. Hierlangs ligt een beplantingsstructuur die behouden en ingepast wordt.

Noordelijk van het gebied ligt het stormbaanbos. Deze trainings- en sportlocatie wordt behouden en krijgt ook in de nieuwe situatie een parkfunctie. Momenteel worden er incidenteel ook kleine evenementen als een food- festival gehouden.

Aan de oostzijde, gescheiden door een groenstructuur, ligt het (te ontwikkelen) woongebied K. Hier zullen maximaal 75 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit grondgebonden woningen en gestapelde bouw (aan de centrale as).

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Bouwveld G is een compact bebouwd bouwveld gesitueerd in een landschappelijke omgeving. Het ligt hellend in het reliëf en kent stevige groene randen. Bestaande waardevolle bomen, steilranden en boomstructuren worden waar mogelijk behouden. Omliggende groenstructuren worden waar mogelijk versterkt.

Het programma bestaat uit circa 90 appartementen en de realisatie van een collectieve parkeergarage. De parkeergarage wordt maximaal 6 bouwlagen hoog en het woongebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Het woongebouw en de parkeergarage vormen één samengesteld bouwblok dat ook in architectonisch opzicht een ensemble vormt.

Langs de oost- en westzijde wordt het bouwveld begeleid door twee brede landschappelijke lanen. De laan aan de oostzijde gaat ruimte bieden aan een voedselbos en vormt een belangrijke recreatieve en educatieve route die alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer. De laan aan de westzijde bevat de hoofdontsluiting van het WFC terrein en vormt een belangrijke entree van het gebied voor autoverkeer.

Aan de noordzijde grenst het bouwveld aan het voormalige stormbaanbos, dat grotendeels behouden blijft en wordt getransformeerd tot een groene parkachtige verblijfsruimte, die naast sport, spel en recreatieve functies tijdelijk plaats kan bieden aan evenementen. De voormalige stormbaanelementen worden geschikt gemaakt als speeltoestellen voor kinderen.

Aan de zuidzijde grenst het bouwveld aan de centrale as, een open groene ruimte met een meer formele opzet, die het Kazerneplateau verbindt met de Veluwe. Aan weerszijden biedt de Centrale as plaats aan grote woon- en werkgebouwen met veel publieke functies in de plint. Het woongebouw op de kop van bouwveld G maakt deel uit van de levendige gebiedskern van het WFC terrein, die zich rond de Centrale as en het Kazerneplateau bevindt en biedt in de

zuidgevel aan de centrale as en de westgevel die de gebiedsentree vormt, plaats aan publieke functies in de plint. Bezoekers van het gebied worden vanuit de parkeergarage naar de centrale as begeleid en kijken in westelijke richting van bovenaf prachtig uit over het levendige Kazerneplateau met de Experience onder aan de groene steilrand. In oostelijke richting biedt de centrale as uitzicht op de stevige groene bosrand van de Veluwe die het WFC terrein aan de oostzijde begrenst. Het stevige en aantrekkelijke landschappelijke raamwerk van openbaar groen dat bouwveld G omringt, maakt verdichting en een compacte bebouwing van het bouwveld mogelijk.

De zuid- en westgevels van het samengestelde bouwblok zijn belangrijk. Deze markeren samen met het openbaar groen de gebiedskern aan de centrale as en het entreegebied van het WFC, waar veel bezoekers voor het eerst kennis maken met het WFC terrein. Dit vraagt om een hoogwaardige architectonische uitwerking. Naast een hoogwaardige architectuur en uitstraling is hier interactie tussen gebouw en openbaar gebied vereist, met name in de plint. De plint is duidelijk herkenbaar en heeft extra verdiepingshoogte. In de architectuur wordt aandacht besteed aan geleding en ritmiek, waarmee wordt ingespeeld op de menselijke maat. Publieke programma's in de plint worden voorzien van hoogwaardige entrees, transparante gevels en winnen aan uitstraling door de extra hoogte.

Aan de gebiedsentree verdient de overgang tussen parkeergarage en woongebouw bijzondere aandacht. Een nadrukkelijke samenhang en verweving tussen woongebouw en parkeergarage, zowel in beeldtaal als in materialisering en detaillering is het uitgangspunt.

De oostgevel van het woongebouw aan het voedselbos is hoogwaardig vorm gegeven. In de plint worden woonprogramma's gesitueerd en zijn transparantie en uitwisseling tussen binnen en buiten een aandachtspunt.

Het woongebouw heeft een groene binnentuin die toegankelijk is vanuit het openbaar gebied en de entree voor bewoners bevat. Hoewel de entree gesitueerd is aan de binnentuin en niet aan het openbaar gebied zijn de herkenbaarheid en vindbaarheid van de entree vanuit het openbaar gebied een belangrijk aandachtspunt.

Ook de uitwerking van de gevels en de plint van de parkeergarage vragen aandacht. De maat en schaal van het gebouw vragen om variatie in gevelindeling en geleding. Voor de gevels van de parkeergarage is een herkenbaar vormgeving met transparantie in de plint van belang. Het voedselbos en de stormbaan zijn recreatieve programma's die bezoekers trekken. Het aangrenzend openbaar groen geeft kansen om gevels te vergroenen, zodat deze op bijzondere wijze een interactie aangaan met de omgeving.

2.2.2 Openbare ruimte

Het plangebied betreft een bouwveld wat volledig volgebouwd wordt. Buiten de grenzen van het plangebied bevindt zich het landschappelijk raamwerk, waar de openbare ruimte gelegen is. Het plan zelf kent echter geen relevante openbare ruimte, noch is er sprake van een noodzaak om een bepaalde erfinrichting vast te leggen.

2.3 Welstandsnota

In de structuurvisie WFC zijn spelregels voor beeldkwaliteit opgesteld voor de samenhang van het beeld van het gehele terrein. Deze zijn in een beeldkwaliteitsplan (bkp) voor het deelgebied G verder uitgewerkt. Samen met het bestemmingsplan vormt dit het kader voor de planuitwerking en toetsingskader voor het kwaliteitsteam WFC. Het kwaliteitsteam is samengesteld uit externe, onafhankelijke deskundigen die de projectgroep WFC en het college van B&W adviseren. Daarnaast adviseert het kwaliteitsteam de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Ede in het kader van het omgevingsvergunningstraject.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

3.1.2 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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

De onderhavige planvorming maakt deel uit van een gebiedsontwikkeling die beoogt een gecombineerde woon- en werkomgeving te realiseren¹. Ten opzichte van hetgeen het huidige bestemmingsplan toelaat, leidt dit zeer waarschijnlijk tot een hogere bebouwingsgraad en in ieder geval tot de toevoeging van nieuwe functies over het gehele plangebied. In dat opzicht is er - met het oog op die totale ontwikkeling - sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

3.1.3.2 *Behoeft*

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

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2019 - 2021 zijn ruim 2.100 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2021). In de driejaarstermijn daarvoor waren dat er netto ruim 2.300. Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. Het Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

Ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave.

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

Speciaal voor deelgebied G geldt dat er tevens een parkeergarage wordt gerealiseerd, die ondersteunend is voor vrijwel alle functies op het WFC-terrein, zoals de werkfuncties, de bestaande Frisokazerne (inclusief de museale functie van Artbase) en Mauritskazerne, het Ketelhuis, de woonfuncties en de WFC Experience.

De behoefte aan een parkeergarage is daarmee op zichzelf al aangetoond: de parkeergarage zal namelijk voorzien in de broodnodige parkeergelegenheid voor een groot deel van het terrein. Ook in deelgebieden D (hotel/congrescentrum) en E/I (FID) kunnen mogelijk parkeergarages worden gerealiseerd. Evenwel heeft de parkeergarage in deelgebied G de

¹ Zie structuurvisie World Food Center (vastgesteld d.d. 23 januari 2020)

grootste capaciteit en voorziet deze in parkeerplaatsen voor o.a. de bestaande kazernes, de nieuwe werkfuncties, woningen in de gebiedskern en de WFC Experience.

Het World Food Center wordt gefaseerd ontwikkeld. Het is voor de kwaliteit van de uiteindelijke parkeersituatie van belang dat de parkeerbehoefte per fase in beeld worden gebracht. Dit wordt door de gemeente Ede en WFCD bewaakt aan de hand van een dynamische parkeerbalans. Aan het einde van ieder jaar wordt een actuele parkeerbalans (voor het totale WFC-gebied) opgesteld aan de hand van het dan geldende plan met zijn steeds concreter wordende ontwikkelingen.

De dynamische parkeerbalans wordt niet alleen up-to-date gehouden maar ook gevoed met ervaringscijfers uit de eerste bouwfasen van het World Food Center. Jaarlijks zal door de ontwikkelende partij de parkeerbehoefte gemonitord worden en zal bekeken worden hoe de parkeerbehoefte zich verhoudt tot de parkeernorm. Het is voor de monitoring van belang dat ook de data van gebouwde parkeervoorzieningen (in- en uitrijden van parkeervoorzieningen) beschikbaar gesteld wordt voor verdere analyse. Aan de hand van deze data kan worden bepaald hoe de parkeerbehoefte zich in het gebied ontwikkeld.

Deze benodigde capaciteit, die zich vertaalt in de bouwmassa van het pand, is bepaald aan de hand van een actuele parkeerbalans. Op basis van deze parkeerbalans is het uitgangspunt dat circa 1.100 collectieve parkeerplaatsen nodig zijn in de gebiedskern. Naast de parkeergarage in bouwveld G die ruimte biedt aan circa 550 plaatsen komen er in het gebied nog meerdere parkeergarages. Op basis van de huidige inzichten is de verdeling als volgt:

- Bouwveld D, circa 300 parkeerplaatsen, in een bovengrondse parkeergarage (onderdeel bouwveld waar ook hotel/congres wordt gerealiseerd)
- De bouwvelden E en I hebben tezamen een potentiële capaciteit van circa 300-400 parkeerplaatsen.

3.1.3.3 Bestaand stedelijk gebied

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

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

3.1.4 Programmering en segmentering

Aangetoond is dat het plan voldoet aan de kaders die hieraan in de ladder van duurzame verstedelijking worden gesteld. In het kader van een uitgebalanceerde woonruimteverdeling is het daarnaast van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste woonprogramma te onderbouwen (zie ook paragraaf 3.2.3). In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat er op basis van prognoses woningbouwaantallen zijn afgesproken die in de behoefte voor de komende jaren moet voorzien. De meest recente prognosecijfers onderstrepen dit. De afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) zijn vertaald in een gemeentelijke woningbouwprogramma. Het project WFC is nadrukkelijk opgenomen in dit woningbouwprogramma en biedt een gemengd woningbouwprogramma. Het plan Deelgebied G WFC voorziet met name in woningtypen in de betaalbare categorie conform de gestelde definities in de 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Hiermee

is aangetoond dat deelgebied G, onderdeel uitmakend van het project WFC, voorziet in een actuele behoefte aan woningen.

3.1.5 Crisis- en herstelwet

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

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

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

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

3.1.6 Erfgoedwet

Naast de harmonisering van verschillende wet- en regelgeving regelt de Erfgoedwet (2016) onder andere aanwijzing van gebouwde en archeologische rijksmonumenten en de daarbij behorende subsidiebepalingen, de regelgeving over opgravingen, meldingen van archeologische toevalsvondsten, de eigendom van vondsten en archeologische depots. Deze onderdelen zijn overgenomen uit de Monumentenwet 1988. De overige delen gaan nog over naar de Omgevingswet, waarbij er tot inwerkingtreding van die wet een overgangsregime geldt voor de betreffende delen van de Monumentenwet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Algemeen

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

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

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

Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

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

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

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

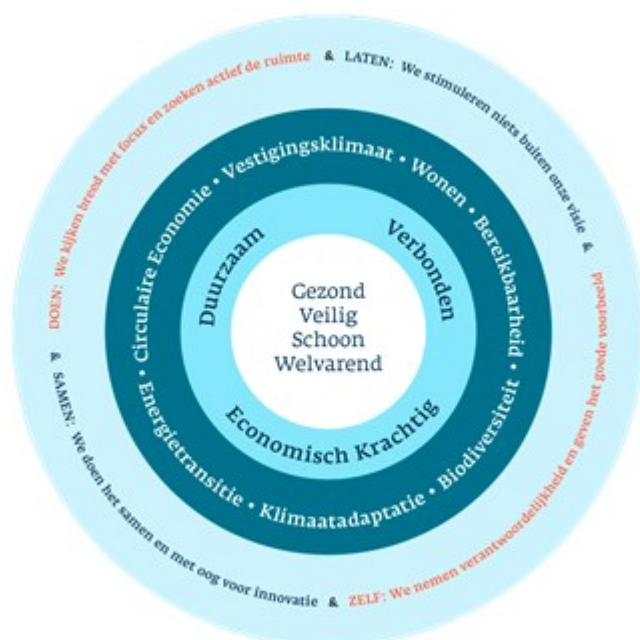


Fig 4. afbeelding doelstellingen omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

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

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en

milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld in maart 2021. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening één aandachtspunt. In de Omgevingsverordening wordt de regionale woonagenda aangehaald (zie hierover paragraaf 3.2.3).

3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0 / Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 woningbouwafspraken Regio Food Valley

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

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

Het eind 2021 vastgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen - Uitvoeringsprogramma 2021-2024 Regio Food Valley geeft verdere invulling aan de woonopgave. Het doel van dit actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. Met het actieprogramma wordt aangesloten op de (ambities in de) Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, het Ontwikkelbeeld Amersfoort en de Regionale Ruimtelijke Verkenning

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen tot 2040.

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Ede

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

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

De Stadsvisie is gebaseerd op vijf leidende principes:

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

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

Brandpunt Stationsknoop-WFC

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

2 BRANDPUNT STATIONSKNOOP-WFC

Gebiedskansen:

Netwerkstad in Foodhart

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

Krachtige en complementaire brandpunten

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

Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei

- Stadsentree opwaarderend door goede inbedding van het representatieve station
- Verminderen barrièrewerking spoor en Klinikerbergweg
- Verbeteren stadsaanzicht aan spoor ter hoogte van Parkweg, Noord- en Zuidplein met goede inbedding in hoofdgroenstructuur
- Groene lopers van station over WFC naar Veluwe en recreatieve poort en van recreatieve poort naar Stationsweg

- Vergroening van pleinen en parkruimtes aan beide zijden Parklaan
- Recreatieve poort en impuls omgeving Heidebrouwerij en De Fisser
- Benutting cultureel erfgoed kazerneterreinen, Stationsweg, Parkweg en Keetmolen
- Stadspark

Duurzame en gezonde stad

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

Levensloopbestendige wijken

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

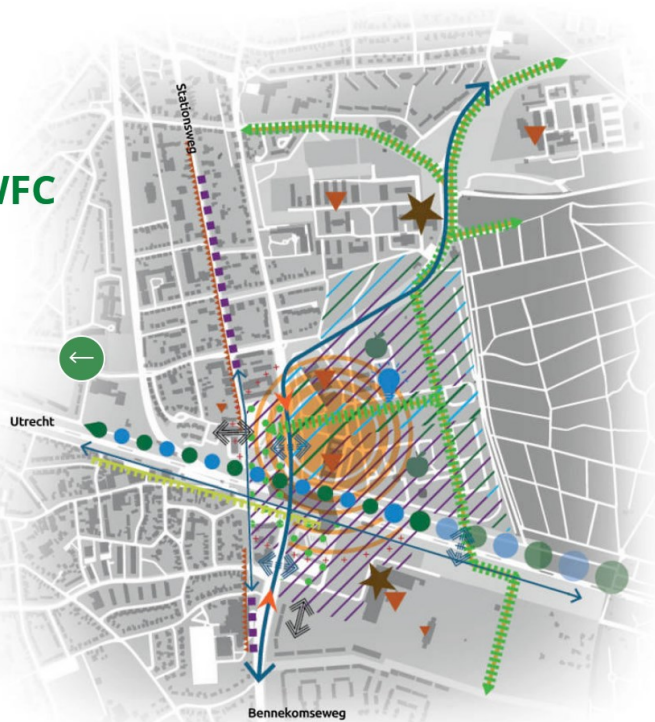


Fig 5. Doelstellingen Stationsknoop-WFC

3.3.2 Structuurvisie World Food Center

3.3.2.1 Structuurvisie

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

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

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

3.3.2.2 *Deelgebied G*

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

Onderdeel gebiedsconcept

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

Het 'stedelijk wonen' is onderdeel van de multifunctionele gebiedskern en bevindt zich in het hart van het WFC. Het betreft wonen te midden van de reuring, de voorzieningen en pal bij het station Ede-Wageningen. In het gebied worden kleine, zelfstandige appartementen ontwikkeld. Ook studentenwoningen, short- en middle-stay voorzieningen passen hier qua profiel en programma prima bij.

Interessant is te bezien of gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de onderste bebouwingslaag. Het stedelijke woonmilieu op het WFC biedt kansen om een bijzondere doelgroep aan Ede te binden: 'Talent op de Veluwe'. Het betreft voornamelijk jonge mensen in hun twintiger en dertiger jaren (die relatief veel verhuizen). Jongeren die studeren in Wageningen, net afgestudeerden (high potentials, young urban professionals), promovendi en studenten uit het buitenland. Veelal mensen met nog lage -maar groeiende - inkomens. Hiermee trekken we een doelgroep aan die de plek heel belangrijk vindt (nog meer dan de woning zelf): centraal in het land, dicht bij openbaar vervoer, nabij andere functies, reuring en de relatie met het voedselthema. Deze groep leeft veel buiten de woning en kan voor de gewenste levendigheid op het WFC zorgen. Zij vinden nieuwe initiatieven aantrekkelijk. Bovendien zorgt dit voor draagvlak voor eventuele voorzieningen zoals horeca en cultuur.

De centrale parkeergarage beslaat een belangrijk deel van het plangebied. Deze voorziening fungeert als centrale parkeerplaats voor een deel van de functies in het hele WFC-gebied. De collectieve parkeergarages maken deel uit van het straatbeeld, maar mogen die niet domineren. Bij de gebiedsentree is de parkeerbebouwing voldoende geleed voor een afwisselend beeld.

Programma

Het programma bestaat uit circa 90 appartementen, zowel huurappartementen in de middenhuur (minder dan € 1000 euro/maand) als koopappartementen met een koopprijs tot maximaal het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen (sociale koop hoog).

Fasering

De geplande start bouw van het bouwveld is 2022-2023. De parkeergarage zal waarschijnlijk op z'n vroegst in de eerste helft van 2024 worden gerealiseerd.

Financieel kader

De grondprijzen voor deze woningbouwvlek worden bepaald op basis van de samenwerkingsovereenkomst gebiedsontwikkeling. Het bouwveld bestaat uit een gemengd programma van appartementen en een parkeergarage. De kwaliteit van dit gebied moet leiden tot een voor Ede bijzonder woonklimaat, en draagt bij aan de centrale parkeeroplossing.

3.3.2.3 *Milieueffectrapportage*

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

3.3.3 Duurzaamheidsvisie WFC

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

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

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

Duurzaamheidsvisie WFC

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

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

3.3.4 Parkeerbeleid

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

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

3.3.5 Cultuurhistorie

3.3.5.1 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

In 2012 stelde de gemeente met de nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels vast met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het proces van ruimtelijke planvorming. Dit archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van de Erfgoednota. De gemeente is verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft in 2012 de eigen, in rijkswetgeving geboden beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft een verruiming (versoepeling) van de in wetgeving vastgelegde ondergrenzen tot gevolg gehad. In de Erfgoednota zijn geen wijzigingen in de archeologieregels uit 2012 doorgevoerd.

De nota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart, de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.5.2 Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2013)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. In hoofdstuk 4.7 en 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die specifiek binnen en rondom het plangebied aanwezig zijn of kunnen worden verwacht. Daarbij wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen en de wijze waarop aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht hoe waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Deze kaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

Het plangebied 'Ede, World Food Center, Deelgebied G' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 (geel). Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES





-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fig 6. Uitsnede plangebied op Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, kaartbijlage 6 (deelkaart Integrale Waardering)

3.3.6 Bomen- en groenbeleid

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.3.7 Woonvisie

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

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

8. Wonen in Food Valley

Het WFC bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen met een accent op bijzondere woonmilieus passend bij het unieke concept WFC (sporen 3 en 4). Het WFC (waaronder deelgebied G) is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma / Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Daarmee scoort de ontwikkeling op spoor 1. De woningen in deelgebied G zullen voornamelijk in de prijscategorie 'betaalbaar' gerealiseerd worden (zowel middenhuur tot 1.000,-- als sociale koop hoog; uitsluitend gestapeld) volgens de definities in de 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' en de daarbij behorende 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022' (spoor 3). . Daarnaast wordt het WFC (en daarmee ook deelgebied G) in de nabije toekomst voor wegverkeer direct ontsloten op de A12 door aanleg van de 'Parklaan'. Het gebied zelf is gelegen op de grens van de Veluwe en op korte afstand van intercystation Ede-Wageningen en diverse voorzieningen (waaronder winkelcentra). De uitstekende bereikbaarheid, de nabijheid van de Veluwe in combinatie met de gekozen typologieën en prijscategorieën woningen vormen daarmee een interessante woonlocatie voor mensen die zijn gericht op het kenniscluster food en de foodbusiness (Wageningen UR, Campus Wageningen en WFC). Het plan scoort daarmee zeer hoog op de sporen 6, 7 en 8 van Woonvisie.

3.3.8 Programma Biodiversiteit

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

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

Eén van de doelen richt zich op het natuur inclusief ontwerpen als integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. In het ontwerp van het bouwplan is dit ook nadrukkelijk het uitgangspunt.

3.4 Conclusie beleid

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

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Beleid/regelgeving

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

4.2.2 Beschouwing plansituatie

Het WFC gebied biedt als brandpunt in de stad plaats aan een mix van verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke instellingen, bedrijven, onderwijsinstellingen, etc. Het wordt daarom beschouwd als een gebied met functiemenging,

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de Nieuwe Kazernelaan, en in de toekomst aan de Parklaan, waartussen zich een bosstrook en het stormbaanbos bevindt;
- de zuidzijde grenst aan de toekomstige centrale as van het WFC;
- de oostzijde grenst aan deelgebied K van het WFC, waar ook woningbouw gepland is;
- de westzijde grenst aan deelgebied D, waar een hotel en congrescentrum is voorzien in de structuurvisie voor het WFC. Tussen beide deelgebieden komt de westelijke toegangsweg naar het terrein te liggen.

De westzijde van het plangebied grenst aan deelgebied D. In de structuurvisie voor het WFC wordt hier voorzien in een hotel en congrescentrum. In het huidige bestemmingsplan "Ede, Kazerneterreinen" is er sprake van een gemengde bestemming waarin de volgende functies zijn toegestaan:

- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- ateliers en galleries, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
- maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- kantoren;
- dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
- publiek verzorgend ambacht en dienstverlening;
- bedrijven in milieucategorie A en B voor een gebied met functiemenging;
- horecabedrijven, categorie 1 en 2 met daarbij behorende terrassen;
- hotel - en congrescentrum;
- sportieve en recreatieve voorzieningen;

Behalve voor sportieve en recreatieve voorzieningen geldt voor de bovengenoemde functies dat zij in een gebied met functiemenging bouwkundig afgescheiden van de beoogde woningbouw dienen te worden uitgevoerd. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand

van 10 meter. De bovengenoemde functies zijn gesitueerd op 20 meter van de beoogde woningen in het plangebied en voldoen aan de richtafstand.

Uit de toelichting van bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen blijkt verder dat de sportbestemming ingevuld wordt door kleinschalige voorzieningen die weinig hinder veroorzaken. Er bestaan geen plannen om nieuwe voorzieningen aan te leggen of te bouwen. In de structuurvisie voor het WFC worden er zelfs geen sportfuncties voorzien in deelgebied D. Voor de sportbestemming kan daarom voldaan worden met het aanhouden van een afstand van 10 meter in plaats van de richtafstand van 30 meter. De beoogde woningen in het plangebied worden op voldoende afstand gesitueerd.

De functies en activiteiten ten noorden van het plangebied zijn op een afstand gelegen, dat deze voor de beoogde woningen niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Bovendien zorgt de beoogde parkeergarage voor een afschermd werking.

Voor de woningbouw in het plangebied geldt verder dat er ten westen en zuiden van het plangebied woningen zijn bestemd en er geen (bedrijfs)functies zijn gelegen die van invloed zijn op de woningen.

Parkeergarage

Voor de beoogde parkeergarage in het plangebied valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 2. Er geldt een richtafstand van 10 meter voor geur en 30 meter voor geluid ten opzichte van omgevingstype rustige woonwijk. Voor omgevingstype gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid. Naast geur en geluid dient ook rekening te worden gehouden met licht van de parkerende auto's.

De parkeergarage ligt op meer dan 200 meter van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied. De parkeergarage ligt op circa 20 meter van de woonbestemming in het westen (deelgebied D), waarbij het gaat om een omgevingstype gemengd gebied. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid en geur. Bovendien is in de structuurvisie voor het WFC een hotel en congrescentrum voorzien in deelgebied D. De parkeergarage ligt op meer dan 30 meter van de woonbestemming in het oosten (deelgebied K) en voldoet aan de richtafstanden voor geluid en geur. Verder is het de verwachting dat op deze afstand eventuele lichthinder van beperkte invloed is op het woon- en leefklimaat.

Voor de woningen in het plangebied geldt dat de parkeergarage direct ten noorden van deze woningen wordt gerealiseerd, maar nog wel bouwkundig gescheiden wordt. De parkeergarage wordt (in het zuiden) aan de zijde van de woningen gesloten uitgevoerd (met beton), waardoor hinder van licht, geluid en geur op de woningen in het plangebied wordt voorkomen. Voor de verkeersontsluiting van de parkeergarage geldt dat de geluidsbelasting van deze parkeerbewegingen op de gevel van de woningen die het dichtst bij de ontsluiting zijn gelegen naar verwachting voldoen aan de geluidsnormen uit bijlage 5 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Dit vanwege de afstand van de ontsluiting tot de woningen en de woningen worden voorzien van een balkon met een gesloten glazen borstwering van 1 meter hoog en de gevel van deze woningen schuin naar binnen draait in een richting die van de bron af is gepositioneerd. Verder zullen de installaties van de parkeergarage, zoals mechanische ventilatie en liften, met betrekking tot de woningen moeten voldoen aan de milieunormen uit het Activiteitenbesluit en Bouwbesluit 2012.

Evenementen

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

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

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



Fig 7. Geluidscontouren van groot evenement in dB(A)

Een geluidsniveau dat is lager dan 70 dB(A) wordt als aanvaardbaar beschouwd. In het plangebied zelf wordt de waarde van 70 dB(A) alleen overschreden in de gebiedskern, waaronder het zuiden van deelgebied G. De evenementen gerelateerde geluidhinder is verder tot een acceptabel niveau teruggebracht door alleen maximale geluidsterktes toe te staan tot 0.00 uur 's-nachts als de volgende dag een vrije dag is. Ook het aantal grote evenementen wordt gedurende jaar beperkt tot maximaal 8. Door deze maatregelen kan voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gecreëerd.

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

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

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

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

4.4.1 Situatie plangebied

Niet gesprongen explosieven

Het gehele WFC terrein is verdacht voor de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (CE). Het terrein is middels grondradar onderzocht echter door de vele verstoringen is het noodzakelijk dat de terreinen middels laagsgewijze ontgravingen worden vrijgegeven voor CE. Ook voor deelgebied G zal dit in 2021 en 2022 worden uitgevoerd. Hiermee wordt geborgd dat CE geen belemmering is voor de ontwikkeling van deelgebied K.

Bodemverontreiniging

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

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

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

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

4.4.2 Conclusie

Het aspect Bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten

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

³ Raamsaneringsplan Prins Mauritskazerne Zuid Ede, Ingenieursbureau Land, 18 februari 2019.

hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

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

Waterwet (Ww)

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

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

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

Hemel- en grondwaterbeleid

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

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfilteerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

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

4.5.2 Situatie plangebied

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

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

Vuilwater

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

Hemelwater

Binnen het bouwvlak G moet een dynamische bui geborgen worden, waarbij 90 mm in 2 uur valt. Het realiseren van de benodigde berging in het gebied zal een combinatie zijn van hergebruik van hemelwater en/of berging op de daken en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen, en berging op straat. Het uitgangspunt is dat tenminste 40mm moet worden geborgen in een voorziening. Voor de overige 50 mm geldt dat dit geborgen kan worden in voorzieningen, maar dat ook de berging op straat meegerekend mag worden. Voorwaarde is wel dat er bij deze 90 mm geen hemelwater de gebouwen inloopt (schade optreedt). De precieze invulling van deze eis moet nader uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.

Grondwater

De grondwaterstanden bevinden zich gedurende het hele jaar ruim beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem is goed tot zeer goed. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daardoor goed mogelijk, en ook gewenst omdat het zorgt voor aanvulling van het grondwater.

Hoogten

Het vloerpeil van de gebouwen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat. Binnen deelgebied G is aanzienlijk hoogteverschil aanwezig. Daarom is het hoogteplan voor dit deelgebied van groot belang vanuit het wateraspect. Er mogen geen ingesloten laagten ontstaan. Bij nog heviger buien dan de toetsbui moet het hemelwater een escape hebben naar het landschappelijk raamwerk.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

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

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

Stikstof

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

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

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

4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

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

4.6.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

4.6.3 Gemeentelijk beleid

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

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

4.6.4 Situatie plangebied

De natuurwaarden in dit deelgebied zijn onderzocht in het kader van de driejaarlijkse natuurinventarisaties in het kader van de Wet natuurbescherming die voor het gehele gebied (kazerneterreinen en Parklaan) worden uitgevoerd. Voor het laatst gebeurde dit in 2021 (Natuurbalans, 2022).

4.6.5 Beoordeling afzonderlijke aspecten

4.6.5.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Uit de actualisatie van de in 2021 uitgevoerde natuurtoets (Aarts, 2022) blijkt dat in het onderhavige plangebied geen wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn.

Even buiten het plangebied, in het sparrenbos dat aan de westzijde aan Deelgebied G grenst, broedde in 2021 en de jaren daarvoor een paartje sperwers. In 2021 had dit paartje een nest gemaakt in de noordostrand van het sparrenbos, dus pal tegen Deelgebied G aan. Ontwikkelen van Deelgebied G zal een negatief effect hebben op deze sperwers. Er is door de provincie Gelderland een ontheffing verleend voor het mogen kappen van het bosje (inclusief sperwernest) in het kader van de ontwikkeling van het WFC (ontheffing met zaaknummer 2020-011956, d.d. 29-6-2021, geldig tot 1 april 2025).

Het onderdeel soortbescherming is hier dus niet van toepassing. Wel dient te allen tijde zorgvuldig gewerkt te worden op basis de zorgplicht. Dit kan door gebruik te maken van een ecologisch werkprotocol. Tussentijdse vestiging van beschermde soorten is altijd mogelijk en met een adequaat protocol kunnen deze risico's grotendeels ondervangen worden. Voor de nieuwe inrichting van dit plangebied blijven de eisen van een natuurinclusief ontwerp van kracht (zie par. 4.6.3. Gemeentelijk beleid).

4.6.5.2 Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming

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

Stikstof

In november 2013 is het geldende bestemmingsplan voor de volledige kazerneterreinen vastgesteld. In juni 2015 verleende de provincie een vergunning op grond van de toenmalig geldende Natuurbeschermingswet 1988 ten behoeve van de invulling van de kazerneterreinen conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dat betekent concreet dat er 1850

woningen en 50.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) aan voorzieningen gerealiseerd mogen worden op het terrein.

Woningen

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

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

In totaal zijn (of worden nog) ongeveer 1200 woningen gerealiseerd op de gebieden buiten Maurits-zuid. Voor het plangebied resteren daarmee nog maximaal 600 woningen. In de bestemmingsplanregels behorend bij dit plan, wordt vastgelegd dat in deelgebied G maximaal 90 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarmee valt het plan ruim binnen de toegekende (stikstof)ruimte voor woningbouw uit de Nbw-vergunning. Een nadere toetsing of passende beoordeling is niet nodig. In de planregels wordt een directe verwijzing naar de verleende Nbw-vergunning opgenomen. Overigens is daarbij nog van belang dat ten tijde van het verlenen van de Nbw-vergunning, nog geen sprake was van gasloze woningbouw. Inmiddels worden woningen wel gasloos gebouwd, en zijn de bouwmethoden en bijbehorend materieel ook verbeterd als het op stikstofemissie aankomt.

Parkeergarage

Een deel van de stikstofruimte in de natuurvergunning is, voor wat betreft het aspect voorzieningen, toegekend aan bebouwing/gebied met de bestemming 'gemengd'. Het gaat dan meer specifiek om Maurits- en Frisokazerne en de bestaande bebouwing ten oosten van de Mauritskazerne. Daarnaast kent het gebied Maurits-zuid twee delen waar een wijzigingsbevoegdheid voor geldt: de gronden achter de beide kazernes kunnen worden verkleurd naar een gemengde bestemming met bijbehorende bebouwing.

Deelgebied G valt buiten deze zone. Dit houdt in dat voor de bouw- en gebruiksfase elders stikstofruimte moet worden verkregen. Daarbij is het van belang om inzichtelijk te hebben welke mate van stikstofemissie (en bijbehorende stikstofdepositie op Natura2000-gebied) de parkeergarage met zich meebrengt. Daarbij geldt dat de bouwfase in de huidige regelgeving niet hoeft te worden betrokken bij de berekening van de stikstofdepositie. De gebruiksfase kent geen zelfstandig effect, nu de parkeergarage op zichzelf geen verkeersaantrekkende werking heeft, noch de installaties in het gebouw. Alle verkeersberekeningen worden toegerekend aan de woon- en bedrijfsmatige activiteiten op het terrein, en zullen dus in de ontwikkeling van die functies (in andere deelgebieden) moeten worden onderbouwd.

Overige externe effecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het World Food Center is een milieu-effectrapportage⁴ opgesteld, als bijlage bij de structuurvisie. Onderdeel daarvan is een passende beoordeling van de activiteiten in het kader van de effecten op Natura2000-gebied. Deze effecten waren op voorhand namelijk niet uit te sluiten. De passende beoordeling bevat daarmee een nadere studie naar mogelijke externe effecten welke optreden bij de volledige ontwikkeling van het World Food Center.

Uit de passende beoordeling blijkt dat significante externe effecten uit te sluiten zijn (p. 147 ev milieu-effectrapportage). De passende beoordeling is gebaseerd op een voorkeursalternatief, waar de parkeergarage en het appartementengebouw waar onderhavig bestemmingsplan

⁴ RHDHV, *World Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie*, 5 november 2019, kenmerk BE7918TPRP1911051119

betrekking op heeft, onderdeel van uitmaken. Voor wat betreft de gebruiksfase kan dus in ieder geval gesteld worden dat significante externe effecten zijn uitgesloten.

De passende beoordeling heeft uiteraard ook betrekking op de realisatiefase. Evenwel is voor dit bestemmingsplan specifiek beoordeeld of er aanleiding is om extra/andere verstoring te verwachten gedurende de realisatiefase. Dta is niet het geval. Er zijn geen bijzondere bouwmethodes nodig (zoals diepheiën) die extra geluidsverstoring teweegbrengen. Verstoring is daarmee op voorhand uit te sluiten. Mogelijk wordt tevens een werkprotocol opgesteld, ter verdere bescherming van de natuurlijke waarden gedurende de bouwperiode. Dit staat echter los van de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6.5.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Gelet op de ligging van het perceel, heeft het ontwikkeling geen gevolgen voor dit aspect.

4.6.5.4 GNN en GO

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

4.6.5.5 Programma Biodiversiteit

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

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

4.6.6 Conclusie

Uit de actualisatie van de natuurtoets uit 2021 blijkt dat de aspecten soortbescherming en houtopstanden uit de wet natuurbescherming niet relevant zijn voor het onderhavige plangebied; er is geen sprake van compensatie of mitigatie van bestaande beschermde waarden. Er zijn eveneens geen negatieve effecten op het Gelders Natuurnetwerk.

Voor het aspect stikstof kent het plan op basis van de huidige regelgeving en de verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet geen effecten. Andere negatieve effecten op Natura2000-gebied zijn tevens op voorhand uit te sluiten.

De natuurwaarden kunnen in het algemeen verbeterd worden door het toepassen van een natuurinclusief ontwerp, bijvoorbeeld middels het puntensysteem van de gemeente Ede. Aan de zorgplicht kan verder invulling gegeven worden door gebruik van ecologisch werprotocol geurende de uitvoering. Op deze manier wordt zorgvuldig gehandeld en is het plan uitvoerbaar.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3.3.5 is ingegaan op beleid en regelgeving ten aanzien van archeologie.

4.7.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van in het plangebied bekende en te verwachten archeologische waarden is allereerst gebruik gemaakt van de resultaten van ongeveer 10 jaar geleden in het hele kazerneterrein uitgevoerd verkennend archeologisch onderzoek. Dit onderzoek bestond uit een archeologische begeleiding van de sloop van enkele kazernegebouwen en een inventariserend veldonderzoek.⁵ In onbebouwde zones werden boringen verricht om de bodemkundige gesteldheid te onderzoeken.

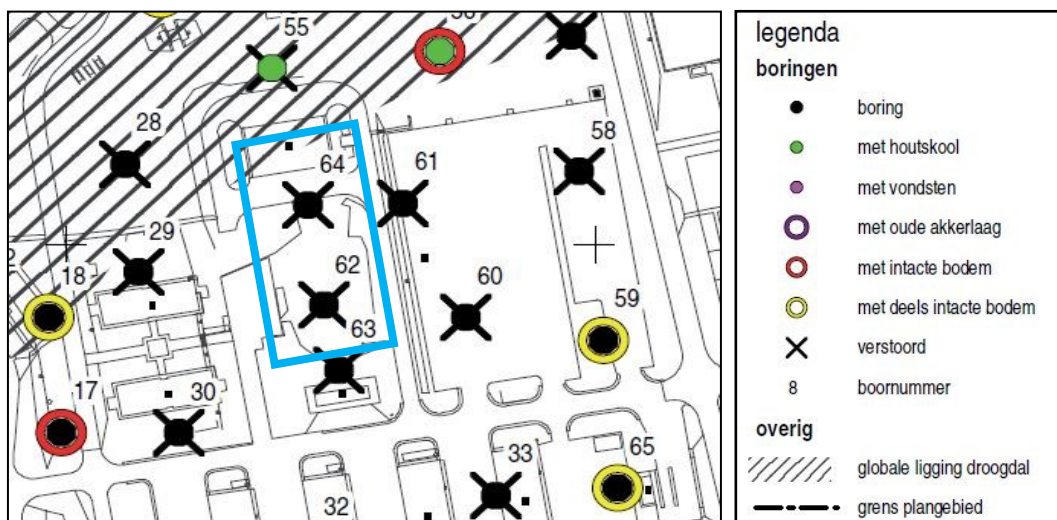


Fig 8. Resultaten van archeologisch booronderzoek (Flokstra et al. 2012), met deelgebied G in blauw.

In en in de directe omgeving van deelgebied G werden 6 boringen geplaatst (nrs. 55 en 60 t/m 64, zie fig.). Uit deze boringen bleek dat de ondergrond ter plaatse grotendeels was verstoord. Het veldonderzoek toonde ook dat in het centrale deel van de Mauritskazerne nog (gedeeltelijk) intacte bodemprofielen aanwezig waren. Ter hoogte van een zgn. 'droogdal' werden in sommige boringen daadwerkelijk archeologische resten aangetroffen. Deze vondsten duiden op de aanwezigheid van een vindplaats uit de periode IJzertijd tot en met Middeleeuwen (ca. 500 voor Chr. tot 1500 na Chr.) op een gemiddelde diepte vanaf 20 cm - mv. De precieze aard van de vindplaats bleef onbekend, omdat resten (nog) niet verder werden onderzocht. Het 'droogdal', het gebied met een intacte bodem en een hoge trefkans op archeologische vindplaatsen, overlapt met de noordelijke rand van WFC-terrein deelgebied G (zie arcering in bovenstaande fig. en rode zone in onderstaande fig.). In deze zone nog te verwachten archeologische waarden werden in 2013 beschermd in het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen'.

⁵ Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & E.H.L.D. Norde, 2012: Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), RAAP-rapport 2611, RAAP bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012).

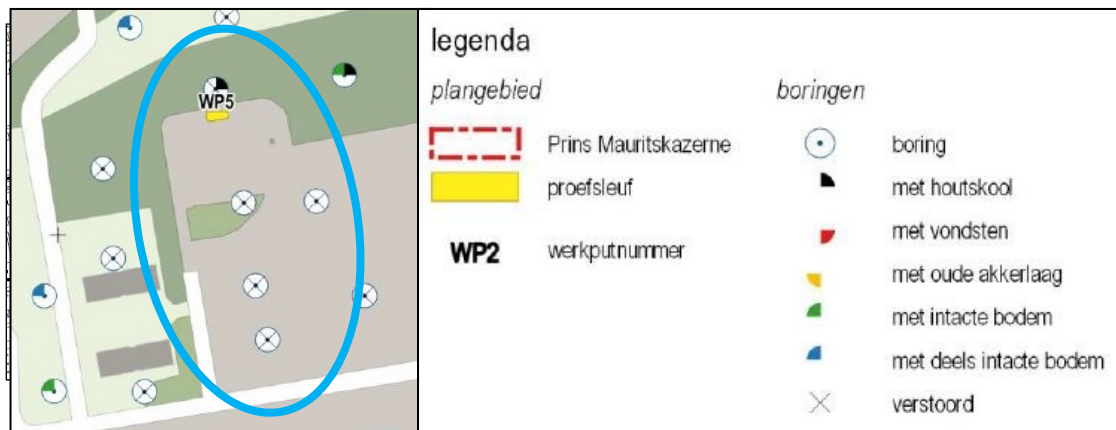


Fig 9. Archeologische verwachtingskaart (Flokstra et al. 2012). In blauw het plangebied.

In de winter van 2014-2015 werd in een deel van de planologisch beschermde noordrand van het plangebied - in 'deelgebied B' - een explosievenonderzoek door archeologen begeleid (zie onderstaande fig.). Door het explosieven opsporingsbedrijf werden kleine benaderingsputten laagsgewijs gedetecteerd en ontgraven, waarvan er drie door archeologen werden onderzocht: put 1 (190 m²), put 752 (24 m²) en put 758 (5 m²).⁶ Ook de bodem in dit 'deelgebied B' bleek goeddeels verstoord. In put 1 en put 758 werden geen grondsporen aangetroffen. In put 752 werden spitsporen waargenomen, met een onduidelijke datering. Verder kwam een veelheid aan voorwerpen aan het licht, veelal afval en gedumpt militair materiaal, zonder archeologische behoudswaarde.

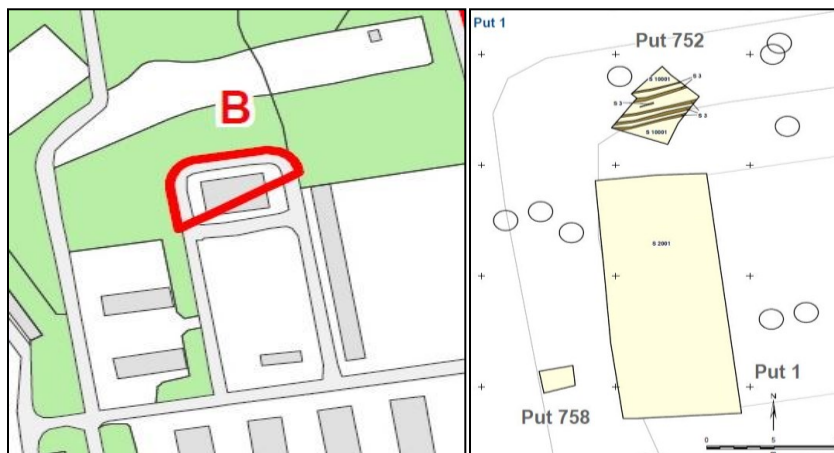


Fig 10. Ligging 'deelgebied B' met 3 werkputten (naar Schute & Wijnen 2018, fig. 2 en kaartbijlage 1).

In januari 2018 werd in de noordrand van het plangebied nog een (leidend) onderzoek naar explosieven door archeologen gedocumenteerd. Direct ten zuiden van de in 2012 uitgevoerde boring 55 werd werkput 5 aangelegd (zie onderstaande fig.). De bodem ter hoogte van de boring bleek in 2012 al verstoord (wel werd er houtskool in de boorkern aangetroffen). Werkput 5 bevond zich bovendien vrijwel ter hoogte of juist ten oosten van de in 2014-2015 gegraven benaderingsputten (zie fig. hierboven). Niet onverwacht bleken in deze werkput flinke ophogingspakketten aanwezig; de eerste 80 cm beneden maaiveld bestond uit ophogingszand met betonpuin. Het resultaat van recent graafwerk? De natuurlijke, ongestoorde bodem werd pas op een diepte van 125 cm beneden maaiveld bereikt. In dit vlak manifesteerde zich een kuil met een doorsnede van ongeveer 3 m, waaruit jaren eerder ook al gesignaleerde houtskoolresten tevoorschijn kwamen. De kuil is door de onderzoekers afgewerkt en als (natuurlijke) boomval geïnterpreteerd.⁷

Fig. De ligging van boring 55 en werkput 5 (Flokstra 2018, fig. 2).

⁶ Schute I.A. & J.A.T. Wijnen, 2018: Archeologische begeleiding van munitieaanpak Kazerneterreinen in Ede, gemeente Ede, RAAP-rapport 3318, RAAP bv, Weesp (eindversie, 20 maart 2018).

⁷ O.a. Flokstra, L.M., 2018: Onderzoeksgebied Mauritskazerne in Ede, gemeente Ede; Archeologisch vooronderzoek: een opgraving variant archeologische begeleiding, RAAP-notitie 6279, RAAP bv, Weesp (eindversie, 21 maart 2018).

4.7.3 Conclusie

Het plangebied WFC deelgebied G werd in het geldende bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' in 2013 voor een klein deel mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Het ging om het noordwestelijke gedeelte (ca. 300 m², zie hoofdstuk 1.4 en onderstaande fig.).

De afgelopen jaren zijn in het gebied met behulp van archeologisch veldonderzoek veel bodemverstoringen vastgesteld. Deze zijn te verklaren aan de hand van oudere luchtfoto's van het gebied. Hierop is zichtbaar dat tenminste vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw - waarschijnlijk al vele jaren eerder - bebouwing en verharding aanwezig waren. Bebouwing in de noordelijke, deels planologisch beschermde zone, is in 2013-2014 gesloopt. Ook in voorgaande jaren is er vaak ingegrepen in de inrichting van het gebied, waarvan het grootste gedeelte als parkeerplaats of groenvoorziening dienst heeft gedaan.



Ontwikkelingen hebben *aantoonbaar* negatief effect gehad op mogelijk in het plangebied ooit aanwezige archeologische waarden. De kans is klein dat toekomstige ontwikkelingen behoudenswaardige archeologische resten onevenredig zullen schaden.

Nader archeologisch onderzoek, of een beschermende planologische regeling, wordt niet langer noodzakelijk geacht.

Fig 11. Plangebied WFC deelgebied G geprojecteerd op het geldende bestemmingsplan (2013) en een luchtfoto uit 2002. In +-arcering de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Beleid/regelgeving

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied 'Ede, World Food Center, deelgebied G' beslaat een klein deel van het gebied gelegen ten oosten van het plateau waarop zich de hoofdgebouwen bevinden van de eerste militaire bouwcampagne in Ede Stad.

4.8.3 Cultuurhistorische analyse

4.8.3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Historisch-geografisch en historisch-bouwkundig

Het plangebied is gelegen in het Midden-Nederlandse zandgebied en kende van oudsher relatief grote hoogteverschillen, op de westflank van gestuwde, glooiende afzettingen behorende tot het stuwwallencomplex Ede-Wageningen, ontstaan in de één na laatste IJstijd. Van dit pre-militaire landschap is thans nog het geaccidenteerde terrein (droogdal) bewaard gebleven ten noorden van het plangebied.

Het plangebied zelf maakt deel uit van een geëgaliseerd terrein. In historisch-geografische zin herinnert dit aan de door Defensie vanaf 1904 gestarte bouwcampagne om dit gebied te transformeren tot een militair terrein met een bijbehorende onderscheidende karakteristiek als gevolg van gebruik, typologie en bouwstijlen.

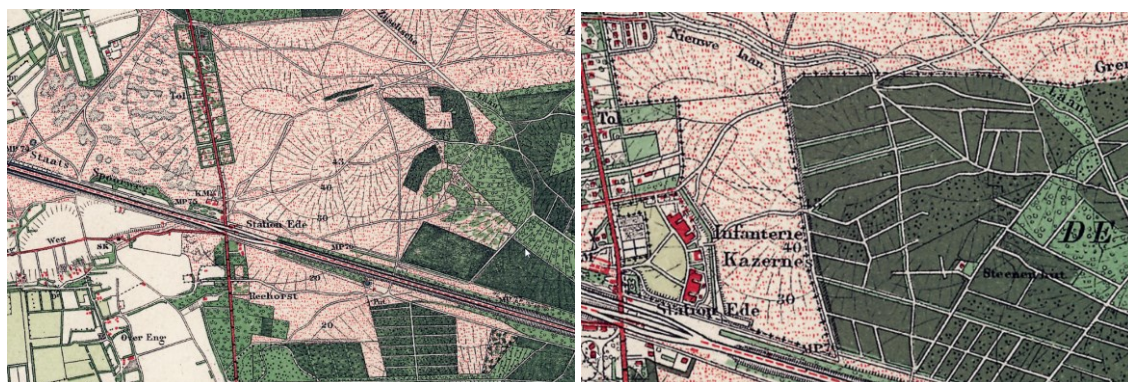


Fig 12. Situatie rond 1900 en 1906, met aanvankelijk de nog onbebouwde Schraaljammerheide en enkele jaren later, na de eerste bouwcampagne van Defensie, een duidelijke begrenzing van het heidegebied ('Grens Militair Terrein') met de steilrand die de overgang markeert naar het bosgebied van De Sijselt. Bron: topotijdreis.

Lange tijd is ter plaatse sprake van schrale heidegrond met zandverstuivingen veroorzaakt door intensieve boskap en begrazing. Het landschap werd in de 19^e eeuw gedomineerd door de voor wandelingen lokaal zeer populaire Schraaljammerheide, een deels geaccidenteerd heidegebied waarin enkele oost-west georiënteerde padenstructuren liepen. Hogerop, op de Sysselt, werd in de 19e eeuw steeds meer bos aangeplant. Lager gelegen liep een grintweg, de huidige Stationsweg, die de verbinding vormde tussen de agrarische kernen Ede en Bennekom. Door de aanleg van de spoorlijn Amsterdam - Arnhem in 1845 werd dit gebied fors doorsneden maar ook bereikbaar gemaakt voor mensen van buiten de gemeente.

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

Door het geaccidenteerde terrein gedeeltelijk te egaliseren ontstonden plateaus met steilranden aan de west- en oostzijde (buiten plangebied). Achter de westelijke steilrand werd medio jaren '10 in het kader van de mobilisatie een omvangrijk barakkenkamp aangelegd, waarop de barakken in stroken noord-zuid waren georiënteerd. Deze barakken werden in later tijd verplaatst en/of vervangen door alternatieve bebouwing (thans eveneens gesloopt), maar de centrale oost-west as is tot op de dag van vandaag als meest dominante historische ontsluiting in dit achtergebied herkenbaar bewaard gebleven (buiten plangebied).



Fig 13. Topografische kaart en foto van het barakkenkamp (circa 1914) op de heide achter de oostelijke steilrand. Bronnen: topotijdreis en gemeentearchief Ede.

Het terrein tussen dit barakkenkamp en het bosgebied van De Sijsselft was heideterrein, en werd na de komst van de militairen aanvankelijk als oefenterrein gebruikt. Als gevolg van doorgaande bosaanplant op De Sijsselft ontstond begin 20e eeuw aan de oostzijde een duidelijke begrenzing van het heidegebied bij een tweede steilrand, die de overgang markeert naar het bosgebied van De Sijsselft. Na de oorlog werd er in dit gebied een tankbaan aangelegd waarvan de meeste sporen enkele decennia later alweer verdwenen waren. In later tijd werden er enkele solitaire militaire bijgebouwen neergezet, die enkele decennia later eveneens weer werden gesloopt.



Fig 14. Situatie in de jaren '50, met een nieuw aangelegde tankbaan met keerkruis, en de situatie rond 2012, waarbij de tankbaan alweer goeddeels is gecomoveerd, er resteren slechts nog enkele ontsluitingen Binnen plangebied gerealiseerde nieuwbouw vanuit een oogpunt van cultuurhistorie niet waardevol. Bron: topotijdreis.

4.8.3.2. Te behouden cultuurhistorische waarden

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

Het plangebied zelf behoort in historisch-geografische zin echter wel tot een plateau, dat onderdeel is van een als gevolg van de militaire ontwikkeling (bewust) geëgaliseerd terrein, ingeklemd en gemarkeerd door de steilranden aan de westzijde (overgang kazerneplateau) en de steilrand aan de oostzijde (overgang Sijsselft).

4.8.4 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zones 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is het uitgangspunt dat interventies kunnen worden aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden niet allen te behouden maar tevens, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken.

Het plan voorziet hierin, aangezien het terrein als zodanig voldoende herkenbaar blijft. Bovendien wordt (buiten het plangebied) het militaire principe van 'terrassering' doorgezet bij

de verdere invulling van de bouwvelden richting De Sijsselt; een versterking van de plaatselijk aanwezige historische karakteristiek.

4.8.5 Conclusie

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

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1 Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

Het plan WFC heeft tot gevolg dat de verkeersstromen in en om het plangebied toenemen, waardoor, zonder maatregelen, extra geluidsbelasting ontstaat bij bestaande woningen waar mensen hinder van kunnen ondervinden. In deelgebied G worden nieuwe woningen gerealiseerd waarvan moet worden aangetoond dat er een goed (geluids)leefklimaat heerst vanwege weg- en spoorlawaai.

4.9.2.1 Railverkeerslawaai

In het "Rapport World Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie (Royal haskoningDHV, nr. BE7918TPRP1906042125, datum: 4 juni 2019)" is een beoordeling van het aspect railverkeerslawaai opgenomen. Uit het hierboven genoemde milieueffectrapport blijkt dat voor de nieuwe woningen in deelgebied G wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai. Een nadere afweging van geluidsreducerende maatregelen vanwege railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.9.2.2 Wegverkeerslawaai

Bestaande woningen en aanleg of reconstructie van wegen

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

Voor de geluidseffecten van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van het WFC blijkt uit het milieueffectrapport dat voor de bestaande woningen rondom het WFC na afweging van geluidbeperkende maatregelen, indien noodzakelijk hogere waarden (Wet geluidhinder) kunnen worden vastgesteld. De juridische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond. De afweging over eventuele geluidbeperkende maatregelen voor de bestaande woningen en hogere waarden heeft inmiddels plaatsgevonden bij de besluitvorming over de Parklaan.

Nieuwe woningen

Geluidsbelasting als gevolg van de Parklaan en de Klinkerbergerweg

Binnen deelgebied G wordt een woonbestemming voorzien met een bouwhoogte van 28 meter. Deze nieuwe woonbestemming ligt binnen de zone van de Parklaan en deels de Klinkerbergerweg. Om te beoordelen of aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor beide wegen kan worden voldaan is door de gemeente Ede akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting ten gevolge van de Parklaan en de Klinkerbergerweg 45 dB bedraagt inclusief aftrek 110g. Wgh. Dat is onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Geluidsbelasting als gevolg van de wegen binnen het WFC

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

Uit het bovengenoemde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de interne onthoudingsweg in het westelijk deel van het plangebied niet voldoet voorkeurswaarde van 48 decibel. De maximale geluidbelasting is aan de westgevel van de woonbestemming en bedraagt 53 dB. Maatregelen zoals een geluidscherm is voor het gebouw niet doelmatig gezien de geringe afstand tussen de weg en het complex en de hoogte van het gebouw. Stillere asfalt is niet gewenst vanwege redenen van verkeerskundige en/of financiële aard. Aangezien wel voldaan wordt aan de advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor geluid van wegverkeer van 53 decibel, is ook zonder maatregelen een goed leef- en milieuklimaat te borgen.

Cumulatie

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

4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid van de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van WFC, Deelgebied G rapportnummer E21.012, 10-12-2021, versie 2.1, gemeente Ede

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid/regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Voor het World Food Center (WFC) zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. De resultaten over dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport Worl Food Center: Milieueffectrapport bij de structuurvisie (Royal HaskoningDHV 4 juni 2019, referentie BE7918TPRP1906042125). In het studiegebied van het WFC Ede, waaronder deelgebied C, is er sprake van emissies ten gevolge van wegverkeer. De bronbijdragen van het wegverkeer zijn in detail berekend. Bronbijdragen van overige (grootschaliger) emissiebronnen (industrie, huishoudens, overig verkeer (schepen, vliegtuigen), natuurlijke emissies, etc.) kennen geen wezenlijke veranderingen als gevolg van de ontwikkeling van WFC Ede en zijn meegenomen in de toegepaste achtergrondconcentraties. In deelgebied A hebben de activiteiten binnen de WFC Experience, los van de verkeersbewegingen, geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit. De berekende totale concentraties zijn een cumulatie van de bronbijdragen van het wegverkeer en de heersende achtergrondconcentratie.

Op grond van het onderzoek naar luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat in geen van de onderzochte varianten overschrijdingen plaatsvinden van de jaar- en uurgemiddelde grenswaarde voor NO₂. De hoogste NO₂-concentraties (24,0 µg/m³) doen zich voor ter hoogte van de toetspunten langs de Dr. W. Dreeslaan.

De grenswaarden voor PM₁₀ (jaargemiddeld en etmaalgemiddeld) worden niet overschreden. De hoogste PM₁₀-concentraties (22,6 µg/m³) en aantallen overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM₁₀ grenswaarde doen zich voor langs de Dr. W. Dreeslaan, evenals het maximale aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM₁₀ grenswaarde (11 keer).

De grenswaarden voor PM_{2,5} (12,6 µg/m³) worden niet overschreden. De hoogste PM_{2,5}-concentraties komen voor langs de Dr. W. Dreeslaan.

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

De ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort, waaronder ook het WFC, zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 271). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen. De totale ontwikkelingen binnen de Veluwe Poort zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Ook blijkt dat er volgens de monitoringsresultaten van het NSL geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

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

Parkeerbeleidsplan

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

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

Fietsbeleid

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

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

4.11.2 Beschouwing plansituatie

4.11.2.1 Bereikbaarheid

Het plangebied ligt op loopafstand (< 500 meter) van het intercitystation Ede-Wageningen. Het huidige station wordt verbouwd/vernieuwd en krijgt een grotere capaciteit. Dit station biedt snelle verbindingen naar Anrhem/Nijmegen, als ook Utrecht en achter gelegen Randstadgebied.

Voor het gemotoriseerd verkeer ligt het plangebied nabij de nog te realiseren Parklaan. De Parklaan is een deels nieuwe gebiedsontsluitingsweg die het plangebied in zuidelijke richting een snelle en goede verbinding geeft naar de A12 (Poortwachter) en aan de noordzijde op de N224. In 2020 is het eerste deel van de Parklaan gerealiseerd die aan de noordwestzijde van dit plangebied gelegen is daarmee nu al een goede verbinding maakt met de hoofdwegstructuur van Ede.

Voor fietsverkeer zijn diverse fietsverbindingen (hoofd fietsstructuur) beschikbaar of in ontwikkeling. Aan de zuidzijde voorziet project Spoorzone in een langzaam verkeer viaduct wat de verbinding naar Enka en het Horapark levert. Dit viaduct maakt ook een directe verbinding met de fietsenstalling in het stationsgebouw mogelijk. Dit betreft een fietsenstalling met een capaciteit van 5500 tot 6000 bewaakte stallingsplaatsen. In de huidige planvorming gaat hier een regime gelden waarbij de 1^e 24 uur gratis gestald kan worden.

Over de Klinkenbergerweg zijn plannen vanuit het WFC en project Noordplein om een langzaam verkeerbrug te realiseren die het plangebied een directe verbinding geeft op de Snelle fietsroute Ede-Wageningen en vervolgens ook op de Snelle fietsroute Ede-Veenendaal. Aan de noordzijde ligt de hoofd fietsroute langs de Parklaan.

4.11.2.2 Parkeren

Voor de ontwikkelingen op het WFC-terrein wordt voor het autoparkeren de parkeernorm van het parkeergebied centrum als (maximale) norm gehanteerd. Het programma binnen bouwveld G bevat naast de realisatie van circa 90 wooneenheden ook de realisatie van een bovengrondse parkeervoorziening met een capaciteit van circa 550 plaatsen. Deze parkeergarage dient als onderdeel van de parkeeroplossing voor meerdere te realiseren voorzieningen binnen het WFC. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor collectieve parkeervoorzieningen binnen de bouwvelden D, E en I (zie figuur 15) van het WFC.



Fig 15. Overzicht verdeling bouwvelden WFC

Jaarlijks wordt door het project WFC de parkeersituatie gemonitord. Aan de hand van die monitoring wordt bepaald hoeveel extra (gebouwde) collectieve parkeervoorzieningen daadwerkelijk benodigd zijn. Bij evt. kortstondige pieken wordt ook gekeken naar beschikbare parkeer capaciteit in de omgeving die als parkeerpendellocatie ingezet kan worden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

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

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

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

4.12.2 Wettelijk kader

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

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

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

stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

4.12.3 Beschouwing plansituatie

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

Bedrijven

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

Buisleidingen

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

Weg, water en spoor

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

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

4.12.4 Conclusie

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

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

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

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

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

4.13.2 Beschouwing plangebied

Omgevingsveiligheid

Het plangebied ligt in een natuurbrandgevoelige omgeving. Een natuurbrand die ontstaat in het nabijgelegen natuurgebied kan gevolgen hebben voor de aanwezigen in het plangebied.

Om de zelfredzaamheid en rampenbestrijding te verbeteren adviseer ik om bij de uitwerking van het plan aandacht te schenken aan:

- Ontvluchtbaarheid; hierbij kunt u denken aan het realiseren van (nood)uitgangen en vluchtroutes die van de risicobron af gericht zijn.
- Risicocommunicatie; denk daarbij aan het informeren van de aanwezigen over de risico's en het handelingsperspectief.

Brandveiligheid

Het bouwen van een stallingsgarage kan een risicobron zijn voor de omgeving. Een brand in de stallingsgarage kan grote impact hebben op de bewoners van het woongebouw en de omwonenden.

Een brand in de stallingsgarage kan leiden tot o.a.:

- Het onbewoonbaar worden van de appartementen door schade aan constructie.
- Slachtoffers door rookverspreiding naar bovengelegen appartementen.

Om de kans en de gevolgen van een brand zo klein mogelijk te maken adviseren wij u om aandacht te schenken aan bouwkundige-, installatietechnische-, organisatorische maatregelen en maatregelen ten behoeve van de repressieve inzet.

Omdat elke stallingsgarage qua ligging, constructie, lay-out e.d. verschilt, zijn de te nemen maatregelen altijd maatwerk. Een sprinkler- of watermistinstallatie is in alle gevallen een goede maatregel. De kans op branduitbreiding naar aangrenzende constructies en voertuigen wordt verkleind, niet alleen bij een brand in een conventioneel aangedreven voertuig, maar zeker bij een brand in een elektrisch aangedreven voertuig.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen. De toegangsweg tot aan het woongebouw dient te aan de volgende eisen te voldoen:

- het maximale gewicht: 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²
- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Primair

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats).

Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur te kunnen beschikken. Ten behoeve van de hoogbouw kan het aanleggen van een droge blusleiding noodzakelijk zijn. De minimale capaciteit bedraagt dan 60 m³ per uur.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 30 m³ per uur, zich op een afstand van minder dan 100 meter.

4.13.1 Conclusie

Indien bij de verdere planuitwerking rekening wordt gehouden met de voorschriften die hiervoor zijn beschreven, bestaat er vanuit (brand)veiligheid geen bezwaar tegen het plan.

4.14 Kabels en leidingen

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

4.15 Trillingen

4.15.1 Beleid en richtlijnen

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

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

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

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

4.15.2 Beschouwing plansituatie

Voor de ontwikkeling van het WFC-terrein is een trillingen onderzoek (Trillingsonderzoek plangebied WFC Ede, Movares, D79-CLO-KA-2000005, datum 25 februari 2020 - Versie 1.0) uitgevoerd waarin is getoetst aan de streefwaarden uit de SBR - Richtlijn deel B. Uit het onderzoek blijkt dat op een afstand van meer dan 160 meter vanaf het doorgaande spoor

Utrecht - Arnhem geen maatregelen nodig zijn voor gebouwfuncties vanwege trillingen door treinverkeer. Deelgebied G ligt op meer dan 160 meter vanaf het spoor.

4.15.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.16 Milieueffectrapportage

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Specifiek voor de (exploitatie van de) parkeergarage is in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling (SOGO) 2019 opgenomen dat stichting WFCD verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie (tot verkoop aan een beleggen) van de te realiseren parkeergebouwen.

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Met het vaststellen van de structuurvisie door de gemeenteraad is een nieuwe richting ingeslagen, waarbij wordt ingestoken op de realisatie van een gemengde gebiedsontwikkeling met een combinatie van werken, wonen en verblijven.

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

Ten aanzien van deelgebied G is van belang dat woningbouw hier al sinds inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen' aan de orde is. In dat opzicht wijkt de huidige ontwikkeling van het gebied niet af van hetgeen al geruime tijd de bedoeling was. De setting, namelijk wonen in het stedelijk milieu van het WFC, is veranderd. Ook de realisatie van een parkeergarage op deze plek is een afwijking ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

De impact van de ontwikkelingen in het deelgebied op de omgeving is vanwege de groene omzoming beperkt. Uiteraard gaat het om bebouwing met een aanzienlijke hoogte: voor de bewoners van de nabijgelegen woonwijk kan deze zichtbaar zijn. Uit een opgestelde zichtlijnenstudie blijkt echter dat deelgebied G slechts in beperkte mate impact heeft op het uitzicht van omwonenden. Dit komt door de afstand tot de bebouwing en de groene omzoming van de bestaande bomen die in het gebied aanwezig zijn.

Juridische planbeschrijving

5.3 Inleiding

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

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

5.4 Bestemmingsplanregels

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

5.4.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.4.2 Bestemmingsregels

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

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen (zelfstandige) woningen worden gerealiseerd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. De toegestane typologie (uitsluitend appartement) is op de verbeelding aangegeven, evenals de maximale bouwhoogte. Verder kent het bestemmingsplan een grote mate van vrijheid, waarbij het beeldkwaliteitsplan de eisen aan de uitstraling bepaalt. In het gebied mogelijk in totaal maximaal 90 woningen worden gerealiseerd.

De bouwregels van de bestemming 'Wonen' kennen een bijzondere bepaling voor een tweetal appartementen aan de westzijde van het gebouw. Hier dient op de eerste en tweede verdieping, vanuit het aspect geluid, rekening te worden gehouden met de nabijgelegen ingang van de parkeergarage. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatse van deze appartementen, dienen ze te beschikken over extra geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de borstwering.

Tevens is binnen de bestemming 'Wonen', uitsluitend op de begane grond, de mogelijkheid om commerciële ruimtes te realiseren ten behoeve van dienstverlening, horeca en culturele instellingen.

Verkeer

De bestemming verkeer is opgenomen om een parkeergarage en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. De parkeergarage voorziet in parkeerplaatsen die gebruikt gaan worden door bewoners, bezoekers en andere gebruikers van het totale WFC-gebied. Op de verbeelding en in de regels zijn voorschriften opgenomen waar de parkeergarage aan moet voldoen. Voor het overige bepaalt het beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke uitstraling van het gebouw.

Aangezien de zuidzijde van de parkeergarage gericht is op de binnenplaats van het te realiseren appartementengebouw, is in de bouwregels voor de parkeergarage opgenomen dat deze gevel volledig afgesloten dient te zijn. Hiermee wordt zowel geluid- als lichthinder voorkomen ter hoogte van de nieuwe appartementen.

In de parkeergarage kan ook een mobiliteitshub worden gerealiseerd, bestaande uit een ruimte ten behoeve van o.a. het stallen en de uitgifte van elektrische auto's en fietsen.

5.4.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

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

Algemene procedurebepalingen

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

5.4.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan:

6 Inspraak en overleg

6.1 Participatietraject

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

De volgende stap in het ontwikkelingstraject is het aanpassen van het bestemmingsplan. Aangezien dit een voortzetting is van de structuurvisie, en het kort volgt op de vaststelling hiervan, is de mate van participatie beperkter. Naast gesprekken met direct belanghebbenden, wordt gedurende de inzageperiode een digitale informatiebrief toegezonden aan stakeholders. Indien gewenst kunnen zij dan in gesprek met ontwikkelaar en gemeente om gericht en in de meest efficiënte setting vragen en opmerkingen te bespreken.

6.2 Vooroverleg

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

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

7.2 Handhavingsprocedure

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

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

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

8 Bijlagen

Toelichting

1. Beeldkwaliteitsplan deelgebied G
2. Duurzaamheidsvisie WFC
3. NGE-onderzoek
4. Verkennend bodemonderzoek Prins Maurits kazerne, Kazernelaan 2 te Ede, De Straat Milieu-adviseurs B.V., 20 oktober 2000.
5. Raamsaneringsplan Prins Maurits kazerne Zuid Ede, Ingenieursbureau Land, 18 februari 2019.
6. Natuuronderzoek Kazerneterreinen Natuurbalans (update 2018)
7. Actualisatie beschermde natuurwaarden kazerneterreinen Ede 2021, NatuurBalans - Limens Divergens B.V., 22 maart 2022, projectnummer 21-063
8. Natuuronderzoek Spoorzone Econsultancy (2017)
9. Passende Beoordeling behorende bij Structuurvisie/MER WFC
10. Plangebied Kazerneterreinen, Gemeente Ede, Een archeologische begeleiding (conform protocol proefsleuven), Flokstra, L.M., H.J. Hesseling & E.H.L.D. Norde, RAAP-rapport 2611, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Weesp (eindversie, 19 september 2012).
11. Trillingsonderzoek plangebied WFC Ede, Movares, D79-CLO-KA-2000005, datum 25 februari 2020
12. Structuurvisie WFC

Planregels

1. Staat van bedrijfsactiviteiten 'Gemengd-2'