

# Ontwikkelplan World Food Center-terrein

Aanvulling op de structuurvisie World Food Center

10 december 2025



<b>1. Inleiding</b> .....	3
1.1 Voorgeschiedenis.....	4
1.2 Stand van zaken .....	5
1.3 Aanleiding.....	6
1.4 Doel van het ontwikkelplan .....	8
1.5 Uitdagingen .....	9
1.6 Aanpak en leeswijzer .....	11
1.7 Begrippen-, woorden- en definitielijst .....	11
<b>2. Ambities en uitgangspunten</b> .....	12
2.1 Inleiding .....	13
2.2 Ambitie en gebiedsconcept.....	13
2.3 Werken & Food Innovation District (FID) .....	16
2.4 Wonen & voorzieningen.....	18
2.5 Mobiliteit .....	21
<b>3. Ruimtelijke uitwerking (bouwvelden en openbare ruimte)</b> .....	24
3.1 Ambitie en doelen .....	25
3.2 Hoofdprincipes .....	25
3.3 Aanpassingen in het landschappelijk raamwerk .....	31
<b>4. Planontwikkeling en ontwikkelstrategie</b> .....	33
4.1 Ontwikkelstrategie en fasering.....	34
4.2 Financieel.....	37
4.3 Planuitwerking.....	39

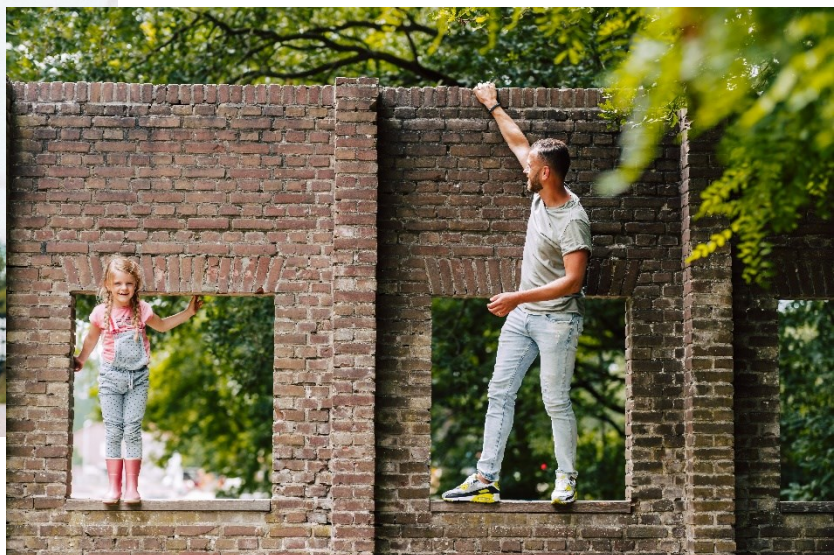
## 1. Inleiding



## 1.1 Voorgeschiedenis

Begin 2020 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor het World Food Center-terrein (WFC) vastgesteld (Raad 23 januari 2020, zaaknummer 113114). Hierbij behoorde ook een Grondexploitatie (GREX) en een samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling (SOGO) met WFC B.V. Het plangebied betreft het voormalige kazerneterrein Maurits-Zuid, een gebied van circa 28 hectare, gelegen tussen station Ede-Wageningen, de Generaal Hackettlaan, Enka en de Sysselet (Veluwe). Dit kazerneterrein Maurits-Zuid behoorde eerst tot de ontwikkeling van de totale kazerneterreinen aan de oostzijde van Ede, waarvoor in 2013 een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en natuurvergunning zijn gemaakt en vervolgens zijn vastgesteld of vergeven. De in 2020 vastgestelde Structuurvisie World Food Center is nu het kaderstellende document voor de ruimtelijke ontwikkeling van het WFC-terrein.

Samengevat was de oorspronkelijke ambitie van de Structuurvisie om het gebied te transformeren tot een levendig stadsdeel en innovatiedistrict rondom het thema voedsel, met een veelzijdige mix van functies: werken, wonen, hotel- en congresvoorzieningen en een publieksgerichte Experience.



## 1.2 Stand van zaken

### Ontwikkeling sinds 2020

Na vaststelling van de structuurvisie is de gebiedsontwikkeling in een stroomversnelling geraakt:

- Woningbouw: bijna 400 woningen zijn opgeleverd, in aanbouw of verkocht, waaronder 88 sociale huurwoningen. De openbare ruimte van de eerste bouwvelden is ingericht. De gemeenteraad heeft hiervoor de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen vastgesteld. Het gaat hierbij om de bestemmingsplannen voor de bouwvelden N, K, G en O. Het bestemmingsplan voor bouwveld G omvat ook de bouw van de eerste parkeergarage.
- Bedrijvigheid: voor nieuwbouw van kantoren voor bedrijven op bouwveld C (achter de Frisokazerne) is het bestemmingsplan bouwveld C vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan een plan voor een nieuw schoolgebouw voor Aeres MBO met onder andere foodopleidingen. Voor één van de kantoorpanden (gebouw Delta) is reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig en zijn partijen in gesprek over de realisatie van het pand.
- Herontwikkeling gebouwen: de Mauritskazerne is verkocht en de voorzijde van het gebouw is gerenoveerd en in gebruik genomen als bedrijfsverzamelgebouw. Voor de achtervleugels wordt een omgevingsaanvraag voorbereid. Onlangs is gestart met de verbouw van het Ketelhuis tot een restaurant.
- Vestiging bedrijven: in bestaande gebouwen zijn inmiddels meer dan tachtig bedrijven en organisaties gevestigd, waaronder veel start-ups.
- Vervallen Experience: de oorspronkelijk geplande publieksgerichte Experience is komen te vervallen. Deze voorziening was bedoeld als belangrijke aanjager van de gebiedsontwikkeling. In plaats daarvan is een aangepast plan voor de Mauritskazerne vastgesteld, met functies zoals congresvoorzieningen, kantoren, een restaurant en kookstudio's. De planning is dat dit in 2026 gerealiseerd wordt.
- Voorzieningen: in de plint van bouwveld G komt een horecagelegenheid die in de komende maanden opengaat.
- Voor de openbare ruimte zijn inrichtingsplannen gemaakt voor het renoveren van de Hindernisbaan, het aanleggen van een voedselbos en het Frisopark dat het NS-station Ede-Wageningen verbindt met het WFC-terrein. Alle drie de gebieden zijn nu in uitvoering. Hier komen sport, voedsel, ontmoeting, kunst, evenementen en groen samen.
- In de tussentijd is er ook ruimte gegeven voor tijdelijke initiatieven en placemaking zoals het mogelijk maken van start-ups via de Stichting ROOTS Innovation Hub, de Stichting Stingerbol exploiteert de Stingerbol en SAIA Robotics heeft haar tijdelijke demokas gevestigd op het WFC. Er vinden dagelijks evenementen plaats in zowel de buitenruimte als in de verschillende binnenlocaties zoals de Mauritskazerne, Akoesticum en Stingerbol. Het terrein trekt op jaarbasis ruim 100.000 bezoekers.
- Ook is gekozen voor een culturele invulling van de Frisokazerne. In dit pand zal FRISO gerealiseerd worden, een culturele hotspot, waar het reeds gevestigde Akoesticum, en het nog te vestigen Skill School en het nog te realiseren multimedia museum De Basis gaan samenwerken.

- Met de groei van het aantal bedrijven op het WFC ontstaat er een levendige community. Er wordt actief gestuurd op verbinding tussen deze bedrijven door een community manager. Er vinden regelmatig ontmoetingen plaats zoals borrels en themalunches. Ook zijn er connecties met de WUR, NIZO en andere relevante netwerken om regionale samenwerking te stimuleren.

De ambitie om van het World Food Center een levendig stadsdeel en innovatiedistrict te maken, staat onverminderd overeind en vormt nog altijd het kompas voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

### 1.3 Aanleiding

Tot nu toe werken we vanuit de uitgangspunten van de Structuurvisie WFC (2020). We zien echter dat er nieuwe gemeentelijke uitgangspunten zijn ontstaan voor de ontwikkeling van het gebied. Daarom stellen we het Ontwikkelplan WFC op. Dit plan:

- actualiseert en scherpt enkele uitgangspunten van de Structuurvisie aan en vormt daarmee een aanvulling op de Structuurvisie uit 2020;
- geeft richting aan de invulling van de “flexibele zone” zoals benoemd in de Structuurvisie en SOGO;
- richt zich op de nog niet ontwikkelde bouwvelden.

De vastgestelde structuurvisie blijft voor de overige uitgangspunten van kracht.



## Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad

De belangrijkste aanleiding voor deze actualisatie is het Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad voortkomend uit de Omgevingsvisie. Dit kader focust op twee complementaire brandpunten: Ede-Centrum en Stationskwartier Ede-Wageningen. Dit zijn multifunctionele (boven)stedelijke centra met bezoekersaantrekkelijke functies en bijzondere voorzieningen. Het Stationskwartier wordt het tweede brandpunt van Ede. Een belangrijke onderlegger voor het Ontwikkelkader is het Ontwikkelperspectief Stationskwartier Ede-Wageningen, vastgesteld door het college op 8 juli 2025 (zaaknummer 491046). Dit perspectief heeft ook input geleverd voor het Ontwikkelplan WFC.



*Plangebied Stationskwartier (bron: Ontwikkelperspectief Stationskwartier)*

We houden vast aan de ambitie hier een toplocatie te ontwikkelen die bijdraagt aan het versterken van onze internationale kenniseconomie op het gebied van agri en food. Het met zorg ontwikkelen van dit gebied vraagt om een lange adem.



Sleutelgebied Stationskwartier uit het Ontwikkelkader Ede-Stad

### Vervallen van de WFC Experience & invulling flexibele zone

Het vervallen van de WFC Experience is ook een aanleiding geweest om opnieuw na te denken over de invulling van de Mauritskazerne en het WFC-terrein. Voor de Mauritskazerne is inmiddels een nieuw plan vastgesteld (zie 1.1) en de Mauritskazerne is verkocht. Voor het perceel achter de Mauritskazerne wordt nog een nieuw plan ontwikkeld door de eigenaar. Daarbij wordt nu gedacht aan de realisatie van een hotel, aansluitend bij de congresfunctie in de Mauritskazerne.

De laatste aanleiding van het Ontwikkelplan is om een concrete programmatische invulling te maken voor de "flexibele zone", zoals opgenomen in de structuurvisie en in de bestaande SOGO.

Bovenstaande aanleidingen zijn reden geweest om toe te werken naar een herijking van de Structuurvisie in de vorm van dit Ontwikkelplan.

## 1.4 Doel van het ontwikkelplan

### Doel en inhoud Ontwikkelplan

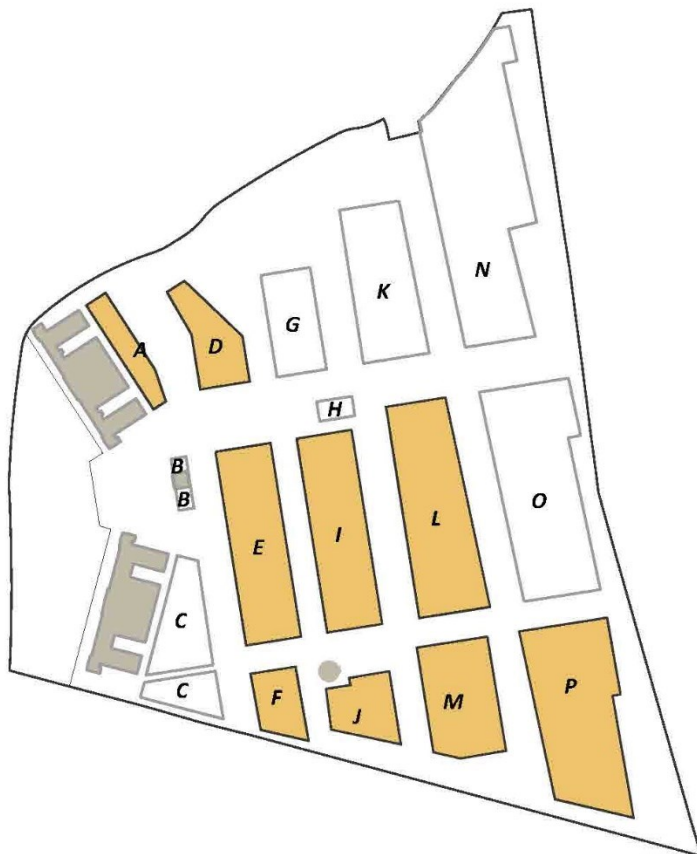
De gebiedsontwikkeling kent een lange looptijd (10-15 jaar). Daarom schetst het ontwikkelplan de grote lijnen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt behouden om in te spelen op kansen en (onvoorziene) maatschappelijke en marktontwikkelingen. Op basis van dit plan kan de verdere planontwikkeling van de toekomstige bouwvelden worden opgestart. Daarbij wordt per bouwveld een maatwerkkeuze gemaakt voor de te volgen ruimtelijke orderingsprocedure (omgevingsplan of BOPA, zie hoofdstuk 4) en programmering.

### Plangebied

Het Ontwikkelplan heeft betrekking op de nog niet ontwikkelde bouwvelden. Zie kaart hieronder.

### Ontwikkelplan in relatie tot de omgevingswet

De bedoeling is om de hoofduitgangspunten van het Ontwikkelplan en de structuurvisie (2020) op te nemen in het Omgevingsprogramma voor Ede-Stad conform de leidende regels van de Omgevingswet.



*Bestaand plangebied en in kleur bouwvelden waar wijzigingen plaats vinden ten opzichte van de structuurvisie*

## 1.5 Uitdagingen

Bij het realiseren van de ambities van het ontwikkelplan spelen de volgende (actuele) uitdagingen:

### Stikstof

Voor de onderbouwing van het stikstofaspect wordt momenteel gebruikgemaakt van de verleende natuurvergunning uit 2015. Op basis van deze vergunning kunnen maximaal circa 600 woningen op het WFC-terrein worden gerealiseerd. In de bestemmingsplannen voor de bouwvelden N, K, G en O zijn momenteel 380 woningen voorzien (grotendeels gerealiseerd, deels in voorbereiding), waardoor er nog ruimte is voor de realisatie van ongeveer 220 woningen binnen de bestaande vergunning.

Voor woningen boven dit aantal van 220, evenals voor de nog te realiseren kantoor- en bedrijfsgebouwen (exclusief bouwveld C), de parkeergarages, voorzieningen en het hotel, dient stikstofruimte elders te worden betrokken. De insteek is om hiervoor gebruik te maken van de aangekochte externe stikstofbron in Bennekom, zodat extern gesaldeerd kan worden. Doel is het verkrijgen van een nieuwe natuurvergunning. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

### Recreatie

Om ontwikkeling mogelijk te maken is mitigatie van recreatiedruk op de Veluwe noodzakelijk. Hiervoor worden in Ede-Stad projecten uitgevoerd. Ook in het Stationskwartier en op WFC zullen er meer recreatiemogelijkheden komen. Op het WFC zijn hiervoor extra investeringen in de openbare ruimte wenselijk. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

### Netcongestie

Het elektriciteitsnet in Nederland – en ook in Ede – is overbelast. Er is sprake van netcongestie. Voor de geplande woningbouw in het WFC-gebied levert dit op dit moment (nog) geen problemen op. Voor grootverbruik door bedrijven en kantoren is dit wél een knelpunt: Liander kan momenteel geen nieuwe aansluitingen leveren.

Voor bouwveld C zijn afspraken gemaakt met eigenaar TeKa van de transformator op bouwveld A, waardoor de ontwikkeling op bouwveld C voortgezet kan worden. Ook de ontwikkeling van het hotel op bouwveld A maakt van deze aansluiting gebruik. Voor andere bouwvelden met commerciële functies blijft netcongestie een belemmering. Naar verwachting wordt dit pas opgelost wanneer Liander het onderstation in Ede heeft gerealiseerd en TenneT de netverzwaring van het hoogspanningsnet, onder andere in Dodewaard, heeft uitgevoerd. Recent heeft TenneT aangekondigd dat de uitbreiding van het hoogspanningsnet in de provincies Gelderland en Utrecht naar verwachting in 2023-2035 gereed is.



## Markt

In algemene zin vormen stijgende bouwkosten een blijvende uitdaging voor de realisatie van ruimtelijke projecten. De markt voor kantoren is momenteel zwak. Dit komt onder andere door de gestegen rentekosten, hoge bouwkosten en afnemende vraag van kantoorruimte door hybride werken. Voor woningbouw geldt dat beleggers in de middeldure huursector terughoudender zijn geworden. De markt voor woningbouw is op moment van opstellen goed. Met het oog op de toekomst is flexibiliteit in aantallen én woonproducten van cruciaal belang om de ontwikkeling te laten slagen. Het gaat hierbij om de uitwisselbaarheid in categorieën en de mogelijkheid de plannen bij te stellen in een veranderende markt.

Bovenstaande uitdagingen, in combinatie met de langetermijnvisie van het ontwikkelplan, zijn vertaald in de ontwikkelstrategie die wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

## 1.6 Aanpak en leeswijzer

### Aanpak

Er is gezamenlijk gewerkt door de gemeente Ede en WFCD B.V. aan het ontwikkelplan. Hiervoor is een kernteam ingericht, bestaande uit de vaste ontwerpers van WFCD B.V. en het gemeentelijke projectteam, waarin diverse vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. Daarnaast zijn gespecialiseerde adviesbureaus ingeschakeld voor specifieke studies en adviezen. De verzamelde inzichten zijn gebundeld in dit ontwikkelplan.

Parallel aan het opstellen van dit plan wordt gestart met de planontwikkeling van bouwveld L, M en/of P (wonen), vanwege het grote belang om tijdig te beschikken over nieuwe planologische ruimte voor woningbouw. Behalve voor de gebouwen op Veld C (Aeres, gebouw DELTA) en het hotel op bouwveld A is er voor bedrijven en kantoren, vanwege de netcongestie, op dit moment geen planontwikkeling voor nieuwe bouwvelden mogelijk waarvoor grootzakelijke aansluitingen noodzakelijk zijn.

### Leeswijzer

- Hoofdstuk 2: de belangrijkste uitgangspunten van het ontwikkelplan
- Hoofdstuk 3: de ruimtelijke uitwerking in de bouwvelden en de openbare ruimte
- Hoofdstuk 4: het planproces en de financiële onderbouwing

## 1.7 Begrippen-, woorden- en definitielijst

Afkorting	Betekenis
FID	Het FID is een thematisch innovatiedistrict gericht op food. Op het FID wordt een multifunctioneel programma voorzien voor werken, wonen en horeca/ hotel.
SOGO	Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling tussen Gemeente Ede en WFCD B.V.
WFC	World Food Center
WFCD B.V.	World Food Center Development B.V.; met als aandeelhouders Green, Van Wijnen en BPD

## 2. Ambities en uitgangspunten



## 2.1 Inleiding

Aangescherpte ambities en uitgangspunten op basis van de beleidsmatige en marktgerichte analyse worden in de volgende paragrafen beschreven ten aanzien van:

- Ambitie en gebiedsconcept (2.2)
- Economie en het Food Innovation District (2.3)
- Wonen (2.4)
- Mobiliteit (2.5)

## 2.2 Ambitie en gebiedsconcept

In hoofdstuk 2 van de vastgestelde structuurvisie zijn de ambities voor het WFC-gebied geformuleerd. Deze ambities blijven in het ontwikkelplan in hoofdlijnen ongewijzigd. Samengevat is de ambitie om het gebied te transformeren tot een levendig stadsdeel en innovatiedistrict, met een veelzijdige mix van functies: werken, wonen, hotel- en congresvoorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Het multifunctionele karakter en de onderlinge verwevenheid van functies zorgen voor een levendig gebied, ook buiten kantooruren. Deze levendigheid en interactie vormen een vruchtbare bodem voor samenwerking, innovatie en ondernemerschap. Ook in de inrichting van de openbare ruimte komt dit tot uiting: via hardlooproutes en het herstel van de oude hindernisbaan, collectieve voedseltuinen en een voedselbos, duurzame mobiliteitsconcepten, een waterinfiltratiesysteem, natuurinclusieve gebouwen en meer.

Het Stationskwartier en het WFC vervullen een sleutelrol voor de internationale kenniseconomie van Foodvalley. Om te komen tot een toekomstbestendig vestigingsklimaat ontwikkelt het gebied zich tot een kennisintensief stedelijk milieu: een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied voor een breed palet aan doelgroepen.

Dit vraagt om een mix van woonsegmenten, voorzieningen, mobiliteit en programmering die aansluit bij de leefstijlen en waarden van deze doelgroepen. De komende periode wordt dit verder uitgewerkt.

De structuurvisie uit 2020 vertaalt deze ambitie naar de volgende programmatische onderdelen:

- Werken/ Food Innovation District
- Wonen
- Hotel- en congrescentrum en WFC Experience
- Evenementen

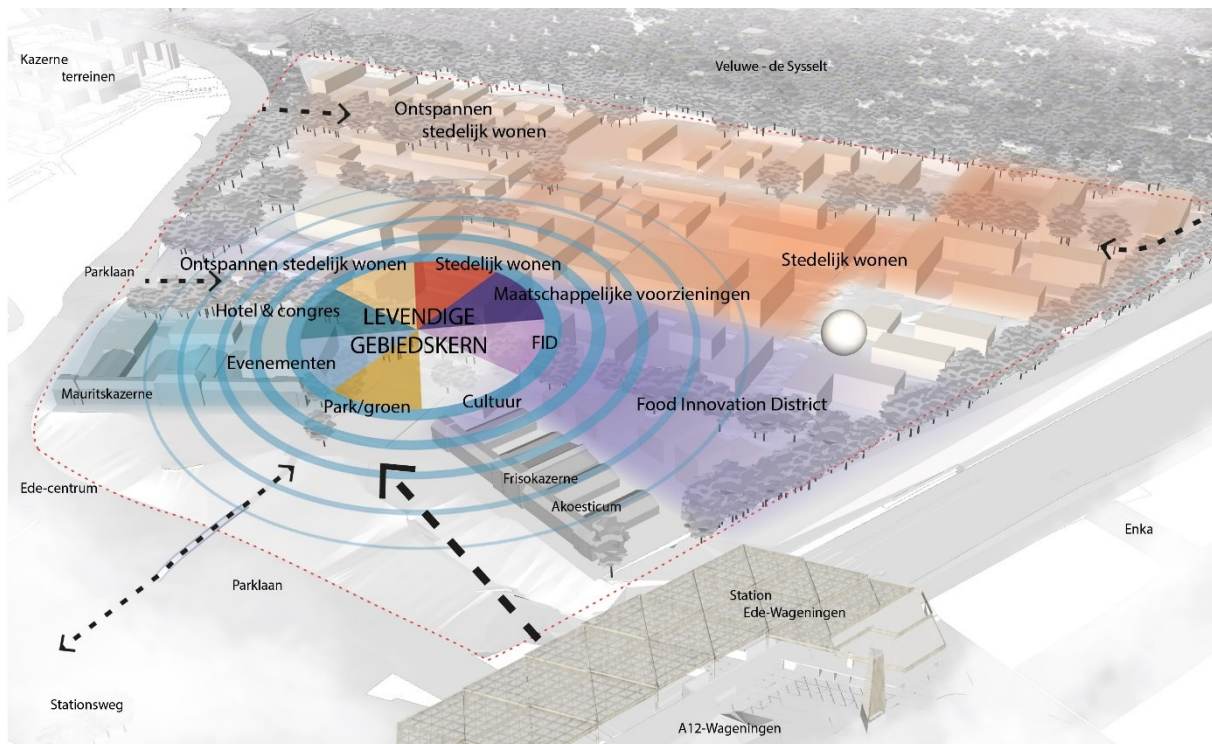
De belangrijkste wijzigingen ten aanzien van het gebiedsconcept zijn als volgt:

- Allereerst is de WFC Experience vervallen. Voor de Mauritskazerne is een nieuw plan vastgesteld met ruimte voor congresvoorzieningen, kantoren, een restaurant en kookstudio's. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke ambitie van het WFC-terrein.
- Vanuit het Ontwikkelkader Ede-Stad is de keuze gemaakt om in het stationskwartier te gaan verdichten met woningen. Dat betekent dat programmatisch in plaats van 700-800 woningen er 1300-1500 woningen worden gebouwd op het WFC-terrein. Daarmee

schuift de focus meer van “ontspannen stedelijk wonen” naar “stedelijk wonen” waarin het landschap voelbaar blijft. Dit vergt aandacht in de uitwerking, omdat de druk op de openbare ruimte toeneemt.

- In de structuurvisie werd ervan uitgegaan dat op bouwveld D een hotel- en congresvoorziening gerealiseerd zou worden. In het Ontwikkelplan is het uitgangspunt dat de hotelfunctie gerealiseerd wordt op bouwveld A, op de locatie van het huidige parkeerterrein van de Mauritskazerne. Hierdoor ontstaat samen met de congreslocatie aan de achterzijde van de Mauritskazerne een kans om deze functies in elkaars nabijheid te realiseren, waardoor synergie en interactie kan ontstaan. Dit betekent ook dat bouwveld D, waar in de structuurvisie de functie van hotel en congres was voorzien, vrijvalt voor een andere invulling, voor nu ingepland voor bedrijvigheid. Ook betekent dit dat de twee bestaande panden waar nu start-ups in zitten langer geëxploiteerd kunnen worden, omdat dit bouwveld niet op korte termijn ontwikkeld wordt.
- De culturele functie wordt verder versterkt door de realisatie van een nieuw plan voor de invulling van de Frisokazerne. Ook dit plan was nog niet als zodanig voorzien in de structuurvisie, maar sluit uitstekend aan bij het gebiedsconcept en de levendigheid van het gebied. In de Frisokazerne zal een culturele hotspot worden gerealiseerd. In de Frisokazerne is Akoesticum al sinds een decennium gevestigd. De linkervleugel van het pand zal worden verbouwd om daar het multimediale museum De Basis te vestigen. Het geheel wordt gecomplementeerd door Skill School, een leer werkomgeving voor jongeren. Deze drie partijen zullen nauw gaan samenwerken en programmeren binnen FRISO.
- Vanwege de verdichting is er ook extra aandacht voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Ook het realiseren van voldoende recreatiemogelijkheden in het gebied voor zowel nieuwe bewoners als voor bezoekers is een belangrijk uitgangspunt.





Update van kaart gebiedsconcept uit structuurvisie 2020

Programmatabel: vergelijking tussen huidig plan en Ontwikkelplan

Programmaonderdeel	Huidig plan*	Ontwikkelplan	Reeds (bestemmings)plan voor vastgesteld en/of gerealiseerd
Friso- en Mauritskazerne	Ca. 14.000 m2 bvo	Ca. 14.000 m2 bvo	Ca. 14.000 m2 bvo
Kantoren/bedrijven (FID)	Ca. 51.500 m2 bvo	Ca. 45.000 m2 bvo	Ca. 7.500 m2 bvo**
Hotel en congres (incl. short stay)	Ca. 10.000 m2 bvo	Ca. 5.000 m2 bvo***	Ca. 1800 m2 bvo***
Wonen	Ca. 800 woningen	Ca. 1.300-1.500 woningen	Ca. 380 woningen
(maatschappelijke) Voorzieningen, horeca	Ca. 2.000 m2 bvo	Ca. 7.000 m2 bvo	Ca. 1.200 m2 bvo***

\* op basis van het programma zoals opgenomen in de grondexploitatie MPG 2025

\*\* dit is ontwikkelruimte in het vastgestelde bestemmingsplan bouwveld C (7.500 m2 bvo) en voor gebouw Mauritskazerne (4.000 m2 bvo)

\*\*\* de 5.000 m2 bvo betreft de congresruimte in de Mauritskazerne (ca. 1.800 m2 bvo) en de nog niet ingevulde ontwikkelruimte achter de Mauritskazerne

\*\*\*\* betreft Ketelhuis en de commerciële plint van gebouw G (Woonstede)



*Kaart programma*

## 2.3 Werken & Food Innovation District (FID)

### Analyse van markt en beleid

- De inhoudelijke basis voor het concept van het Food Innovation District (FID) is gelegd in de studie van Buck Consultants International (BCI) uit 2019. Daarin werd geconcludeerd dat een succesvolle FID-ontwikkeling vraagt om een lange adem en intensieve acquisitie-inspanningen. Gemeente Ede en WFC D B.V. werken hiervoor nauw samen binnen de ontwikkelorganisatie FID.
- Voor het Ontwikkelperspectief Stationskwartier heeft BCI een actualisatie uitgevoerd van de marktkansen, mede vanwege het vervallen van de WFC Experience. De rapportage bevestigt dat Foodvalley internationaal toonaangevend is op het gebied van landbouwtransities en voeding voor een gezond leven. Het innovatie-ecosysteem in Foodvalley bestaat uit meerdere locaties, waaronder de Wageningen Campus, WFC en NIZO. Samen vormen zij een regionaal netwerk van vestigingsmilieus met elk hun eigen kwaliteiten.
- Netcongestie vormt een aanzienlijke belemmering voor de realisatie van nieuwbouw, evenals de hoge stichtingskosten in verhouding tot de haalbare markthuren. Door de inflatie zijn de stichtingskosten de afgelopen jaren fors gestegen. In combinatie met de huidige hoge rentestand vereist nieuwbouw huurprijzen van minimaal circa € 200 per m<sup>2</sup>. Deze huurprijzen liggen aanzienlijk hoger dan de gangbare huren in de bestaande kantorenmarkt in Ede, waardoor nieuwbouw – ondanks intensieve acquisitie inspanningen van zowel de gemeente als WFC D B.V. – zeer uitdagend blijft.
- Door de uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto is het gebied ook interessant voor andere innovatieve sectoren. Daarom willen we ruimte bieden aan hoogwaardige bedrijven uit aanpalende sectoren, zoals de snelgroeiende tech-industrie

(bijvoorbeeld ICT en AI) en aanpalende sectoren (Health, Nature en Zakelijke diensten). De bedoeling is dat deze bedrijven een binding hebben met het foodcluster en dat de vestiging de diversiteit en kruisbestuiving binnen het FID en het innovatienetwerk versterken. De groei van deze innovatieve sectoren vraagt om een aantrekkelijk stedelijk milieu dat zowel internationaal talent kan aantrekken als lokale werkgelegenheid versterkt. De combinatie van wonen, horeca, cultuur en community-functies is essentieel om deze doelgroepen te verbinden aan het gebied.

- Het Ontwikkelperspectief Stationskwartier en het Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad sluiten hierbij aan en zetten vol in op verdere groei van het FID en de bedrijvigheid in het Stationskwartier.

#### Opgave werken voor het ontwikkelplan

- In het Ontwikkelperspectief Stationskwartier en het Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad wordt uitgegaan van circa 90.000 m<sup>2</sup> bvo voor kantoren en bedrijven in het Stationskwartier. De helft daarvan, circa 45.000 m<sup>2</sup> bvo, is voorzien binnen het WFC. In de bijbehorende kaart is aangegeven op welke locaties dit programma is gereserveerd.



## 2.4 Wonen & voorzieningen

### Analyse van markt en beleid

- De woningverkoop op het WFC-terrein bestond tot nu toe uit koopappartementen en diverse typen grondgebonden woningen. Een groot deel van de gerealiseerde woningen is verkocht aan inwoners uit de gemeente Ede, waarmee een bijdrage is geleverd aan de gewenste doorstroming op de lokale woningmarkt. De koopappartementen bleken vooral aantrekkelijk voor senioren uit Ede. Grondgebonden woningen zijn voornamelijk gekocht door jonge gezinnen, afkomstig uit Ede en uit omliggende steden. Ook heeft WFCD op veld G een woongebouw met 88 appartementen en een commerciële plint verkocht aan Woonstede, waarmee 88 sociale huurwoningen en een zorg gerelateerde (Stichting Zorg- opmaat) plint gerealiseerd zijn op het WFC.
- WFCD heeft in maart 2025, op verzoek van de gemeente Ede om het verdichtingsuitgangspunt te toetsen, aanvullend marktonderzoek uitgevoerd naar het toekomstige wonen op het WFC-terrein, uitgaande van een hogere dichtheid. Het WFC heeft zich als woonomgeving inmiddels bewezen en het beschikt mede vanwege de reeds gerealiseerde nieuwbouw en de aanwezige omgevingskwaliteiten over een uitstekend imago. De huidige gerealiseerde programmamix kan in basis goed doorgezet worden, echter zijn er ook kansen voor een mix aan verschillende doelgroepen van bewoners.
- De belangrijkste doelgroepen en segmenten zijn:
  - Grondgebonden woningen voor (aanstaande) gezinnen met kinderen. Gezien de verdichtingsopgave vanuit de gemeente Ede gaat het hier om een beperkt aantal woningen.
  - Koopappartementen voor jonge starters, samenwonende stellen van alle leeftijden, mediore emptynesters en senioren. In een gebouw kan een mix aan appartementen van uiteenlopende woonoppervlaktes worden aangeboden. Verleid senioren met appartementen met een goede, grote buitenruimte, zodat de appartementen een goed alternatief zijn voor een grondgebonden seniorenwoning of bestaande grondgebonden gezinswoning;
  - Middensegment huurappartementen voor de doelgroepen jonge starters/stellen en medioren/senioren (voor de laatste doelgroep mogelijk ook huurappartementen met zorg);
  - Sociale huurappartementen;
  - Middensegment huurappartementen voor (buitenlandse) studenten aan de WUR, kenniswerkers en internationale professionals. Voor deze doelgroepen is er in toenemende mate behoefte aan stedelijke woonmilieus met goede voorzieningen, levendige openbare ruimte en een mix van functies.
  - Deze doelgroepen en segmenten sluiten ook aan bij het gemeentelijk woonbeleid. Zo is er zowel aandacht voor starters op de woningmarkt als ook voor doorstromers en senioren.

- Bij het marktonderzoek wordt door WFCD wel de kanttekening geplaatst dat op het moment van schrijven er een hoogconjunctuur is. Vanuit de afzet van woningen heeft een woningprogramma met meer grondgebonden woningen en minder appartementen de voorkeur. Dit omdat in het nieuwbouwoopsegment veel meer vraag naar grondgebonden wonen is en de locatie zich daar goed voor leent. Daarnaast worden er in de komende jaren veel appartementen in Ede en de regio geprogrammeerd. Indien de markt in de toekomst verslechtert, wordt het risicoprofiel voor de gemeente in de grondexploitatie groter vanwege de grote hoeveelheid appartementen.
- Uitgangspunt van het Ontwerp Ontwikkeldkader Ede-Stad is om in de bestaande stad te komen tot een substantiële verdichting. Belangrijk daarbij is om te komen tot een betere balans in de stad en spreiding van sociale huurwoningen. Er wordt gestreefd naar gemengde wijken, waarin mensen hun leven lang in hun wijk kunnen blijven wonen en met verschillende achtergronden prettig samenleven.
- Daarnaast is er in het Ontwikkeldkader Ede-Stad aandacht voor een fijnmazige voorzieningenstructuur. Een fijnmazige voorzieningenstructuur is essentieel om dagelijkse functies zoals onderwijs, zorg, winkels en ontmoetingsplekken dichtbij te houden, waardoor leefbaarheid en sociale cohesie in gemengde wijken worden versterkt.

#### Opgave wonen en voorzieningen voor het ontwikkelplan

- In het huidige plan is ruimte opgenomen voor circa 700–800 woningen binnen het WFC-terrein<sup>1</sup>. Op basis van ruimtelijke verkenningen blijkt dat, door verdichting van de nog te ontwikkelen bouwvelden, een totaal-woningbouwprogramma van circa 1.300–1.500 woningen haalbaar is. Dit is een substantiële uitbreiding ten opzichte van het aantal woningen zoals opgenomen in de structuurvisie. De realisatie van deze woningen draagt bij aan het uitgangspunt van de gewenste verdichting van Ede en aan de levendigheid van het innovatiedistrict. Daarmee wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan het aanpakken van het woningtekort in de gemeente Ede.
- In de structuurvisie werden twee woonmilieus onderscheiden: stedelijk wonen - in de levendige gebiedskern - en ontspannen stedelijk wonen richting de Veluwe. Het stedelijke woonmilieu op het WFC richt zich meer op jonge mensen. Het ontspannen stedelijk wonen is meer gericht op tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Voor beide woonmilieus is nog plek in het Ontwikkeldkader, maar in algemene zin zal de focus zich meer richten op het woonmilieu stedelijk wonen in een landschappelijke setting. Tegelijk is er juist ook aandacht voor de doelgroep van senioren, mede vanwege de voorzieningen in het gebied.

---

<sup>1</sup> In de structuurvisie is uitgegaan van 600 woningen en 100 studentenwoningen, in totaal dus 700 woningen. In de planuitwerking van de eerste bouwvelden is reeds sprake van een verdichting waardoor nu in de grondexploitatie is uitgegaan van bijna 800 woningen

- Voor de bouwvelden waarop dit ontwikkelplan betrekking heeft, is de ambitie om aan te sluiten bij de woningprogrammering zoals vastgelegd in de beleidsregel Prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2025 (B&W 6 januari 2025, zaaknummer 469299). Dit draagt bij aan het aanbod van betaalbare woningen in Ede en aan een evenwichtige spreiding van sociale en betaalbare woningen binnen Ede-Stad als geheel. Er is hierbij ook een relatie met andere grote ontwikkelingen, zoals de plannen voor hoogbouw in Ede-Zuid.
- De opgave voor de realisatie van sociale huurwoningen in Ede is groot. De gemeente zal daarom samen met WFCD verkennen of het haalbaar is om te komen tot de bouw van extra sociale huurwoningen ten opzichte van de beleidsregel.
- Uitgangspunt daarbij blijft dat er een gebied ontwikkeld wordt met een mix van woningtypen en prijsklassen, zodat er een wijk ontstaat voor een brede doelgroep. Voor de betaalbare en sociale huurwoningen geldt dat deze bij voorkeur verspreid over het gebied worden gerealiseerd, zodat er niet teveel clusters van betaalbare/ sociale huurwoningen ontstaat.
- Dit nieuwe gemeentelijke uitgangspunt wijkt af van de oorspronkelijke structuurvisie uit 2020 en de bijbehorende grondexploitatie. De financiële consequenties hiervan worden toegelicht in hoofdstuk 4.
- Concreet betekent dit dat er in de komende jaren aanzienlijk meer sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien. In de structuurvisie was sprake van circa 100 sociale huurwoningen, destijds opgenomen als studenten- en jongerenwoningen. Afhankelijk van het uiteindelijke totaal te realiseren woningen, wordt nu uitgegaan van een bandbreedte van in totaal circa 300 tot ruim 400 sociale huurwoningen. Zoals aangegeven zijn hiervan reeds 88 sociale huurwoningen in het gebied gerealiseerd.
- Daarnaast is er in het Ontwikkelplan ruimte gereserveerd voor circa 5.000 m<sup>2</sup> voorzieningen. Hierbij gaat om functies die in de “plinten” van de woongebouwen een plek kunnen krijgen. Het gaat hierbij om commerciële en maatschappelijke functies die in het vervolg nader uitgewerkt zullen worden in lijn met het normenkader voorzieningen. Denk hierbij aan (maatschappelijke) voorzieningen zoals kinderopvang/onderwijs, eerstelijnszorg en sport.



## 2.5 Mobiliteit

### Analyse van markt en beleid

- In het Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad ligt de nadruk op het bevorderen van duurzame mobiliteit. De groei in (auto)mobiliteit wordt zoveel mogelijk beperkt door ruimtelijke ontwikkeling te richten op verdichting, sterke fietsroutes, (centrum)voorzieningen en knooppunten voor het openbaar vervoer. Ingezet wordt daarbij op concentratie van woningbouw in de brandpunten Ede-centrum en het Stationskwartier.
- Inzet daarbij is om Edenaren te verleiden om vaker te lopen en te fietsen. De afstanden in Ede-stad zijn betrekkelijk kort en in principe aantrekkelijk voor de fiets. Daarbij wordt het 'STOMP-principe' gehanteerd voor Ede-Stad. Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt de prioritering achtereenvolgens op **Stappen** (lopen), **Trappen** (fietsen), **Openbaar vervoer** en **Mobility as a service** ((deel)mobiliteitsdiensten). Pas als deze ongeschikt zijn voor een bepaalde reis, komt tenslotte de **Particuliere auto** in beeld.
- In het Ontwikkelkader Ede-Stad wordt de ambitie beschreven van lagere parkeernormen. Dit principe is ook het uitgangspunt voor het Ontwikkelplan, waarbij dit per bouwveld wordt uitgewerkt.
- Verder is het doel om te voorkomen dat de parkeerdruk op de omliggende buurten wordt afgewenteld. Daarom wordt in Ede-centrum, het Stationskwartier en het gebied er omheen in stappen parkeerregulering ingevoerd.
- In het verlengde hiervan heeft het gespecialiseerde adviesbureau Kwirkey B.V. een parkeerstrategie opgesteld. Daarbij is gekeken naar de aanscherping van parkeernormen, de parkeervraag in relatie tot het aanbod (parkeerbalans), en de parkeerexploitatie en -strategie binnen het gebied. De voorgestelde aanscherping sluit daarmee aan bij de mobiliteitsambities zoals opgenomen in het Ontwerp Ontwikkelkader Ede-Stad.
- Tevens is onderzocht hoe de voorzieningen voor fietsers in het gebied verder kunnen worden versterkt, mede in relatie tot de geplande verdichting.






### Opgave mobiliteit voor het ontwikkelplan

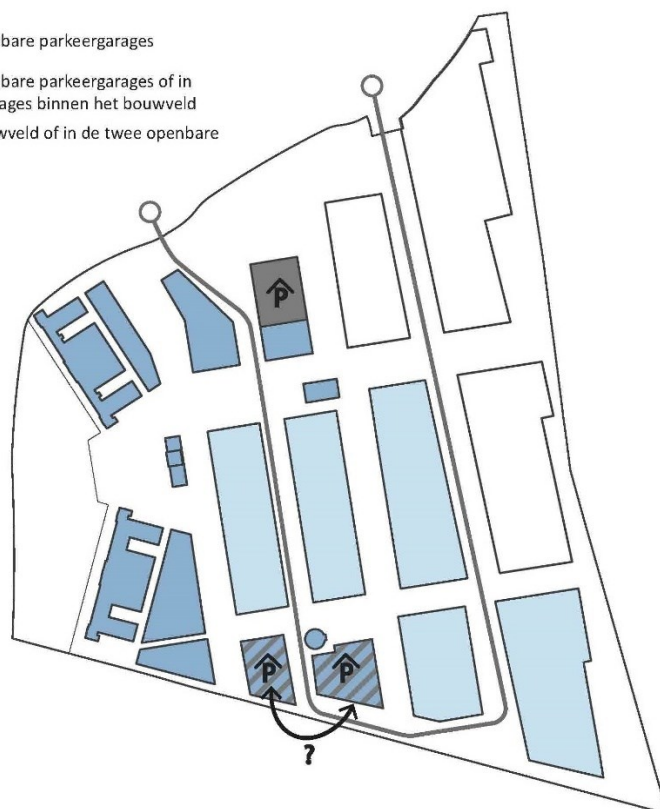
- Het 'STOMP-principe' is uitgangspunt voor het Ontwikkelplan. Het parkeergebruik wordt grotendeels opgelost in twee parkeerhubs.
- Het verder stimuleren van het fietsgebruik is onderdeel van het ontwikkelplan. In dat kader is aanleg van de fiets- en loopbrug tussen WFC en het Noordplein (Pegasusbrug) van groot belang. Ook worden in het gebied de fietsstructuren verder versterkt. Hierbij is aandacht voor de fietsroutes vanuit de fietsbrug tussen ENKA en WFC. Ook is er aandacht voor voldoende fietsstallingen.
- De wandel- en mindervalideroutes op het WFC-terrein worden versterkt. Doordat parkeren meer gebeurt in de parkeergarages vragen de wandelroutes in het gebied ook aandacht in de verdere planuitwerking.
- Er wordt in dit ontwikkelplan gekozen voor een parkeerstrategie waarbij het parkeren wordt geconcentreerd in twee bovengrondse parkeergarages: één bij de entree (bouwveld G) en één aan de zuidzijde (bouwveld J of F, als ruimtereservering). Elke garage biedt plaats aan circa 500–550 voertuigen, waarmee in totaal circa 1.000–1.100 collectieve parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij we bij de tweede parkeergarage niet op basis van de vooraf vastgestelde norm bouwen, maar op basis van de uiteindelijke vraag. Tussentijds zal deze parkeervraag worden gemonitord.

- Deze strategie houdt in dat alle werknemers en bezoekers van functies op het WFC-terrein (inclusief woningbezoekers) gebruikmaken van de collectieve parkeergarages op bouwveld G en J/F. Parkeren gebeurt op afstand van de eindbestemming. De loopafstand varieert, maar bedraagt maximaal 300 meter. Voor de meeste bouwvelden, met uitzondering van O en P, ligt de eindbestemming binnen 200 meter. Bewoners van bouwvelden D, G, E en I maken eveneens gebruik van deze garages, met een maximale loopafstand van 150 meter. Daarbij is het van belang om maatregelen en voorzieningen te treffen die het aantrekkelijk maken voor gebruikers om in de parkeergarages te parkeren, zoals duidelijke routing, comfort en veiligheid. Voor mindervaliden worden vanzelfsprekend passende parkeeroplossingen binnen de bouwvelden gerealiseerd.
- Voor de toekomstige bewoners van Veld O en van de nog te ontwikkelen bouwvelden L, M, O en P wordt de parkeerbehoefte binnen het eigen bouwveld opgevangen. De sociale huurwoningen op deze bouwvelden maken, indien er sprake is van een parkeereis, wel gebruik van de collectieve parkeergarages. Het parkeren wordt zorgvuldig en landschappelijk ingepast. Grondgebonden (beneden-boven) woningen parkeren indien ruimtelijk inpasbaar op eigen terrein op maaiveld. Bezoekers parkeren op afstand in de collectieve parkeergarages, waardoor een aantrekkelijk woonlandschap ontstaat waarin groen en landschap tot aan de voordeur doorlopen.
- In navolging van de P+R-garage bij het station is de intentie om te kiezen voor gemeentelijke exploitatie van de twee bovengrondse parkeergarages. Dit biedt maximale sturingsmogelijkheden ten aanzien van tarieven en abonnementsvormen.
- Het uitgangspunt is dat de garages kostendekkend zijn. Tegelijk met het opstellen van het ontwikkelplan is een parkeerstrategie uitgewerkt om de kostendekkende exploitatie te onderzoeken. Deze strategie laat zien dat er een kostendekkende exploitatie mogelijk is op basis van gehanteerde tarieven en een bijdrage per parkeerplek. Over de realisatie en exploitatie zullen er aanvullende afspraken gemaakt worden met WFCD B.V..
- In de parkeergarages wordt actief ingezet op het stimuleren van deelmobiliteit, zoals elektrische deelauto's en (elektrische) deelfietsen. Er wordt aandacht besteed aan voldoende laadinfrastructuur, afgestemd op de benodigde en beschikbare netcapaciteit, zodat de garages toekomstbestendig zijn. Daarnaast is er ruimte voor aanvullende collectieve voorzieningen die autoverkeer verder beperken, zoals pakketafhaalpunten en faciliteiten voor alternatieve vervoerswijzen (bijvoorbeeld fietsverhuur). Deze voorzieningen kunnen bij toenemende behoefte worden uitgebreid.
- Er is een parkeerbalans opgesteld, waarin de parkeervraag en het parkeeraanbod inzichtelijk zijn gemaakt. Daarvoor is in samenspraak met een extern bureau gebruik gemaakt van onderstaande parkeernormen. De grootste wijziging betreft het hanteren van een lagere parkeernorm voor bezoekers: 0,15 per woning in plaats van 0,3 per woning. Deze lagere norm sluit aan bij stedelijkheid van het gebied en de ligging nabij het intercity station Ede-Wageningen. In het vervolgtraject worden deze parkeernormen en de parkeerbalans verder uitgewerkt.

WONEN		bewoners	bezoekers	totaal
Studio's <50 m <sup>2</sup> bvo	Sociale huur (< € 932)	0,0	0,15	0,15
Appartementen < 80 m <sup>2</sup> bvo	Sociale huur (< € 932)	0,5	0,15	0,65
Appartementen < 80 m <sup>2</sup> bvo	Sociale koop laag / Koopgarant (< € 285.000)	0,5	0,15	0,65
Appartementen 81 - 100 m <sup>2</sup> bvo	Sociale koop hoog (€ 285.001 - € 405.000)	1,0	0,15	1,15
Appartementen 101 - 120 m <sup>2</sup> bvo	Bereikbare koop (€ 405.001 - € 465.000)	1,0	0,15	1,15
Appartementen >121 m <sup>2</sup> bvo	Dure koop (> € 465.001)	1,0	0,15	1,15
COMMERCIEEL		personeel	bezoekers	totaal
Kantoor (per 100 m <sup>2</sup> bvo)		1,15	0,09	1,2
Kantoor/Lab (per 100 m <sup>2</sup> bvo)		1,33	0,07	1,4

Parkeernormen, zoals opgenomen in de parkeerbalans

-  Openbare bovengrondse parkeergarage
-  Positie openbare bovengrondse parkeergarage nader te bepalen
-  Parkeren in de twee openbare parkeergarages
-  Parkeren in de twee openbare parkeergarages of in ondergrondse parkeergarages binnen het bouwveld
-  Parkeren binnen het bouwveld of in de twee openbare parkeergarages



Kaart parkeren

### 3. Ruimtelijke uitwerking (bouwvelden en openbare ruimte)



### 3.1 Ambitie en doelen

De gewijzigde uitgangspunten maken een herijking en herverdeling van het programma logisch. Door de toename van het programma neemt de druk op de openbare ruimte toe. Dat vraagt om duidelijke keuzes in de verdeling van het programma in de openbare ruimte en de bouwvelden. Daarnaast zijn er ook de nodige extra investeringen nodig om een passende functionele, toegankelijke en hoogwaardige verblijfsomgeving te creëren met voldoende voorzieningen.

Het gemeentelijk woonbeleid vraagt om meer gestapelde woningen te realiseren. Door het aandeel gestapelde woningen te verhogen, is het onder andere mogelijk om meer sociaal programma te realiseren. Het gestapelde woningbouwprogramma past goed bij de ligging in de nabijheid van het intercitystation en de groene openbare ruimte die in de structuurvisie is opgenomen.

Bij het ontwerp van woon- en ontmoetingsplekken wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen voor het gebied, zodat een prettig en samenhangend sociaal klimaat ontstaat.

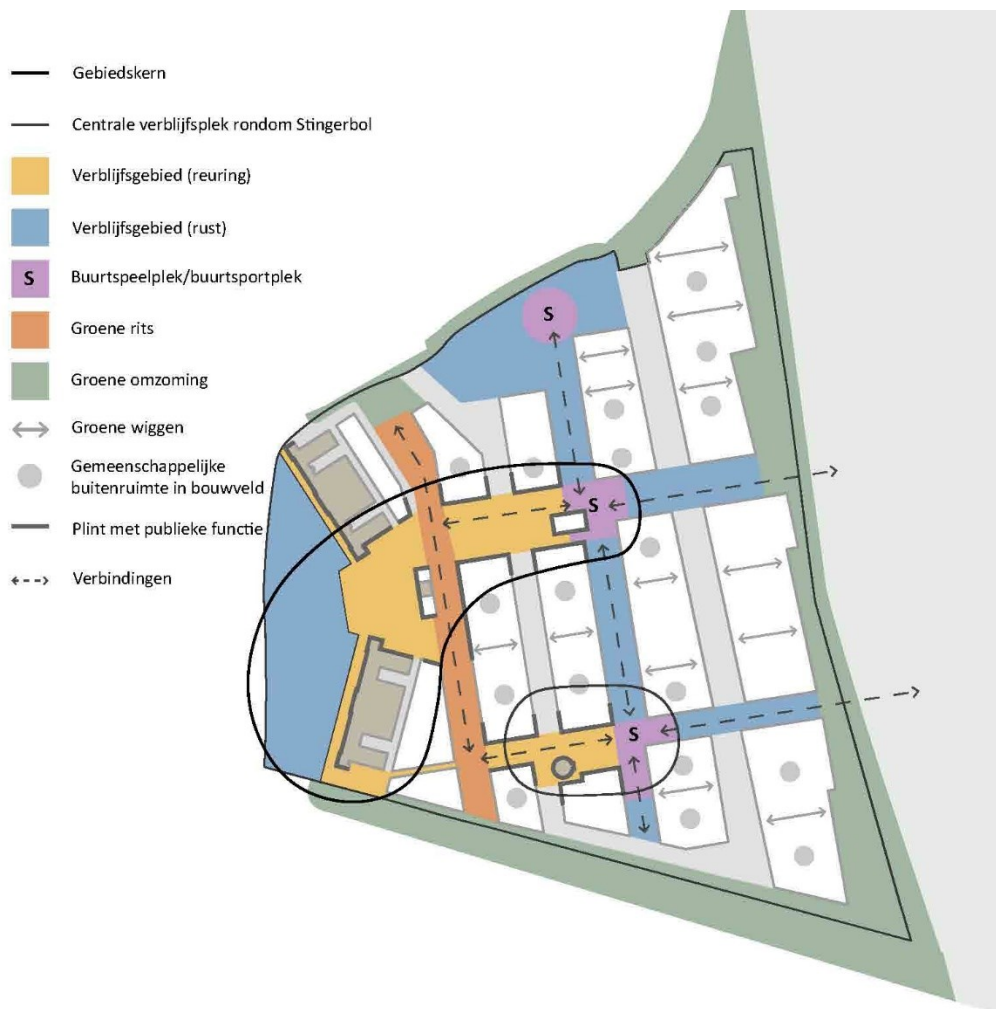
### 3.2 Hoofdprincipes

#### De gebiedskern en Stingerbolas

Het kazerneplateau waaronder het Frisopark en de appelplaats in combinatie met het westelijk deel van de centrale as vormen de gebiedskern. Het ontwerp van de gebiedskern, waaronder het Frisopark en het kazerneplateau blijft in grote lijnen ongewijzigd. Het inrichtingsplan van de appelplaats wordt op korte termijn verder uitgewerkt nu ook gestart is met de verbouw van het Ketelhuis. Dit zijn de plekken met de hoogste intensiteit in gebruik en de meeste reuring.

Rondom de Stingerbolas vindt vooral de verdichting plaats. Daarmee wordt de Stingerbolas prominenter qua invulling. De Stingerbolas ligt midden in het deel met stedelijk wonen en krijgt daardoor een meer wijkgerichte invulling: een verblijfsomgeving gericht op wonen met een buurtfunctie.





*Kaart  
functies openbare ruimte*

### Het landschappelijk raamwerk

De overige gebieden van het landschappelijk raamwerk zoals de centrale as en parkruimte leggen verbindingen tussen de monumenten en de bossen eromheen. De groene rits verbindt de achterkanten van de kazernegebouwen aan de nieuwe ontwikkelvelden. Het groen vormt daarmee een verbindend element, in plaats van een scheidend element. Qua programma wordt gestuurd op levendige plinten met een publiek, commercieel of woonwerkprogramma met een duidelijke relatie tussen binnen en buiten de gebouwen. Dit blijft ten opzichte van de structuurvisie WFC ongewijzigd.

De overgang van aangelegd groen naar natuurlijk groen blijft het uitgangspunt. De inrichting en beplanting van de openbare ruimte sluiten hierop aan. Het omliggende Veluwe groen is voelbaar via zichtlijnen naar de bosranden. Assen en lanen vormen het groene raamwerk van het totaalplan. Binnen de bouwvelden sluiten private en collectieve groene ruimten aan op dit landschappelijk raamwerk.



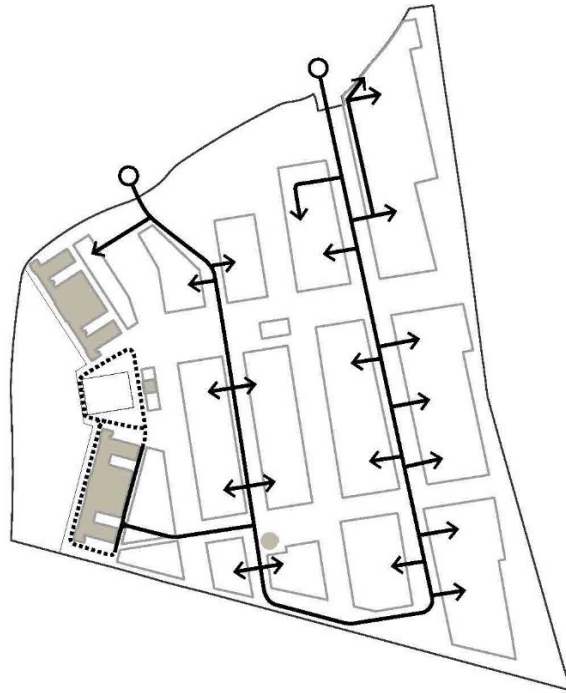
*Kaart landschappelijk raamwerk*

## Infrastructuur

In de structuurvisie is afgesproken dat alle bouwvelden ontsloten worden via één centrale lus. Dat betekent dat adressen en voorzieningen aan deze lus liggen en auto's de plekken via deze lus bereiken. Zo blijft de rest van het gebied autoluw en ontstaat er ruimte voor aantrekkelijke groene plekken, wandelroutes en fietspaden. Dit uitgangspunt blijft ongewijzigd.



- (Logistieke) inprikkers
- ..... Logistiek binnen venstertijden



*Kaart ontsluitingsprincipe via centrale lus*



*Kaart Ontsluiting fiets en voetganger*

Nu het programma intensiever wordt en de verbindingen met het trein- en busstation belangrijker worden, ontstaat de behoefte om wandelen en fietsen nog meer centraal te stellen. Daarom zet het ontwikkelplan extra in op het gebruik van wandel- en fietspaden. Ook voor de fietser worden de bouwvelden ontsloten aan de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg, de Groene Rits en de Centrale As voorzien nog steeds in de belangrijke fietsroutes door de wijk en de verbinding naar het Noordplein, Enka en richting het noorden. Tussen deze hoofdstructuren zijn de routes meer buurtgericht en gericht op de voetganger, informeel en recreatief.



### **Alternatieve recreieroutes**

Er ligt een grotere nadruk op vergroening van de stad vanuit het Ontwikkelkader Ede-Stad. Het toevoegen van extra groen en daarmee recreatieve routes binnen de stad zorgt voor een betere verspreiding van recreatie waarmee de nadelige effecten van de recreatiedruk op de Veluwe verminderd worden. De ligging tegen de Veluwe aan zorgt er wel voor dat het bieden van recreatiemogelijkheden in het gebied van het Stationskwartier en WFC extra aandacht vraagt. In 3.3. wordt hier nader op ingegaan.

### **Bouwhoogtes**

#### Uitgangspunten Ontwikkelkader Ede-Stad

In hoofdstuk 6 en in paragraaf 8.2 van het Ontwerp-Ontwikkelkader Ede-Stad zijn ontwerpuitgangspunten opgenomen die zijn uitgewerkt voor het Stationskwartier. Binnen het Stationskwartier is het WFC één van de gebieden waar op centrale plekken een hoogteaccent kan worden geplaatst boven de 7 lagen, waarmee er gesproken wordt over hoogbouw. In het Ontwikkelkader Ede-Stad is daarbij aangegeven dat - om goed aan te kunnen sluiten op de diverse bebouwingskarakteristieken en de nabijgelegen Ouddorpse buurten - we in het Stationskwartier maximaal 56 meter (18 bouwlagen) hoog bouwen in de zoekgebieden voor hoogbouw. Op veel plekken zal het hoogteaccent lager worden, omdat maatwerk nodig blijft en de gebieden sterk verschillen in karakteristiek.

Om de monumentale waarde van de Friso- en Mauritskazerne te behouden zijn in het Ontwerp-Ontwikkelkader Ede-Stad aanvullende uitgangspunten opgesteld. Vanuit het westelijk gelegen voorterrein mag nieuwe bebouwing in principe niet zichtbaar zijn boven de

kazernegebouwen. Rond het centrale park naar de Sysselt achter de kazernes, de appèlplaats en de grote bomenrij, is hoogbouw wel passend, ter accentuering van deze ruimtelijke drager. Daarnaast zijn vanuit het kazerveoorterrein niet zichtbare accenten mogelijk rond de Stingerbol en bij de entree van de fietsbrug over het spoor op Maurits-zuid. Daarnaast blijft het zicht vanaf de Ginkelse heide hierbij vrij van bebouwing.

#### Vertaling naar WFC-terrein

De ambitie om meer woningen te realiseren op het WFC zorgt ervoor dat er hoger gebouwd wordt en in een grotere dichtheid. Het betekent concreet dat de nieuwe gebouwen in het gebied gemiddeld een bouwhoogte krijgen tussen de 4 en 7 lagen, grotendeels 'onder en tussen de bomen', met hoogteaccenten 'boven de bomen'.

In algemeen zin is het van belang om de hoogte van de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing van de bouwvelden N, O, K en G.

De nieuwe hoogte-accenten vinden we passend rond de Stingerbol, de centrale as en de fietsbrug van de ENKA naar het WFC. Bij een hoogteaccent wordt gedacht aan een gebouw met een bouwhoogte van zo'n 10-16 bouwlagen. Hierbij wordt in de stedenbouwkundige uitwerking voldoende aandacht besteed aan zorgvuldige positionering en onderlinge variatie. Voor het WFC-terrein is hoogbouw in een losse landschappelijke setting het meest voor de hand liggend. Hierdoor kunnen de gebouwen alzijdig worden ontworpen en is er optimaal contact met groen en landschap wat ten goede komt aan de kwaliteit van de architectuur en de leefomgeving. Een voorbeeld van een reeds gerealiseerd hoogteaccent op het WFC-terrein is de woontoren op bouwveld N.

Voor dit luchtige en gevarieerde bebouwingsbeeld wordt bij de verdere uitwerking onderzocht of in een deel van de bouwvelden waar 4-7 bouwlagen het uitgangspunt is, ook incidenteel hogere bouw (8-9 lagen) kan worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de monumentale waarde van de Friso- en Mauritskazerne.

#### Uitwerking

De bovenstaande algemene uitgangspunten worden de komende periode verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig raamwerk. In paragraaf 6.2.4 van het Ontwikkelkader Ede-Stad wordt gevraagd om het maken van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) voor bebouwing vanaf 21 meter hoog. Het is van belang om dit al in een vroegtijdig (ontwerp)stadium te doen zodat goed de effecten van (positie en opbouw van) de hoogbouw op de omgeving beoordeeld kan worden en er waar nodig nog op bijgestuurd kan worden. Specifiek voor het WFC-terrein is er daarbij extra aandacht voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte, die op plekken waar mensen langer verblijven niet te veel gehinderd zou moeten worden door schaduw en wind.

#### **Interactie: oriëntatie en voorkanten**

Net als in de Structuurvisie blijft de appèlplaats en het westelijk deel van de centrale as de 'gebiedskern' waar de meeste interactie tussen bebouwing en openbare ruimte plaats vindt. De Stingerbol en met name de ruimte rondom de Stingerbol krijgt echter een nog wat belangrijker functie, waarbij in de plinten van de daar aan grenzende bouwblokken meer interactie met de openbare ruimte gewenst is. Met het wegvallen van de Experience worden

ook de ruimtes achter de Maurits- en Frisokazerne belangrijker en zullen daar ook meer entrees aan de (semi-)openbare ruimte komen.

Hoogteaccenten markeren bijzondere publieke plekken en geven oriëntatie binnen het plan. Hoofdentrees en adressen zijn primair georiënteerd op de westelijke en oostelijke ontsluitingsweg. Het voedselbos, de centrale as en de stingerbolas worden daarmee grotendeels vrijgespeeld van functionele ontsluitingen en hebben daarmee meer een functie als verblijfsplek.

### 3.3 Aanpassingen in het landschappelijk raamwerk

In de basis blijven de principes voor het landschappelijk raamwerk uit de Structuurvisie WFC gehandhaafd. Hieronder wordt een opsomming gegeven van een aantal aanpassingen en aandachtspunten van de openbare ruimte, wat vooral het landschappelijk raamwerk betreft.

- De **Hindernisbaan** is inmiddels grotendeels gereed en ingericht als actieve plek voor oudere jeugd en volwassenen. Het vormt het startpunt voor actieve routes door de omgeving. Door de verdichting zal er meer aandacht zijn voor het ontwerp van deze routes zodat nieuwe inwoners de bosrand en de hindernisbaan goed kunnen gebruiken voor avontuurlijk spelen in het groen, een ommetje met de hond of een hardlooprondje.
- De **westelijke ontsluitingsweg** wordt belangrijker als de hoofdverbinding voor autoverkeer, omdat het beide parkeergebouwen ontsluit. Via een vrijliggend voetpad wandelen bezoekers en bewoners van een van beide parkeergebouwen naar hun bestemming.
- De **oostelijke ontsluitingsweg** (Sysseltse Zoom) wordt een belangrijkere fietsverbinding die Enka en de andere kazerneterreinen met elkaar verbindt. Om de fietsers de ruimte te geven wordt de weg ingericht met bijvoorbeeld fietsstroken. Brede bermen met laagtes voor hemelwater en groen maken het tot een groen en aantrekkelijk profiel.
- **Ondergrondse afvalcontainers** worden in compacte clusters naast de westelijke en oostelijke ontsluitingsweg geplaatst.
- **Kort parkeren** voor bewoners, bezorgdiensten, laden en lossen, mindervaliden etc. worden opgelost in het bouwveld, zodat de fietsstraat veilig, toegankelijk en overzichtelijk blijft.
- De **Stingerbolas** krijgt, door de realisatie van een parkeergebouw, een meer centrale functie in het stelsel van langzaamverkeersverbindingen. De as is relatief compact en smal, het doorzicht tussen enerzijds de kazernes en het station en aan de andere kant de bosrand van de Sysselt vormt de belangrijkste zichtlijn. Een centraal gelegen langzaamverkeersroute (wandel- en fietsroute), midden in de as, zorgt ervoor dat de randen van de as een groener en dus rustiger karakter kunnen krijgen, wat aansluit op de woonmilieus. Er wordt terughoudend omgegaan met verhardingen, om ruimte te houden voor groen en bomen die qua aard en massa aansluiten bij de relatief grote bebouwingswanden. Sport, spel en dagelijkse bewegingen staan hier centraal. Rond de Stingerbol wordt gestuurd op een concentratie van functies voor de wijk. Qua aard en inrichting sluit de as aan bij de formele en rigide opzet van de kazernegebieden. Een speelvoorziening, pleinachtige verblijfsruimte rond de Stingerbol en actieve plinten met een gevarieerd programma helpen om deze plek tot

leven te brengen. Het vormt een actieve buurtplek in een verder rustig ingerichte groene as.

- Het nog niet ontworpen deel van het **voedselbos** wordt een langgerekte parkstrook met een wijkfunctie, met een voedselthema waar ontmoeten, delen en ontdekken centraal staan. Een gevarieerde opbouw van open en gesloten plekken zorgen voor overzicht en intimiteit. De druk op de openbare ruimte neemt toe. Het voedselbos wordt daardoor nóg belangrijker als luwe verblijfsplek voor de buurt, vrij van functionele voorzieningen, autoverkeer en formele fietspaden. Het behoud van het voedselbos als verblijfsplek is cruciaal om de recreatiedruk op de Veluwe te kunnen beperken.
- De **bouwwelden** zijn stedelijk in contrast met het meer natuurlijke landschappelijke raamwerk. De niet bebouwde ruimtes in de bouwwelden worden gebruikt om te werken aan alle opgaven die passen bij deze stedelijke autoluwe woonvormen. Het betekent dat er voor het laden en lossen van boodschappen, pakket- en bezorgdiensten, mindervalidenparkeerplaatsen, fietsparkeren en dergelijke een oplossing moet worden gevonden. Binnen de bouwwelden wordt daarnaast gezocht naar plek voor groene collectieve ruimten die gebruikt kunnen worden voor ontmoeting of een groen uitzicht. Daarmee wordt de openbare ruimte in het bouwveld een combinatie van groene hoven met compacte logistieke functies, huisaansluitingen, transformatoren, formele en informele toegangen en ruimte voor onderhoudsvoertuigen en een oplossing voor de hemelwateropgave.
- **Wandel- en fietspaden in het bouwveld** lopen er dwars doorheen en maken het gebied makkelijk toegankelijk. Zo ontstaat een open en uitnodigend stedelijk landschap. De bouwwelden zijn via beide ontsluitingswegen, de centrale as en de Stingerbolas altijd bereikbaar voor mindervaliden. Door de hoogteverschillen en de gebouwde parkeervoorzieningen bevatten de routes binnen de bouwwelden onvermijdelijk trappen en keerwanden. Deze sluiten aan bij de meer stedelijke uitstraling van het gebied. Dit is een onderdeel zijn van de meer architectonische uitwerking van elk veld.
- In de bouwwelden N en O is ervoor gekozen om een groot deel van de groene overgang tussen het bouwveld en Veluwe in te passen of ecologisch in te richten. Vanwege het belang van een goede buffer tussen Veluwe en de gebiedsontwikkeling wordt ervoor gekozen om dit ook bij **bouwveld P** toe te passen. Daardoor wordt het bouwveld verkleind.
- Enkele **formele in- en uitstapplaatsen** die in de openbare ruimte waren voorzien ten behoeve van de Experience komen te vervallen.
- Met het vaststellen van het inrichtingsplan Frisopark is ervoor gekozen om een deel van de **groenwal** tussen WFC en de Parklaan in te passen.
- Voor de gehele planontwikkeling geldt dat het **natuurinclusief ontwerpen en bouwen**, zoals opgenomen in de structuurvisie, een belangrijk uitgangspunt blijft voor de bouwwelden en openbare ruimte.
- Verder ontwikkelen we de komende periode een plan voor **kunst in de openbare ruimte** op het schaalniveau van het Stationskwartier. Daarbij zetten we in op samenhang tussen de beelden dat het verhaal van dit gebied ondersteunt en versterkt.

## 4. Planontwikkeling en ontwikkelstrategie

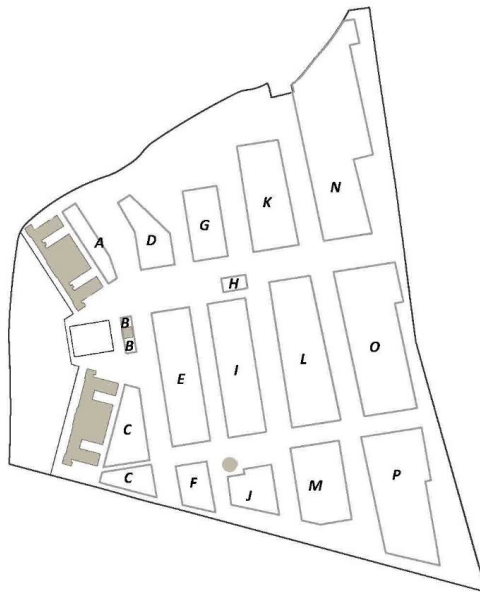


## 4.1 Ontwikkelstrategie en fasering

De gebiedsontwikkeling kent een lange looptijd (10-15 jaar). Daarom schetst het ontwikkelplan de grote lijnen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt behouden om in te spelen op kansen en (onvoorziene) maatschappelijke en marktontwikkelingen. De ontwikkelstrategie is erop gericht om de WFC-gebiedsontwikkeling de komende jaren te realiseren - rekening houdend met de volgende zaken:

- Huidige gebruik van het gebied en de periode van de tijdelijke functies. Denk hierbij o.a. aan het P+R-terrein.
- Bouwfasering en -logistiek;
- Fasering van de functies conform de verwachte marktafzet en grondexploitatie. Daarbij wordt voor kantoren/bedrijven uitgegaan van de afzet van circa 4.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak per jaar vanaf 2035.
- Voor woningen wordt uitgegaan van de afzet van circa 100 woningen per jaar, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de actuele Edese (markt)vraag. Bij de start van de ontwikkeling van een bouwveld zal door de gemeente Ede en WFCD B.V. een analyse van de marktvrage worden uitgevoerd. Vervolgens zal mede op basis daarvan en andere actualiteiten het bouwveld worden ontwikkeld;
- De uitdagingen die er momenteel zijn ten aanzien van stikstof, netcongestie en de markt, zoals benoemd in hoofdstuk 1.

In de onderstaande tekst wordt verwezen naar de diverse bouwvelden. Zie hiervoor de onderstaande kaart.



*Kaart bouwvelden en nummering*

### Inrichting openbare ruimte

Ruim een derde van het gebied is reeds in ontwikkeling. Dit betreft voornamelijk de noordzijde, oostzijde en het kazernepplateau. De afronding van de voorkant van het terrein (Kazernes, ketelhuis, Frisopark en kantoren en onderwijs op kavel C) heeft prioriteit. Op deze

manier is het gezicht van het gebied af en een belangrijk deel van de gebiedskern in bedrijf, wat de aantrekkelijkheid voor het aantrekken van nieuwe bedrijven vergroot.

Inmiddels zijn ook grote delen van de openbare ruimte opnieuw ingericht, zoals de verschillende bouwvelden, het eerste deel van de steilrand nabij het bos en de hindernisbaan. In 2026 wordt ook het Frisopark aangelegd en het eerste deel van het voedselbos en de Hindernisbaan. Daarnaast is er ook aandacht besteed aan het opruimen van overbodig straatmeubilair, zijn de straatnamen omgezet en is er werk gemaakt van de parkeerproblematiek en veiligheid rond de tijdelijke P+R. Met de opening van de nieuwe P+R-garage wordt voor het WFC-terrein een vorm van parkeerregulering (waaronder ook betaald parkeren) ingevoerd.

De komende jaren worden ook de andere belangrijke delen van de hoofdstructuur van de openbare ruimte gerealiseerd. Het gaat hierbij om de verdere inrichting van het kazerneplateau (omgeving kazernes) en de centrale groene as. Bij de definitieve en tijdelijke inrichting wordt de sociale veiligheid meegenomen.

#### Fasering van de bouwvelden

De eerstvolgende bouwvelden die verder uitgewerkt worden zijn L, M en P. In deze bouwvelden wordt een combinatie van zowel betaalbare (o.a. sociale huur) als duurdere woningbouw gerealiseerd. In totaal is de verwachting dat op deze bouwvelden zo'n 400-600 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgaande van de realisatie van circa 100 woningen per jaar, is de ontwikkeltermijn naar verwachting zo'n 5 jaar.

Bouwveld P kan daarbij pas gerealiseerd worden als de reptielen die daar nu nog leven, verplaatst zijn naar de verschillende geschikte locaties, waaronder de Braamhorst. Inmiddels wordt de voormalige camping de Braamhorst ingericht. Na enkele jaren van natuurontwikkeling op deze locatie kunnen hier de reptielen naartoe verplaatst worden. Dit is naar verwachting vanaf 2027. De planning is dat nadat de bouwvelden L, M en P zijn gerealiseerd, wordt gestart met de realisatie van woningen op bouwveld I. Dit is naar verwachting op zijn vroegst vanaf 2030.

Vanaf medio 2026 wordt de P+R-garage aan de zuidzijde van het station geopend. Op dat moment zal in de omgeving van de P+R garage, waaronder ook op het WFC-terrein een vorm van parkeerregulering worden ingevoerd. Dit betekent dat de huidige P+R op het WFC-terrein, gelegen op de bouwvelden F, J en M, niet meer voor deze functie in gebruik is. Voorlopig is de bedoeling om het parkeerterrein te blijven gebruiken voor bezoekers die willen parkeren in het gebied. De eerste parkeergarage die in het gebied gerealiseerd zal worden, is de parkeergarage op bouwveld G. Hiervoor is reeds een bouwplan gereed. De parkeergarage kan worden gerealiseerd zodra de vergunning verleend wordt op basis van een nieuwe natuurvergunning én er voldoende parkeervraag in het gebied is, zodat er sprake is van een haalbare exploitatie.

De bouwvelden D, E en F, waar ook het programma met de commerciële functies (kantoren/bedrijven) gerealiseerd wordt, kunnen waarschijnlijk pas ontwikkeld worden als daarvoor ook weer groot zakelijke stroomaansluitingen worden afgegeven. Zoals aangegeven, is de verwachting dat dit vanaf 2033/2035 is. Ondertussen wordt wel

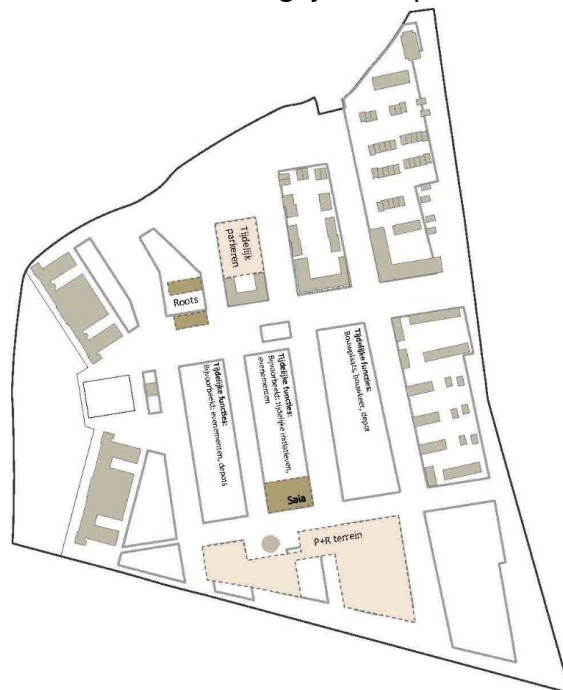
onderzocht of er andere mogelijkheden zijn (bijvoorbeeld via klein zakelijke aansluitingen). Voor bouwveld C geldt dat op basis van de afspraken die zijn gemaakt met de TeKa Groep over de bestaande transformator de ontwikkeling van de nieuwbouw van Aeres MBO (gebouw Charlie) en gebouw DELTA wel door kan gaan.

### Tijdelijke functies

Op bouwveld D is de bedoeling om de twee oude defensiegebouwen tijdelijk te blijven gebruiken voor startende bedrijven. Deze gebouwen worden nu in bruikleen gegeven aan Stichting ROOTS Innovation Hub ten behoeve van start-ups. Het zo lang mogelijk beschikbaar houden van betaalbare ruimte voor deze start-ups is van belang voor een succesvolle ontwikkeling van het FID. Het biedt ruimte voor groei en ontwikkeling op locatie en draagt bij aan de innovatie en ontwikkeling en uitwisseling van kennis. Er wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar uitbreiding van ROOTS in een tijdelijk houten paviljoen in de punt van de kavel.

In de Stingerbol wordt meer en meer geprogrammeerd. De komende periode willen we verder uitwerken welke positie we dit gebouw in het gebied willen geven.

Op de bouwvelden I en E kunnen tot de realisatie van woningen/bedrijven (naar verwachting dus respectievelijk 2030 en 2033/2035) tijdelijke functies en placemaking een plek krijgen. Hierbij kan worden gedacht aan de plannen voor het Stadslab, tijdelijke woon- en werkfuncties, huisvesting van bijzondere doelgroepen en een plek voor evenementen. Hiermee wordt aangesloten bij het plan voor placemaking in het Stationskwartier waarbij kunst, evenementen en cultuur een belangrijke rol spelen.



*Kaart huidige functies*

### Bouwlogistiek

Ten aanzien van de gebieden in het ontwikkelplan is het van belang om gebruikersverkeer en bouwverkeer zo veel mogelijk te scheiden. De huidige situatie op het WFC-terrein geeft deze mogelijkheid, doordat de huidige verkeersroute naar de kazernegebouwen en de tijdelijke

P+R op een andere locatie ligt dan het bouwverkeer. Het is van belang om de bouwverkeersroute zo lang mogelijk in stand te houden om de verkeersveiligheid te borgen.

## 4.2 Financieel

De gemeenteraad heeft een grondexploitatie (G12950 Kazerneterrein Maurits WFC) geopend voor de ontwikkeling van het WFC. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd via het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) als onderdeel van de gemeentelijke Programmarekening.

De keuzen die nu worden gemaakt in het ontwikkelplan zorgen voor een aantal wijzigingen in de grondexploitatie:

- Er is sprake van een verdichting met woningen. Daarnaast wordt de beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gehanteerd, waardoor er meer sociale huurwoningen en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Ook de kosten voor het ondergronds en gebouw (collectief) parkeren nemen door de verdichting toe. De gemiddelde grondopbrengst per woning is dan ook substantieel lager. Maar omdat er meer woningen worden gerealiseerd, neemt de totale grondwaarde voor woningbouw wel toe.
- De ontwikkeltermijn voor woningen en bedrijven wordt langer en de rentekosten nemen daardoor toe. Ook zijn er meer plankosten nodig.
- De kosten voor bouw- en woonrijp maken worden hoger. Dit komt o.a. door aanpassingen in het reeds aangelegde riool (vergroting capaciteit), het realiseren van technische voorzieningen voor de waterinfiltratie en de hogere intensiteit van het gebruik van de openbare ruimte. Hierdoor is onder andere meer verharding nodig.
- Voor de Pegasusbrug is een voorlopig ontwerp en kostenraming opgesteld. Op basis hiervan is een deel van de kosten van de brug toegerekend aan de grondexploitatie.

Ook het risicoprofiel van de grondexploitatie wijzigt op basis van dit ontwikkelplan. Ook dit wordt opgenomen in het MPG 2026.

De herziene grondexploitatie is doorgerekend en eindigt op een negatieve netto contante waarde per 1-1-2026 van € 29,5 miljoen. Dit betekent een verslechtering ten opzichte van het resultaat in de MPG lite 2025, van € 2,5 miljoen. Tegelijk gelden voor het MPG 2026 nieuwe parameters. Belangrijkste wijziging is een verlaging van de rekenrente van 2,3% naar 1,8%. Wanneer we het plan doorrekenen met de nieuwe parameters komt het resultaat uit op € 25,7 miljoen negatief. Dit betekent een verbetering van het resultaat ten opzichte van het resultaat bij MPG lite 2025 van € 1,3 miljoen. Deze verbetering ontstaat dus geheel door het toepassen van de nieuwe parameters. Het resultaat wordt betrokken bij het resultaat grondbedrijf dat wordt opgemaakt bij het MPG 2026 en wordt verwerkt in de Programmarekening 2025. Het resultaat van het grondbedrijf wordt toegevoegd of onttrokken aan de reserve Omgevingsvisie.

## Parkeexploitatie

Naast de grondexploitatie is voor de collectieve parkeergarages/parkeerhubs ook een parkeerbalans en -exploitatie opgesteld. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven, is de intentie dat de gemeente de garages gaat exploiteren. Dit betekent dat wordt afgestapt van de eerdere strategie om de exploitatie aan de markt over te laten. Er wordt nu voor gekozen om de exploitatie in navolging van de P+R garage bij het station bij de gemeente zelf neer te leggen. Dit geeft maximale mogelijkheid tot sturen op de tarieven en invulling van de abonnementen voor de garages in de toekomst. Dit brengt ook risico's met zich mee, ook deze risico's worden meegenomen in het aangepaste risicoprofiel van de grondexploitatie en verwerkt in het MPG 2026.

De exploitatie is doorgerekend en kan kostendekkend geëxploiteerd worden. Over de realisatie en exploitatie zullen er aanvullende afspraken gemaakt worden met WFCD B.V..



## 4.3 Planuitwerking

### Lopende trajecten

Het WFC is een lopende gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat er de komende jaren wordt gewerkt aan de verschillende lopende trajecten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- woonrijp maken van onder andere het Frisopark, de hindernisbaan, het voedselbos en uitvoering ecologische maatregelen;
- de bouw van Bouwveld O inclusief bouwrijp en woonrijp maken;
- doorwerken aan diverse lopende plannen, o.a. ontwikkeling van bouwveld C (nieuwbouw Aeres MBO en gebouw DELTA) en de verbouw van het ketelhuis.

### Parallele trajecten

Als uitwerking van het Ontwikkelplan worden de volgende onderdelen parallel opgepakt:

- Actualisatie van afspraken met WFCD B.V. Hierbij gaat om actuele afspraken op basis van de nieuwe uitgangspunten van het Ontwikkelplan. Doel is om eerste kwartaal 2026 tot nieuwe hoofdlijnsafspraken te komen, die vervolgens uitgewerkt kunnen worden in een aangepaste overeenkomst en/of allonge.
- Stedenbouwkundig plan bouwveld L, M en/of P: Op basis van de nieuwe uitgangspunten wordt begin 2026 gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor bouwveld L, M en/of P. Per bouwveld kunnen ca. 200 woningen worden ontwikkeld. Eén bouwveld van ca. 200 woningen past nog binnen de huidige natuurvergunning.

### RO-proces bouwvelden

De Omgevingswet is in werking getreden. Dat betekent dat bij een ruimtelijke ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van een nieuw bouwveld, gekozen kan worden tussen een aanpassing van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Voor de bouwvelden is tot nog toegewerkt met een wijziging van het bestemmingsplan, met uitzondering van bouwveld B, waar een omgevingsvergunning is verleend voor een horeca-richting. Aangezien de omvang van het resterende plangebied groot is, en er sprake is van een langdurige fasering in uitvoering, ligt het voor de hand om één of meerdere aanpassingen van het omgevingsplan te doorlopen. Hierbij wordt aangesloten bij de te kiezen structuur van het Edese omgevingsplan. Daarnaast kan ook waar mogelijk gekozen worden om ontwikkelingen mogelijk te maken via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

### MER

Het WFC grenst aan het Natura 2000-gebied de Veluwe. Om de effecten van de plannen voor het WFC te toetsen is destijds, parallel aan de structuurvisie, een milieueffectrapportage inclusief Passende beoordeling uitgevoerd door Royal Haskoning DHV. Een MER heeft als functie om de besluitvorming over een plan of project te ondersteunen met relevante milieu-informatie.

Het programma van het Ontwikkelplan verschilt van de structuurvisie. De wijzigingen betreffen onder andere een grote afname van kantoor- en bedrijfsruimte en het wegvallen van de Experience. Daarentegen neemt het aantal woningen juist toe. Onderzocht wordt wat dit betekent voor de bestaande MER en het vervolgtraject, bijvoorbeeld of een MER-aanvulling of MER-notitie noodzakelijk is. Hierbij is het relevant dat het Ontwikkelkader Ede-Stad parallel eveneens een MER-procedure doorloopt, waardoor ook daar een inhoudelijke koppeling gelegd kan worden.

#### Natuurvergunning

De huidige natuurvergunning kazerneterreinen biedt voor het WFC ruimte voor circa 220 woningen (één bouwveld). Er is gestart met het traject voor een nieuwe natuurvergunning, waarbij stikstof (externe saldering met een aangekochte pluimveehouderij) en recreatiedruk belangrijke thema's zijn. De provincie Gelderland is bevoegd gezag om de natuurvergunning te verlenen.

#### Relatie Omgevingsvisie Ede

De hoofduitgangspunten van het Ontwikkelplan en de structuurvisie (2020) zullen worden opgenomen in het Omgevingsprogramma voor Ede-Stad. Het WFC is daarbij onderdeel van het Sleutelgebied Stationskwartier.



