

Stichting Enka-Horapark

horapark@op-enka.nl

Aan:

Raad van de gemeente Ede

griffie@ede.nl

Aan:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede

info@ede.nl

Kopie aan:

Omgevingsdienst De Vallei

info@oddevallei.nl

Betreft: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Horapark 7 Proces Structuurvisie Horapark
(Zaaknummer 2023W2999)

Ede, 8 februari 2024

Geachte leden van de raad,

Geacht college,

Hierbij dient de Stichting Enka-Horapark (hierna ook: de Stichting) haar zienswijze in op de aanvraag om een omgevingsvergunning van 30 december 2023, op het adres Horapark 7 Ede, voor het verbouwen van kantoor naar 71 appartementen (Zaaknummer 2023W2999, hierna ook: de aanvraag).

Tevens kan deze brief worden beschouwd als een aanvulling op onze brief van 28 januari jl. aan de raad, waarin wij onze reactie geven op het voornemen van het college om het proces om te komen tot een structuurvisie te staken. Wij vragen de raad om het college met klem te verzoeken dit proces te hervatten en af te ronden en op te dragen tot die tijd geen medewerking te verlenen aan initiatieven in het gebied. Wij verzoeken de raad tevens deze brief – evenals die van 28 januari jl. – te betrekken in de informatieve raadsbehandeling over het Horapark die begin maart staat geagendeerd.

Wij vragen het college de aanvraag af te wijzen. De aanvraag is immers in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast ontbreekt er cruciale informatie in de aanvraag en wordt

niet de juiste procedure gevolgd (o.a. met betrekking tot m.e.r.(-beoordeling) en beoordeling van de gevolgen op N2000 en beschermde soorten), wat met zich meebrengt dat de aanvraag op dit moment in ieder geval buiten behandeling moet worden gelaten. Tevens kan zonder een ruimtelijk kader waaruit een heldere visie op het gebied blijkt en waarover consensus is, zoals de voorgenomen structuurvisie, geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, omdat het initiatief niet voldoende onderbouwd kan worden in het licht van toekomstige ontwikkelingen.

Samengevat zijn wij van mening dat:

- in strijd wordt gehandeld met de raadsopdracht een structuurvisie vast te stellen, voordat transformatie plaatsvindt;
- de onjuiste procedure wordt gevolgd doordat er geen m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd en significant negatieve effecten op Natura 2000 en beschermde soorten niet op voorhand zijn uitgesloten;
- er wordt gehandeld in strijd met de planregels over de bouwhoogte in het omgevingsplan;
- een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt;
- aanzienlijke stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen de aanvraag;
- onevenredige aantasting van natuur, bos, bomenrijen en laanstructuren plaatsvindt; en
- er geen inzicht is de woonbehoefte (sociaal / vrije sector).

Hieronder lichten wij onze zienswijze toe.

Daarnaast wensen wij van u te vernemen of en zo ja de aanvrager / ontwikkelaar van dit project een aanvraag heeft gedaan of verwacht te doen voor subsidie op basis van het Fonds stimulering woningbouw Ede (okt 2023).

Indien het college voornemens is de aanvraag te honoreren, of de voornemens zijn hiermee in te stemmen of het college zich niet aan de afspraken uit de startnotitie wil houden, wensen wij te worden gehoord.

Ten slotte wijzen we er nog op dat we drie jaar lang met elkaar heel erg veel tijd hebben geïnvesteerd in een structuurvisie. De Stichting heeft er substantieel veel privé-tijd en middelen in gestopt om samen met de gemeente en betrokken partijen een gedragen beeld te ontwikkelen dat ondersteund is door onafhankelijke onderzoeken en informatie. Nu wordt plots aangekondigd dat de structuurvisie niet wordt afgemaakt, en dat er wel ontwikkeld kan worden in Horapark 7. Waarbij ook nog sloop van een beeldbepalend onder antroposofische architectuur gebouwd kantoor op Horapark 2 in het vooruitzicht wordt gesteld. Tevens is inmiddels bekend dat ook de gemeente geïnteresseerd is in de huur van een van de panden op het Horapark. Daarbij komt nog dat een deel van het dossier Horapark als 'geheim' dan wel 'vertrouwelijk' is bestempeld. Er gebeurt dus van alles op het Horapark, heldere kaders en afspraken worden gemist, terwijl die al lang hadden kunnen zijn vastgesteld. Wij vinden het schandalig na een intensieve participatie, het lange tijd stil wordt, het proces wordt gestaakt en nu het gebied via een salamtactiek wordt ontwikkeld, zonder te voorzien in een zorgvuldig participatieproces: het wordt ons enkel medegedeeld en daar hebben wij het dan mee te doen. Dit alles staat haaks op de hernieuwde Edese Participatieaanpak, die recent nog is geijkt en geëvalueerd, met als motto 'We zeggen wat we doen, en we doen wat we zeggen'.

Als stichting staan we er voor dat er in het Horapark woningen kunnen worden gerealiseerd maar dan wel in balans met het gebied en de omgeving. De wijze waarop dit nu wordt door lijkt te worden gedrukt stuit ons enorm tegen de borst.

1. Strijdigheid met de raadsopdracht een structuurvisie vast te stellen

Bij brief van 28 januari jl. aan de raad sprak onze stichting haar verbazing uit over het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om het proces om te komen tot een structuurvisie voor het Horapark te staken. Naar onze mening is de raadsopdracht van 23 september 2021 om te komen tot een structuurvisie voor het Horapark helder en geldt deze nog steeds. De raad droeg het college op om “[e]en structuurvisie en mer-beoordelingsnotitie op te stellen gericht op een nieuwe en passende invulling van het gebied, waarbij de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden als vertrekpunt gelden en de natuurwaarden en ecologische structuur op gebiedsniveau worden versterkt”. De opdracht vermeldt bovendien “[dat] de huidige bestemmingsplannen een vertrekpunt vormen in het proces, maar, naar de aard van het proces, niet het eindpunt. Het proces is immers gericht op nieuwe bestemmingsplannen. Dit kan bijvoorbeeld ook betekenen dat een deel van de huidige bouwvlakken niet wordt bebouwd, of dat een uitruil plaatsvindt, zoals door partijen in de raad werd gesuggereerd”.

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag wordt aan deze opdracht voorbij gegaan: het college spreekt voor haar beurt en komt afspraken niet na; de raad laat initiatieven toe waarvan niet duidelijk is hoe deze passen in en zich verhouden tot de natuurwaarden in het gebied. Het college is immers voornemens om steeds medewerking te verlenen aan – in hun ogen – kleine initiatieven, en wenst deze niet in samenhang te bezien. Wij verzoeken uw raad nogmaals het college erop te wijzen dat zonder vastgestelde kaders in een structuurvisie vooraf van een goede ruimtelijke ordening geen sprake kan zijn: dit getuigt enkel van opportunistische ad-hoc planologie. Wij gaven in onze brief van 28 januari al aan dat de startnotitie deze heldere en duidelijke kaders niet bevat. Juist de startnotitie bevat een opdracht deze uit te werken en vast te stellen. Deze startnotitie kan niet als sturend kader worden gezien.

Wij benadrukken dat de ontwikkelingen op het Horapark allesbehalve stil liggen en dat de eigenaren en ontwikkelaars zeker niet stil zitten. Huurders wordt actief de huur opgezegd of worden verplaatst, panden worden aangekocht, er komen nieuwe gebruikers (waaronder de Omgevingsdienst De Vallei). Tevens wordt de sloop van een beeldbepalend onder antroposofische architectuur gebouwd kantoor op Horapark 2 in het vooruitzicht gesteld. Ook is inmiddels bekend dat de gemeente zelf interesse heeft getoond in de huur van een van de panden op het Horapark. Ten slotte is een deel van het dossier Horapark door de gemeente als ‘geheim’ dan wel ‘vertrouwelijk’ bestempeld; onduidelijk is op welk deel of ten aanzien van welk onderwerp deze vertrouwelijkheid ziet. Juist wanneer er zoveel ontwikkelingen tegelijkertijd spelen, is er behoefte aan duidelijke kaders en afspraken.

Daarbij wijzen wij ook op het aspect leefbaarheid. Uit niets blijkt dat is nagedacht over de toekomstige leefbaarheid en mogelijkheden voor ontmoeten in dit gebied. Te meer omdat een helder beeld over de aard van de toekomstige gebruikers ontbreekt. Er wordt nu ineens een woonfunctie in een kantorengedebied geïntroduceerd, zonder dat een samenhangende visie en kaders over de eindsituatie aanwezig zijn. Zonder heldere visie op wonen, leven en werken in dit gebied ontstaat nooit een prettige en veilige leefomgeving voor toekomstige bewoners, waarin groen, voorzieningen en gebruik op een samenhangende manier op elkaar zijn afgestemd.

Wij wijzen er ook nog op dat de projectontwikkelaars/eigenaren vanaf de start nauw betrokken zijn geweest bij de formulering van de ambities en doelen van de structuurvisie.

In het aanvraagformulier wordt vermeld dat de structuurvisie ‘on hold’ is gezet. Dit is feitelijk onjuist: de raadsopdracht is nog steeds van kracht.

In de toelichting bij de aanvraag staat dat “[d]e transformatie en herontwikkeling van deelplan B ook een andere invulling [heeft] gekregen dan eerder beoogd. De voornaamste reden daarvoor is dat de vraag naar kantoorruimte weer is toegenomen en drie van de vier bestaande kantoorpanden een nieuwe (duurzame) invulling met kantoorgebruikers hebben gekregen. Alleen het pand Horapark 7 zal worden getransformeerd naar woningen”. Het is onjuist dat een toenemende vraag naar kantoorruimte een reden is om geen structuurvisie meer op te stellen. De structuurvisie zou namelijk voorzien in een gemixt gebruik en dient juist om balans tussen gebruiksfuncties, recreatie en natuur te behouden en te versterken.

2. De aanvraag moet buiten behandeling worden gelaten

2.a. Er is geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd

Het bouwinitiatief vormt een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de MER-richtlijn, en categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De aanvraag dient vergezeld te gaan van een afschrift van het m.e.r.-beoordelingsbesluit (art. 7.28 Wet milieubeheer), na het doorlopen van een m.e.r.-beoordeling (art. 7.16 – 7.20 Wet milieubeheer). Dit afschrift is niet bij de aanvraag gevoegd, noch werd een m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen na het doorlopen van de m.e.r.-beoordelingsprocedure, die start met een kennisgeving van het voornemen een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit te verrichten (art. 7.16 Wet milieubeheer).

Overigens merken wij op dat ook de aanleg van de warmteleiding een onlosmakelijk onderdeel van dit stedelijk ontwikkelingsproject vormt en in de mer-beoordeling moet worden betrokken.

Dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is evident. Gewezen wordt op het volgende.

- Er vindt een aanzienlijke uitbreiding van het bouwvolume plaats.
- Het stedelijke ontwikkelingsproject is gelegen in en nabij een gevoelige omgeving (natura 2000 en NNN).
- Er vindt een aanzienlijke gebruikswijziging en daarmee gebruikintensivering plaats: van een van 9-17 kantoorgebruik naar een 24/7 woongebruik, met alle aanzienlijke milieugevolgen die dat met zich meebrengt (waaronder lichthinder en geluidverstooring).

Ook de overige ontwikkelingen in het gebied zullen in deze mer-beoordeling worden betrokken: op zijn minst de plannen voor Horapark 2 en de door de gemeente Ede getoonde interesse en de daarmee gepaard gaande gebruikswijziging dan wel herontwikkeling. Er is immers sprake van een samenhangende ontwikkeling: het opknippen hiervan in kleine onderdelen is in strijd met de Wet milieubeheer en de MER-richtlijn.

2.b. Significant negatieve effecten op Natura 2000 zijn niet uitgesloten

Aangezien niet gebleken is dat voor dit project een Natura2000-vergunning is verkregen (art. 2.7 Wet natuurbescherming), noch is aangevraagd, moet de bij de gevraagde vergunning verplicht een Wabonatuurvergunning aanhaken (art. 2.1, eerste lid, aanhef en onder i, Wabo jo. art. 2.2aa Bor).

Het stikstofonderzoek van Ecofect stelt dat er sprake zou zijn van intern salderen (Stikstofonderzoek Horapark 7, Ecofect, 8 december 2023, bijlage bij de aanvraag). Aangezien er voor dit project niet eerder een natuurvergunning is verleend, of een milieuvergunning op de Europese referentiedatum (voor de Veluwe: 24-3-2000 voor de Vogelrichtlijn; 7 december 2004 voor de Habitatrictlijn) van

kracht was, moet er van worden uitgegaan dat van een referentiesituatie geen sprake kan zijn (zie ook Schema bepalen referentiesituatie op <https://www.bij12.nl/onderwerp/stikstof/wnb-vergunning-aanvragen/referentiesituatie/>). Omdat een referentiedatum ontbreekt, en sprake is van een toename van de stikstofdepositie in de gebruiks- en/of bouwfase, zijn significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten. Een Wabo-natuurvergunning dient alsnog te worden aangevraagd.

Bovendien zijn de gevolgen van de aanleg van de warmteleiding niet in het onderzoek beschreven. Deze vormt een onlosmakelijk onderdeel van het project en mag hiervan niet los worden gezien. Daarnaast zijn de effecten van het verkeer onjuist beoordeeld. Niet de vuistregels van de provincie zijn bepalend, maar de Handreiking gegevensinvoer AERIUS. Hieruit moet worden afgeleid dat de emissies en deposities van het verkeer moeten worden meegenomen voor zover dat verkeer niet opgaat in het heersend verkeersbeeld en de verkeerstoename slechts enkele procenten bedraagt (vgl. ABRvS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1971). Aan het laatste criterium (enkele procenten) is niet getoetst; aan het eerste criterium is op onjuiste wijze toepassing gegeven. Het verkeer had op zijn minst tot de rotonde Horalaan – Bennekomseweg moeten worden meegenomen, en had niet moeten worden beperkt tot de uitrit Horapark – Horalaan. Juist bij het oprijden van de Horalaan onderscheidt het verkeer zich wel degelijk van het heersend verkeersbeeld: het zal eerst op snelheid moeten komen om zich vervolgens daar in te voegen. Het is daarbij bekend dat het plangebied vrijwel direct aan Natura 2000 gebied grenst: aan de overzijde van de Horalaan begint Natura 2000-gebied de Veluwe. Door het verkeer op de Horalaan niet te onderzoeken worden de effecten op het Natura 2000 gebied onderschat.

2.c. Significant negatieve effecten op soorten zijn niet uitgesloten

Aangezien niet gebleken is dat voor dit project een Wnb-toestemming (art. 3.1, 3.5 of 3.10 Wet natuurbescherming) is verkregen, noch is aangevraagd, moet de bij de gevraagde vergunning verplicht een Wabo-natuurvergunning aanhaken (art. 2.1, eerste lid, aanhef en onder i, Wabo jo. art. 2.2aa Bor).

Uit de quickscan van Ecofect (Quickscan Wet Natuurbecherming, Ecofect, 8 december 2023, bijlage bij de aanvraag) kan niet worden afgeleid dat significant negatieve effecten op soorten op voorhand zijn uitgesloten. In ieder geval wordt op de volgende onjuistheden en tekortkomingen gewezen:

- In paragraaf 3.3 van de quickscan wordt gesteld dat ‘de functie van het plangebied [...] niet [zal] wijzigen en ecologisch niet veranderen’. Deze stelling is onjuist omdat de functie wel degelijk wijzigt van een kantoor- naar een woonbestemming en de gebruiksintensiteit aanzienlijk zal toenemen. In de rapportage van Natuurbalans (Natuurwaardenonderzoek voor
- Structuurvisie Horapark in Ede, Natuurbalans, 21 december 2022, in opdracht van de gemeente Ede) staat dat juist de gebruiksfase de belangrijkste verandering betreft.
- De blijvende effecten door verstoring vanwege het gebruik als wonen en bijbehorende activiteiten zijn niet meegenomen in de quickscan van Ecofect. Noch is beschreven waarom deze effecten niet onderzocht zijn.
- Ten onrechte wordt geconcludeerd dat er geen overtreding is van de verbodsbepalingen Wet natuurbescherming voor vleermuizen. In de rapportage van Natuurbalans wordt expliciet vermeld dat niet alle gebouwen zijn onderzocht. In de quickscan van Ecofect ontbreekt de argumentatie waarom gebouw Horapark 7 niet onderzocht hoeft te worden. Eveneens ontbreekt een duidelijke omschrijving van de datum, tijdstip, condities en weersomstandigheden van het veldbezoek.

2.d. Strijd met de planregels over de bouwhoogte in het bestemmingsplan

De toegestane bouwhoogte is 15 meter op grond van het vigerend bestemmingsplan (Bestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen, vastgesteld op 11 juli 2013). De aangevraagde bouwhoogte bedraagt meer dan 18 meter boven maaiveld. Deze afwijking kan niet worden afgedaan via de nu voorziene procedure; daarvoor is een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder c, Wabo nodig. Hierop is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

3. De aanvraag moet worden afgewezen: geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

3.a. Een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt

De aanvraag is in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 2.12, eerste lid, aanhef, Wabo). Een uitgebreide beschrijving en integrale belangenafweging en ruimtelijke onderbouwing waaruit kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Hier voor verwezen wij al naar de van kracht zijnde opdracht van de raad om tot een structuurvisie te komen. Het handelen in strijd met deze opdracht levert per definitie strijd met een goede ruimtelijke ordening op: heldere kaders met een eenduidig toekomstbeeld en een borging van de belangen van wonen, werken en natuur zijn volledig afwezig. Van een goede ruimtelijke ordening kan geen sprake zijn.

3.b. Stedenbouwkundige gebreken

De stedenbouwkundige opzet van het Enka-terrein vertoont een gradueel verloop in bouwhoogte en stedelijkheid vanaf de spoorzone richting het Horapark en landgoed Hoekelum. Voor de stationstoren is een bouwhoogte van 42 meter toegestaan; voor de woongebouwen aan de Akulaan is dit 18 tot 25 meter. De toegestane bouwhoogte neemt af richting de zuidzijde van het Enka-terrein tot circa 11 meter.

Ook in de aard van de bebouwing is een overgang zichtbaar van stedelijke bebouwing naar bosrijke hoven en groepsgewijze bebouwing in het bos. In het bestemmingsplan van Enka wordt het Horapark consequent benoemd als een bosrijk kantoorgebied, waarbij het herstellen van de groene zoom tussen het Enka-terrein en het Horapark van groot belang wordt geacht, zowel voor de natuurbeleving, het maken van groene afscheidingen en herstel van de natuur (o.a. een bufferende werking op de poelen). Het resultaat hiervan is dat Op Enka een industrieel hart heeft met daaromheen buurten met een groene, dorpse uitstraling die steeds ruimer van opzet zijn naarmate je richting de natuur beweegt.¹

Het realiseren van een woontoren met een stedelijke uitstraling en vijf bouwlagen midden in een bosrijke omgeving staat haaks op deze principes en past niet bij de in het aangrenzend gebied aanwezige gradiënten. Dat geldt niet alleen de bouwkundige opzet, maar ook de bestemming wonen. Het Horapark wordt benoemd als kantorenpark en bospark met recreatief medegebruik. Een

¹ <https://enka-edo.nl/nl/blog/2022/02/21/stedenbouwkundige-raven-is-vanaf-dag-1-betrokken-bij-op-enka/>

woonbestemming heeft tot gevolg dat de gebruiksintensiteit in het gebied fors toeneemt, waarbij over een etmaal gezien de dynamiek in het gebied veel groter wordt buiten kantoortijden.

De toelichting bij het bestemmingsplan ENKA-TERREIN (2009) vermeldt nog het volgende:

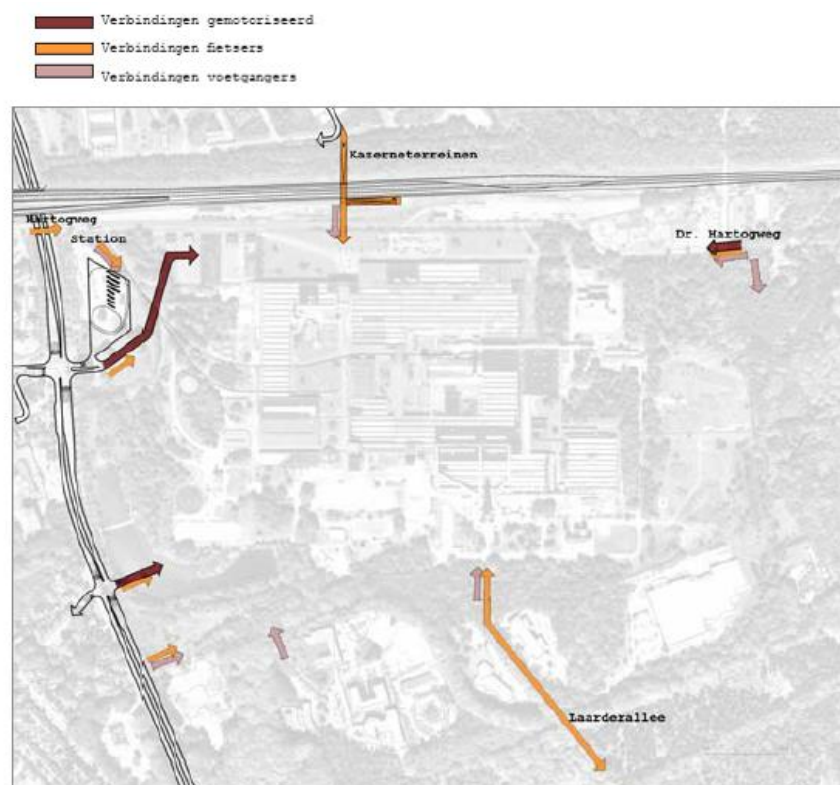
Aanwezige landschappelijke kwaliteiten en groen geïntegreerd

Het landschap vormt de basis voor een goed gestructureerde woonwijk. Op het ENKA-terrein zijn een aantal waardevolle bomen en bomengroepen terug te vinden. Het overgrote deel van de huidige beplanting wordt gerooid bij de sanering van het terrein, maar de overblijvende waardevolle groenelementen worden nauwkeurig ingepast (conform paragraaf 3.2).

Het bos in de noordoosthoek wordt in het plan ingepast. De boskwaliteit blijft behouden. Bouwkavels worden in deze boshoeck ingepast door ruimtes vrij te maken van bomen. Fraaie bomen, bosgroepen en aanwezige groenstructuren blijven behouden. Nabij de zuidwestelijke entree van het plan wordt een aanwezige bomengroep opgenomen in het plan. In de zuidelijk rand van het plangebied wordt een monumentale boom in het Plan ingepast en worden andere bomen binnen de nieuwe groenstructuur geïntegreerd. Bovendien wordt de bosrand met het Horapark versterkt waardoor een meer geleidelijke overgang ontstaat. Een te behouden bosomelement vormt een nieuw hof (in plandeel 5) in aansluiting op de centrale groen as.

Afbeelding 4.14

Verbindingen met omgeving



Vier delen, homogeen gedifferentieerd

Voor het ENKA-terrein is de context ten noorden van het terrein anders dan in het zuiden, waardoor de invulling van de verschillende deelvelden in de verschillende windstreken ook anders zal zijn. Er ontstaat een homogeen gedifferentieerd plan, onderverdeeld in vier deelgebieden, die elk reageren op hun context.

Het plan onderscheidt:

- *De spoorzone: De spoorzone is veel stedelijker van karakter dan de overige zones. Het programma wordt gevormd door enerzijds appartementen met een beperkt commercieel programma in de plint, anderzijds statige stadswoningen met tuin.*
- *Het carré: Wonen in het carré is wonen binnen de stedenbouwkundige footprint van de historische fabriek. Het is wonen in de nagedachtenis van een monument, een bijzondere ervaring.*
- *De hofjes: De hofjes staan garant voor een sterke verweving tussen het Horapark en de Edense tuinwijk. Anders dan in reguliere woonwijken, vormen de hofjes ruimte om rond te wonen eerder dan straten om langs te wonen.*
- *Boswonen: Bij het wonen in het bos voert het groen de boventoon. Vrijstaande woningen op de steilrand en vrije kavels met bijzondere voorschriften in het bos moeten de overgang tussen het ENKA-terrein en de oostelijke grens vorm geven.*

Afbeelding 4.15

Karakteristieke delen
plangebied



Bron: AWG-Architecten

3.c. Onevenredige aantasting van natuur, bos, bomenrijen en laanstructuren

De aangevraagde bouwhoogte tast meteen de natuurwaarden en houtopstanden in de directe omgeving aan, wat ten koste gaat van de aanwezige bosbegroeiing, bomenrijen en laanstructuren. Door de schaduwwerking van de hoge bouwwerken zullen de bomen uiteindelijk afsterven.

Ook de natuur wordt onevenredig aangetast. De toegenomen gebruiksintensiteit zal leiden tot een afname van de nachtdonkerte en leiden tot geluidverstoreng in het gebied. Niet is gebleken dat deze effecten door Ecofect in de quickscan zijn onderzocht en beoordeeld. De quickscan bevat evenmin

een toets aan het gemeentelijk beleid waarin het behouden en versterken van de natuur en biodiversiteit wordt beschouwd. Dit is opmerkelijk omdat dit bij de quickscan wel wordt benoemd als een relevant toetsingskader.

Vervolgens is de toetsing aan het Natuur Netwerk Nederland - NNN/GO onvolledig. De projectlocatie ligt binnen een Groene ontwikkelingszone (GO). Gezien de ontwikkelambities van de provincie dient de bouw en bestemmingswijziging door de provincie getoetst te worden. Dit is in de rapportage van Natuurbalans ook geadviseerd. Uit de aanvraag blijkt niet dat de provincie is betrokken en positief heeft geadviseerd. De quickscan is daarmee onvolledig en de belangenafweging ten aanzien van natuur niet zorgvuldig.

3.d. Geen inzicht in voorziene woonbehoefte en toekomstig gebruik

Onduidelijk wordt of de transformatie voorziet in minimaal 30% sociale woningbouw en wat de verhouding tussen vrije en sociale (of betaalbare) huur/koop gaat zijn. De aanvraag doet geen onderzoek naar leefbaarheid en sociale veiligheid in het Horapark en geeft daarmee geen blijk van een goede ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Stichting Enka-Horapark