

Haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming - Westhal

FASE 2



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel van het onderzoek en werkwijze	6
1.3 Uitgangspunten	6
2. Achtergrond: Historie van de ENKA-Westhal	7
2.1 Kernkwaliteiten Westhal ENKA.....	7
2.2 Ruimtelijke context	10
3. Visie - Westhal ENKA: Opnieuw een belangrijke maatschappelijke motor in Ede.....	11
4. Beleidscontext.....	15
4.1 Omgevingsvisie Ede en Ontwerp-Ontwikkeldkader Ede-stad.....	15
4.2 Visie Sociaal Ede 2040	18
4.3 Visie op buurt- wijk en dorpshuizen	18
5. Verkenning Popcentrum en ENKA-huis.....	20
5.1 Popcentrum en ENKA-huis.....	20
5.2 Huisvesting.....	22
5.3 Organisatiemodel	23
5.4 Financiële haalbaarheid	24

6. Verkenning economisch programma	29
6.1 Positionering.....	29
6.2 Doelgroepen.....	30
6.3 Programma van Eisen en exploitatie.....	31
6.4 De Melkwolhal als alternatief voor het middengedeelte van de Westhal	32
7. Overige commerciële functies.....	33
7.1 Boulderhal.....	33
8. Ruimtelijke inpassing.....	34
8.1 Planologische inpassing	34
8.2 Verkeer en parkeren.....	40
8.3 Elektriciteitsvoorziening	41
8.4 Ontwerpopgaves openbare ruimte.....	42
9. Conclusie en aanbevelingen.....	45
Colofon	47

Afbeelding voorpagina: JvD, 2016

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

BOEi is sinds 2003 betrokken bij de herontwikkeling van het ENKAterrein. In 2014 werd BOEi eigenaar van de Westhal en heeft het gebouw in 2015 gerestaureerd. Momenteel wordt de rijksmonumentale Westhal verhuurd aan fietsproducent Accell Group, die het gebruikt als fietsexperience onder de naam “De Fietser”. Accell Group huurt sinds 2016 het volledig oppervlak van 9000 m² van de Westhal. Het huurcontract loopt af in september 2026. Accell heeft aangekondigd de huuroverkomst niet te gaan verlengen. Naar aanleiding van dit toekomstige vertrek is BOEi in overleg gegaan met de gemeente Ede over de toekomstige invulling van de Westhal.

De markante Westhal, gelegen op de strategische grens tussen de nieuwe woonwijk ENKA en het nieuwe station Ede-Wageningen, biedt met haar 9.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak veelzijdige mogelijkheden om het kloppende hart te vormen van zowel het ENKA-terrein als het bredere stationskwartier. Dit gebied ontwikkelt zich tot een belangrijk knooppunt in Ede: een dynamisch stedelijk centrum met regionale uitstraling, waar wonen, werken, ontmoeten en reizen

samenkomen. De gemeente Ede spreekt in haar Omgevingsvisie de ambitie uit om van de stationsomgeving een levendige, internationale entree tot de

Regio Foodvalley te maken, met ruimte voor innovatieve bedrijvigheid, cultuur en reuring. Binnen deze context heeft de Westhal de potentie om uit te groeien tot een bruisende cultureel-economische broedplaats, waar ontmoeting en kruisbestuiving tussen talent, ideeën, creativiteit, cultuur, innovatie en ondernemerschap centraal staan. Daarmee biedt zich op korte termijn een kansrijke mogelijkheid om zowel maatschappelijke als economische ambities van de gemeente te realiseren. De wens van de gemeente om diverse maatschappelijke voorzieningen in het gebied te ontwikkelen sluit bovendien goed aan bij de programmatische en ruimtelijke potentie van de Westhal.

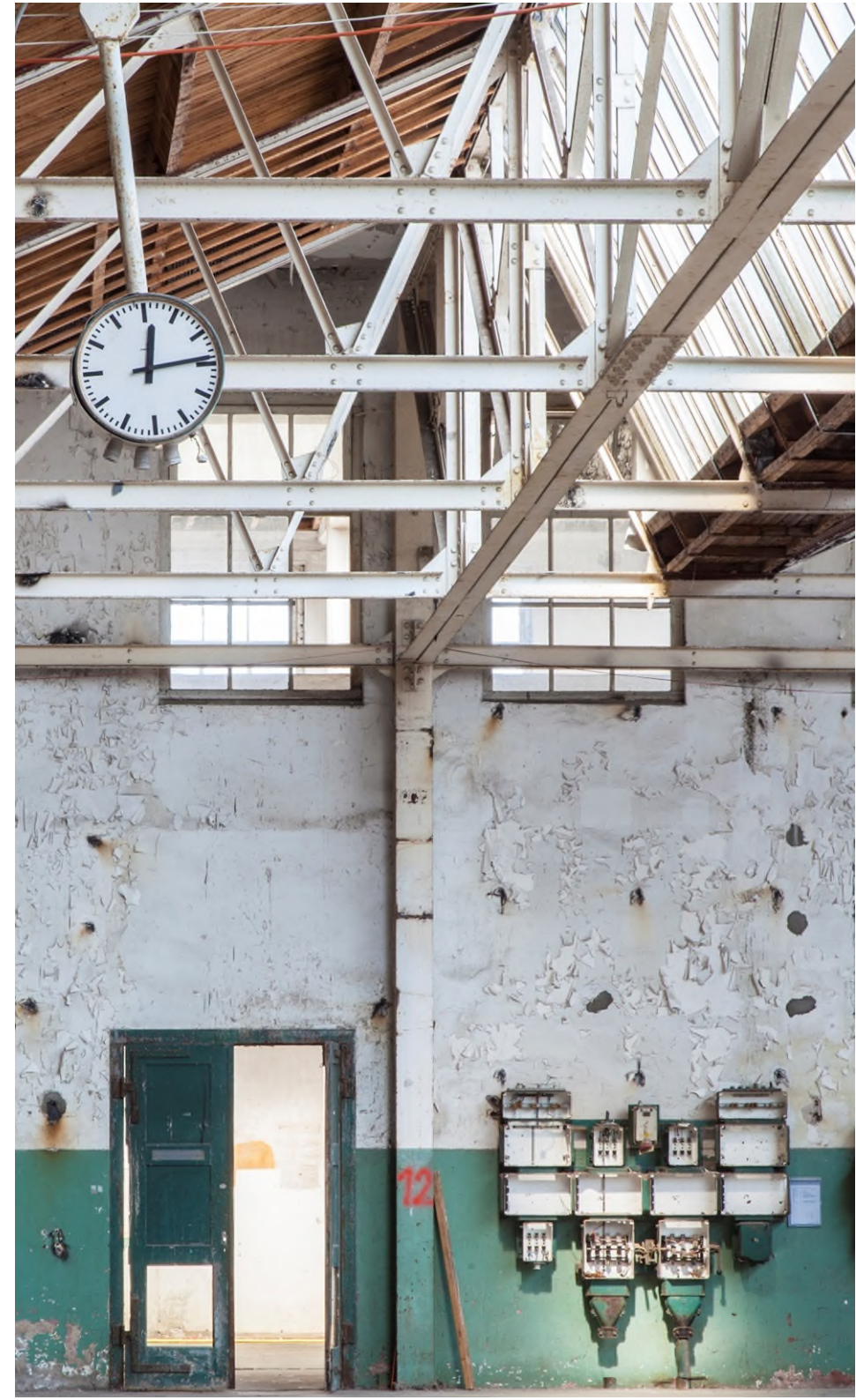
Om te toetsen of, en op welke wijze, de ontwikkelingen naar verschillende maatschappelijke functies realistisch zijn hebben de gemeente Ede en Boei besloten in onderlinge samenwerking, een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Op 8-7-2025 heeft het college besloten de Intentieovereenkomst “haalbaarheidsonderzoek fase 2 herbestemming Westhal ENKA” met eigenaar en initiatiefnemer BOEi aan te gaan. In deze intentieovereenkomst zijn de partijen overeengekomen om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een multifunctionele invulling die bijdraagt aan verschillende beleidsdoelen van de gemeente Ede.

Voorliggend haalbaarheidsonderzoek heeft de haalbaarheid van de volgende functies onderzocht:

- Klaslokalen voor primair onderwijs (bestaande basisschool in de woonwijk heeft tijdelijke uitbreiding nodig);
- Cultuur (podium, dans- en oefenruimte, ondersteunde ruimtes voor horeca en ontvangstfoyer, makersplaatsen);
- Kantoorruimtes voor start-ups/scale-ups/ondernemers;
- Zorgfunctie (huisarts, tandarts, GGD, apotheek, fysiotherapie/sportschool etc.).
- Ruimte voor ontmoeting (specifiek voor de ENKA-wijk), horeca en evenementen (zoals exposities, tentoonstellingen, bijeenkomsten).

Afbeelding JvD, 2016



1.2 Doel van het onderzoek en werkwijze

Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is het onderzoeken en in beeld brengen van de mogelijkheden om in de Westhal functies te realiseren op het gebied van cultuur, economie, onderwijs, zorg en ontmoeting. Het resultaat van deze verkenning is een vlekkenplan waarbij tevens een businesscase (bouwkosten en exploitatie) is opgesteld om de financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken.

Voor dit onderzoek werkt de gemeente samen met BOEi en met andere externe partijen die specifieke kennis hebben. Daarnaast heeft er een marktverkenning plaatsgevonden met verschillende partijen over de invulling.

1.3 Uitgangspunten

BOEi en gemeente hebben gezamenlijk de volgende uitgangspunten bepaald.

- Behoud ruimtelijke beleving door box in box. De Westhal heeft een bruto vloeroppervlak van circa 9.000 m² (8000m² Westhal en 1000m² Melkwolhal) en een waardevol, open industrieel karakter. Gemeente Ede en BOEi streven naar

een herbestemming die deze monumentale kwaliteit behoudt. Daarom wordt uitgegaan van het box in box principe d.w.z. dat ruimtes als losse units in de Westhal worden geplaatst zodat ingrepen in de casco structuur minimaal blijven en de ruimtelijke beleving intact blijft.

- Toegankelijke, uitnodigende en multifunctionele inrichting.
- Synergie tussen functies, doelgroepen en tijdsgebruik.
- Passend in de huidige planologische bestemming.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor het opstellen van het herbestemmingsscenario, de functies, en bijbehorende vlekkenplan. Dit scenario stuurt vervolgens de toekomstige exploitatie en programmering van de Westhal.

2. Achtergrond: Historie van de ENKA-Westhal

2.1 Kernkwaliteiten Westhal ENKA

Een kernkwaliteitenanalyse benoemt de essentiële waarden van een gebouw of locatie. Deze waarden geven inzicht in het verhaal en de betekenis van de plek in de tijd en vormen daarmee een afwegingskader voor ontwerpkeuzes, programma, ruimtelijke ingrepen en communicatie. De kernkwaliteiten verbinden het verleden met toekomstige ontwikkelrichtingen en dragen bij aan het versterken van identiteit en gebiedsbeleving.



Voor de Westhal zijn vier kernkwaliteiten geïdentificeerd. Hieronder worden deze beknopt toegelicht.

Functionalistische kazerne

De Westhal combineert uiterlijke kenmerken van een kazernegebouw met de functionaliteit van een industriële hal.

- De noord- en westgevels hebben een kazerneachtig karakter door de lange bakstenen gevels, risalieten en muizentanden onder de daklijst. Deze elementen verwijzen naar ontwerper J.M. van den Bosch, die een achtergrond had als genieofficier.
- De oost- en zuidgevels tonen het industriële karakter met sheddaken en een staalskelet dat grote, vrije productieruimtes mogelijk maakte.
- Voor de Melkwolhal-aanbouw is, in verband met chemische dampen, een betonskelet toegepast in plaats van staal.

Afbeelding bouw sheddaken, 1919-1922

Deze combinatie van militaire esthetiek en industriële functionaliteit maakt de Westhal architectonisch bijzonder binnen het ENKA-complex.

Hart van de nieuwe ENKA-wijk

De Westhal vormt een van de meest herkenbare overblijfselen van het voormalige ENKA fabrieksterrein en heeft in de huidige stedenbouwkundige structuur een centrale positie gekregen.

- Door de nieuwe bebouwing rondom het terrein ligt de hal nu in het midden van de wijk.
- Door de L vorm van het gebouw ontstaat een omsloten pleintje met een geborgen karakter.

De Westhal fungeert daarmee als ruimtelijk en historisch ankerpunt binnen de nieuwe woonwijk.

Symbol voor aanpassingsvermogen en innovatie

De Westhal weerspiegelt het vermogen van de ENKA om haar productieprocessen aan te passen aan veranderende omstandigheden.

- Kort na de start van de fabriek werd het ENKA-complex uitgebreid met de Westhal.
- In 1941 werd de Melkwolhal toegevoegd om tijdens de oorlog alternatieve grondstoffen(melk) te kunnen verwerken.
- Na de oorlog is de Westhal opnieuw aangepast, ditmaal voor de productie van viscoze sponzen.
- Het tijdelijk in de hal gevestigde laboratorium droeg bij aan productverbetering en innovatie.

De opeenvolgende transformaties tonen de flexibiliteit en vernieuwingsdrang van het bedrijf.



ENKA op het aanrecht

De in de Westhal geproduceerde ENKA sponzen waren in heel Nederland een bekend consumentenproduct.

- De slogan “Haal de ENKA-spons erover” was breed ingeburgerd.
- De sponzen droegen bij aan het veranderende naoorlogse beeld van huishoudelijke zorg, waarin reinheid en hygiëne steeds belangrijker werden.

Hierdoor kreeg de ENKA-fabriek een directe zichtbaarheid in het dagelijks leven van Nederlandse huishoudens.

2.2 Ruimtelijke context

Ontwikkelingen in de omgeving

Het voormalige ENKA-terrein ontwikkelt zich tot een gemengd woon-werkgebied waarin de historische identiteit centraal staat. De Westhal, strategisch gelegen tussen het nieuwe station Ede Wageningen en de aangrenzende woonwijk, vormt hierbij een herkenbaar en zichtbaar ankerpunt. De toekomstige boulevard langs 't Hartogshof versterkt deze rol.

Omdat in het gebied nog weinig voorzieningen aanwezig zijn, biedt de Westhal kansen voor functies met economische, sociale, maatschappelijke en culturele meerwaarde. Uit verkenningen van gemeente Ede en BOEi blijkt dat de Westhal een essentiële schakel kan worden binnen de bredere gebiedsontwikkeling van het stationskwartier.



3. Visie – Westhal ENKA: Opnieuw een belangrijke maatschappelijke motor in Ede

De ENKA-locatie heeft altijd een sleutelrol gespeeld in de economische en maatschappelijke ontwikkeling van Ede. Met de herontwikkeling van de Westhal bouwen we voort op dit erfgoed door een eigentijdse, culturele ontmoetingsplek te creëren die de wijk én de stad verbindt. De Westhal wordt het kloppend hart van de ENKA-wijk: een open, dynamische en inclusieve plek waar Edese jongeren, buurtbewoners, makers en organisaties elkaar vinden.

Hier komen talentontwikkeling, cultuur en welzijn samen. De Westhal biedt ruimte aan podiumkunst, urban street culture, creatieve activiteiten, (muzikale) educatie, jongerenwerk en laagdrempelige zorg. Zo ontstaat een plek die persoonlijke groei stimuleert én maatschappelijke verbinding versterkt.

De nieuwe Westhal rust op drie pijlers:

1. **Cultuur en innovatie** – een broedplaats voor creativiteit, experiment en ondernemerschap.

2. **Talentontwikkeling** – een plek waar jong talent kan ontdekken, leren en groeien.
3. **Ontmoeting, verbinding en welzijn** – een toegankelijke omgeving die mensen samenbrengt en bijdraagt aan een gezonde, betrokken gemeenschap.

Gemeente Ede en BOEi zien in de Westhal een kansrijke motor voor de ontwikkeling van het stationskwartier: een levendige, cultureel-economische hotspot waar ideeën, disciplines en doelgroepen elkaar versterken. In een wijk die de komende jaren verder groeit, biedt de Westhal een centrale plek voor jong én oud. Door een divers aanbod en een uitnodigende, open ruimte ontstaat een natuurlijke ontmoeting tussen leeftijden, achtergronden en interesses. Dit bevordert sociale cohesie, vermindert eenzaamheid en draagt bij aan het fysieke en mentale welzijn van bewoners.

De Westhal wordt een multifunctionele, bruisende plek die overdag én 's avonds leeft. De flexibele open ruimte maakt verschillende functies en activiteiten mogelijk, georganiseerd in samenhangende clusters die elkaar versterken. Zo groeit de Westhal uit tot een

inspirerende, toekomstbestendige ontmoetingsplek voor de hele ENKA-wijk en de Edese gemeenschap.

Het vlekkenplan vormt de ruimtelijke vertaling van de ambities voor de Westhal. Het laat zien hoe verschillende functies, activiteiten en doelgroepen elkaar in de ruimte vinden en versterken. De hal laat zich in verschillende clusters splitsen:

1. Popcentrum en het ENKA-huis
2. “Midden gedeelte”
3. Sport: een nieuwe boulderhal
4. Kantoorruimte voor commerciële/economische invulling

Met betrekking tot het midden gedeelte vinden er gesprekken plaats met een partij die de ca. 3.000 m² wil huren. Deze partij heeft aangegeven dat het voornemen om zich te vestigen in de Westhal vertrouwelijk moet blijven totdat de gesprekken tussen BOEi, de gemeente en de mogelijke huurder succesvol zijn afgerond.

In Hoofdstuk 5 wordt er nader ingegaan op de verkenning naar het Popcentrum, het ENKA-huis. Hoofdstuk 6 behandelt de verkenning naar een economisch programma. De invulling van de andere clusters zullen in een vervolgfase verder concreet worden.



BEGANE GROND
B.V.O. ca. 8920 m²

OVERZICHTSTEKENING (SCHAAL 1:500)

14052-08 | HAALBAARHEIDSSSTUDIE | HERBESTEMMING WESTHAL ENKA TE EDE | A3 | d.d. 23-02-2026

4. Beleidscontext

4.1 Omgevingsvisie Ede en Ontwerp- Ontwikkeldkader Ede-stad

4.1.1 Normenkader en Maatschappelijke voorzieningen

Het Normenkader Maatschappelijke Voorzieningen is een uitwerking van de pijler 'Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen' in de Omgevingsvisie. Het kader geeft referentienormen voor verschillende typen maatschappelijke voorzieningen die van belang zijn voor een prettige woon- en leefomgeving. In totaal zijn 30 voorzieningen opgenomen, verdeeld over 6 thema's (ontmoeting, sport, 1^e lijnszorg, welzijn, cultuur en onderwijs) met een normering per 1.000 inwoners en een bijbehorende ruimte vraag in m². Het Normenkader wordt in de praktijk aangevuld met een 7^e groep, namelijk die van de commerciële voorzieningen. Hieronder vallen ondermeer detailhandel, horeca, commerciële sport en commerciële dienstverlening. Deze groep maakt geen onderdeel uit van het Normenkader maar completeert wel de volledige opgave op het gebied van voorzieningen. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt de opgave voor (maatschappelijke) voorzieningen meegenomen en

door het gebruik van het normenkader hierbij geeft het inzicht in de O-situatie en bij welke voorzieningen een inhaalslag nodig is.

Het ontwerp Ontwikkeldkader Ede-stad gaat uit van groei met 10.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2040. Deze groei betekent een extra behoefte van 100.000 m² gebouwde voorzieningen in Ede-stad en daarnaast nog een opgave voor ongebouwde voorzieningen (zoals sportvelden en speelplaatsen).

In het ontwerp Ontwikkeldkader Ede-stad wordt de opgave voor gebouwde voorzieningen als volgt verdeeld:

- Maatschappelijk lokaal (wijk- en buurtfunctie): 44.000 m²
- Maatschappelijk stedelijk (stedelijk verzorgend): 23.000 m²
- Commercieel: 33.000 m²

Het berekende metrage maatschappelijke voorzieningen (44.000 m² + 23.000 m²) is gebaseerd op het Normenkader.

De opgave van 100.000 m² is geografisch verdeeld over Ede-stad. Het grootste deel van de opgave gaat landen

in de in het Ontwikkelkader benoemde Sleutelgebieden, omdat hier de grootste ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Zo ook in het sleutelgebied Stationskwartier, waar de Westhal ENKA onderdeel van uitmaakt.

Voor het sleutelgebied Stationskwartier gaan we uit van een opgave van ca 32.000 m² gebouwde voorziening. Dit is onderverdeeld in 10.000 m² maatschappelijk lokaal, 6.000 m² maatschappelijk stedelijk (waaronder het Friso-concept) en 16.000 m² commercieel (waarvan 10.000 m² gereserveerd voor het hotel met congresfunctie op het WFC). De opgave wordt verdeeld over de verschillende subgebieden in het Stationskwartier (WFC, Noordplein, Zuidplein, Enka, Westhal, Parkweg).

De Westhal moet gaan voorzien in een belangrijk deel van deze opgave. In totaal zal een gedeelte van de 9.000 m² mogelijk worden ingezet voor voorzieningen: 3.000 m² voor maatschappelijk lokaal (primair onderwijs, ontmoeting, cultuur, makersplaatsen, eerstelijnszorg), 3.000 m² voor maatschappelijk stedelijk (en/of economische functies) en 1.500 m² voor commercieel (commerciële sport in de vorm van boulder/fitness, horeca).

4.1.2 Sport

De focus in dit gebied ligt op het toevoegen van commerciële sport. Het gebied heeft wel een gymzaal, wat voldoende is voor het bewegingsonderwijs. Voor buitensport is er onder andere een beweegroute met een hindernisbaan en een directe link met routes voor wandelen en mountainbike in het bos. Commerciële sport ontbreekt echter en dat wordt voorzien in de Westhal. Voor andere urban activiteiten is er ruimte door dit te combineren met de functies voor ontmoeting, cultuur en de makersplaatsen.

4.1.3 Cultuur

De plannen voor de Westhal – een plek waar cultuur, welzijn en zorg samenkomen – sluiten goed aan op de Omgevingsvisie, de Cultuurvisie en het uitvoeringsprogramma bij de cultuurvisie.

Het idee om verschillende functies te combineren is niet alleen praktisch, maar zorgt juist voor een sterke, toekomstbestendige culturele plek. In de gemeente is er behoefte aan nieuwe werk- en ontwikkelruimtes voor culturele en creatieve ondernemers, organisaties en kunstenaars.

De Westhal biedt precies die kans voor actieve cultuurdeelname. Door hier podiumruimtes, oefenruimtes, makersplekken en urban-activiteiten samen te brengen, ontstaat er een bruisende plek waar functies elkaar versterken. Deze mix levert synergie op doordat partijen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimtes. Horeca en andere voorzieningen zorgen bovendien voor dynamiek en reuring - dat maakt het aantrekkelijk om te verblijven, te ontmoeten en samen te creëren.

Cultuur speelt een bewezen positieve rol op sociaal, mentaal en fysiek vlak. Door cultuur te verbinden met welzijn, participatie en gezondheid, versterken deze domeinen elkaar. Actieve cultuurdeelname legt de nadruk op wat mensen wél kunnen. Het geeft plezier, uitdaging en vergroot de mentale veerkracht. Precies daarom vormt cultuur een sterke bouwsteen voor een stevige sociale basis.

Goede culturele voorzieningen zijn belangrijk voor het vestigingsklimaat - voor inwoners, bedrijven én kenniswerkers. Zowel in de omgevingsvisie als in het ontwerp-ontwikkelkader Ede-stad wordt aan gegeven dat moet worden voorzien in hoogwaardige, toegankelijke en toekomstbestendige culturele voorzieningen. De behoefte aan meer structurele

culturele activiteiten groeit. Een culturele hotspot bij het station past precies in die ontwikkeling en sluit aan bij de demografische groei.

Het culturele veld heeft aangegeven behoefte te hebben aan:

- een multi-inzetbaar cultuurgebouw waar amateurs en professionals samenwerken
- een fysieke plek speciaal voor jonge makers (een makershub)
- expositieruimtes
- aantrekkelijke broedplaatsen voor kleine initiatieven
- een centrale plek waar cultuurmakers en nieuwe cultuurdeelnemers elkaar kunnen ontmoeten, leren en samenwerken

De Westhal kan een belangrijke rol spelen in het vervullen van deze behoeften. Door functies slim te combineren, wordt een levendige, inclusieve en toekomstbestendige culturele plek gemaakt die meegroeit met de ontwikkeling van Ede.

4.1.4 Onderwijs

De basisschool “De Ontdekking” heeft behoefte aan een tijdelijke uitbreiding voor 10 jaar. Dit komt naar voren in het Integraal Huisvestingsplan (onderwijs) van de gemeente Ede. De Westhal kan in deze ruimtevraag voorzien met de realisatie van twee klaslokalen en ondersteunde ruimtes.

4.2 Visie Sociaal Ede 2040

De Westhal is geen op zichzelf staande culturele ontwikkeling, maar een concrete uitvoeringsstap van de visie “*Voorkomen is beter dan genezen*”. De visie zet in op het versterken van de sociale en pedagogische basis, het normaliseren van lichte ondersteuningsvragen en het verschuiven van inzet van zwaar naar licht, van individueel naar collectief, van achteraf repareren naar vooraf versterken. Precies daar raakt het concept van de Westhal de kern.

De Westhal versterkt de sociale basis door een laagdrempelige, drempelloze plek te creëren waar ontmoeting, talentontwikkeling en welzijn vanzelfsprekend samenkomen. Vrijtijdsbesteding, positieve vriendschappen, erbij horen en het ontwikkelen van talent zijn bewezen beschermende factoren tegen mentale problematiek, schooluitval en

sociale isolatie. Door jongeren een podium, oefenruimtes en een makersklimaat te bieden, investeren we in identiteit, zelfvertrouwen en perspectief vóórdat problematiek ontstaat. Door ouderen en kwetsbare wijkbewoners actief te betrekken in ontmoeting en activiteiten, versterken we onderlinge netwerken en verminderen we eenzaamheid en latere zorgvraag.

Tegelijkertijd sluit de Westhal aan bij de beweging naar collectivering. Activiteiten worden georganiseerd in groepen, rondom interesses en talenten, waardoor ondersteuning niet primair via individuele trajecten verloopt, maar via gemeenschap en participatie. Dat normaliseert vragen, verkleint drempels en maakt vroeg-signalering vanzelfsprekend.

4.3 Visie op buurt- wijk en dorpshuizen

De verwachting is dat de gemeente Ede de komende jaren flink blijft groeien en hierbij neemt het aandeel ouderen toe. We zien in Ede een grote verbondenheid, maar ondanks dat blijkt uit de leefbaarheidsmonitor dat eenzaamheid hoog scoort: 44%. De verwachting is dat de eenzaamheid de komende jaren verder kan stijgen door ontwikkelingen als toename van het aantal mensen met verschillende sociale en culturele

achtergronden, toename van het aandeel ouderen en alleenstaanden. In het algemeen groeit de zorgvraag, maar budgetten groeien niet mee. In de visie sociaal Ede 2040 is opgenomen hoe hiermee om te omgaan.

Er zijn 3 leidende principes die vooral van toepassing zijn als het gaat om de ontmoetingsplekken die we beogen te gaan realiseren in de Westhal:

- (1) voorkomen is beter dan genezen,
- (2) we doen het samen en
- (3) we investeren in collectieve hulp.

In de wijk ENKA is weinig gelegenheid tot ontmoeten en verbindingen leggen. Om dat te stimuleren is een aanjagende kracht nodig en een plek om samen te komen: het ENKA-huis.

Afbeelding JvD, 2016



5. Verkenning Popcentrum en ENKA-huis

5.1 Popcentrum en ENKA-huis

Zoals in de visie omschreven wordt de Westhal een multifunctionele, bruisende plek die overdag én 's avonds leeft. Het Popcentrum en het ENKA-huis spelen hierbij een sleutelrol. In samenwerking met een adviesbureau 4Advies is de haalbaarheid naar deze functies onderzocht.

In het popcentrum en het ENKA-Huis komende de volgende functies samen:

- Cultuur (podium, dans- en oefenruimte, ondersteunde ruimtes voor horeca en ontvangstfoyer, makersplaatsen)
- Ruimte voor ontmoeting (specifiek voor de ENKA-wijk)
- Horeca en evenementen (zoals exposities, tentoonstellingen, bijeenkomsten).

De combinatie van deze functies zorgt voor een dynamische plek, waarbij de spreiding van activiteiten overdag en 's avonds wordt bevorderd.

Het popcentrum en het ENKA-huis steunen op de pijlers van de overkoepelend visie voor de Westhal, specifiek:

1. Talentontwikkeling (muziek/dans/theater/overig cultuur beeldend)
2. Ontmoeting, verbinding en welzijn

(i) Vanuit talentontwikkeling biedt een brede podiumfunctie met aandacht voor popmuziek, dans, theater, exposeren en presenteren, mogelijkheden voor het ontwikkelen van divers cultureel talent. De popketen is het sterkst in combinatie met andere culturele functies, zoals makersplaatsen voor individuele en groepen (aankomende) kunstenaars en vormt dit geheel een aanvulling op het huidige aanbod aan talentontwikkeling binnen de gemeente Ede en de regio. Als een bruisende 'bijkorf' vol wisselende initiatieven die tegelijkertijd een herkenbare plek is voor bestaande (les)activiteiten.

Cultuureducatie en talentontwikkeling vragen ook om een cultureel makersklimaat, een stimulerende omgeving waarin cultuur-makers en kunstenaars kunnen werken, experimenteren en uitwisselen, met ateliers en oefenruimtes. Plekken waar nieuwe ideeën ontstaan en een inspirerende sfeer aanzet tot de verdere ontplooiing van talenten.

(2) De (wijkgerichte) activiteiten van een buurthuis stimuleren ontmoetingen dichtbij huis waardoor bewoners actief betrokken raken bij hun buurt/wijk en medebewoners kunnen leren kennen en ondersteunen. In de centrale horeca kan samen gegeten of koffie gedronken worden, bijvoorbeeld aansluitend aan een cursus of (beweeg)activiteit. De buurthuisfunctie vormt zo een verbindende schakel binnen het concept van het ENKA-huis, met de 'sociaal beheerder' die als gastheer oog heeft voor een vriendelijke en welkome ontvangst.

Daarnaast kan worden samengewerkt met welzijnspartners om de activiteiten en doelgroep in de ENKA-huisl te verbreden. Een mogelijke invulling is een laagdrempelige wijkgerichte ontmoetingsplek met activiteiten voor ouderen, zoals bewegen of samen koken. Doel is het bevorderen van ontmoeting, het verminderen van eenzaamheid en het versterken van het fysieke en mentale welzijn. Een warme maaltijdvoorziening kan dit aanvullen. De voorziening is toegankelijk zonder indicatie en moet goed bereikbaar zijn met her OV en de auto.

Deze visie kan worden samengevat in de volgende uitgangspunten voor het inhoudelijk format:

- Bruisend Huis voor cultuur, welzijn en ontmoeting
- Een activiteitgericht centrum, geen 'hangplek'
- Voor het huisvesten van functies en activiteiten, in plaats van organisaties
- Mix van wijkgerichte en stads-brede activiteiten, aanvullend op huidige aanbod
- Plekken en activiteiten die lichamelijk en mentale welzijn bevorderen
- Activiteiten en ontmoeting die leeftijd, achtergrond en discipline overstijgend zijn
- Gericht op synergie: Samen waar het kan, apart waar het moet.
- Verbinding door openheid, transparantie en divers aanbod
- Zo laagdrempelig mogelijk - of beter: drempelloos
- Een uitnodigende en aantrekkelijke gemeenschappelijke plek, als hart van de wijk-in-opbouw, voor huidige en toekomstige bewoners

5.2 Huisvesting

Door het ENKA-huis en het popcentrum zo open en transparant mogelijk te in te richten wordt goed zichtbaar wat er allemaal te doen is. Het zichtbaar maken van de diversiteit van activiteiten inspireert, maakt nieuwsgierig, zet aan tot ontmoeting en maakt verbinding mogelijk.

In het hart van het ENKA-huis en het popcentrum ligt de grote centrale ontmoetingsruimte waar iedereen elkaar tegenkomt en van waaruit de verschillende activiteitenruimten te bereiken zijn. Alle partners maken hiervan gebruik.

De functies die veel geluid produceren worden als losse 'doosjes' in de open hal ondergebracht zodat deze wel goed zichtbaar zijn en tegelijkertijd alle activiteiten zonder hinder naast elkaar kunnen plaatsvinden.

De toegang is drempelloos. De hoofdentree is qua uitstraling uitnodigend en aantrekkelijk zodat ook nieuwsgierige (buurt)bewoners verleid worden even binnen te lopen.

Het concept is grotendeels gepositioneerd op de begane grond, een klein gedeelte ligt op de 1e verdieping.

Onderdelen van het popcentrum:

Met twee podia biedt het Popcentrum ruimte aan zowel professionele acts als lokaal talent.

- **De Grote Zaal** (capaciteit ca. 400) is geschikt voor professionele popconcerten, grotere producties en regionale programmering.
- **De Kleine Zaal** (capaciteit ca. 125) is dé springplank voor doorstromers, beginnende bands en makers die willen groeien in zichtbaarheid en podiumervaring.

Daarnaast beschikt het Popcentrum over:

- **Oefenruimtes en bandcoaching** voor muzikanten die willen ontwikkelen, repeteren en samenwerken.
- **Les- en educatieruimtes** voor muziekonderwijs, workshops en talentprogramma's.
- **Een live room en professionele opnamestudio**, waar artiesten hun muziek kunnen opnemen en produceren.
- **Annexen** zoals kleedkamers, foyer, bar en ondersteunende faciliteiten die het

Popcentrum tot een volwaardige, gastvrije muziekplek maken.

Onderdelen ENKA-huis:

Centraal staat de **huiskamer/café**, het kloppend hart van het ENKA-huis. Hier komen mensen samen voor een kop koffie, een gesprek, een activiteit of simpelweg om onderdeel te zijn van de levendige dynamiek van de Westhal.

Rondom deze centrale plek liggen verschillende functionele ruimtes:

- **Activiteitsruimtes** voor workshops, bijeenkomsten, jongerenwerk, buurtactiviteiten en programma's voor welzijn en participatie.
- **Makersplaatsen** (droge en natte ateliers/studio's) waar creatieven kunnen werken, experimenteren en hun talenten ontwikkelen.
- **Kleinere overlegruimtes** voor coaching, gesprekken, samenwerking en ondersteuning.
- **Annexen** zoals toiletten, bergingen en ondersteunende voorzieningen die het ENKA-huis praktisch en gebruiksvriendelijk maken.

Het ENKA-huis staat in open verbinding met het popcentrum, behalve tijdens concerten en andere besloten bijeenkomsten (zie boven) en heeft een eigen 'decentrale' ingang aan de noordzijde van de hal.

5.3 Organisatiemodel

Als uitgangspunt voor BOEi geldt dat zij de Westhal aan één organisatie verhuurt. BOEi wenst geen diversiteit aan huurcontracten maar een integrale aanspreekpartner en huurder.

Er is verkend of het mogelijk is om alle hierboven beschreven functies en activiteiten (popcentrum en ENKA-huis) onder te brengen in één nieuw op te richten stichting, met een ongedeeld beleid en zoveel mogelijk organisatorische, ruimtelijke en financiële synergie. Daarvoor is een centrale sturing noodzakelijk met behoud van alle professionele diversiteit binnen de verschillende deelfuncties.

Naast de coördinatie van het inhoudelijke beleid is de koepelstichting verantwoordelijk voor:

- Beheer en onderhoud
- Verhuur
- Horeca
- Geconsolideerde exploitatie

In het nader uit te werken formatieplan zullen ook deze functies een organisatorische verankering krijgen.

5.4 Financiële haalbaarheid

De realisatie van de maatschappelijke en culturele functies in het Popcentrum en ENKA-huis vragen om een gemeentelijke éénmalige investering van de directe bouwkosten en jaarlijkse subsidies voor activiteiten, programmering en huur.

De investering voor de stichtingskosten is doorgerekend aan de hand van een globaal Programma van Eisen. De (indicatieve) exploitatie is opgesteld op basis van kengetallen.



Referenties voor visie Westhal
De DRU Cultuurfabriek, Ulft
Hurenkamp Architecten & Adviseurs



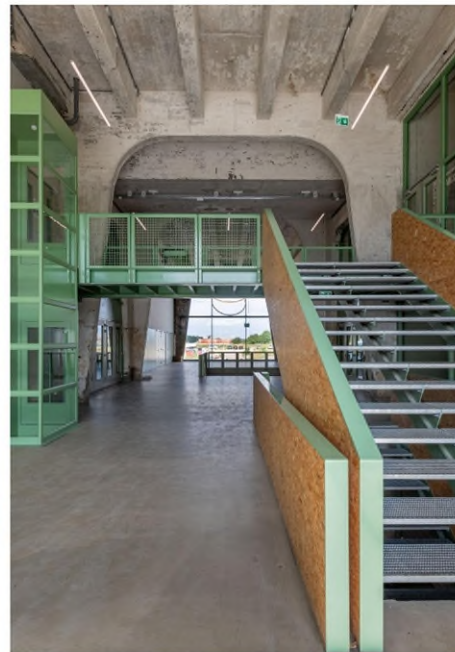
Referenties voor visie Westhal
De Turmac Cultuurfabriek, Zevenaa
rStudio Groen+Schild





Referenties voor visie Westhal
De Werkenpoorfabriek, Utrecht
Zecc Architecten





Referenties voor visie Westhal
De Vasim, Nijmegen
Zecc Architecten



6. Verkenning economisch programma

De Westhal ligt op een strategische plek: direct naast station Ede-Wageningen en in het kennishart van Foodvalley. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor uiteenlopende economische doelgroepen.

In samenwerking met adviesbureau Bureau Buiten is onderzoek gedaan naar de volgende onderwerpen: (1) de positionering van de Westhal (2) interessante doelgroepen, (3) programma van eisen behorend bij de doelgroepen, (4) het exploitatiemodel van verschillende scenario's (binnen het economisch programma). Voor deze vier punten worden hieronder de belangrijkste inzichten gepresenteerd.

6.1 Positionering

Positionering van Regio Foodvalley: Regio Foodvalley profileert zich nationaal en internationaal op agrofood, life sciences en (in toenemende mate) circulariteit. Wageningen University & Research (WUR) en een geconcentreerd netwerk van kennisinstellingen en bedrijven vormen het ecosysteem. Ede neemt in dit kader een eigen positie in: naast agrofood en kennisinfrastructuur is er binnen Ede ook een

substantiële aanwezigheid van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

Ecosysteem en kennisinfrastructuur: De nabijheid van Wageningen University & Research (WUR), StartLife en Roots Innovation Hub versterkt de positie van Ede als aantrekkelijke vestigingsplaats voor startups, scale-ups en innovatieve bedrijvigheid. StartLife speelt een belangrijke rol als springplank voor bedrijven met de nadruk op kennisontwikkeling, netwerktoegang en begeleiding. Roots (gelegen op het WFC-terrein) biedt juist in Ede de ruimte om door te groeien richting samenwerking en praktijkgerichte toepassingen. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke voedingsbodem voor nieuwe concepten, flexibele werkplekken, creatieve hubs en incubatievoorzieningen. De sterke vraag naar toegepaste research, startups en commerciële spin-outs sluit daarbij goed aan. Hoewel Plus Ultra II op de Wageningen Campus een belangrijke basis vormt voor het (fundamentele) wetenschaps- en kennisecosysteem, ligt in Ede een grote kans voor toegepaste bedrijvigheid. De aanwezigheid van de Wageningen Campus creëert tevens ruimte voor satellietlocaties zoals de Westhal, waar de dynamiek kan worden doorgetrokken en uitgebreid.

Het Food & Innovation District (F&ID): In de directe nabijheid van station Ede-Wageningen, het gebied rond de voormalige Mauritskazerne ontwikkelt zich het World Food Center (WFC), als onderdeel van het bredere Food & Innovation District (F&ID). Dit wordt een gemengd woon-werkgebied met een duidelijke profilering als food-innovatiehub, met publiekstrekkingen, wat bezoekersstromen en zichtbaarheid oplevert. De Innovatiemonitor Foodvalley (2024) bevestigt dat de regio een sterke innovatie-oriëntatie kent, gedreven door het mkb. Vernieuwing vindt vaak plaats in samenwerking tussen onderwijs, onderzoeksinstituten en ondernemers - een dynamiek die in en rond het WFC nadrukkelijk voelbaar is.

6.2 Doelgroepen

Op basis van verkenning naar de positionering en een aanvullend onderzoek naar de specifieke marktvoorwaarden kunnen de kansen voor de Westhal worden geschetst. De hal biedt de mogelijkheid om laagdrempelige en lokaal verankerde kantoorruimte te realiseren, passend bij de schaal van het Stationskwartier en de stad Ede. Daarmee wordt voorzien in de behoefte van lokale en regionale mkb-bedrijven die in grotere steden onvoldoende ruimte vinden. De Westhal kan zo een

scharnierfunctie vervullen: een centrale locatie waar verschillende werkculturen samenkomen, strategisch gelegen naast een hoogstedelijke ov-knoop. De prioritering van kansrijke doelgroepen is als volgt:

- **Topkandidaten:** AgriFoodTech (satelliet/overflow), Creatieve industrie & circulaire maakindustrie, Startups/scale-ups in Food-ICT-toepassingen.
- **Tweede lijn:** Zakelijke dienstverlening en ICT (afhankelijk van positionering en huurniveau), ruimtes voor commerciële opleidingsfuncties en mbo-/hbo-opleidingen en commerciële zorgdiensten.
- **Aanvullend potentieel:** Maatschappelijke partners voor koppelkansen.

Kijkend naar de brede stationsomgeving is het wenselijk om bedrijvigheid rondom het thema Food te clusteren. Op dit moment wordt op het World Food Centre terrein hier vol op ontwikkeld. Dat maakt dat de focus voor de Westhal zich richt op de andere doelgroepen die naar voren komen in de doelgroepenanalyse.

6.3 Programma van Eisen en exploitatie

Op basis van het meest passende en wenselijke profiel is er een generiek Programma van Eisen opgesteld dat aansluit bij de behoeften van de verschillende doelgroepen. Dit resulteert in indicatieve bouwkosten van het inbouwpakket van een box-in-box constructie in de open ruimte (middengedeelte) van de Westhal. Tevens is op basis van kengetallen en referenties in de directe omgeving en vergelijkbare bedrijfsverzamelgebouwen een indicatieve exploitatie opgesteld.

De conclusie luidt dat het realiseren van het beoogde start-up/scale-up programma in de open ruimte van de Westhal geen sluitende businesscase kent.

6.4 De Melkwolhal als alternatief voor het middengedeelte van de Westhal

De Melkwolhal (circa 950 m²) biedt geschikte huisvestingsmogelijkheden voor lokale bedrijven, start-ups en scale-ups. De hal is voor een groot gedeelte al voorzien van moderne kantoorruimtes, waardoor aanvullende box-in-box constructies niet noodzakelijk zijn en de benodigde investeringen aanmerkelijk lager zullen uitvallen.

Voor de genoemde doelgroepen biedt de locatie perspectief, maar aanvullend onderzoek is nodig om vast te stellen of in dit deel van de Westhal een haalbare en duurzame businesscase kan worden gerealiseerd. Dit onderzoek dient onder meer inzicht te geven in:

- de marktvraag van lokale ondernemers en innovatieve bedrijven;
- de haalbaarheid van exploitatie binnen dit specifieke deel van de Westhal;
- de verhouding tussen investeringsbehoefte, huurprijzen en verwachte bezettingsgraad;
- mogelijke synergie met bestaande functies in het gebied.

Afbeelding Melkwolhal, JvD, 2026



7. Overige commerciële functies

7.1 Boulderhal

In het zuidelijke gedeelte van de Westhal komt een nieuwe boulderhal. De accommodatie omvat circa 1475 m² binnenruimte en 240 m² onder het overdekte buitendeel. Naast de klimfaciliteiten komt er een bescheiden horecavoorziening voor bezoekers en klimmers.

De werkzaamheden starten in oktober 2026, direct nadat de Fietser de Westhal heeft verlaten. De ondernemer begint dan met de inbouw en voorbereidingen. De officiële opening voor het (klim)publiek staat gepland in april 2027. Boulderen is een populaire discipline binnen de klimsport waarbij korte routes tot maximaal 4,5 meter hoogte worden geklommen, zonder gebruik van touw maar met valmatten voor de veiligheid.

8. Ruimtelijke inpassing

8.1 Planologische inpassing

8.1.1 Toets aan bestemmingsplan

De locatie van de Westhal ligt aan de Akulaan 2. Deze ligt in het bestemmingplan 'Ede, ENKA-terrein, De Fietser, Westhal' en heeft de bestemming 'Gemengd'. In deze bestemming zijn diverse functies toegestaan.

Podiumfunctie

Binnen de huidige bestemming *Gemengd* zijn onder meer 'maatschappelijke en culturele voorzieningen' toegestaan. De 'maatschappelijke en culturele voorzieningen' worden in het plan als volgt omschreven:

1.41 Maatschappelijke en culturele voorzieningen: Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

De bestemming *Gemengd*, voor zover het de maatschappelijke en culturele voorzieningen betreft, richt zich op activiteiten die bijdragen aan de

maatschappelijke, sociale en culturele ontwikkeling van een gemeenschap. Hierbij valt te denken aan voorzieningen zoals onderwijsinstellingen, ziekenhuizen, kerken, wijkcentra of sociale werkplaatsen.

Op basis van deze begripsomschrijving kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een kleinschalig podium voor lokale culturele (jongeren)organisatie, voorstellingen van lokale dans- en toneelverenigingen en muziekverenigingen goed binnen de begripsbepaling van sociaal-culturele voorzieningen passen. Op basis van jurisprudentie (zie ECLI:NL:RBGEL:2024:636) mag ook aansluiting worden gezocht bij hetgeen het CBS verstaat onder sociaal-culturele voorzieningen. Een gebouw waar optredens/concerten plaatsvinden valt in beginsel onder de omschrijving die het CBS hanteert.

In de begripsomschrijving, evenals in relevante jurisprudentie over vergelijkbare casussen, wordt echter geen concreet maximaal aantal bezoekers benoemd. Of de functie passend is binnen de bestemming hangt niet alleen af van de maximale capaciteit, maar hangt ook sterk samen met de beoogde doelstelling en doelgroepen.

Om te bepalen wat een kleinschalig podium is, is daarom aansluiting gezocht bij de definitie van de Vereniging Nederlandse Poppodia en Festivals (VNPF). Voor een klein podium stelt deze vereniging de grens op een maximale capaciteit van 400 bezoekers (bron: website VNPF).

Daarnaast kan ter referentie worden gekeken naar andere locaties in Ede. In Ede kent Cultura aan de Molenstraat dezelfde bestemming 'maatschappelijke en culturele voorzieningen', waarbij overigens wel expliciet een theater is toegestaan. De capaciteit is in dat plan echter ook niet vastgelegd. In werkelijkheid kent Cultura een capaciteit van 400 (grote zaal) en 50 (kleine zaal). Dat sluit dus aan op een redelijke uitleg van een klein podium.

Op basis van de genoemde aanknopingspunten is verdedigbaar dat maximaal 400 bezoekers voor een kleinschalig podium zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Omdat de natuurvergunning in samenhang met het bestemmingsplan is beoordeeld, geldt de conclusie ook voor de reikwijdte van de natuurvergunning. Zie tevens onder b.

Overige functies

De overige functies zoals onderwijsprogramma, sportvoorziening en economisch programma zijn ook allemaal passend binnen de huidige bestemming. Aandachtspunt is detailhandel, die activiteit is niet toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan.

8.1.2 Specifieke zonering binnen het gebouw

In het bestemmingsplan zijn er specifieke zoneringen binnen het gebouw opgenomen. Binnen deze zonering worden er eisen en beperkingen gesteld aan de bestemming waar rekening mee dient te worden gehouden. Deze beperkingen gelden voor de basisschool en het poppodium.

Basisschool

De voorgenomen basisschool betreft een geluidgevoelige functie die buiten het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geluidsgevoelige functies' ligt. Conform hoofdstuk 4.3 van het bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, zijn geluidgevoelige functies uitsluitend toegestaan binnen deze aanduiding. Daarmee valt de geplande basisschool niet binnen de huidige planologische regeling en past daarmee niet in het tijdelijk deel van het

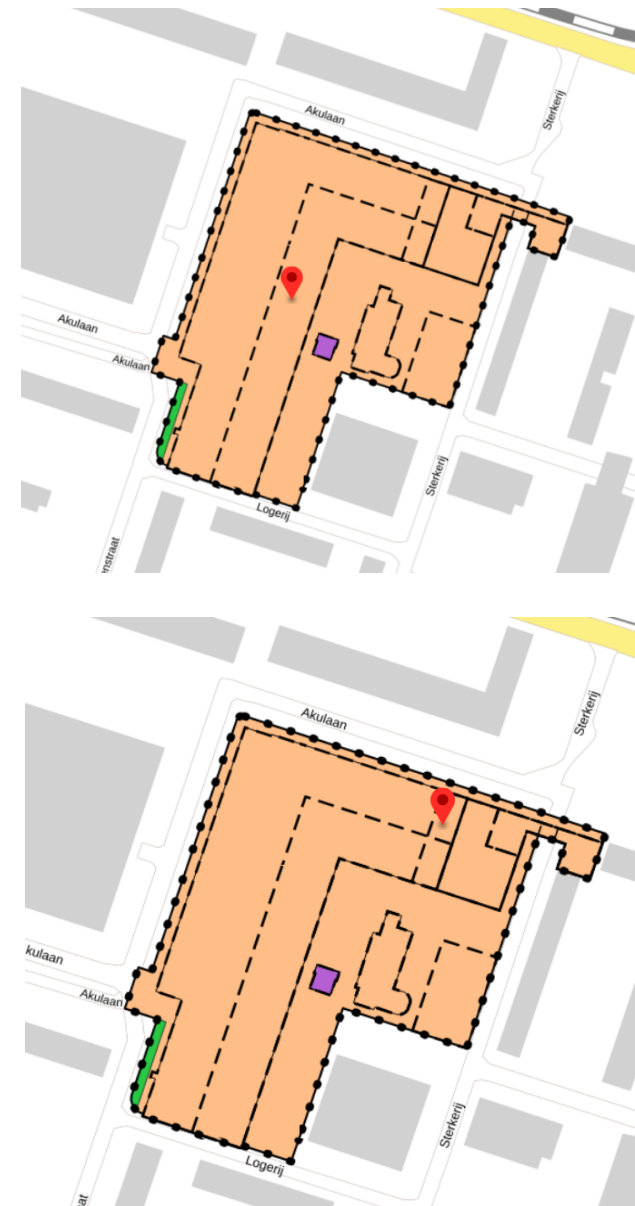
Omgevingsplan. Realisatie van de basisschool vraagt daarom om het doorlopen van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), hiermee worden de ruimtelijke en akoestische effecten zorgvuldig worden onderzocht en beoordeeld.

Poppodium

Het geplande poppodium bevindt zich binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bijzondere regeling', waarbinnen alleen bedrijven uit categorie A van bijlage 1 zijn toegestaan. Culturele of maatschappelijke voorzieningen, zoals een poppodium, zijn hier niet in meegenomen en er is geen afwijkingmogelijkheid in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Hoewel de functie ruimtelijk aansluit bij de begripsomschrijving van maatschappelijke en culturele voorzieningen (zoals lokale podiumactiviteiten, jeugd- en muziekverenigingen), blijft het feit dat het poppodium formeel niet past een ruimtelijk risico. Ook hiervoor geldt dat realisatie alleen via een BOPA kan plaatsvinden.

Afbeelding rechtsboven: de strook met de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd - geluidsgevoelige functies'

Afbeelding rechtsonder: de strook met de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd - bijzondere regeling'



8.1.3 Milieu aspecten

Geluid

Voor de functies die binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan passen, is aanvullend akoestisch onderzoek niet nodig, omdat deze reeds zijn beoordeeld bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Voor de twee functies waarvoor een BOPA noodzakelijk is, moet echter nader onderzoek naar geluid plaatsvinden.

Basischool

Voor deze locatie is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk om te waarborgen dat leerlingen in een rustige leeromgeving kunnen functioneren. Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar de externe geluidsbronnen, zoals wegverkeer en railverkeer in de directe omgeving, maar ook naar interne geluiden die binnen het gebouw zelf ontstaan door dagelijkse activiteiten (door andere beoogde functies). Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de geluidsniveaus binnen en rondom de school voldoen aan de geldende normen en om te bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals geluidsisolatie of aanpassingen in de indeling van het gebouw, om een optimale leeromgeving te garanderen.

Popodium

Voor het poppodium is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk om te waarborgen dat geluidsoverlast naar de omgeving en andere functies in het gebouw wordt beperkt. Hierbij wordt gekeken naar het podiumgeluid, en geluid door laden en lossen en bezoekersstromen. Het doel van het onderzoek is te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of aanvullende maatregelen nodig zijn, naast de doos-in-doos-constructie, zoals geluidwerende voorzieningen of een aangepaste routing van bezoekers.

Bij de inpassing van het poppodium wordt gekeken naar de omgeving en aanwezige woonfuncties, zodat de leefbaarheid in de wijk behouden blijft.

Omgevingsveiligheid

De basisschool dient vanuit het perspectief van omgevingsveiligheid te worden aangemerkt als een zeer kwetsbare locatie. Omdat er in de nabijheid gevaarlijke stoffen over de spoorlijn worden vervoerd, valt de locatie binnen een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid. Binnen een dergelijk gebied moet de gemeente het groepsrisico in acht nemen. Daarom

is nader onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de school op deze locatie verantwoord kan worden gerealiseerd, of dat aanvullende bouwkundige maatregelen nodig zijn om de risico's bij incidenten te beperken.

8.1.4 Natuurvergunning

De stikstofruimte voor de locatie volgt uit de natuurvergunning die op 22 augustus 2011 ten behoeve van de ontwikkeling van het ENKA-terrein is afgegeven door de Provincie Gelderland. Deze natuurvergunning maakt de volgende activiteiten mogelijk:

- 1.300 woningen met diverse voorzieningen (o.a. cultuur, sport, recreatie en kantoren).

Ten aanzien van de voorzieningen is daarmee niet afgebakend welk type voorzieningen toegestaan zijn. Echter, uit jurisprudentie blijkt dat in dat geval moet worden gekeken naar de 'passende beoordeling' die aan de natuurvergunning ten grondslag ligt.

Dit betreft de 'Passende beoordeling ENKA-terrein' (Nieuwland Advies B.V. februari 2011). Uit de passende beoordeling volgt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het ENKA-terrein uit 2009 biedt, als uitgangspunt zijn gehanteerd voor de beoordeling. In dat bestemmingsplan was voor de

Westhal een uitwerkingsplicht opgenomen. De toegestane functies binnen deze uitwerkingsplicht zijn vergelijkbaar met de mogelijkheden die uiteindelijk in het vigerende bestemmingsplan voor de Westhal zijn opgenomen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat kan worden onderbouwd dat de natuurvergunning voor het ENKA-terrein ruimte biedt voor functies die passend zijn binnen het bestemmingsplan uit 2009.

8.1.5 Omgevingsvergunning verbouwing

Voor de herbestemming van de Westhal na 1 oktober 2026 zijn een groot aantal van de beoogde functies inmiddels bekend. Voor de podiumfunctie, het maatschappelijk-culturele cluster en het bouldergedeelte is in grote lijnen duidelijk welke interne verbouwingen noodzakelijk zijn. Deze onderdelen kunnen binnen de bestaande structuur worden gerealiseerd.

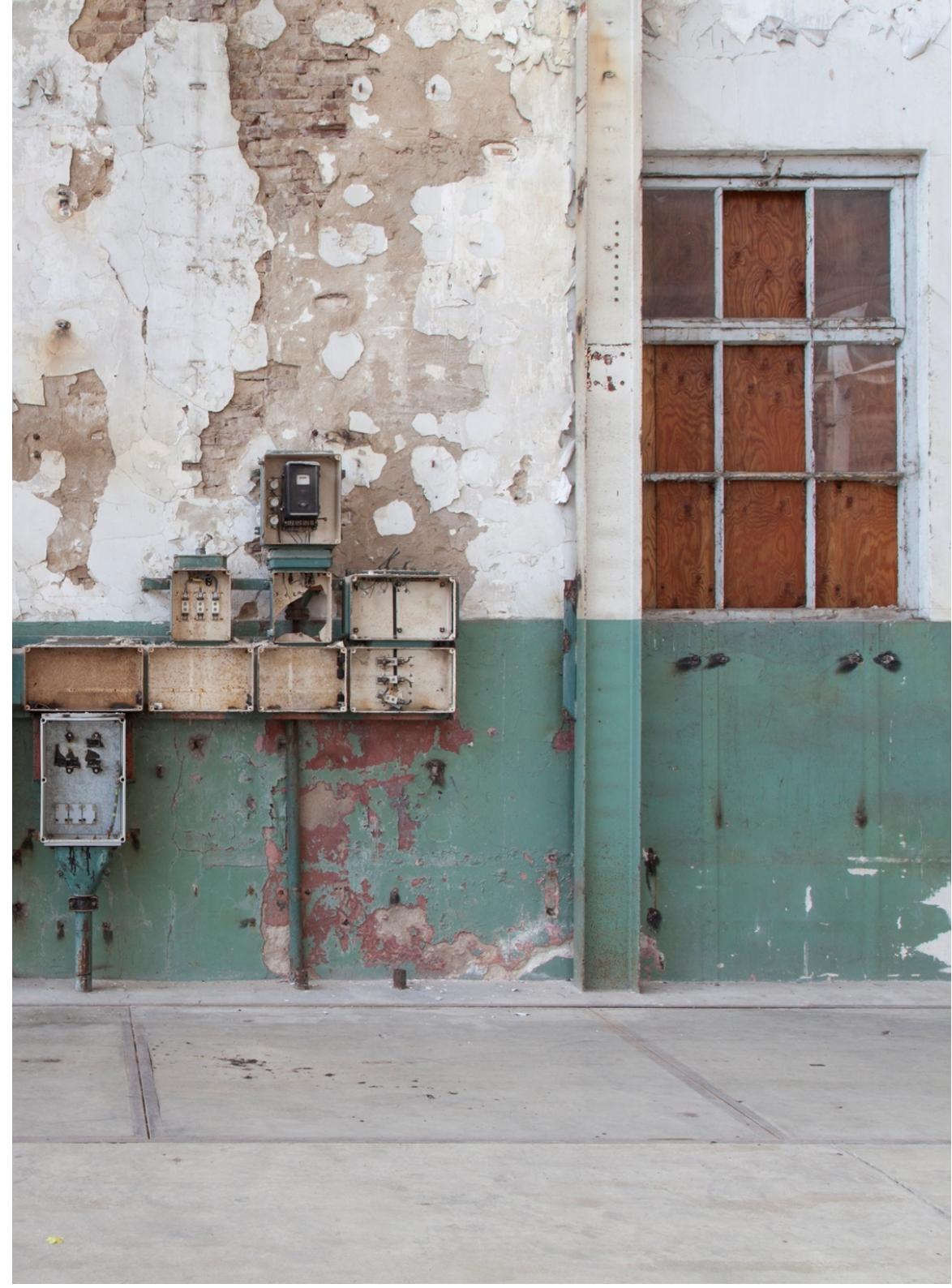
De status van de Westhal als Rijksmonument vereist aandacht in het kader van de vergunningaanvraag voor verbouwing. BOEi draagt hiervoor de verantwoordelijkheid.

Voor een aantal functies zijn echter ook ingrepen aan de buitengevel voorzien. Het betreft onder meer de

toevoeging van extra toegangen voor een interne los- en laadfaciliteit ten behoeve van de podiumfunctie, evenals de plaatsing van ventilatie- en koelinstallaties op het dak. Deze ingrepen raken het monumentale karakter van het gebouw en vereisen daarom tijdige afstemming met de betrokken vergunningverleners.

Begin februari heeft overleg plaatsgevonden met zowel de gemeentelijke monumentambtenaar als een vergunningsverlener van de ODDV. Hoewel het project zich nog in een vroeg stadium bevindt en het op dit moment prematuur is om gedetailleerde tekeningen van de geplande ingrepen uit te werken, geven beide partijen aan vooralsnog geen beperkingen te zien. Hiermee ontstaat ruimte om het ontwerptraject voort te zetten en de noodzakelijke technische uitwerkingen voor te bereiden.

Afbeelding JvD, 2016



8.2 Verkeer en parkeren

Aandachtspunt is het onderwerp verkeer en parkeren. Echter, dit vraagstuk moet integraal, als de volledige nieuwe invulling bekend is, worden opgepakt voor nadere uitwerking. Voor de beoogde invulling van het cluster “Cultuur en Ontmoeten” en zijn er de volgende overwegingen en aandachtspunten:

Fietsparkeren

Bij een verdere ontwikkeling van de plannen moet ook aandacht zijn voor het fietsparkeren. Naast de mobiliteitsvormen van het openbaar vervoer en de auto is ook een groot aandeel van de bezoekers dat met de fiets komt niet uit te sluiten. Voor deze groep dient een goede fietsstalplaats gecreëerd te worden. De meeste fietsers zullen hierbij of vanuit zuidwestelijke richting (kruispunt Bennekomseweg/Akulaan of van het fietspad parallel langs het spoor in de richting van de Enkapoort fietsen.

Autoparkeren

Op 1 augustus 2026 opent de P+R-garage bij het busplein. Op dat moment wordt mogelijk het vergunningparkeren op ENKA opnieuw ingevoerd ter bescherming van bewoners tegen parkeeroverlast, met name van treinreizigers. Voor het gebied rond de

Westhal wordt nog bepaald welke vorm van parkeerregulering passend is.

De nieuwe P+R-garage kan naast forenzen ook andere parkeervraag opvangen. Buiten kantooruren is er ruime capaciteit en mogelijk is er ook op werkdagen plek voor niet-forenzen. Voor de toekomstige functies in de Westhal zoals het podium valt de parkeerbehoefte vooral in de avond en weekenden, waardoor de P+R-garage – op circa 300 meter afstand – een logische en geschikte parkeerlocatie is. Dit voorkomt extra verkeer en parkeren in de woonstraten van ENKA.

Daarnaast moet in een vervolg fase geïnventariseerd worden welke kwalitatieve parkeerbehoefte de verschillende functies exact hebben. Denk aan een voldoende mindervalide parkeerplekken als er een zorgfunctie wordt gerealiseerd. Op dit moment is verkend welke mogelijkheden de nog te realiseren, definitieve, inrichting van de Akulaan biedt. In de definitieve situatie zit ruimte om eventueel parkeerplaatsen toe te voegen zonder dat hiervoor grootschalige aanpassingen, en daarmee kapitaalvernietiging, benodigd zijn.

8.3 Elektriciteitsvoorziening

De Westhal beschikt op dit moment over een gecontracteerd transportvermogen (GTV) van 137 kW. Dit GTV geeft aan hoeveel elektriciteit maximaal tegelijkertijd uit het net kan worden afgenomen.

Op het dak van de Westhal liggen 1650 zonnepanelen van 270 Wp, wat neerkomt op een totaal piekvermogen van ongeveer 379 kW. In ampère uitgedrukt vertegenwoordigt dit zo'n 5.488 A.

Om een goed beeld te krijgen van de toekomstige energiebehoefte wordt momenteel onderzoek gedaan naar het benodigde elektrisch vermogen van alle functies binnen de Westhal. Hierbij wordt gekeken naar systemen zoals ventilatie, koeling, geluids- en horeca-apparatuur, verlichting en andere elektrische installaties. Daarnaast worden het piekvermogen en de spreiding van de energievraag gedurende de dag (gelijktijdigheid) geanalyseerd, evenals seizoensinvloeden, omdat energieverbruik sterk kan variëren tussen zomer en winter.

Mocht uit dit onderzoek blijken dat het huidige GTV onvoldoende is, zal een aanvraag voor extra transportcapaciteit worden ingediend. De verwachting is echter dat dit door de huidige netcongestie niet op

korte termijn zal worden toegekend. Wanneer uitbreiding niet mogelijk blijkt, zal de extra elektriciteitsvraag moeten worden opgevangen door alternatieve oplossingen. Hierbij wordt vooral gekeken naar de inzet van accu-opslag in combinatie met de bestaande zonnepanelen. In de winter, wanneer de zonneproductie beperkt is, kunnen de accu's worden bijgeladen vanuit het elektriciteitsnet.



Afbeelding JvD, 2022

8.4 Ontwerpopgaves openbare ruimte

Met de toevoeging van nieuwe functies in de Westhal, waaronder een poppodium, een buurthuis, een boulderhal en een dependance van een basisschool, wordt een substantiële toename van het aantal bezoekers en gebruikers verwacht. Deze nieuwe invulling leidt tot een intensiever gebruik van zowel het gebouw als de omliggende openbare ruimte.

Om deze ontwikkeling zorgvuldig te begeleiden, zijn gerichte ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk om zo de beeldkwaliteit van het gebied te bewaken en aansluiting te behouden met de visie van het 'Beeldkwaliteitsplan voor ENKA Noordwest te Edé'. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke aanpassingen de nieuwe dynamiek faciliteren, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke structuur, de cultuurhistorische waarden en de kenmerkende zichtlijnen van het ENKA-terrein.

De toevoeging van nieuwe functies in de Westhal biedt kansen voor versterking van de levendigheid en maatschappelijke betekenis van het ENKA-terrein. Deze ontwikkeling vraagt echter om een integrale en landschappelijk zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

Door gerichte aanpassingen in parkeren, logistiek, verblijfsruimte en afvalvoorzieningen kan de toename van gebruik worden gefaciliteerd, terwijl de cultuurhistorische waarden, zichtlijnen en het karakteristieke Veluwegroen behouden en versterkt blijven.

8.4.1 Fiets en auto parkeren

Fietsparkeren

Gezien de verwachte toename van fietsende bezoekers, leerlingen en personeel is uitbreiding van het aantal fietsparkeerplaatsen noodzakelijk.

Om te voorkomen dat het zicht op de monumentale Westhal te veel wordt aangetast en de druk op de openbare ruimte te groot wordt heeft het de voorkeur om het fietsparkeren waar mogelijk inpandig op te lossen.

Extra fietsparkeerplaatsen kunnen daarnaast zorgvuldig worden ingepast in een beperkt deel van de groene rand aan de noordzijde van de Westhal, grenzend aan het gebouw, waarbij de groene zone voor het gebouw zo min mogelijk onderbroken wordt.

Ter voorkoming van overbelasting van deze groene zone wordt voorgesteld een overloopvoorziening te

realiseren aan de achterzijde van de Westhal, op het plein. Hierbij dient extra aandacht te zijn voor mogelijke overlast voor omwonenden, met name bij gebruik in avond- en nachturen.

Deze positionering waarborgt het behoud van het zicht op de oorspronkelijke fabriekshal en het omliggende groen dat aansluit op het Veluwe karakter van de wijk.

Voor de boulderhal wordt voorgesteld het fietsparkeren te realiseren in de overdekte buitenruimte aan de zuidzijde van het gebouw.

Uitgangspunt is een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij verharding tot een minimum wordt beperkt en de continuïteit van de groene zone voor de bebouwing zo min mogelijk wordt aangetast.

Autoparkeren

De nieuwe publieksfuncties genereren een aanvullende parkeerbehoefte voor auto's. Zie ook onder 7.2.

Parkeerplaatsen voor mindervaliden (MIVA) en voor laden en lossen kunnen worden gesitueerd aan de noord- en westzijde van de Akulaan. Door de huidige langspaarvakken efficiënt te transformeren naar haaksparkeren kan de parkeercapaciteit worden

uitgebreid met behoud van een groene buffer aan beide zijden van de weg.

De groene rand langs het gebouw behoudt zijn groene karakter.

Hiermee wordt de toename van verkeersbewegingen opgevangen, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke samenhang worden versterkt.

8.4.2 Laden en lossen

Voor het adequaat functioneren van de nieuwe voorzieningen is een efficiënte bevoorradingsstructuur essentieel.

De bestaande laad- en losvoorzieningen dienen te worden heroverwogen en waar nodig aangepast aan de verwachte gebruikintensiteit.

Uitgangspunt is dat laad- en losactiviteiten zoveel mogelijk inpandig worden gesitueerd en daar waar mogelijk gecombineerd worden.

Onnodige uitbreiding van verharding bij entrees dient te worden vermeden.

8.4.3 Verblijfsruimte en inrichting openbare ruimte

Terrasvoorziening

Met de komst van het ENKA-huis en de andere nieuwe functies ontstaat behoefte aan aanvullende verblijfsruimte.

Aan de achterzijde van de Westhal kan een terras worden ingericht dat functioneel en ruimtelijk aansluit op het ENKA-huis.

Dit terras biedt tevens een ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

Het huidige terras van de horeca aan de zuidzijde van de Westhal kan behouden blijven en eventueel uitgebreid worden.

De inrichting dient aan te sluiten bij het industriële karakter van de Westhal en de landschappelijke setting.

Zitgelegenheid

De toename van bezoekers, leerlingen en medewerkers vraagt om extra informele verblijfsplekken.

Het toevoegen van bankjes en zitgelegenheden in de openbare ruimte faciliteert ontmoeting, rust en recreatief gebruik.

Deze kunnen worden gesitueerd op de 'Delftse stoep', een doorlopend element in klinkerbestrating dat vaker voorkomt in het straatbeeld van de ENKA-wijk en bijdraagt aan herkenbaarheid en samenhang.

8.4.4 Afvalvoorzieningen

Met het groeiende aantal gebruikers neemt ook de afvalproductie toe.

Extra afvalvoorzieningen in de openbare ruimte zijn noodzakelijk om zwerfafval te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Bedrijfsafvalcontainers dienen inpandig te worden gesitueerd.

Ophaalpunten moeten direct nabij deze inpandige locaties worden georganiseerd, om te voorkomen dat containers op ophaaldagen langdurig in de openbare ruimte aanwezig zijn.

9. Conclusie en aanbevelingen

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de Westhal een unieke positie inneemt binnen zowel de ENKA-wijk als het bredere Stationskwartier. De Westhal biedt met 9.000 m² ruimte voor een multifunctionele invulling die maatschappelijke, culturele en economische doelen combineert.

De onderzochte functies zoals, klaslokalen voor primair onderwijs, cultuur (podium, oefenruimte, makersplaatsen); zorgfunctie (eerstelijns laagdrempelig zorgpunt) en ruimte voor ontmoeting (specifiek voor de ENKA-wijk), horeca en evenementen (zoals exposities, tentoonstellingen, bijeenkomsten) blijken inpasbaar binnen de ruimtelijke kaders. De beoogde functies vinden hun oorsprong in de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie, het Ontwikkelkader Ede-stad, het Normenkader Maatschappelijke Voorzieningen en de Visie sociaal Ede 2040.

Het beoogde popcentrum en ENKA-huis als culturele en maatschappelijke voorzieningen vragen om een eenmalige gemeentelijke bijdrage en kennen een structurele subsidiebehoefte.

Afbeelding JvD, 2016



De verkenning naar economisch programma (start-up/scale-up kantoren) laat zien dat de hal kansen biedt voor lokaal verankerde kantoorruimte, met prioriteit voor AgriFoodTech, creatieve en circulaire maakindustrie, en startups/scale-ups in Food-ICT. Zakelijke dienstverlening, opleidingen/onderwijs en zorgfuncties vormen de tweede lijn, met aanvullend potentieel voor maatschappelijke partners. Het haalbaarheidsonderzoek heeft tevens inzichtelijk gemaakt dat er geen sluitende businesscase is om de realisatie van deze functies te laten plaatsvinden in de open ruimte van de Westhal.

In het zuidelijk deel van de Westhal komt een boulderhal, deze partij heeft het huurcontract ondertekend.

De uitkomst van de gesprekken met beoogd huurder voor 3000m² middenstuk moet worden afgewacht.

Verdere planuitwerking

In een vervolgfase is het belangrijk om de plannen voor de Westhal stap voor stap verder uit te werken en te verkennen met welke partijen kan worden samengewerkt. Dat begint met het maken van een definitief Programma van Eisen voor het popcentrum

en het ENKA-huis wat zich vertaalt in een nader uitgewerkt structuurontwerp. Tegelijkertijd is aanvullend onderzoek nodig naar onder andere geluid, verkeer, parkeren en vraagstukken in de openbare ruimte, zodat zeker is dat de beoogde nieuwe invulling van de Westhal goed past in de omgeving. Daarnaast zal ook het organisatiemodel, businesscase en de financieringsmogelijkheden verder onderzocht worden samen met mogelijke samenwerkingspartijen.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het realiseren van economisch programma in de open ruimte in de Westhal geen sluitende businesscase kent. In een vervolgfase worden de mogelijkheden onderzocht om de bestaande kantoorruimte in de 'Melkwolhal', in te zetten voor startende bedrijven/ondernemers.

Tot slot, het belangrijkste punt, is goede communicatie richting bewoners, ondernemers en culturele partners essentieel om iedereen mee te nemen in de ontwikkeling.

Colofon

Dit onderzoek is als gezamenlijk initiatief uitgevoerd door BOEi en de gemeente Ede

In samenwerking met:

4Advies
Bureau Buiten

Datum: 04-03-2026

