

Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders d.d. 3 september, zaaknr. 457683

Eén Ede

Contourennotitie
Ontwikkelder Ede-Stad

Eén Ede-Stad: Groeien naar balans



Hoofdstuk 1

Aanleiding

Dierbaar, duurzaam en dynamisch. Een treffende typering van Ede. Niet voor niets is het de titel van de Omgevingsvisie (OVI) en komt het als waardenkader ook terug in het Bestuursakkoord 2022-2026. Het legt ook onmiddellijk de grootste spanning voor de toekomst van de kern Ede op tafel. Hoe kan een snel groeiende stad als Ede zijn unieke eigenheid vasthouden of zelfs inzetten als basis voor een mogelijke kwaliteitssprong richting een duurzame toekomst? Hoe zorgen we er voor dat Ede ook in de toekomst een fijne en aantrekkelijke plek blijft om te wonen, werken en verblijven? Met de toename van circa 22.000 inwoners tot 2040 zal kern Ede uitgroeien tot een stad van circa 100.000 inwoners.

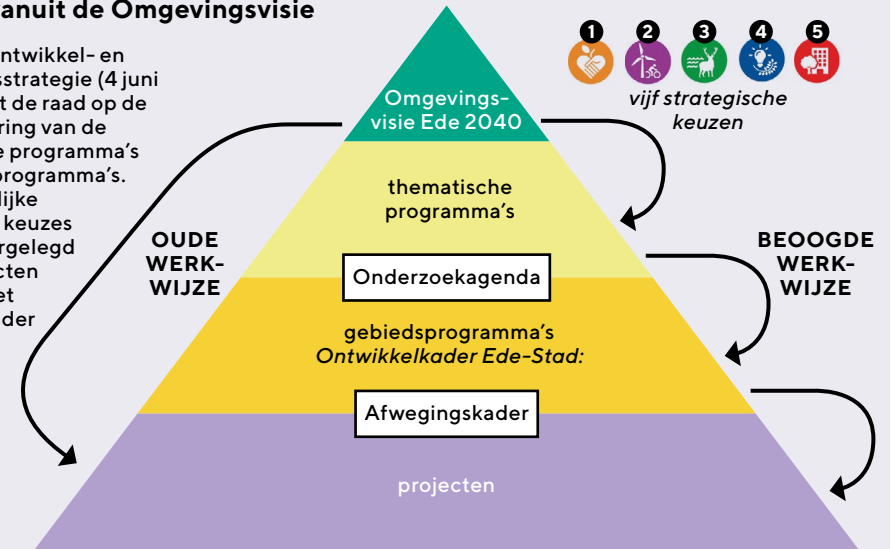
1.1 Contourennotitie: uitwerking keuzes uit de Omgevingsvisie

De voorliggende contourennotitie is de eerste stap om te komen tot een ontwikkelkader voor Ede-Stad. Het is een uitwerking van de Omgevingsvisie Ede 2040 en geeft een grove houtskoolschets voor de toekomst van Ede-Stad. Hiermee willen we het gesprek gaan voeren met de inwoners en een aantal nadere onderzoeken doen. Vandaaruit werken we toe naar een ontwerp-ontwikkelkader.

Dit ontwikkelkader overbruggt de kloof tussen de strategische Omgevingsvisie en de concrete, operationele projecten. In het Ontwikkelkader worden de vijf strategische keuzes en de thematische programma's (zie schema hiernaast) verder uitgewerkt zoals: het inrich-

Werken vanuit de Omgevingsvisie

Vanuit de Ontwikkel- en Investeringsstrategie (4 juni 2024) stuurt de raad op de programmering van de thematische programma's en gebiedsprogramma's. De inhoudelijke bestuurlijke keuzes worden voorgelegd in de producten zelf, zoals het ontwikkelkader Ede-Stad.



tingsniveau van de openbare ruimte, de belangrijkste plekken van verdichting en spelregels over hoogte van bebouwing en goede inpassing in de bestaande leefomgeving. Een verdere uitwerking is noodzakelijk omdat de vijf strategische hoofdkeuzes nog onvolgende houvast geven voor uitvoering. Om gezond te kunnen blijven groeien als stad moet bijvoorbeeld de auto “een stapje terug doen”. In het ontwikkelkader wordt concreet gemaakt hoe we dat gaan doen.

Het is belangrijk om te vermelden dat deze contourennotitie niet het ontwerp-ontwikkelkader is. In de vervolgfase wordt begonnen met het opstellen hiervan. Daarbij maken we nog concreter hoe we uitvoering geven aan de OVI.

1.2 Waarom een Ontwikkelkader?

Het werken met een samenhangend en integraal ontwikkelkader zal een nieuwe manier van werken zijn voor de gemeente Ede. De reden hiervoor is driedelig:

1. Groeien in balans vraagt om afwegingen op stads- en gebiedsniveau.
 2. De ‘dragende systemen’ vragen om meer focus op Ede-Stad.
 3. Voortouw nemen richting Rijk en provincie.
- Het ontwikkelkader is een belangrijke bouwsteen voor de (Ontwikkel- en) Investeringsstrategie.

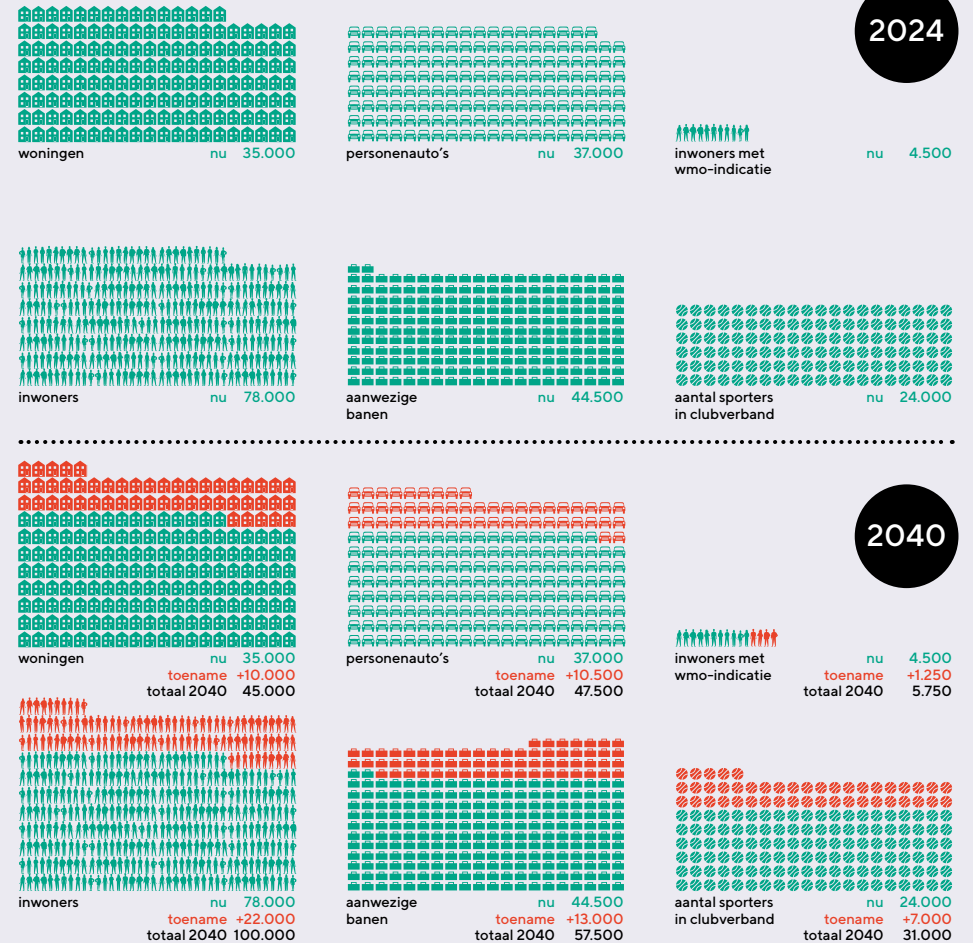
1.2.1

Groeien naar balans vraagt om afwegingen op stads- en gebiedsniveau

Wanneer het inwoneraantal stijgt van de huidige 78.000 inwoners naar 100.000 inwoners in 2040,

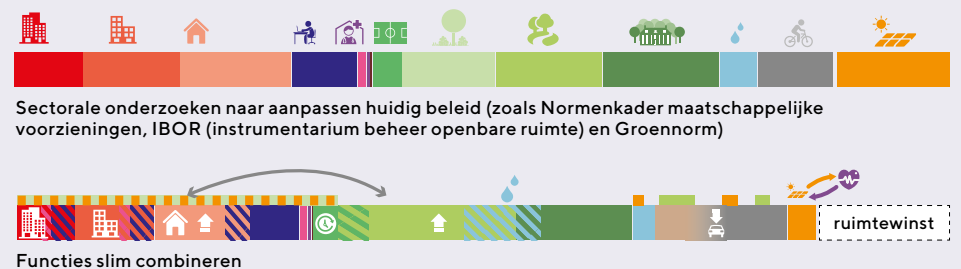
Groeien naar balans

Wanneer het inwoneraantal stijgt van de huidige 78.000 inwoners naar 100.000 inwoners in 2040, dan groeit ook de vraag naar groen, banen, scholen, zorglocaties, de behoefte aan voorzieningen om te sporten en te recreëren en tal van andere functies. Ook neemt de mobiliteit toe: gaan nieuwe inwoners zich binnen Ede en in de regio verplaatsen met de auto of met de fiets en het openbaar vervoer?



Extra claims Schaarse ruimte

Ontwikkelkader nodig bij verdichting Ede-Stad: afwegingen op projectniveau niet voldoende (meer in minder ruimte!)



dan groeit ook de vraag naar groen, banen, scholen, zorglocaties, de behoefte aan voorzieningen om te sporten en te recreëren en tal van andere functies. Ook neemt de mobiliteit toe. Goede ruimtelijke ordening is de belangrijkste knop om alles in goede banen te leiden. Hiervoor willen we meer grip en sturing. De bestaande stad versterken door meervoudig ruimtegebruik is noodzakelijk. Het gaat hierbij niet alleen om het mengen van bijvoorbeeld wonen, werken en voorzieningen maar ook om ogenschijnlijk kleine dingen als het (semi)openbaar maken van sportvelden en speelplaatsen om meer plaats te bieden aan Edenaren die informeel willen sporten.

1.2.2

Uit onderzoeken blijkt verdere noodzaak tot meervoudig ruimtegebruik en innovatieve oplossingen

De gemeente ligt op dit moment goed op schema. De voorbije twee jaar zijn 1.700 woningen gebouwd, waarvan 1.500 in Ede-Stad. De komende jaren verwacht Ede minder woningen te bouwen op gemeentelijke locaties. Grote bouwprojecten als Kernhem en de Kazerneterreinen worden afgerond. Nieuwe projecten als Doesburgerbroek en Nieuw Hoekelum zijn nog in voorbereiding. Daarnaast heeft ook het gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnetwerk waarschijnlijk negatieve impact op de plannen. Uit de onderzoekagenda blijkt focus op het benutten en

Onderzoekagenda dragende systemen en Basisatlas. Nog meer focus Ede-Stad.

Hoe gaat de gemeente de groei opvangen en grote opgaven als klimaatverandering aanpakken? Die vraag staat centraal in een serie onderzoeken van de gemeente naar zogenaamde 'dragende systemen'. Naast deze onderzoeken hebben we voor het ontwikkelkader Ede-Stad belangrijke aspecten geanalyseerd en geordend in een Basisatlas, zowel op stads- en op wijkniveau.



Milieugebruiksruimte Geur, fijnstof, geluid: Omgevingsplan met normering

Milieudruk op gezondheid is groot: Decentralisatie Omgevingswet & uitwerking normen

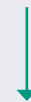


Geluidsopgave langs hoofdwegen



Netcongestie Energie-infrastructuur

Actuele situatie Klein Verbruik is onzeker. Eind 2024 komt meer inzicht in de mogelijkheden en de eventuele maatregelen. Wachtlijst Groot Verbruik blijft tot 2029.



Benutten bestaand



Mobiliteit Groei van Ede: Verduurzaming mobiliteit

Voorziene groei & drukker wegennet > barrièrewerking hoofdwegen neemt nóg meer toe > leefbaarheid en de bereikbaarheid verslechtert



Meer fiets, groei auto's dempen, slechten van barrières, verbinden oost-west



Natuurlijk systeem Water, Bodem, Ecologie, Groen en Landschap

In Foodvalley Zuid grote overlap tussen ecologische verbindingzones en de zoekgebieden voor verstedelijking. Opgave hoe om te gaan met klimaatverandering binnen Ede-Stad?



Meer versterken

Ede in 2040

Uitwerking Omgevingsvisie

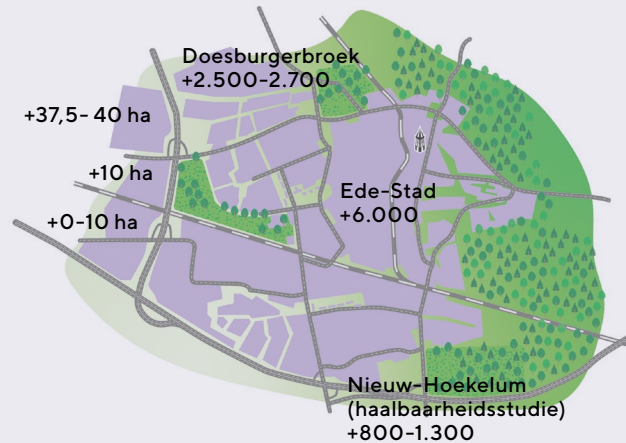
+ 10.000 woningen* (uitgangssituatie 2022)

Hiervan zijn 1.500 woningen gerealiseerd (2022, 2023)

*+ circa 22.000 inwoners

+ 47,5 – 60 ha. bedrijventerrein

+ 25 ha. kennisintensief werken KennisAs (locaties n.t.b.)



versterken van de bestaande stad noodzakelijk: hier ligt immers al de energie infrastructuur en door te ontwikkelen in nabijheid van bestaande voorzieningen wordt mobiliteitsbehoefte beperkt. Bij verdichting in de stad wordt het natuurlijk systeem in het landelijk gebied, waar de ecologische verbindingen, het landschap en de biodiversiteit al sterk onder druk staan, niet verder onder druk gezet. Verdichting mét vergroening en kwaliteitsverbetering in de stad geeft juist kansen voor versterken van het natuurlijk systeem in de stad.

Het zogenaamde 'laaghangend fruit' qua ontwikkellocaties is geplukt. Locaties die momenteel in beeld zijn, zijn lastiger te ontwikkelen. De belangrijkste redenen zijn de eisen rond parkeren en betaalbaarheid van woningen. Dit leidt tot plannen die óf tot verdere versterking met grote parkeerpleinen leidt óf tot een verlaging van het bouwprogramma. In dit laatste geval gaan we juist minder verdichten dan in de OVI staat. We hebben concrete handvatten nodig om onze doelen te bereiken.

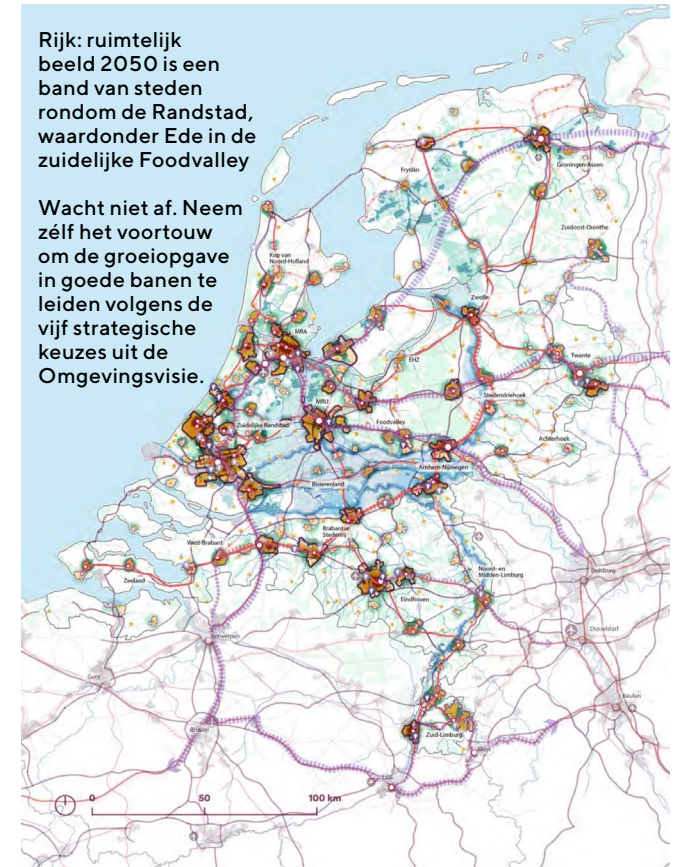
Het voortouw nemen richting Rijk en provincie

Het Rijk heeft in juni 2024 het Voorontwerp Nota Ruimte gepubliceerd. Daar schetst het Rijk een ruimtelijk beeld voor 2050. Ede-Stad is hierin onderdeel van een stedelijke agglomeratie samen met de kernen Wageningen en Veenendaal binnen de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Het onlangs vernieuwde IC-station Ede-Wageningen de poort tot een innovatieve, ondernemende en groene regio met een groter wordende groeiopgave. In het Voorontwerp Nota Ruimte wordt "een band van steden" geschetst rondom de Randstad.

Met de Omgevingsvisie en het Ontwikkelkader Ede-Stad en bijbehorende uitvoerings- en investeringsstrategie wacht de gemeente niet af en neemt ze zélf het voortouw om de groeiopgave in goede banen te leiden volgens de vijf strategische keuzes uit de Omgevingsvisie. Hiermee wil de gemeente een zelfbewuste en betrouwbare partner zijn in gesprekken en onderhandelingen met Rijk en provincie.

Rijk: ruimtelijk beeld 2050 is een band van steden rondom de Randstad, waaronder Ede in de zuidelijke Foodvalley

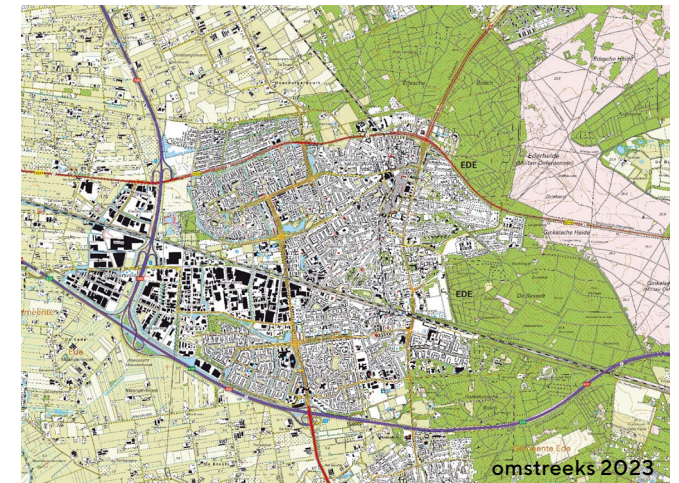
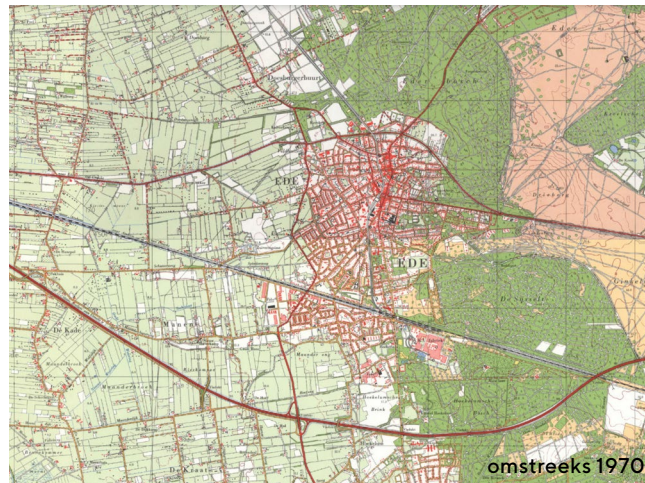
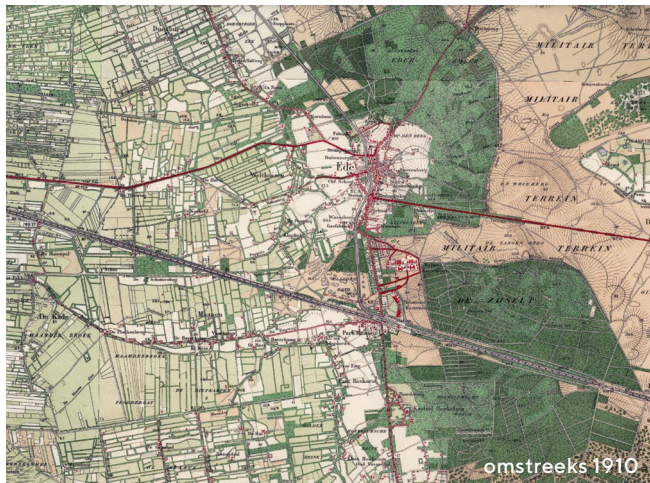
Wacht niet af. Neem zélf het voortouw om de groeiopgave in goede banen te leiden volgens de vijf strategische keuzes uit de Omgevingsvisie.



Bron: Voorontwerp-Nota Ruimte (juni 2024, MinBZK)

Hoofdstuk 2

Groeien naar balans



bron: topotijdreis

2.1 De groei van Ede

Veluwestad — Omstreeks 1910 is het dorp Ede kleiner dan het huidige centrum. Aan de zuidoostkant van het dorp bevinden zich grote kazernecomplexen. De spoorlijn Utrecht–Arnhem is al aanwezig en ook de spoorlijn richting Barneveld is in gebruik. Tot 1970 is er nog sprake van een dorpskern: een historisch lint met een kruising van routes en een centraal gelegen marktplein. Sommige van de routes die het dorp uit-

lopen zijn nog steeds herkenbaar in het huidige Ede: de route van de Amsterdamseweg/Rijksweg N224 is al te zien, evenals de Molenstraat, de Veenderweg, Hakselseweg en Klaphekweg. Andere routes zijn verdwenen, verlegd of verloren aan betekenis. Zuidelijk van de spoorlijn is de (Verlengde) Parkweg te zien (op deze kaart aangeduid als Engweg). Met de komst Tooroplaan verloor deze aan betekenis.

Valleistad — In de bijna 60 jaar tussen 1970 en nu breidt Ede uit in de lager gelegen Gelderse Vallei. In korte tijd wordt hier een heel ander soort

stad uit de 'natte grond' gestampt, gebaseerd op functiescheiding en met een grote rol voor de auto. Door nieuwe bouwtechnieken wordt losser van de oorspronkelijke landschappelijke structuur ontwikkeld en overheerst de rationele efficiënte indeling van buurten, gedwongen door de grote woningnood. Er wordt met o.a. de Dreeslaan, Keesomstraat en Kastelenlaan een nieuwe westelijke as ontwikkeld. Deze vormt de centrale drager van de na-oorlogse woongebieden, bedrijven- en recreatieterreinen en grootschalige (regionale) voorzieningen zoals het ziekenhuis.

2.2

Analyse Ede-Stad: één stad, twee gezichten

Balans tussen 'Valleistad' en 'Veluwestad'

Ede-Stad is anno 2024 geen stad in balans. Zowel in sociaal als in ruimtelijk opzicht tekenen zich twee Edes af. De kaart op pagina 9 – afkomstig uit de Basisatlas Ede-Stad gemaakt in de onderzoeksfase van deze Contourennotie (zie volgende pagina) – toont de scores van de Leefbaarheidsbarometer 2022. Het verschil tussen enerzijds de westelijke helft aan de kant van de Gelderse Vallei ('**Valleistad**') en anderzijds de oostelijke helft ('**Veluwestad**') is significant: mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek bevinden zich voornamelijk in het westelijke deel van Ede. Bovendien nemen de verschillen toe. Daar waar het aandeel mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek hoog is, neemt dat aantal toe. In gebieden waar het aandeel mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek laag is, blijft het gelijk of neemt het af. Ede is uit balans.

Sociaal: Stad met twee gezichten

Waar het aandeel mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek hoog is neemt het toe (ook in Hoogbouw Ede-Zuid)

Waar het aandeel mensen in een kwetsbare positie en/of een stapeling van sociale problematiek laag is, blijft het gelijk of neemt het af.

Wat zien we

De hoogste leefbaarheidsscores zien we in de Veluwestad. De laagste scores zien we in Hoogbouw Ede-Zuid (de twee flats tussen de Keesomstraat en de Nieuwe Maanderbuurtweg), de twee Mariëndaal-flats in Veldhuizen (terwijl de naastgelegen buurt De Dalen zeer goed scoort), Langenhorst in de buurt De Horsten en Vanenburg in de buurt De Burgen.

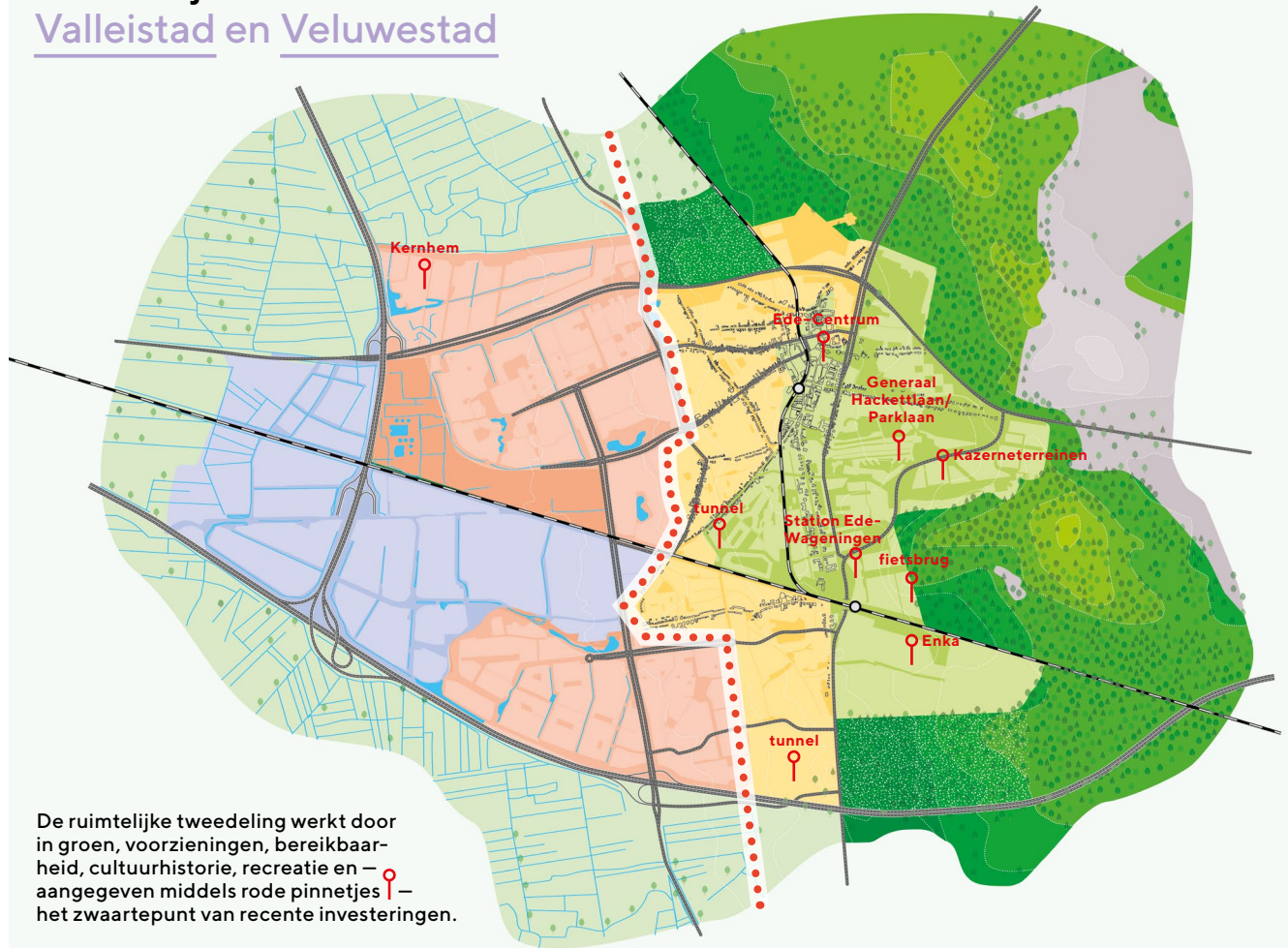


bron: Leefbaarheidsbarometer 2022, Ministerie van BZK



Basisatlas Ede-Stad, 15 maart 2024 (MUST)

Ruimtelijk Twee Edes: Valleistad en Veluwestad



De ruimtelijke tweedeling werkt door in groen, voorzieningen, bereikbaarheid, cultuurhistorie, recreatie en — aangegeven middels rode pinnetjes — het zwaartepunt van recente investeringen.

Valleistad

- Valleistad
- Werkstad

Water, singels, naoorlogs grootschalig, gefragmenteerd, monofunctioneel, autostad



Veluwestad

- Veluwestad
- Oud-Dorps

Veluws, lommerrijk, cultuurhistorisch, oud-dorps kleinschalig, mix, OV-knopen



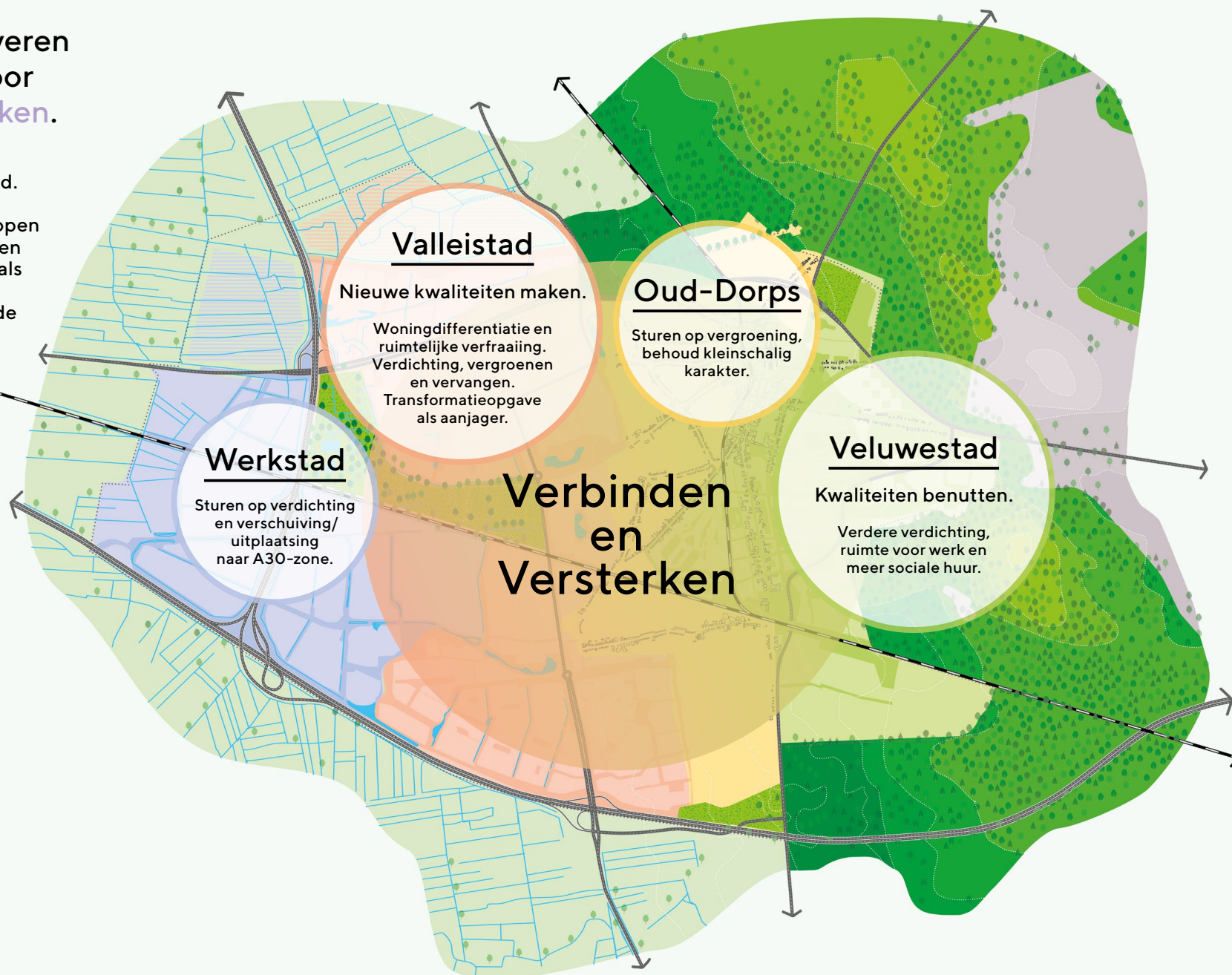
Ook ruimtelijk is de disbalans zichtbaar. Het beeld van het kazerneterrein in de Veluwestad met lommerrijke voetgangersgebieden staan in schril contrast met de hoogbouwflats in de Valleistad — een concentratie van eenvormige sociale huurwoningen gelegen aan anonieme versteende parkeerterreinen. Gebouwd in de geest van die tijd, maar niet meer passend in de huidige tijd. De kaart op de volgende pagina toont waar grootschalige investeringen zijn gedaan in de afgelopen jaren. Wat opvalt is dat nagenoeg alle grote investeringen plaatsvonden in de Veluwestad: het stationsgebied als etalage van het nieuwe Ede, ontwikkelingen in Ede-Centrum, de fraai aangelegde Generaal Hackettlaan/ Parklaan en de wijken Enka en Veluwse Poort. De ontwikkeling van Kernhem betreft een uitleglocatie en betreft geen investering in de bestaande Valleistad.

2.3 Groei van Ede verzilveren voor meer balans. Door verbinden en versterken.

We willen de groei inzetten voor versterking van de bestaande stad.

Onze inspanningen van de afgelopen decennia in de Veluwestad hebben geleid tot prachtige gebieden zoals de kazernes. Op deze ervaring kunnen we voortbouwen, wetende dat het in de Valleistad een stuk complexer wordt.

Want voor een groei naar balans is een Valleistad met meer leefbaarheid en kwaliteit het streven. Dat vraagt om grote ingrepen in bestaande wijken en verkeersstructuren.



Verbinden

We willen Edenaren en de landschappen om Ede-stad met elkaar verbinden. De belangrijkste ruimtelijke ingrepen om te verbinden zijn fijne fiets- en beweegroutes en een groen raamwerk. Aanpassing van de bestaande verkeersstructuur, vooral in de Valleistad, is noodzakelijk. Het groene raamwerk verbindt de verschillende parken en landgoederen en biedt verkoeling op een hete dag.

‘Gemeenschapskracht’ draagt bij aan de gezondheid en een hogere kwaliteit van leven. In een tijd waarin er veel eenzaamheid is, willen we dat Ede een stad is waar de openbare ruimte en voorzieningen mensen uitnodigt om elkaar te ontmoeten.



Verbind sociaal, ruimtelijk en ecologisch

Verbind de Edenaren.

Door middel van fijne fiets- en beweegroutes en breng voorzieningenclusters nabij. Trek vooral een been bij in de Valleistad. Investeer in de gemeenschap, zorgen voor elkaar.



Verbind de landschappen.

Verbeter de landschappelijke overgang tussen Veluwe en Vallei met ecologische verbindingen in en om de kern Ede door bijvoorbeeld bestaan- de groen- en waterstructuren een kwaliteitsimpuls te geven. Draagt ook bij aan het verminderen van hittestress.



Versterken

We willen de groei inzetten voor versterking van de bestaande stad: meer balans en een betere voorzieningenstructuur. Met woningbouw binnen de kern vergroten we het draagvlak voor voorzieningen.

De sociale huur krijgt een betere spreiding over de stad. We maken ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals de huisarts en basisonderwijs, op loopafstand.

Versterken gaat ook over het benutten van het bestaande. We maken beter gebruik van de ruimte en benutten de bestaande voorraad door optoppen, het delen van een woning en het bevorderen van doorstroming tussen woningen.



Versterk de buurten in Ede-Stad: creëer meer draagvlak voor voorzieningen

Bouw woningen daar waar de belangrijkste groep woningzoekenden, eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen waaronder een groeiende groep senioren, een woning zoekt: in de bestaande stad nabij voorzieningen.



Versterk zo bestaande wijken. Want nieuwe woningen = meer mensen die gebruik maken van winkels, scholen, artsen, cafés, parken, stoepen, rioleringen, et cetera.



.....



2.4 Uitwerking Omgevingsvisie Ede t.b.v. het ontwikkelkader voor Ede-Stad

In de Omgevingsvisie van Ede staan vijf strategische keuzen. Deze zijn hieronder in grove contouren geschetst. In het nog op stellen ontwerp-Ontwikkelkader wordt dit uitgewerkt met een apart kaartbeeld per strategische keuze. Daarnaast maken we concreet welke maatregelen nodig zijn voor een groei van Ede-stad richting meer balans.

1 Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Hanteer het principe van **vrije toegang**: Maak Ede toegankelijk voor iedereen door plekken te maken van rust en reuring waarvoor je niet de portemonnee hoeft te trekken en die fysiek toegankelijk zijn voor iedereen. Leg daarbij het accent op de Valleistad.

- **Verbinden**
Een gezond leefmilieu langs de grote wegen vraagt om versnelling mobiliteitstransitie en ingrepen in de stedelijke verkeersstructuur.
- Maak gezonde en aantrekkelijke beweegroutes, waaronder het Rondje Ede (21km), en zorg voor betere oversteekbaarheid, vooral bij de as door de Valleistad (Keesomstraat, Kastelenlaan).
- Vitaal houden van bestaande (wijk)winkelcentra, compleet maken met maatschappelijke basisvoorzieningen en deze centra goed verknopen in het raamwerk en fietsnetwerk van Ede.
- Voor een goede spreiding van basisvoorzieningen over de stad: actief sturen op nieuwe buurtvoorzieningsclusters voor basis zorg- en onderwijsvoorzieningen met maximale afstand 500 meter / 10 minuten lopen. Maximale afstand 2500 meter voor sportparken.

- **Versterken**
Buurten met meer dan 30% sociale huur een maximum van 30% sociale huur aanhouden bij nieuwe ontwikkelingen. In geen enkele situatie verhogen of toevoegen als dat leidt tot een betere verdeling in de buurt zelf. Op sommige plekken komt namelijk clustering voor.

- Buurten met minder dan 30% sociale huur een minimum van 30% sociale huur aanhouden bij nieuwe ontwikkelingen met daarbij het uitgangspunt dit te verhogen.
- Beter benutten bestaande voorzieningsstructuur met meer stapeling en menging. Concentratie en stimuleren van nieuwe (met name collectief of geclusterd) woonvormen en de realisatie van woonzorgzones in een verdichtingszone van 500 meter / 10 minuten lopen rondom voorzieningen.
- Zorgen dat voldoende stille plekken bewaard blijven in Ede-Stad en dat deze plekken makkelijk te vinden zijn voor inwoners. Daarnaast ervoor zorgen dat stille gebieden in het buitengebied makkelijk bereikbaar zijn.

2 Duurzame mobiliteit en energie

Hanteer het **STOMP***-principe: Ontwerp de openbare door de ogen van voetgangers en fietsers. *Prioriteren: Stappen, Trappen, OV, MaaS (mobiliteitsdiensten), Privaat vervoer

- **Verbinden**
Inzet op mobiliteitstransitie met focus op de fiets. Ede-Stad is en blijft een relatief kleine stad: fietsen dus. Je fietst binnen 20 minuten van de ene naar de andere kant. Fiets krijgt binnen Ede-Stad meer ruimte en auto minder. Voor het ontwikkelkader wordt onderzocht welke maatregelen noodzakelijk zijn.
- De sociale aspecten van wijk- en buurtgerichte warmtetransitie verbinden inwoners. Energiehubs zorgen voor verbinding tussen bedrijven om samen stroom te delen en te verduurzamen.

Versterken

- Ruimtebeslag: Openbare ruimte wordt schaars. Vrijgekomen ruimte voor parkeren door te clusteren gebruiken voor vergroening en klimaatadaptatie.
- Zoekgebied energiecluster rondom snelwegen: zoekgebied voor wind, ontwikkellocaties aardwarmte/restwarmte, zonnepanelen in bermen snelweg, laadinfra vrachtverkeer.

3 De natuur als basis en de Veluwe centraal

Benader Ede-Stad als een **stadsbiotop**: Benader gebieden in de stad als ecologisch deel van de stadsnatuur en het grotere landschap. Maak de footprint van de gebouwen zo klein mogelijk en laat het oppervlak zo onverhard als mogelijk.

Verbinden

- Groen raamwerk dat geheel Ede verbindt met de Veluwe EN de Vallei. In dit raamwerk van plekken en routes 40% boomkroonbedekking zodat een plek van koelte altijd nabij is. Dit raamwerk is aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars.

Versterken

- Werk maken van vergroening van bedrijventerreinen en buurten die te maken hebben met combi van hittestress, vergrijzende bevolking en lage boomkroonbedekkingspercentage.

4

Werk maken van Foodvalley

Werk is overal in Ede-Stad: Stimuleer ook formeel en informeel ondernemerschap in de buurt op betaalbare en centrale plekken voor interactie en sociale cohesie.

Verbinden

- Werklocaties rondom hoogwaardige OV-locaties zijn belangrijker geworden door toenemende eisen voor duurzaam vervoer van medewerkers. Station Ede-Wageningen is daarbij uniek in de regio en

hier blijvend inzetten op ruimte voor kennisintensief werk met focus op agrofood als onderdeel van de Kennisas Ede-Wageningen.

Versterken

- Inzetten op verdichten van bestaande bedrijventerreinen.
- Inzetten op functiemenging in de centraal gelegen bedrijventerreinen: Klaphekweg, rondom Keesomstraat, Zandlaan en andersom ruimte voor kleinschalig werken in de woongebieden.
- Blijven inzetten op de innovatieclusters, met toevoeging van NIZO.
- Verbetering van recreatie in de stadsrandzone van de Valleistad.

5 Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Benader iedere ontwikkeling als een **monument voor morgen**: Geef liefde en aandacht aan het ontwerp alsof je het erfgoed van de toekomst maakt. Creëer draagvlak en verbinding in de wijk voor en met het erfgoed (van de toekomst). Doe dit ook toekomstbestendig, dus met compact en meervoudig ruimtegebruik en aandacht voor energie en circulariteit.

Verbinden

- Erfgoed, cultuurhistorie en archeologie: Van achteraf toetsen naar aan de voorkant meenemen om de historische lijn van vroeger naar de toekomst door te trekken.

Versterken

- Meervoudig ruimtegebruik is uitgangspunt: Slim gebruik maken van de ruimte / beter benutten / kosten besparen. Denk aan 'shared space' / gedeeld ruimtegebruik. Voor het ontwikkelkader wordt dit in concrete handvatten vertaald. Daarbij aandacht voor duidelijke afspraken over bijvoorbeeld de verdeling van investeringen.
- Verdichten bij bestaande OV-knopen en voorzieningencentra door meer ruimte voor hoogbouw te bieden. Daarbij nadrukkelijk aandacht voor een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt uitgewerkt in het Hoogbouwkader.

Kaartbeeld Contourennotitie

1 Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

-  (wijk)winkelgebied (bestaande versterken en verbinden)
verdichtingszone 500 meter/10 minuten loopafstand:
gestapelde bouw gericht op wonen & zorg
-  leefomgeving/ontmoeting (buurt/wijkhuis)
-  sport (indicatieve Edese beweegroute, 'Rondje Ede' 21km)
-  sport (geclusterd sportveld en zwembad)
-  gezondheid (huisarts, gezondheidscentra en ziekenhuis)
-  cultuur (bibliotheek en cultureel centrum/educatie)
-  onderwijs (voortgezet en hoger onderwijs)
-  kans nieuw buurtvoorzieningencluster (maatschappelijk)
-  Ede-Centrum

2 Duurzame mobiliteit en energie*

-  Edese fietsroutes
-  regionale fietsroutes
-  HOV (met 3 routevarianten tussen N718 en station Ede-Wageningen)
-  OV-knoop
-  mobiliteitshub (stad/regio)
-  onderstation (hoogspanning)
-  hoogspanningstracé
-  zoeklocatie energiehub

*Zoekgebied energiecluster
1 km zone rondom de snelwegen (m.u.v. Natura 2000).

3 De natuur als basis en de Vallei en Veluwe centraal

-  groen raamwerk voor mens en natuur
-  Edese landgoederen
-  postzegelpark
-  buurten met vergroeningsopgave
-  ecologische verbinding buitenom
-  ecologische verbinding dwars door

4 Werk maken van Foodvalley

-  kennisintensieve werklocatie
-  logistieke corridors
-  verdichten bestaand bedrijventerrein
-  'Ede-Zuidoost'

5 Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

-  Valleistad
-  – Werkstad
-  Veluwestad
-  – Oud-Dorps
-  historische linten
-  verdichting passend bij karakteristiek stadsmilie

afbakening Ede-Stad

-  stadsrandzone – afstemming met 'Ontwikkeld kader landelijk gebied'
-  – westelijk; aan zijde Valleistad: versterking landschappelijk raamwerk en verbetering uitloopgebied
-  – oostelijk; aan zijde Veluwestad: verbetering routes
-  haalbaarheidsstudie Nieuw-Hoekelum, Groene wig
-  aanvullende keuzes richting 2050 – onderdeel van actualisatie Omgevingsvisie Ede (omgeving station Ede-West en stadsrandzone A12)



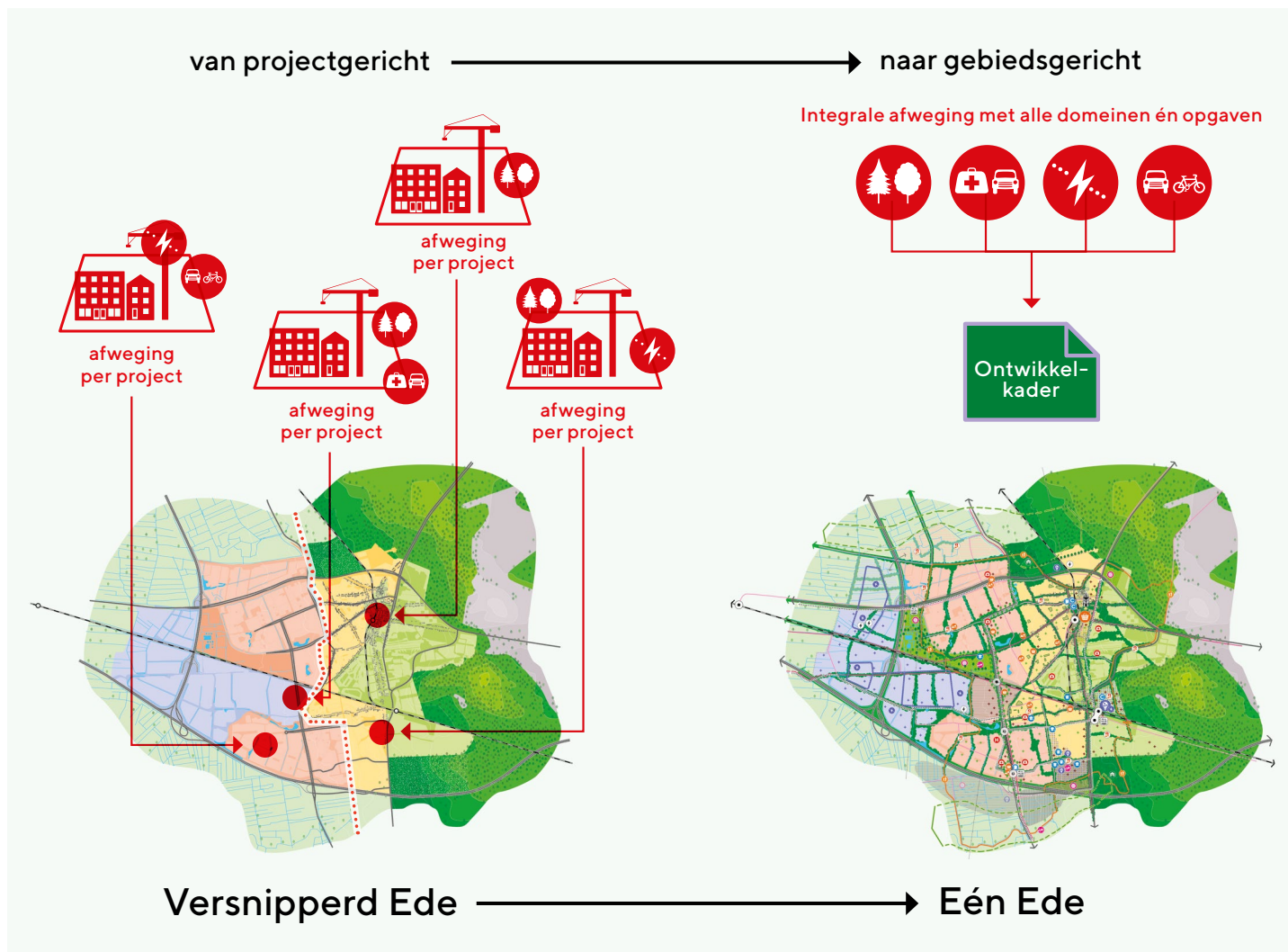
Hoofdstuk 3

Gebiedsgerichte uitwerking

3.1 Werken aan sleutelgebieden

Onze opgaven komen samen in een aantal sleutelgebieden. Deze zijn cruciaal voor het groeien naar balans in de stad. In de komende jaren gaan we deze gefaseerd ontwikkelen.

Het zijn gebieden waar de veranderingen het grootste zullen zijn en waar een actieve rol van de gemeente gewenst is.



3.2 Sleutelgebieden

Sleutelgebied ① Valleilaanzone

De Valleilein vormt de centrale levensader van de Valleiestad. Het is de equivalent van de Parklaan. Een vriendelijke, groene allee die tal van aantrekkelijke Edese voorzieningenclusters aandoet. Wanneer er in de toekomst een nieuw sprinterstation op de kruising met de spoorlijn opent, biedt het gebied ten zuiden van het spoor kansen voor het ontwikkelen van een bijzonder nieuw stedelijk centrum waar het prettig is om te wonen en te verblijven. De Valleilaanzone wordt een stuk Ede om trots op te zijn!

Sleutelgebied ② Westerpark/Stadslandgoed Veldhuizen

Naast de twee landgoederen van de Veluwestad (Kernhem en Hoekelum) krijgt de Valleiestad een uniek stadspark – niet enkel een toevoeging voor de bewoners van Ede-West, maar voor heel Ede. Het Westerpark of Stadslandgoed Veldhuizen is divers geprogrammeerd, kent plekken voor rust en reuring, en biedt iets voor iedereen: van de jonge tuinier tot de oudere sporter. De Edese bewegroute 'Rondje Ede' doorkruist het park/stadslandgoed.

Sleutelgebied ③ Wijkcentra

De wijkwinkels vormen het hart van de buurt. Er zijn er twee die niet in een groter sleutelgebied vallen: Parkweide en het Rozenplein. Optoppen, woningen voor doelgroepen die graag dicht bij voorzieningen wonen zoals ouderen. Fijne plekken om te verblijven en om andere Edenaren te ontmoeten. Goed bereikbaar met de voet en met de fiets. Behoud kleinschalig karakter.

Sleutelgebied ④ Ede-Noordwest

Hoge ambities voor nieuwe bedrijventerrein Kievitmeent III. Doesburgerbroek compact ontwerpen met kindvriendelijke straten, bestaande landschappelijke structuren volgen. Het groene raamwerk vormt de basis van het ontwerp en verbindt beide nog te ontwikkelen locaties.

Sleutelgebied ⑤ Ede-Zuidoost

Het stationsgebied Ede-Wageningen toont het Ede van de toekomst. Hier is te zien dat Ede van een dorp tot een stad werd. WFC, kennisinstellingen. Geen non-descripte hoogbouw, maar een gebied met reuring, culturele voorzieningen en met gebouwen die qua uitstraling en materialisering passen bij de unieke plek: op de rand van de Veluwe en zijn omgeven door openbare ruimte waarin de landschappelijke kwaliteiten worden voortgezet. De Kenniscampus wordt verdicht door het vele parkeren op maaiveld gestapeld op te lossen. In de haalbaarheidsstudie Nieuw-Hoekelum, Groene Wig wordt verplaatsing van sport en mogelijkheden extra woningbouw onderzocht.

Sleutelgebied ⑥ Ede-Centrum

Hoogbouw niet hoger dan de Oude Kerk. Zorgvuldig inpassen, gedegen ontwerpen van plinten kan bestaande structuren versterken en het centrum van Ede aantrekkelijker maken.

Schetsbeeld van het nieuwe stadspark: een park voor heel Ede waar van alles te beleven is.

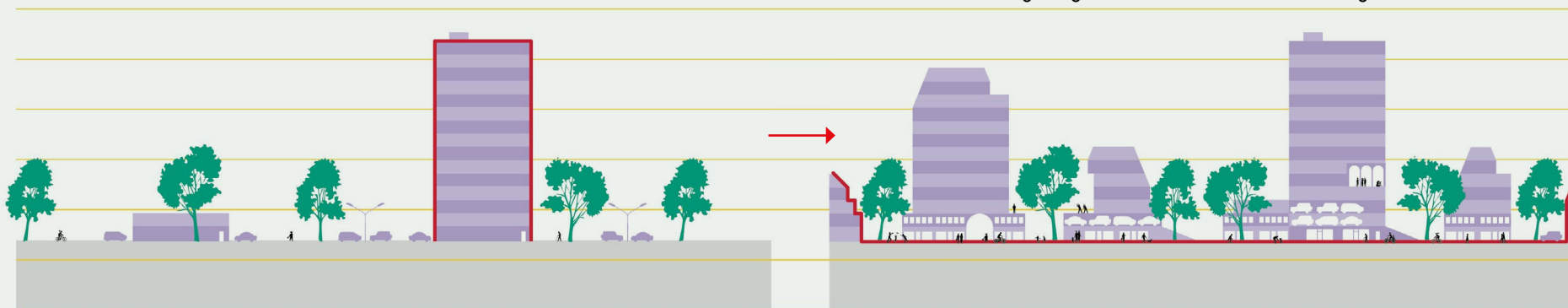
Schetsbeeld van de Valleilaan met meer ruimte voor groen, betere oversteekbaarheid en meer menselijke maat.



Solitaire hoogbouw. Omgeven door parkeerterreinen en kijkgroen.

Verdichten met hoogbouw in bestaand gebied.

Het toevoegen van extra woningen betekent dat er meer mensen in een gebied wonen. Dit vergroot het draagvlak voor bestaande (mogelijk noodlijdende) voorzieningen en winkels. Er wordt draagvlak gecreëerd voor nieuwe voorzieningen.



3.3 Hoogbouw in Ede

Hoogbouw: voor de één symbool van grootstedelijke vooruitgang – voor de ander bij uitstek de uitdrukking van een anonieme samenleving zonder menselijke maat. Met de toename van circa 22.000 inwoners tot 2040 zal Ede uitgroeien tot een stad van circa 100.000 inwoners.

‘In Ede-Stad zal meer verdichting en inbreiding plaats gaan vinden, op enkele plekken in de vorm van hoogbouw. Een goede visie daarop is essentieel om juist in deze gebieden de woonkwaliteit te waarborgen. Er zijn nieuwe gestapelde woonconcepten nodig waarin verschillende woningen en doelgroepen een plek kunnen vinden. Denk hierbij aan gezinsappartementen, collectief wonen voor ouderen, lofts en jongerenwoningen’ (Omgevingsvisie Ede 2040).

Hoogbouw is een van de middelen om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Niet alleen als

middel om voldoende en passende woonruimte te creëren voor Edenaren, maar ook voor een hoogwaardiger ingerichte openbare ruimte en voor het vergroten van draagvlak van bestaande en nieuwe voorzieningen.

Uitgangspunten uit de Omgevingsvisie

‘In Ede-Stad bouwen we aan een stedelijke omgeving met hogere dichtheden en meer hoogbouw. Met hoogbouw bedoelen we in Ede gebouwen die duidelijk boven de grote boomtoppen uitsteken: acht bouwlagen en hoger. Geschikte gebieden hiervoor zijn de OV-knopen en voorzieningencentra. Hoogbouw biedt hier kansen om verdichting én vergroening te combineren. Daarnaast kunnen woontorens bijzondere plekken in de hoofdstructuur van de stad accentueren. Hoogbouw heeft een grote impact op het stadsbeeld en vraagt om architectuur van hoge kwaliteit. De natuurlijke beleving van de Veluwe moet intact blijven, hoogbouw blijft onzichtbaar vanaf de Ginkelse Heide. Voorwaarde is verder een aantrekkelijk maaiveld met, naast vergroening, levendige plinten (begane grond) en veelal gebouwde

parkeervoorzieningen. We stellen een programma voor hoogbouw en verdichting op die onderbouwt op welke plekken en in welke vorm, differentiatie en woonconcepten we hoogbouw kunnen en willen toevoegen in Ede.’

Hoogbouw als middel om opgaven in Ede-Stad aan te pakken

In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 65% uit grondgebonden woningen. De Edese woningvoorraad bestaat in 2024 voor 67% uit eengezinswoningen – een kleine daling ten opzichte van 2019 toen het percentage eengezinswoningen nog 69% was. Het aandeel huishoudens met kinderen neemt ook in Ede licht af: van 37% in 2013 naar 35% in 2023. De verwachting is dat deze demografische ontwikkeling zal doorzetten, wat betekent dat er in de komende decennia vooral behoefte is aan woningen voor groepen die in Ede groeien: eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen, waaronder een groeiende groep senioren. Hoogbouw biedt kansen voor deze groepen om te voorzien in nieuwe woningen op de plekken waar zij graag willen wonen:

het bestaande stedelijk gebied. Het toevoegen van hoogbouw heeft meer voordelen. Zo wordt er met het toevoegen van extra woningen en dus meer mensen extra draagvlak gecreëerd voor voorzieningen in de buurt. Winkels kunnen openblijven en de bus kan blijven rijden. Compact en gestapeld bouwen betekent dat er meer ruimte overblijft voor groen.

Wat is hoogbouw in Ede

Wanneer spreken we van hoogbouw in de kern Ede? Er is geen eenduidige standaard wat betreft de ondergrens van hoogbouw. Verschillende steden hanteren andere definities. De ondergrens varieert van 15 tot 70 meter. Ook voor wat als laagbouw en middelhoogbouw wordt gezien lopen de afbakeningen uiteen. Wat als 'hoog' wordt ervaren wordt – zo is te lezen in meerdere hoogbouwvisies – is afhankelijk van de gemiddelde bouwhoogte van de omringende bebouwing. In Ede volgen we het principe **'Onder de bomen – tussen de bomen – boven de bomen'**, conform de Omgevingsvisie. Uitgaande van een gemiddelde etagehoogte van 3 meter, spreken we over laagbouw ('onder de bomen') bij 1, 2 of 3 bouwlagen; over middelhoogbouw ('tussen de bomen') in geval van 4 t/m 7 bouwlagen en over hoogbouw ('boven de bomen') voor 8 bouwlagen of meer.

Historische ontwikkeling van Ede en hoogbouw in Ede

Tussen de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug ligt de Gelderse Vallei. Langs deze stuw-

wallen liggen dekzandruggen die de vallei 'inpriken' als vingers. Deze zone, de 'Veluweflank', is de overgang van hoog naar laag. In deze zone zijn agrarische nederzettingen ontstaan, waaronder de kern Ede. In de loop van de tijd zijn langs spoor en snelwegen Ede, Veenendaal, Wageningen en Rhenen naar elkaar toe gegroeid en is een dynamisch gebied ontstaan (Foodvalley Zuid). Het verschil tussen het hoogste en laagste punt (maaiveld) binnen de kern Ede is circa 40 meter. Het natuurlijke hoogtepunt van Ede is de Veluwe. Het hoogste punt van de Veluwe ligt nabij Rozendaal en is 110 meter boven NAP. Op het grondgebied van de gemeente Ede is de Drieburg (49m boven NAP) het hoogste punt. Het door mensenhanden gemaakte hoogste punt van Ede was lange tijd de Oude Kerk met een hoogte van 54 meter boven NAP (de kerktoeren zelf is 32 meter hoog). In de periode na

de Tweede Wereldoorlog breidde Ede verder uit naar het westen, de vallei in. In het toen uiterste westen van Ede markeerden twee hoogbouwclusters de rand van Ede: Hoogbouw Ede-Zuid en Mariëndaal. Hier staat nog steeds het hoogste gebouw van Ede, de flat Veldzicht met ruim 56 meter boven NAP (de flat zelf is 42 meter hoog).

Contouren hoogbouwkader Ede-Stad

Het ontwerp-ontwikkelkader Ede-Stad zal een hoogbouwkader bevatten voor bebouwing van 8 bouwlagen of meer en stelt de randvoorwaarden voor het realiseren van hoogbouw. Uitgangspunten voor het hoogbouwkader worden grotendeels bepaald door de ligging van Ede op de overgang van de Gelderse Vallei naar de Veluwe. De verschillende bouwperiodes en stedenbouwkundige typologieën

Onder, tussen en boven de bomen

8 bouwlagen of meer (> 21 m)
HOOGBOUW – 'boven de bomen'

4 tot 7 bouwlagen (9–21 m)
middelhoogbouw – 'tussen de bomen'

1 tot 3 bouwlagen (< 9 m)
laagbouw – 'onder de bomen'



vragen bovendien om verschillende manieren om hoogbouw al dan niet toe te voegen. We kijken in het Hoogbouwkader op drie niveaus naar Ede.

Ten eerste **Hoogbouw op Stadsniveau**, waarbij we redeneren vanuit het hoogste punt van het Edes reliëf: de Veluweflank met de Drieberg op de Ginkelse heide als hoogste punt. Op een enkele uitzondering na is Ede voornamelijk een laagbouwstad zoals de afbeelding hiernaast laat zien. Belangrijk is de landschappelijke beleving en (on)zichtbaarheid vanaf de Doesburgereng en de Ginkelse heide.

Ten tweede **Hoogbouw op Gebiedsniveau**, waarbij we onderscheid maken tussen de Velwestad, kenmerkend door het grote reliëf, historische linten en fijne stedenbouwkundige korrel; en de Valleistad, die de schaalsprong van Ede in de jaren 1960 kenmerkt met vooral grootschalige uitleglocaties met veel lucht en veel openbaar groen. In de Valleistad bevinden zich de twee huidige in het oog springende hoogbouwclusters.

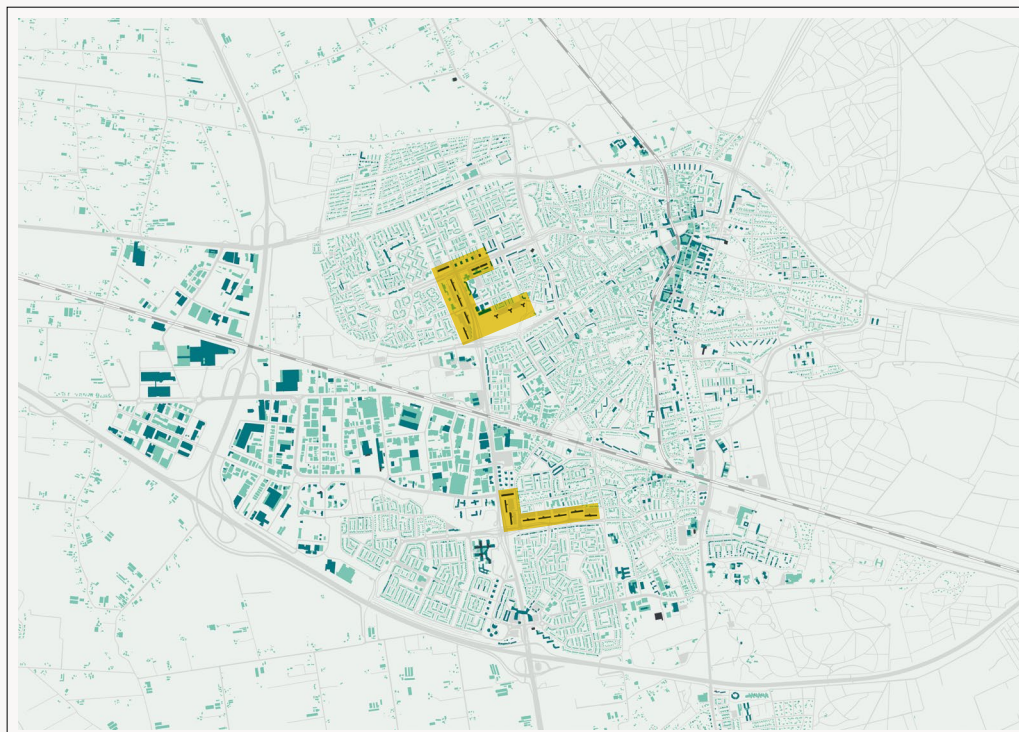
Ten derde kijken we naar **Hoogbouw op blok/pandniveau**, waarbij we randvoorwaarden formuleren die hoogbouw zorgvuldig moeten laten landen in het bestaand stedelijk weefsel en aandacht geven aan de impact op het stedelijk leven aan de voet van het gebouw. Denk aan hoogte van de plint, inpassing parkeren, etcetera.

Huidig beeld Laagbouwstad met twee hoogbouwclusters

Wat zien we
Ede is voornamelijk een laagbouwstad. Twee hoogbouwclusters vallen op en zijn op de kaart aangeduid met een geel kader. Ze zijn beide gelegen in de Valleistad nabij de brede verkeerswegen en overmaatse kruispunten: Veldhuizen (5 galerijflats uit 1970) en Hoogbouw-Zuid (8 galerijflats uit 1972). In het centrum halen – naast de toren van de Oude Kerk – het raadhuis van Bakema (1977) en de Kleefsehoek (1982) net de hoogte 'boven de bomen'.

8+ boven de bomen
> 18,2 m
4–7 tussen de bomen
7,8–18,2 m
1–3 onder de bomen
< 7,8 m

bron: 3dBAG bouwhoogte, 2020.
categorien berekend op basis van een
gemiddelde etagehoogte van 2,6 meter



Basisatlas Ede-Stad, 15 maart 2024 (MUST)

Contouren Hoogbouwkader Ede-Stad

Overzichtskaart stadsniveau

Hoogbouw is in principe enkel gewenst in de gearceerde gebieden op de kaart.

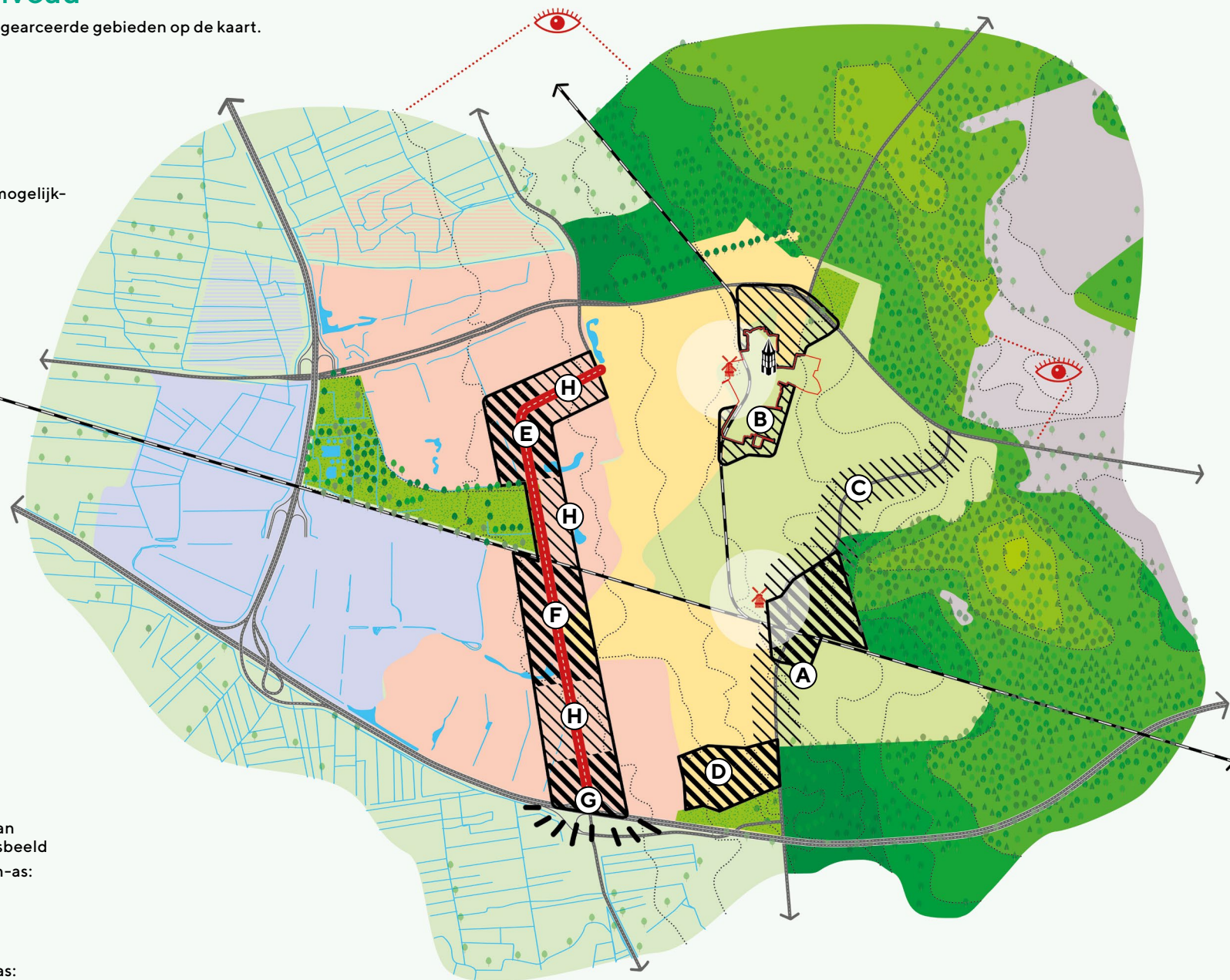
-  stimuleren hoogbouw
-  toestaan hoogbouw
-  Zichtlijnen vanuit de Doesburgereng en de Ginkelse heide
-  Molenbiotoop
– waarvan gearceerd: te onderzoeken mogelijkheden (hoog)bouw en molenbiotoop
-  Beeldkwaliteitsplan Ede Centrum

In de Veluwestad:

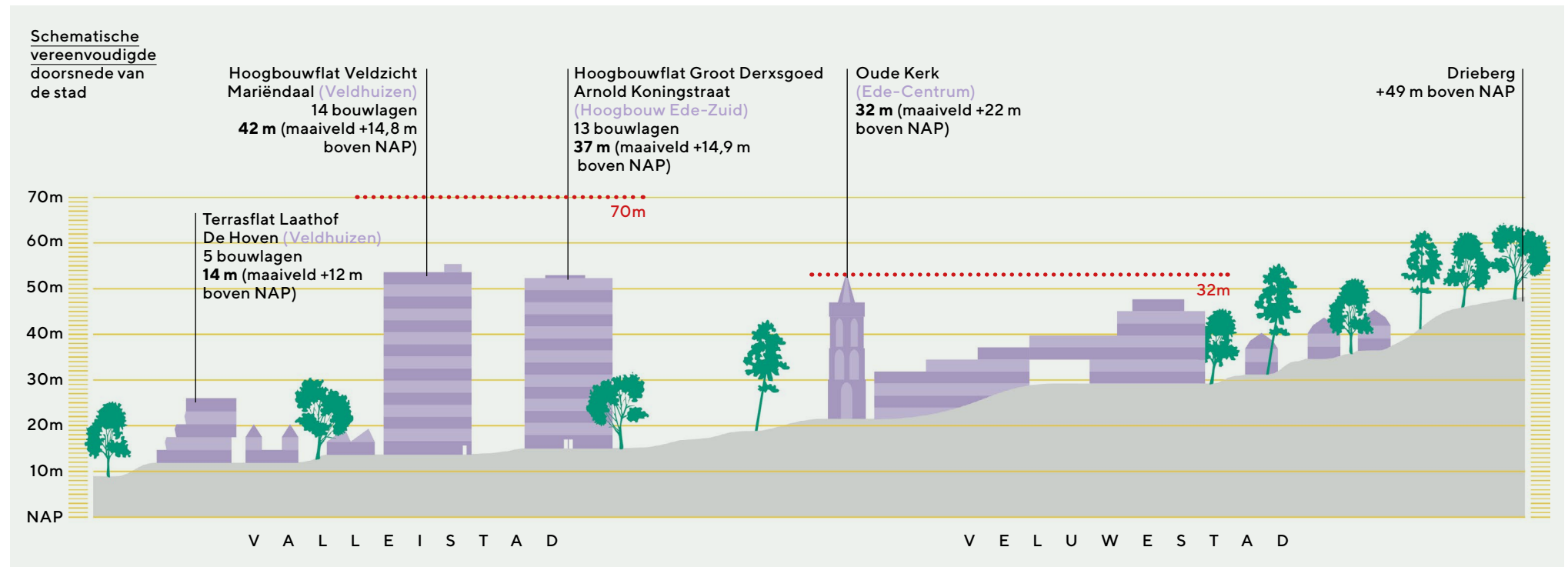
- Veluwestad:**
-  ① Stationskwartier Ede-Wageningen
Hoogbouw tot 70 m stimuleren
 -  ② Ede-Centrum
Als accent aan pleinen.
Hoogbouw tot 32 m (Oude Kerk)
 -  ③ Parklaanzone (Gen. Hackettlaan)
Hoogbouw mogelijk als accent en landschappelijk gepast, mits niet zichtbaar vanaf de Ginkelse heide
- Oud Dorps:**
- Hoogbouw ongewenst
 - Uitzondering:
 -  ④ Kenniscampus/Nieuw Hoekelum
Hoogbouw tot 70 m stimuleren

In de Valleistad:

- Hoogbouw tot 70 m mogelijk als deel van stedelijke as / structuur, sturen op stadsbeeld
- Hoogbouw stimuleren aan de Valleilaan-as:
-  ⑤ Veldhuizen – omgeving Bellestein
-  ⑥ Stationskwartier Ede West
-  ⑦ Stadspoort
- Hoogbouw mogelijk aan de Valleilaan-as:
-  ⑧ overig Veldhuizen en rondom ziekenhuis Gelderse Vallei



Mogelijke gebiedsspecifieke criteria voor hoogbouw	Veluwestad			Oud-Dorps	Valleistad			
	A Stationskwartier Ede-Wageningen	B Ede-Centrum	C Parklaanzone	D Kenniscampus/ Nieuw-Hoekelum	E Valleilaan-as Veldhuizen omgeving Bellestein	F Valleilaan-as Stationskwartier Ede West	G Valleilaan-as Stadspoort	H Valleilaan-as Overig Veldhuizen en Rondom ziekenhuis Gelderse Vallei
Gebiedsspecifieke randvoorwaarde	Hoogbouw tot 70 m stimuleren. Te onderzoeken mogelijkheden (hoog)bouw en molenbiotoop	Als accent aan pleinen. Hoogbouw tot 32 m (Oude Kerk) Te onderzoeken mogelijkheden (hoog)bouw en molenbiotoop	Hoogbouw mogelijk als accent en landschappelijk ingepast, mits niet zichtbaar vanaf de Ginkelse heide. Te onderzoeken maximale bouwhoogte.	Hoogbouw tot 70 m stimuleren als accent en nieuwe stadsstructuur, sturen op stadsbeeld, ook i.r.t. landgoed Hoekelum.	Hoogbouw tot 70 m stimuleren als deel van stedelijke as / structuur, sturen op stadsbeeld	Hoogbouw tot 70 m stimuleren als deel van stedelijke as / structuur, sturen op stadsbeeld	Hoogbouw tot 70 m stimuleren als deel van stedelijke as / structuur, sturen op stadsbeeld	Hoogbouw tot 70 m mogelijk als deel van stedelijke as / structuur, sturen op stadsbeeld
Hoogbouw stimuleren	✓			✓	✓	✓	✓	
Hoogbouw mogelijk		✓	✓					✓



Hoofdstuk 4

Vervolg

Om tot een ontwikkelkader voor Ede-Stad te komen wordt de contourennotitie de komende maanden uitgewerkt. We gaan daarvoor gesprekken in en met de stad voeren (raadplegende participatie). Om concrete handvatten en een haalbaar plan te krijgen doen we een voorstel voor fasering en rekenen we globaal door wat de verwachte kosten zijn. Dit vormt een bouwsteen voor de gemeentebrede Ontwikkel- en Investeringsstrategie (O&I). Daarnaast onderbouwen we de keuzes met een aanvulling op de planMER die aansluit op de BasisMER van de Omgevingsvisie.

Korte termijn verbinden aan de lange termijn

In deze contourennotitie schetsen we een stad met meer balans. Een leefbare stad waarbij het vallei-deel flink wordt veranderd. Hiervoor zijn grote bewegingen en investeringen nodig die verder gaan dan 2040. Dit vraagt om een duidelijke koers waarbij we slim de korte termijn belangen verbinden aan onze lange termijn doelen. In het ontwerp-ontwikkelkader worden hiervoor de keuzes voorgelegd aan de raad. Maar een aantal zaken kunnen hier niet op wachten.

1. Uitwerking voor het Ontwikkelkader Ede-Stad 2040

In de gemeentebrede O&I is prioriteit gegeven aan het ontwikkelkader Ede-Stad waarbij een aantal onderwerpen zijn benoemd:

- Onderzoek naar de verdere verdichting van de stad boven de gestelde 6.000 woningen, passend bij de doelen van de Omgevingsvisie. O.a. met meer hoogbouw (onderzoek is gestart)
- Aanpak voor een verdergaande transitie van het mobiliteitssysteem met meer ruimte voor langzaam verkeer en groen, beperking van het autogebruik en stringenter parkeerbeleid met lagere parkeernormen (onderzoek is gestart)
- Plan van het groen-blauwe raamwerk in en rondom de stad. In het bijzonder de ecologische verbindingzones tussen Veluwe en Vallei in combinatie met sport en recreatieve functies. Deze zijn randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Doesburgerbroek en Nieuw Hoekelum.
- Gebiedsverkenningen strategische gebieden. Na de verkenning wordt besloten of en hoe projecten worden gedefinieerd. Dit gebeurt in afstemming met het ontwikkelkader Ede-Stad.
 - Gebied Ede-Zuidoost*
 - Nieuw-Hoekelum: haalbaarheid en omvang van de ontwikkeling
 - Stationskwartier (incl. WFC en Noordplein): keuzes in beeld m.b.t. economisch mogelijkheden, verdere verdichting en sociale huur.
 - Gebied Ede-Noordwest*
 - Samenhangende verkenning Doesburgerbroek, compensatiegebied natuur, nieuwe westelijke ontsluiting, fietsroutes en Kievitsmeent III
- Verkenning Hoogbouw Ede-Zuid*

Wij zien vanuit de Contourennotitie dat aanvullend een aantal uitwerkingen nodig zijn, o.a. om tijdig tot goede kaderstelling in lopende projecten te komen. Keuzes worden in het ontwerp-ontwikkelkader voorgelegd:

- Herinrichting as Keesomstraat-Kastelenlaan naar nieuwe 'Valleilaan' in combinatie met verschuiving bedrijfsverkeer naar A30-zone in samenhang met aanliggende reeds lopende projecten.
- Prioritering vergroening en maatregelen tegen hittestress conform IBOR* bij de vervangingsopgave in oud-dorpse buurten. Regie op ondergrond en onderzoek naar innovatieve oplossingen.
- Locatieonderzoek sportvoorzieningen, onder andere in "Westerpark".
- Uitwerking stadsrandzones (o.a. versterking recreatie) in samenwerking met het ontwikkelkader landelijk gebied.
- Te onderzoeken mogelijkheden (hoog)bouw en molenbiotop in het Stationskwartier Ede-Wageningen en in Ede-Centrum.

*In het Integraal Beleid Openbare Ruimte (IBOR) worden globale kaders voor de inrichting vastgesteld waaronder streefpercentages voor boomkroonbedekking. In het ontwikkelkader Ede-Stad worden de integrale en meer concrete keuzes gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte.

2. Strategische ruimtereserveringen richting 2050 (actualisatie Omgevingsvisie)

De stad staat onder grote druk. Ruimtes kunnen snel gevuld met een invulling die uiteindelijk niet past bij onze doelen. Om onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen moeten we strategische ruimtereserveringen doen. Dit geldt vooral voor de gebieden waar de koers nog niet scherp is. Definitieve keuzes worden bij de actualisatie van de Omgevingsvisie (richting 2050) voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het mogelijke intensiveringsgebied rondom station Ede West en reservering schuifruimte voor functies naar de nieuwe werklocatie Kievitsmeent III.

Onderzoek planMER

Het onderzoek naar verdere verdichting van de stad wordt gedaan door middel van scenario's. Hierbij wordt een bandbreedte van groei onderzocht:

1. Scenario autonome ontwikkeling: als het huidige beleid wordt doorgezet. De inschatting is dat daarbij de inbreidingsopgave van 6.000 woningen (Omgevingsvisie) niet wordt gehaald.
2. Scenario ontwikkelkader 2040: de Omgevingsvisie wordt uitgewerkt. De stad groeit naar balans met 6.000 woningen verdichting. Inclusief Doesburgerbroek en Nieuw-Hoekelum naar totaal 10.000 woningen.
3. Scenario richting 2050: aanvullende keuzes richting 2050 worden onderzocht en in beeld gebracht. Het gaat dan om verdere verdichting op bestaande ontwikkellocaties en mogelijk nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw rondom een station Ede West. Het scenario vormt een bouwsteen voor de actualisering van de Omgevingsvisie.

De haalbaarheid

De komende periode worden de scenario's ook financieel uitgewerkt. Via kengetallen en op gebiedsniveau maken we een inschatting van de kosten en opbrengsten. Dit geeft zowel een beeld van de verwachte financiële omvang van de investeringen als de benodigde middelen.

Vanuit de keuzes van de Omgevingsvisie zullen er grote financiële investeringen nodig zijn in de publieke infrastructuur: in groen, wegen, openbaar vervoer en maatschappelijke voorzieningen. Hier vloeien weliswaar maatschappelijke baten uit voort maar geen financiële opbrengsten. Door de doelstelling op een betaalbaar woonprogramma zijn de opbrengsten begrensd, zodat we op voorhand uitgaan van een publiek onrendabele top. Dat betekent dat ook hier geld bij moet om het economisch uitvoerbaar te maken. Daarnaast betekent verdichting van bestaand stedelijk gebied vaak eerst kapitaalvernietiging, aangekochte eigendommen moeten eerst worden gesloopt voordat met de bouw begonnen kan worden.

Het ontwikkelkader geeft inzicht in wat er (o.a. ruimtelijk en financieel) wel en niet mogelijk is op bepaalde locaties. Dat geeft belangrijke input voor de Ontwikkel- en Investeringsstrategie (O&I), zoals bijvoorbeeld voor de programmering en waar koppeling met cofinanciering mogelijk is. De O&I is gekoppeld aan de P&C-cyclus.

Actieve rol overheid

Niet alles kan tegelijkertijd en niet voor alles is de gemeente de initiatiefnemer. Voor zowel het afwegingskader als de rolneming leunen we op het vastgestelde grondbeleid: Maatschappelijk Ondernemend Grondbeleid (vastgesteld januari 2022).

Op voorhand is te zeggen dat de locaties en complexiteit van invloed zijn op de rolneming. Grote stedelijke ontwikkelingen betekenen, naast de genoemde verwachte tekorten, grote risico's. De mate van versnipperd eigendom, omvang en onzekerheden rondom wet- en regelgeving zijn daar voorbeelden van.

Een actieve rolneming van de overheid is noodzakelijk. De overheid zal een deel van die risico's moeten invullen, de markt pakt de verdichtingsopgaven niet 'automatisch' op. Regie op geld, capaciteit en kaders vanuit de overheid zijn nodig. De gemeente kan bijna niet zonder Rijk en provincie waar het gaat over het delen van risico's, geld en regelgeving.

Contourennotitie Ontwikkelder Ede-Stad
Eén Ede-Stad: Groeien naar balans

Colofon

MUST Stedebouw
Ridderspoorweg 140
1032 LL Amsterdam
+31 20 470 2013
must.nl



