



Dinsdag 7 september 2021

## Nieuwsbrief herontwikkeling Horapark

Bijgaand ontvangt u de tweede digitale nieuwsbrief over de planontwikkeling van het Horapark.



De vorige keer vertelden we u dat de gemeente Ede een extern bureau, in de naam van SAB Adviseurs in de ruimtelijke ontwikkeling, in de arm heeft genomen om de structuurvisie voor het Horapark op te stellen. Samen met SAB hebben we voor de zomervakantie de eerste stappen gezet. Om het bureau ook aan u voor te stellen delen ze de visie die ze hebben voor het Horapark. Ditzelfde hebben we ook gedaan, maar dan in de vorm van een interview, met de Stichting Paddenbelang "Hora Est!" en ontwikkelaar Michiel Polman van Achterberg Groep. U leest hier meer over verderop in de nieuwsbrief.

### Waar staan we nu?

In de vorige nieuwsbrief is ingegaan op de vaststelling van de startnotitie door het college van B&W en de raad. Op 9 september zal de gemeenteraad de startnotitie bespreken tijdens de oordeelvormende vergadering. De besluitvorming staat gepland op 23 september. De oordeelvormende vergadering is via de volgende link te volgen: <https://ede.raadsinformatie.nl/live> De startnotitie Horapark zal na 21:00 uur worden besproken door de raad.

Tegelijkertijd is gestart met het opstellen van de structuurvisie door SAB. Zij hebben in de week van 12 juli 2021 de eerste kennismaking en gesprekken gevoerd met belanghebbenden binnen en buiten het Horapark. Ze zijn op verschillende dagen samen met o.a. de initiatiefnemers, SME (Stichting Milieuwerkgroep Ede), Fietsersbond, verschillende bewonerscomités en de Stichting Paddenbelang door het gebied heen gelopen met de vraag wat zij belangrijk vinden voor de herontwikkeling van het Horapark.

Deze waardevolle informatie gebruikt SAB voor het opstellen van een programma van eisen. Dit is het basisdocument voor de uitwerking van de structuurvisie. Het bureau zal met deze informatie eerste scenario's uitwerken en deze naar verwachting eind september of begin oktober bespreken via een participatiebijeenkomst. Dit vormt de basis voor een verdere uitwerking van de structuurvisie richting een integraal gebiedsgericht ontwikkelkader.

### De visie van SAB op het Horapark

Arnold Meijer en Frank Maas, beide stedenbouwkundige bij SAB, werken de komende periode, samen met een team bestaande uit een ecooloog, landschapsarchitect en planoloog, aan de structuurvisie voor het Horapark. Voor het Horapark hebben ze een eerste visie op de opgave geschreven die ze graag met u willen delen:

"Het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Ede heeft de kaderstelling reeds vastgelegd in een startnotitie. De startnotitie geeft een goed overzicht van de achtergronden en de wensen voor de herontwikkeling van het Horapark. Met de informatie uit de startnotitie en door eerdere gesprekken over en reactie op de startnotitie van omwonenden, belangenorganisaties en gebiedseigenaren zijn wij van mening dat de ingrediënten om te starten met een structuurvisie op tafel liggen en er verdiepend onderzoek kan plaatsvinden naar de ruimtelijke indeling van het Horapark. Het is daarbij een zoektocht om alle ingrediënten in de juiste verhoudingen samen te brengen zodat er enerzijds recht wordt gedaan aan de uiteenlopende belangen en anderzijds een groen gebied ontstaat waar men prettig kan wonen, werken en verblijven. *Onze visie op de opgave bij het Horapark is dat wij het karakter van het Horapark willen behouden en versterken.* Het Horapark ligt tussen het intensief bebouwde Enka-terrein en de zuidelijk van het Horapark gelegen bossen en landgoederen. Het Horapark is nu al een combinatie van beide omgevingen. De gebouwen en gebouwcomplexen zijn als het ware te gast in het bos. Hierbij

speelt de maatvoering en omvang van het omringende groen een doorslaggevende factor. Juist gebouwen die passen binnen clusters in het groen zijn in onze visie de basis.



ing. Arnold Meijer AvB  
Senior stedenbouwkundige



ing. Frank Maas MURb  
Senior stedenbouwkundige

Voor het Horapark willen we de breedte van ons bureau inzetten. We stellen daarom een team samen, bestaande uit een stedenbouwkundige, landschapsarchitect, ecooloog en planoloog. De projectleiding ligt in handen van Arnold Meijer en Frank Maas. Beiden hebben ruime ervaring met processen om te komen tot een ruimtelijk plan.”

### Interview met de Stichting Paddenbelang “Hora Est!”.

René van der Reijden zet zich samen met zijn vrouw Wies Schuurman en ongeveer 30 vrijwilligers vanaf 2005 in voor het voortbestaan van de paddenpopulatie op het Horapark. Gezien de verslechterde situatie van de poelen in de afgelopen jaren door verschillende omstandigheden kan de herontwikkeling van het terrein van Horapark kansen bieden om de paddenpoelen toekomstbestendig te maken. We vroegen René o.a. naar de kansen die hij ziet voor de leefomgeving van de paddenpoelen.

#### Waar is uw fascinatie voor de padden vandaan gekomen?

Wij wonen in de buurt van het voormalig Enka-fabrieksterrein en zagen in het voorjaar bij het uitlaten van de hond voor onze neus tientallen padden doodgereden worden, langs de Bennekomseweg en Horalaan. Dat was een vreselijk gezicht. De volgende dag namen we een emmertje mee en haalden we ze van de weg, zo is het begonnen.

Padden zijn fascinerende dieren. Bij het begin van de paddentrek in het voorjaar zie je ze plots bij de schemering tevoorschijn komen, vaak met velen tegelijk, allemaal op hetzelfde moment als op afspraak, dan bewegen ze langzaam richting de poel waar ze zelf geboren zijn. Die oriëntatie is fantastisch. Dit zijn krachten en processen in de natuur waar wij als mens geheel buiten staan, maar toch moeten we beseffen dat wij er ook deel van uitmaken.

#### Wat doet u voor het beschermen van de leefomgeving van de padden in en rondom het Horapark?

Er ontstond een groep vrijwilligers uit de dierenbescherming en IVN-Ede. Deze groep zorgde er voor dat tijdens de paddentrek er aan de Horalaan zo min mogelijk slachtoffers vielen. De padden trekken vanuit het bos van landgoed Hoekelum en vanuit het terrein van Karakter naar het water dat aanwezig was op het Enka fabrieksterrein. Na sanering en bebouwing van het Enka-terrein zijn er mitigerende en compenserende maatregelen genomen voor de gewone pad, zoals nieuwe poelen op het Horapark, tunnels onder de Horalaan en afscherming van de Horalaan. Deze maatregelen zijn nodig om de paddenpopulatie duurzaam te laten voortbestaan. Inmiddels zijn wij een stichting geworden, Stichting Paddenbelang “Hora Est!”, we begeleiden nog altijd de paddentrek en beschermen de poelen en leefomgeving van de padden in het Horapark. Vanaf 2006 hebben we met Wageningen Environmental Research (voorheen Alterra) bij een aantal onderzoeken naar de paddenpopulatie ondersteund.

#### Wat betekent de herontwikkeling van het Horapark voor u?

Een ramp! Want de mitigatie en compensatie, die met veel kosten en moeite door Gemeente Ede, Grondbank Bennekomseweg en vrijwilligers is uitgevoerd, dreigen met de herontwikkeling teniet te worden gedaan. Het betekent voor de burger dat gemeenschapsgeld wordt weggegooid. Voortplantingswater, dus poelen en leefgebied zijn niet te verplaatsen. Het gaat bij het redden van de paddenpopulatie niet alleen om behoud van poelen, maar ze hebben als landdieren ook een veilig, natuurlijk leefterrein nodig in de vorm van een goed ontwikkeld loofbos. Vooral dit leefgebied komt sterk in gevaar met de plannen van extra bebouwing, en bijbehorende infrastructuur zeker als er woningbouw gaat plaats vinden. Wij zijn daarom tegen woonbestemming in het Horapark.

#### Welke kansen ziet u voor het verbeteren van de leefomgeving van de padden(poelen)?

Verbetering en betere bescherming van het leef en trekgebied, vooral gelegen rond poelen en het gebied tussen poelen en Horalaan. Voor dit laatste terrein, bouwveld C, in bezit van de Gemeente Ede, bestaan bouwplannen. Geef dit stuk natuurlijk terrein terug als leefgebied voor de padden, geen horeca en fietsroute ter plekke. Verbeter tevens de trekroute van de padden vanuit het gebied van Karakter, langs terrein Noot naar de poelen.

### **Interview met de ontwikkelaar Michiel Polman van de percelen van Achterberg**

Het terrein van Achterberg (Deelgebied B in de startnotitie) is een van de locaties waar ideeën liggen om het bestaande kantoorgebouw te transformeren naar woningen. Achter dit idee zit ontwikkelaar Michiel Polman die in opdracht van de eigenaren de ideevorming aan het uitwerken is. Via het onderstaande interview vertelt hij graag meer over wie hij is en welke kansen hij ziet liggen voor dit terrein.

#### **Waar staan jullie voor als eigenaar en ontwikkelaar? Wat is jullie rol als ontwikkelaar?**

Als eigenaar zijn wij voortdurend op zoek, om gezamenlijk met de diverse stakeholders, tot een evenwichtige en toekomstbestendige visie te komen voor een object en/of een gebied. Wij stellen ons allereerst ten doel om zoveel mogelijk hergebruik te maken van de aanwezige bebouwing. Hiermee hebben wij als organisatie al de nodige ervaring op mogen doen. Als eigenaar kennen wij bij objecten een enorme vrijheid. We voelen ons zowel belegger als ontwikkelaar in één. Dat betekent dat we bij het vormen van een visie ook altijd kijken naar hergebruik binnen de vigerende bestemming. Bij deze locatie kijken we nu nog uitsluitend als ontwikkelaar omdat wij denken en vinden dat door hergebruik van het vastgoed een prachtige en betaalbare woonlocatie kan worden gerealiseerd voor een substantieel aantal Edenaren.

#### **Wat was de aanleiding om na te denken over een nieuwe invulling van de bestaande kantoorgebouwen op het Horapark?**

De grote vraag naar betaalbare woningen in Ede en het overschot aan kantooraanbod in Ede is een belangrijke basis voor onze visie. De vraag naar kantoren in Ede biedt onvoldoende perspectief om de gebouwen in de huidige functie te laten voortbestaan, daarentegen is er een alsmaar groeiende behoefte naar (betaalbare)woningen. Hierdoor worden specifieke kantorenlocaties – waar transformatie naar wonen juist niet wenselijk is – aantrekkelijker en levendiger en daarmee vitaler.

De omgeving is bovendien een zeer geschikte plek om te transformeren naar woongebouwen. Zo is de prachtige bosrijke omgeving een ideale woonomgeving. Ook de ligging vlakbij het treinstation, het centrumhart en uitvalswegen is ideaal. De bestaande parkeergarages onder de bestaande kantoorgebouwen, zijn goed geschikt om te hergebruiken. En de gebouwen zijn nog in redelijk goede staat.

Vanzelfsprekend speelt ook de huidige leegstand een belangrijke rol.

#### **Wat betekent de plek en de voorgestelde herontwikkeling van het Horapark voor u als ontwikkelaar?**

Een prachtige kans om een bestaand gebouw een nieuwe functie te geven, waar de nieuwe bewoners met plezier de komende tientallen jaren prettig kunnen wonen in een groene, duurzame, prettige en goed bereikbare woonomgeving.

#### **Wanneer is het plan voor het Horapark voor jullie een succes?**

Door een bijdrage te kunnen leveren aan de huidige grote vraag naar betaalbare woningen, in lijn met de ambities die de gemeente recent heeft vastgesteld in haar woonvisie.

Daarnaast hebben we de ambitie om de huidige parkachtige omgeving gelijktijdig met de transformatie van de gebouwen natuur-inclusief te ontwerpen en daarmee een grotere biodiversiteit te creëren.

Tot slot is dit een unieke kans om het huidige gasgestookte kantoor te transformeren naar een energiezuiniger woongebouw, dat we kunnen aansluiten op de groene energie van Warmtenet Ede.

In een volgende nieuwsbrief zullen wij u op de hoogte houden van de ontwikkelingen voor de komende periode en komen met nieuwe interviews.

**Meer informatie vindt u op:** [www.ede.nl/horapark](http://www.ede.nl/horapark)

**Voor vragen:** U kunt een mail sturen naar de projectorganisatie via [horapark@ede.nl](mailto:horapark@ede.nl)