

WFC-terrein en Pegasusbrug

Wat is het WFC-terrein?

Het oude kazerneterrein Maurits-Zuid bij station Ede-Wageningen (28 hectare, tussen de Veluwe en het station) wordt omgevormd tot een nieuwe stadswijk. Dit ontwikkelplan actualiseert de plannen uit 2020 en verhoogt het aantal woningen fors.

Wat staat er in het voorstel?

Woningbouw:

- **1.300 tot 1.500 woningen** (bijna verdubbeling van het oorspronkelijke plan van 700-800)
- Nog te bouwen: circa **900 tot 1.100 woningen** (88 sociale huurwoningen zijn al gerealiseerd)
- Mix van koopappartementen, sociale huurwoningen (300-400), middenhuur en studentenwoningen
- Vooral **appartementen** (gestapelde bouw), beperkt aantal grondgebonden woningen voor gezinnen
- Ook woningen voor internationale studenten (Wageningen University) en kenniswerkers (Food & Agro sector)

Bedrijven en voorzieningen:

- **45.000 m² bedrijfsruimte** voor kennisintensieve bedrijven (Food Innovation District)
- **5.000 m² maatschappelijke voorzieningen** (kinderopvang, zorg, ontmoetingsplekken)
- **Hotel** (circa 3.200 m²) ontwikkeld door TeKa Groep, aansluitend op hun congrescentrum in de Mauritskazerne
- Cultuurcluster FRISO (Akoesticum, De Basis, Skillschool)

Mobiliteit:

- Twee **bovengrondse parkeergarages** (gemeentelijke exploitatie = **betaald parkeren**)
- **Pegasusbrug**: nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Klinkenbergerweg tussen WFC en Noordplein

- Kosten: **€8,5 miljoen** (€4,25 mln provincie, €1,2 mln Rijk, €2,8 mln gemeente)
- Planning: bouw 2028, oplevering 2029
- Verbindt WFC met centrum, snelfietsroute Pico Bellopad, scholen (Marnix College), winkelcentrum Spindop en zuiderparken

Voor wie is dit relevant?

- **Woningzoekenden:** honderden nieuwe huur- en koopappartementen in Ede-Stad (sociale huur, middenhuur, koop)
- **Fietsers en voetgangers:** veilige oversteek over de drukste weg van Ede (20.000 auto's/dag)
- **Scholieren:** directe en veilige fietsroute naar Marnix College en Kenniscampus
- **Omwonenden stationsgebied:** betere verbinding met centrum en zuiderparken
- **Ondernemers Food & Agro:** nieuwe bedrijfsruimte (maar pas vanaf 2033-2035 voldoende stroom)

Wat zijn de financiële gevolgen?

Voor de gemeente:

- Grondexploitatie eindigt op een **tekort van €25,7 tot €29,5 miljoen** (gedekt uit reserve Omgevingsvisie)
- Oorzaken tekort: langere ontwikkeltijd (hogere rente), meer sociale huur (lagere grondopbrengst), kosten Pegasusbrug, dure ondergrondse parkeervoorzieningen
- Gemeente neemt **parkeergarages zelf in exploitatie** – draagt dus alle exploitatierisico's

Voor inwoners:

- **Parkeren wordt betaald** (gemeentelijke tarieven, moet kostendekkend zijn)
- Woningen volgen gemeentelijk prijsbeleid (30% sociale huur in resterende opgave)
- Pegasusbrug: geen directe kosten voor inwoners

Wat zijn de risico's en kanttekeningen?

1. Natuurvergunning en stikstof

De huidige vergunning biedt alleen ruimte voor 220 extra woningen. Voor de overige 700-900 woningen moet de gemeente een nieuwe vergunning aanvragen bij de provincie en elders stikstofruimte vinden (externe saldering). Dit kan jaren vertraging opleveren.

2. Netcongestie: grote vertraging voor bedrijven

Netbeheerder Liander kan tot **2033-2035** geen nieuwe stroomaansluitingen leveren voor bedrijven en kantoren. Het Food Innovation District kan dus pas over 7-9 jaar volledig worden ontwikkeld. Voor woningen is dit minder een probleem.

3. Afzetrisico appartementen – ondanks woningtekort

Het plan bestaat bijna volledig uit appartementen. De gemeente erkent zelf dat dit **risicovoller** is dan grondgebonden woningen omdat:

- Nieuwbouwkopers **veel meer vraag hebben naar huizen** dan appartementen (vooral gezinnen)
- Er de komende jaren **veel appartementen in Ede en de regio** worden gebouwd (marktoverzadiging)
- Bij verslechtering van de woningmarkt appartementen **moeilijker te verkopen** zijn
- De locatie zich eigenlijk **beter leent voor grondgebonden woningen**

De gemeente kiest bewust voor verdichting (meer woningen op hetzelfde oppervlak), maar neemt daarmee bewust dit marktrisico.

4. Parkeerexploitatie door gemeente

Doordat de gemeente de garages zelf exploiteert (niet de markt), draagt ze alle risico's in bouw én exploitatie. De exploitatie moet kostendekkend via betaald parkeren – als de tarieven te hoog zijn, blijven plekken leeg; zijn ze te laag, dan maakt de gemeente verlies.

5. Te weinig sociale huur?

Hoewel er 300-400 sociale huurwoningen komen (30% van resterende opgave), zou er voor een betere balans in de stad mogelijk nog meer sociale huur nodig zijn. Dit zit nu niet in het plan.

6. Hotel: onderbouwing ontbreekt

TeKa Groep ontwikkelt een hotel (3.200 m²) achter hun congrescentrum in de Mauritskazerne. Het document geeft **geen onderbouwing** waarom Ede nog een hotel nodig heeft en of dit rendabel is.

7. Onduidelijke naamgeving

De oorspronkelijke WFC Experience (publiekstrekker) gaat niet door. Er loopt een traject voor nieuwe branding – onduidelijk hoe het gebied straks heet en wat de nieuwe identiteit wordt. Waarschijnlijk Mauritskwartier.

Waarom een nieuw plan? Wat is er veranderd?

Oorspronkelijk plan (2020):

- 700-800 woningen
- WFC Experience als publiekstrekker (interactief bezoekerscentrum over voedsel)
- Focus op "ontspannen stedelijk wonen"

Nieuw plan (2025):

- 1.300-1.500 woningen (bijna verdubbeling)
- Geen Experience (bleek niet haalbaar)
- Focus op "stedelijk wonen" (meer verdichting)
- Stationskwartier aangewezen als één van twee belangrijkste stedelijke brandpunten (naast Ede-centrum)

Wat ging er mis/veranderde?

- **Experience vervallen:** de publiekstrekker die als motor moest dienen, bleek financieel niet haalbaar
- **Netcongestie:** stroomtekort frustreert bedrijfsontwikkeling tot 2033-2035
- **Kantorenmarkt zwak:** door hybride werken, hoge rentes en bouwkosten is vraag naar kantoren laag
- **Stikstofbeperkingen:** huidige vergunning biedt maar ruimte voor 220 woningen

Wat gebeurt er op 22 januari 2026?

Besluitvormende vergadering – de inhoudelijke bespreking was op 8 januari, nu gaat de raad erover stemmen

Vervolgstappen:

- **22 januari:** besluitvormende vergadering
 - Stemming over ontwikkelplan WFC
 - Stemming over krediet €8,5 miljoen Pegasusbrug
- **Q1 2026:** definitieve afspraken met ontwikkelaar WFCD B.V.
- **2026:** informatiebijeenkomst voor bewoners op locatie
- **2028-2029:** bouw Pegasusbrug

Is er participatie geweest?

Wat is er gedaan:

- Samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar WFCD B.V.
- Community manager organiseert bijeenkomsten voor 80+ bedrijven die er al zitten
- Verbindingen met Wageningen University en Foodvalley-netwerken

Wat ontbreekt:

- **Geen publieke participatie** met toekomstige bewoners of omwonenden voor deze specifieke actualisatie
- Plan volgt wel het bredere "Ontwikkeldkader Ede-Stad" dat eerder openbaar is geweest

Bronnen

- Raadsvoorstel Ontwikkelplan WFC-terrein
- Ontwikkelplan World Food Center-terrein (10 december 2025)
- Raadsvoorstel Pegasusbrug
- Eindpresentatie ontwerp Pegasusbrug
- Raadsbesluiten voor beide onderwerpen

(c) De Edese Vos analyseert plannen van de gemeente en de impact ervan op inwoners in begrijpelijke taal.