



Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Cluster 7”

A. Inleiding

Voor u ligt de Nota van Beantwoording op het Ontwerp Bestemmingsplan “Cluster 7”
Het college van B&W heeft dit ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. Het plan heeft ter inzage gelegen van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van het stadsdeel. De kennisgeving is gepubliceerd op de website van stadsdeel Zuidoost en de Staatscourant. In de periode van de ter inzage legging konden bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden een zienswijze indienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, drie door bewoners van een bestaand appartement in Cluster 7 (namens de Klankbordgroep), één door een bewoner van een appartement in de H-Buurt en één door CBRE.

B. Zienswijzen

- 1. Zienswijze namens de Klankbordgroep Bijlmerplein – Cluster 7**
 - a.Bijlmerplein Amsterdam
 - b., Bijlmerplein Amsterdam
 - c., Bijlmerplein Amsterdam

Algemeen

Voorname personen hebben alle drie een identieke zienswijzen-brief ingediend, met dezelfde bijhorende bijlagen.

Alle drie indieners geven aan dat de zienswijze is ingediend namens de bewoners van het Bijlmerplein-Cluster 7. En tevens dat zij – ook namens de bewoners – deelnemen aan de klankbordgroep waarin zij, samen met de initiatiefnemer van de herontwikkeling Cluster 7 en woningstichting Ymere, meedenken over een sociaal plan en de communicatie inzake de aanstaande bouwwerkzaamheden.

De Klankbordgroep heeft geen formele status en heeft niet de bevoegdheid om zelfstandig of namens anderen zienswijzen in te dienen.

Wel zijn alle drie indieners van de zienswijze zelf ook bewoners (huurders) van een bestaand appartement in Cluster 7.

Gelet op het vorenstaande worden de drie (identieke) zienswijzen aldus aangemerkt als zijnde ingediend op persoonlijk titel door de betreffende natuurlijke personen. De zienswijzen worden dus in behandeling genomen en zullen inhoudelijk worden beoordeeld.

Samenvatting zienswijze

1.

Het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam ter zake van klimaat-neutraal bouwen. Gewezen wordt op de doelstelling om in het jaar 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Het bestemmingsplan gaat uit van bebouwing die hoger is dan 10 verdiepingen. Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van bebouwing boven de 10 verdiepingen niet mogelijk is op een CO₂-neutrale wijze. Hiertoe wordt gewezen op een als bijlage bijgevoegd – ongedateerd - paper van de University of Texas at Austin (School of Architecture). Alsmede een – tevens ongedateerd – journalistiek artikel van het platform GO (gebiedsontwikkeling.nu) en een derde opiniestuk in de Engelse taal waarvan de herkomst onduidelijk is.

Beoordeling zienswijze

De 'onderzoeken' waarop in de zienswijzen wordt gewezen betreffen journalistieke artikelen en opiniestukken waarvan de herkomst en datering geheel onduidelijk is. In de stukken wordt verwezen naar lokale studies, waarbij geen sprake is van uitgangspunten en conclusies waarover wetenschappelijke consensus bestaat. Noch is gebleken dat deze stukken - die als onderbouwing bij de zienswijze zijn gevoegd - op enige andere wijze een formele status hebben of van toepassing kunnen zijn op de planologie en bouwregels zoals die in Nederland of Amsterdam in het bijzonder gelden. Reeds hierom kan de stelling in de zienswijze dat bij hoogbouw boven de 10 verdiepingen de Amsterdamse CO₂-doelstellingen niet worden gehaald, geen doel treffen.

Ten overvloede wordt nog gewezen op het navolgende.

Ten einde gebiedsontwikkelingen op een duurzame manier te laten plaatsvinden hanteert de gemeente onder andere de volgende uitgangspunten:

- Gebiedsontwikkeling moet bijdragen aan een schonere lucht, schonere bodem en schoner water.
- De stad wordt van de gebiedsontwikkelingen groener, stiller en energiezuiniger. Meer groen zorgt voor verkoeling, vangt fijnstof op en geeft zuurstof aan de stad.
- Amsterdam gebruikt de beperkte grond in de stad zo optimaal mogelijk.
- Amsterdam maakt zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen voor de elektriciteits- en warmtevoorziening.

De gemeente Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn ten einde bij te dragen aan een belangrijke vermindering van de CO₂-uitstoot. Het doel is om in 2035 55% minder CO₂-uitstoot hebben en in 2050 90% minder. Daarom wordt in de gebiedsontwikkeling aardgasvrij gebouwd en ingezet op duurzame energie.

Met ingang van 1-1-2021 moeten nieuw te bouwen gebouwen in Nederland aan de landelijke BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voldoen. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 aangegeven haar eisen ambitieuzer te willen stellen dan de landelijke norm. Vanaf het moment dat de Omgevingswet in

werking treedt, kunnen ambitieuzere BENG-eisen worden vastgesteld. Met deze insteek wenst Amsterdam een bijdrage te leveren aan de benodigde CO₂-reductie in Amsterdam.

Het is wettelijk niet toegestaan om in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning hogere eisen te stellen aan gebouwen of bouwwerken dan op grond van het Bouwbesluit is bepaald.

Middels privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers is vastgelegd dat voor de bebouwing in Cluster 7 wordt gekozen voor een all-electric WKO energieconcept. De energieopwekking is aldus aardgasloos en er zal geen gebruik worden gemaakt van fossiele energie.

Het energieconcept betreft een collectief bivalente WKO-installatie. Dit systeem maakt gebruik van opgeslagen warmte en koude in de bodem in combinatie met een water-water warmtepomp. De basis laag-temperatuur warmte zal worden opgewekt door middel van een centrale grondwater gekoppelde warmtepompinstallatie. In de appartementen wordt zowel warmte als koeling aangeboden. Naast laag temperatuur warmte wordt hoog temperatuur warmte voorzien vanuit hoog temperatuur lucht-water warmtepompen.

De daken en de binnentuinen van de gebouwen worden gebruikt om invulling te geven aan de groenambities en voor zonnepanelen. De zonne-energie-installatie wordt bovendien ingezet voor de levering van stroom aan het energieconcept. Het restant wordt gebruikt voor algemene voorzieningen in de gebouwen.

Adequate ventilatie is van groot belang voor een gezond en prettig binnenklimaat. De woningen worden voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning. Dit zorgt ervoor dat niet onnodig energie verloren gaat middels de benodigde ventilatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

2.

In relatie tot de ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder wordt opgemerkt dat dit impliceert dat de woningen beter moeten worden geïsoleerd of verder van de weg moeten worden gebouwd. Uit eigen ervaring is men bekend met hevige geluidsoverlast van de Dreven, maar ook winkelend publiek, bezoekers van de pleinen en terrassen en leveranciers. De woningen zouden zodanig moeten worden geïsoleerd dat een verhoging van geluidsbelasting onnodig is.

Beoordeling zienswijze

De manier waarop de zienswijze is geformuleerd lijkt te wijzen op een onjuist begrip van de wet- en regelgeving met betrekking tot het verlenen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidshinder.

Doel van de Wet geluidhinder is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In relatie tot de nieuwe woningen

die bestemmingsplan voor Cluster 7 mogelijk maakt, is het 'Ontwerp Besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï' gericht op de bescherming van de belangen van de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen appartementen. Het besluit is nadrukkelijk niet gericht op de belangen van bestaande bewoners van Cluster 7 of de Amsterdamse Poort.

Voor de nieuwe woningen in Cluster 7 is de geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï van belang. De Wet geluidhinder heeft geen betrekking op geluid dat afkomstig is van winkelend publiek of bezoekers van de pleinen en horeca.

De beoogde woningen zijn conform de Wet geluidhinder aan te merken als geluidgevoelige gebouwen en bevinden zich binnen de zones langs de Hoogoorddreef, de Bijlmerdreef, de Foppingadreef, de Flierbosdreef en de Dolingadreef. Het project is tevens binnen de zone langs het hoofdspoor gelegen.

Om die reden is een onderzoek op grond van de Wet geluidhinder uitgevoerd. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden en vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:
Wegverkeerslawaaï *stedelijk*: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.
Spoorweglawaaï: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Door een onafhankelijk onderzoeksbureau is een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd (d.d. 2 juli 2020). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

Door de geluidsbijdrage vanwege het verkeer op de Hoogoorddreef en de Flierbosdreef worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden met een maximum van 61 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.

Door geluidsbijdrage vanwege het verkeer op de Bijlmerdreef worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden met een maximum van 50 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden door de geluidsbijdrage vanwege het verkeer op de Foppingadreef, de Dolingadreef en het spoor.

Ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelastingen LVL,cum (maximaal 61 dB) geldt dat deze voldoet aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: $63 + 3 = 66$ dB). Op basis van de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Voor het aanvragen van hogere waarden dienen woningen, conform het gemeentelijk geluidbeleid, te beschikken over een geluidluwe zijde.

In het hogere waarden beleid van de gemeente Amsterdam is een gevel geluidluw indien het geluidniveau per bronsoort lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegen is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Voor de woningen die niet direct beschikken over een geluidluwe gevel kunnen aanvullende gebouwmaatregelen worden ingezet.

Een groot deel van de gevels beschikt direct over een geluidluwe zijde. Bij woningen die niet aan deze geluidluwe zijden zijn gesitueerd, kunnen aanvullende gebouwmaatregelen worden ingezet in de vorm van bijvoorbeeld gesloten balustrades, verglaasde balkons of het toepassen van dubbele kozijnen met ventilatiestroken (Harbour Fenster systeem).

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en het Amsterdamse geluidsbeleid. Het TAVGA heeft op 14 januari 2021 positief geadviseerd ten aanzien van de benodigde ontheffingen hogere waarde.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

3.

De bouwwerkzaamheden gedurende een periode van 4 tot 5 jaar zullen veel (geluid)overlast geven en het stressniveau van de omwonende verhogen.

Beoordeling zienswijze

Inherent aan het uitvoeren van bouwwerkzaamheden is dat hiervan hinder kan uitgaan richting bestaande woningen rondom de bouwlocatie. Deze omstandigheid is een gegeven en leidt niet tot de conclusie dat een bouwvoornemen niet ten uitvoer kan worden gebracht.

Uiteraard dient de hinder zoveel mogelijk te worden beperkt.

In dat verband stelt de gemeente als eis dat ieder bouwproject moet voldoen aan bepaalde BLVC-eisen. Dit zijn eisen ten aanzien van Bouwlogistiek, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

Iedere bouwer moet in het kader van de een omgevingsvergunning een BLVC-plan ter goedkeuring bij de gemeente indienen. Ook bij de realisatie van de plannen zoals deze mogelijk worden gemaakt in Cluster 7 zullen de initiatiefnemers/aannemers aan deze eis moeten voldoen. In het BLVC-plan zal moeten worden aangetoond welke maatregelen de aannemer treft om de bouwoverlast zoveel mogelijk te beperken en moet worden aangegeven hoe hierover vooraf met de bewoners rondom de bouwlocatie zal worden gecommuniceerd. Het BLVC-plan voor de bouwprojecten die mogelijk worden op grond van het bestemmingsplan 'Cluster 7' zal in het kader van de vergunningverlening openbaar in te zien zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

4.

Als gevolg van de nieuw te bouwen woontorens van 17, 14 en 11 verdiepingen zal een aantal bestaande bewoners van appartementen in Cluster 7 te maken krijgen met een beperking van het aantal zonuren. Dit leidt tot een inbreuk op het woongenot.

Beoordeling zienswijze

Als gevolg van de nieuw te bouwen woontorens zal bij een aantal woningen inderdaad sprake zijn van verminderde zonlichttoetreding. In de voor dit aspect mede op basis van deze zienswijze aangevulde plantoelichting (5.7.1) en de daarbij behorende bezonningsstudie van DWA (bijlage 21) wordt hierop uitgebreid ingegaan.

Aangezien het plangebied zich kenmerkt als een hoogstedelijk gebied wordt voor Cluster 7 de zogenaamde Amsterdamse Norm voor bezonning tot uitgangspunt genomen. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor het overgrote deel aan deze norm wordt voldaan. Voor een beperkt aantal woningen is dat niet het geval. In de plantoelichting is verantwoord waarom daaraan in dit geval geen doorslaggevende betekenis wordt toegekend en waarom na afweging van alle relevante belangen is geoordeeld dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot een aanvulling van de plantoelichting en bijbehorend bezonningsonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

5.

Doordat de vernieuwingen in de Amsterdamse Poort per cluster plaatsvinden is sprake van een gebrek aan visie op het gebied als geheel. Er zou een totaalvisie op de renovatie en herbestemming van de Amsterdamse Poort moeten komen. Op basis daarvan kan een goede verdeling worden gemaakt van wonen, winkelen, horeca en cultuur.

Beoordeling zienswijze

De aanname dat de plannen voor het nieuwe Cluster 7 op zichzelf staan, is onjuist. Het plangebied voor Cluster 7 valt binnen de grenzen van de gemeentelijke Ontwikkelstrategie ArenApoort 2030.

Ontwikkelstrategie ArenApoort 2030

De ontwikkelstrategie bevat het gemeentelijke beleid op de verdere ontwikkeling van ArenApoort en beschrijft ook de bouw- en andere projecten die daar tot 2030 worden uitgevoerd. De ontwikkelstrategie is het kader waarbinnen alle ontwikkelingen tot 2030 moeten passen. Bij de ontwikkelstrategie hoort ook de herziening van de twee grondexploitaties van ArenApoort. Met dit Investeringsbesluit wordt sturing gegeven aan alle lopende en toekomstige ontwikkelingen. Doel is om Arenapoort de komende jaren te transformeren tot een volwaardig en aantrekkelijk stedelijk centrumgebied

Over Cluster 7 is in de Ontwikkelstrategie Arenapoort 2030 het volgende opgenomen:

"Cluster 7 heeft meerdere eigenaren en wordt in gezamenlijkheid verbeterd. In fases krijgen de winkelpuien een mooier aanzicht en komen er woningen. Ook wordt er ruimte gecreëerd voor meer horeca en maatschappelijke voorzieningen. Er komen circa 700 woningen, zowel sociale huurwoningen als middeldure huur- en koopwoningen. De loopdekken zijn straks niet langer openbaar toegankelijk en worden als binnentuinen voor de bewoners ingericht. De winkels in Cluster 7 zijn er vooral voor de dagelijkse boodschappen. Vanwege de goede bereikbaarheid met de auto en de ruime parkeermogelijkheden komen er twee grotere supermarkten.

De overdekte Shopperhal krijgt een complete make-over en wordt straks één van de grote publiekstrekkingen van Amsterdamse Poort. Uit de participatieronde kwam naar voren dat bewoners uit Zuidoost behoefte hebben aan een Shopperhal-achtige opzet met lokale ondernemers en enkele (inter)nationale food- en non-foodondernemers. Bezoekers van de Shopperhal kunnen er straks een terrasje pakken en genieten van al die verscheidenheid aan producten, winkels en horeca. De Shopperhal functioneert straks als het (overdekte) verlengde van het Klein Bijlmerplein."

In 2019 heeft een participatieproces plaatsgevonden waarbij een groot aantal bewoners, bedrijven, bezoekers en andere betrokkenen zijn betrokken. Dit is gedaan aan de hand van de startnotitie Ontwikkelstrategie ArenAPoort, het vertrekpunt van deze ontwikkelstrategie.

Daarnaast past de herontwikkeling van Cluster 7 naadloos in diverse andere beleidsvoornemens van de gemeente Amsterdam, te weten:

Omgevingsvisie 2050

In de Omgevingsvisie (2021) wordt ingezet op een meerkernige en meer diverse verstedelijking. Naast Nieuw-West en Noord ligt de focus op Zuidoost. Dit deel van de stad kan zich de komende jaren ontwikkelen tot een complete stedelijke kern in de metroolpoolregio. Voor ArenAPoort betekent dit dat de Amsterdamse Poort samen met de Johan Cruijff boulevard binnen Amsterdam uit kan groeien tot een centrum met regionale en (inter-) nationale aantrekkingskracht. De uitstekende bereikbaarheid van het gebied, samen met de grootstedelijke functies als de Johan Cruijff ArenA en concertzalen, zijn hiervoor al ingrediënten. Station Bijlmer als een volwaardig intercitystation en het aansluiten op het nachtnet kan helpen om van ArenAPoort een echt stedelijk centrum te maken. Daarnaast wordt dit bereikt door het toevoegen van woningen en de bijbehorende voorzieningen.

Koers 2025

In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is ArenAPoort benoemd als voorbeeld van een grootstedelijk centrum dat kan uitgroeien tot een gemengd stedelijk milieu. Door menging met intensief wonen en horeca worden deze centra ook voor bedrijven interessanter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

6.

Onduidelijk is de noodzaak van het inzetten van de Crisis- en herstelwet. Cluster 7 is geen vernieuwend of innovatief project. Ook is het toevoegen van veel vrije sector huurwoningen geen reden voor versnelde procedures. Immers worden er middels bestaande plannen al veel vrije sector huurwoningen gebouwd.

Beoordeling zienswijze

In het kader van het bestemmingsplan voor Cluster 7 wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de procedurele versnelling die mogelijk wordt gemaakt door toepassing te geven aan artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1 van de Crisis- en herstelwet. Dit kent geen relatie met vernieuwende of innovatieve projecten. Het is een instrument dat ertoe leidt dat woningbouw sneller gerealiseerd kan worden, onder andere doordat de rechter in beroepsprocedures kortere termijnen/doorlooptijden dient te hanteren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

2. Zienswijze heer/mevrouw....,te Amsterdam

Samenvatting zienswijze

De hoogbouw die binnen Cluster 7 mogelijk worden gemaakt, leidt tot een verdergaande beperking van het uitzicht vanuit het appartement van betrokkene. Dit appartement bevindt zich in een nabijgelegen flat.

Beoordeling zienswijze

De woning van indiener betreft een appartement dat is gesitueerd in een nabijgelegen flat, recht tegenover Cluster 7. De afstand tussen de woning en Cluster 7 bedraagt ca. 120m.

Vanuit het appartement bestaat aan de galerij-zijde rechtstreeks zicht op het plangebied van Cluster 7. De bebouwing aldaar neemt in oppervlakte niet toe. Echter de toegestane bouwhoogte wordt verhoogd van maximaal 26m naar een getrapte bouwvolume dat in hoogte varieert tussen de 24,5m en 55,5m.

Ontegenzeggelijk wijzigt het uitzicht van indiener als gevolg van de ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan Cluster 7 mogelijk worden gemaakt. Daarbij zal sprake zijn van een beperking van het thans bestaande uitzicht.

Primair wordt in dit verband gewezen op de vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat niemand aanspraak kan maken op blijvend vrij uitzicht. Een belangenafweging is doorslaggevend voor de vraag of de beperking van het uitzicht aanvaardbaar is.

De uitzichtbeperking is in dit geval echter aanvaardbaar. De afstand tussen de woning en het plangebied is met minimaal 120m fors, waardoor een vrij en weids uitzicht grotendeels behouden blijft. Te meer nog indien in aanmerking wordt genomen dat indieners appartement is gelegen in het hoogstedelijke gebied Amsterdam-Arenapoort, waaraan inherent is dat rekening moet worden gehouden met een beperking van het (vrije) uitzicht.

Daar komt bij dat de tussenliggende gronden nagenoeg onbebouwd zijn en blijven.

Gelet op de zuidelijk ligging van indieners appartement ten opzichte van Cluster 7, kan in het geheel geen sprake zijn van verminderde dag – en zonlichttoetreding. De grote afstand maakt bovendien dat een verdergaande inbreuk op de privacy niet aan de orde is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Cluster 7'.

3. Zienswijze Lexence Advocaten en notarissen, namens CBRE IM

Samenvatting zienswijze

1.

De vernieuwde Shopperhal is een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van Cluster 7. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de Shopperhal begrenst door de nadere aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd – Shopperhal'. Per abuis is deze aanduiding op de verbeelding weergegeven als 'Specifieke vorm van gemengd-2'. Verzocht wordt dit bij de planvaststelling te corrigeren.

Beoordeling zienswijze

Terecht wordt geconstateerd dat de aanduiding op de verbeelding niet overeenkomt met de corresponderende aanduiding in de planregels.

De aanduiding op de verbeelding ter plaatse van de Shopperhal zal worden hernoemd naar "Specifieke vorm van gemengd-2"

2.

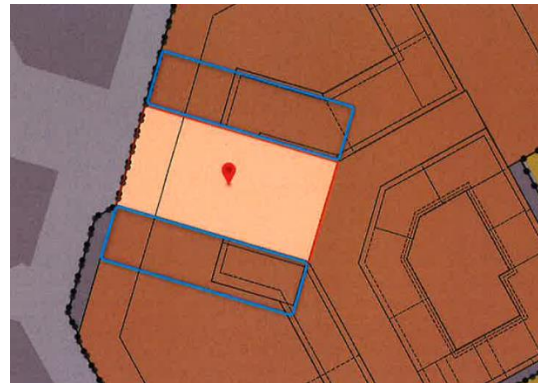
Op de gronden binnen de aanduiding voor de Shopperhal is horeca in de categorieën 1, 3 en 4 toegestaan. In de naast de Shopperhal gelegen units is alleen horeca in de categorieën 3 en 4 toegestaan. Verzocht wordt om voor deze units ook horeca in de categorie 1 toe te staan.

Gewezen wordt hiertoe op het feit dat van sommige horecaconcepten die hier beoogd zijn niet op voorhand duidelijk is of deze als Horeca 1 of Horeca 4 dienen te worden gekwalificeerd. Dit zou kunnen leiden tot een onwenselijke belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de Shopperhal. Te meer omdat de meeste van deze units uitsluitend worden ontsloten via de Shopperhal. In de tweede plaats is gebleken dat de zwaardere horeca-1 functies beter in de flanken van de Shopperhal kunnen worden gesitueerd omdat hier de benodigde afzuiging en ventilatie beter kan worden ingepast. Er kan dan gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke schachten zodat het niet nodig is om op zichtbare andere plekken afvoerkanalen te realiseren.

Beoordeling zienswijze

De ruimtes grenzend aan het bestemmingsvlak met de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd-2' (shopperhal) worden ontsloten via de shopperhal. Altijd is duidelijk geweest dat deze units – aan de flanken van de shopperhal - veelal ook functioneel gericht zullen zijn op de shopperhal. Ten onrechte heeft dit zich niet vertaald naar een adequate bestemming van toegestane functies, welke optimaal aansluit bij het gebruik van de shopperhal. Weliswaar kunnen deze units op grond van het ontwerpbestemmingsplan worden gebruikt voor onder andere detailhandel en horeca (categorie 3 en 4). Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang tussen deze ruimtes en de beoogde shopperhal, is het wenselijk om in het vast te stellen plan middels een separate aanduiding ('specifieke vorm van gemengd-3') het mogelijk te maken om hier tevens horeca in de categorie 1 te vestigen.

Het gaat daarbij uitsluitend om de gronden die op de afbeelding rechts blauw zijn omkaderd.



Aan de planregels zal een bepaling worden toegevoegd luidend:

- *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' tevens horeca uit categorie 1, 3 en 4;*

C. (Ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

1. Regels

In artikel 3 'Gemengd' worden de volgende regels gewijzigd:

- **Artikel 3.1 onder d:**
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' de onder sub b tot en met sub c genoemde functies, tevens in de 2e, 3e en 4e bouwlaag;
- **Artikel 3.1 onder e:**
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' een shopperhal zoals bedoeld in artikel 1.44 alsmede horeca uit categorie 1, 3 en 4;
- **Er wordt een nieuw artikel 3.1 onder f ingevoegd:**
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' tevens horeca uit categorie 1, 3 en 4;

De groene stippelarcering geeft aan waar de rooilijn is teruggelegd, De blauwe stippelarcering geeft aan waar de rooilijn is opgeschoven richting de binnentuin.

Deze ambtshalve aanpassing is een gevolg wijzigingen die ontstaan zijn lopende het ontwerpproces van het op deze gronden te ontwikkelen gebouw. De wijzigingen zijn naar binnen gericht en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte of bestaande bebouwing en raken geen belangen van derden. De wijzigingen zijn stedenbouwkundig van ondergeschikte aard en akkoord bevonden. De minimale oppervlakte van 1.100m² van de binnentuin blijft behouden. Tegelijkertijd met de rooilijnwijziging wordt de flexibiliteitsbepaling uit het ontwerpbestemmingsplan (specifiek bouwaanduiding – 2), om ten behoeve van het hoofdgebouw deels de binnentuin te bebouwen tot een maximale diepte van twee meter, geschrapt.

- de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' komt te vervallen, de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 3 t/m 6' worden gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding 2 t/m 5'.

3. Toelichting

De tekst in Hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 onder het kopje 'Ontwerp' wordt naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.8 Wro vanaf 16 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen op het plan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de nota zienswijzen, bijlage 20. In de nota zijn de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen beschreven.
- Naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de bezonningssituatie van enkele bestaande woningen is de plantoelichting van paragraaf 5.7.1 aangevuld.

4. Bijlagen

Er worden twee bijlagen bij de toelichting toegevoegd:

- Bijlage 20 Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Cluster 7"
- Bijlage 21 Bezonningsstudie

De oorspronkelijke bijlagen 8 t/m 13, zijnde de beoordeling van de stikstofdepositie, worden vervangen, door geactualiseerde berekeningen op grond van de laatste versie van de Aerius rekentool.