Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan H-buurt Midden

Colofon

Opdrachtgever	Grond en Ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	mei 2024

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording worden zienswijzen, die tijdig zijn ingediend, na een korte samenvatting, inhoudelijk beantwoord. Daar waar zienswijzen gegrond zijn en tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leiden, wordt dat in deze beantwoording vermeld. De Nota van Beantwoording, met de daarbij gevoegde bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan H-buurt Midden vanaf 14 september 2023 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 13 september 2023 een publicatie plaatsgevonden in het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket van het stadhuis en op het stadsdeelkantoor Zuidoost. Ook was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Ontvangen zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Adressant 1	onbekend	23 oktober 2023
2	Vereniging Community Land Trust H-Buurt	onbekend	25 oktober 2023

Over het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Ontvankelijkheid
Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Zienswijzen omtrent het ontwerp kunnen door een ieder naar voren worden gebracht.

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 14 september 2023. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 25 oktober 2023.
De zienswijze onder 1 is tijdig binnen de termijn ontvangen en kan in beschouwing worden genomen. De zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressanten. Volledigheidshalve zijn de zienswijzen opgenomen in de bijlage van deze nota.

B1 Zienswijze adressant 1

Opmerking 1. Detailhandel en onderwijs
Gevraagd wordt waarom er winkels en scholen in deze woonomgeving mogelijk worden gemaakt terwijl op loopafstand voldoende winkels in Amsterdamse Poort zijn gelegen, en iets verder Reigersbos, Gein en Kraaiennest. Er hoeven wat de adressant betreft niet nog meer winkels te komen. Het zou wat de adressant betreft beter zijn om ruime woningen van minimaal 80 m² te realiseren voor een redelijke prijs voor bewoners uit de H-buurt. Door geen winkels en scholen mogelijk te maken wordt automatisch (geluids)overlast in de buurt tegengegaan. Dat is ook van belang omdat de aangrenzende Karspeldreef en de winkels bij het Bullewijkpad al enigszins voor overlast zorgen.

Naast dat de adressant vindt dat er al voldoende winkels op loopafstand zijn vraagt de adressant zich ook af welke en wat voor winkels hier komen. Een te dure winkel is niet gewenst gelet op het budget van sommige buurtbewoners. Voorgesteld wordt om bij bewoners een onderzoek te doen naar de behoefte aan winkels en wat voor soort winkels.

Beantwoording 1
Amsterdam streeft naar gemengde buurten waar niet alleen wordt gewoond maar ook andere functies een plek krijgen, zoals werken en welzijn. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede. In het plangebied waren al commerciële ruimtes en maatschappelijke voorzieningen aanwezig, onder meer in het garagegebouw Hakfort. Door de sloop van deze ruimtes en de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimtes in Zuidoost zijn in de nieuwbouw commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. De daarvoor bedoelde ruimtes mogen worden gebruikt door bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en één buurtsupermarkt van maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak.

Detailhandel is alleen toegestaan in de vorm van één buurtsupermarkt. Overige detailhandel is niet mogelijk in de nieuwbouw. Een buurtsupermarkt met een omvang van maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak heeft uitsluitend een lokale functie. Vanwege de aard en omvang van de buurtsupermarkt is niet te verwachten dat omwonenden overlast zullen ondervinden. Het is voor de gemeente vanwege wet- en regelgeving niet mogelijk om te sturen op welke winkel waar komt.

Huisvesting voor onderwijs is op deze plek geen doelstelling van de gemeente en komt dan ook niet in de plannen voor. Omdat het bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen toestaat is onderwijs in beginsel niet uitgesloten. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt echter een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 1.350 m². Een dergelijk oppervlak is veelal niet voldoende om onderwijs te kunnen realiseren. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt daarbij ook nog per maatschappelijke voorziening een vestigingsgrootte van maximaal 250 m² bruto vloeroppervlak. Het is dus niet aannemelijk dat er onderwijs in de vorm van een school in het plangebied zal komen. En als er al onderwijs zou komen dan is dat slechts beperkt in omvang zodat overlast voor omwonenden niet te verwachten is.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2. Voldoende parkeergelegenheid
Verzocht wordt om genoeg parkeerplaatsen voor alle bewoners te realiseren. Bij 500 woningen zouden minstens 1.000 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Beantwoording 2
Voor de nieuwbouw geldt dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd. Wat onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen Auto'. In deze nota is per woningtype vastgelegd wat de minimum en maximum parkeernorm is. Omdat Amsterdam het autogebruik wil terugdringen is voor alle nieuwe woningen een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning vastgelegd. Het door de adressant voorgestelde aantal van

1.000 parkeerplaatsen komt bij 500 woningen neer op 2 parkeerplaatsen per woning. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen is in strijd met de 'Nota Parkeernormen Auto'.

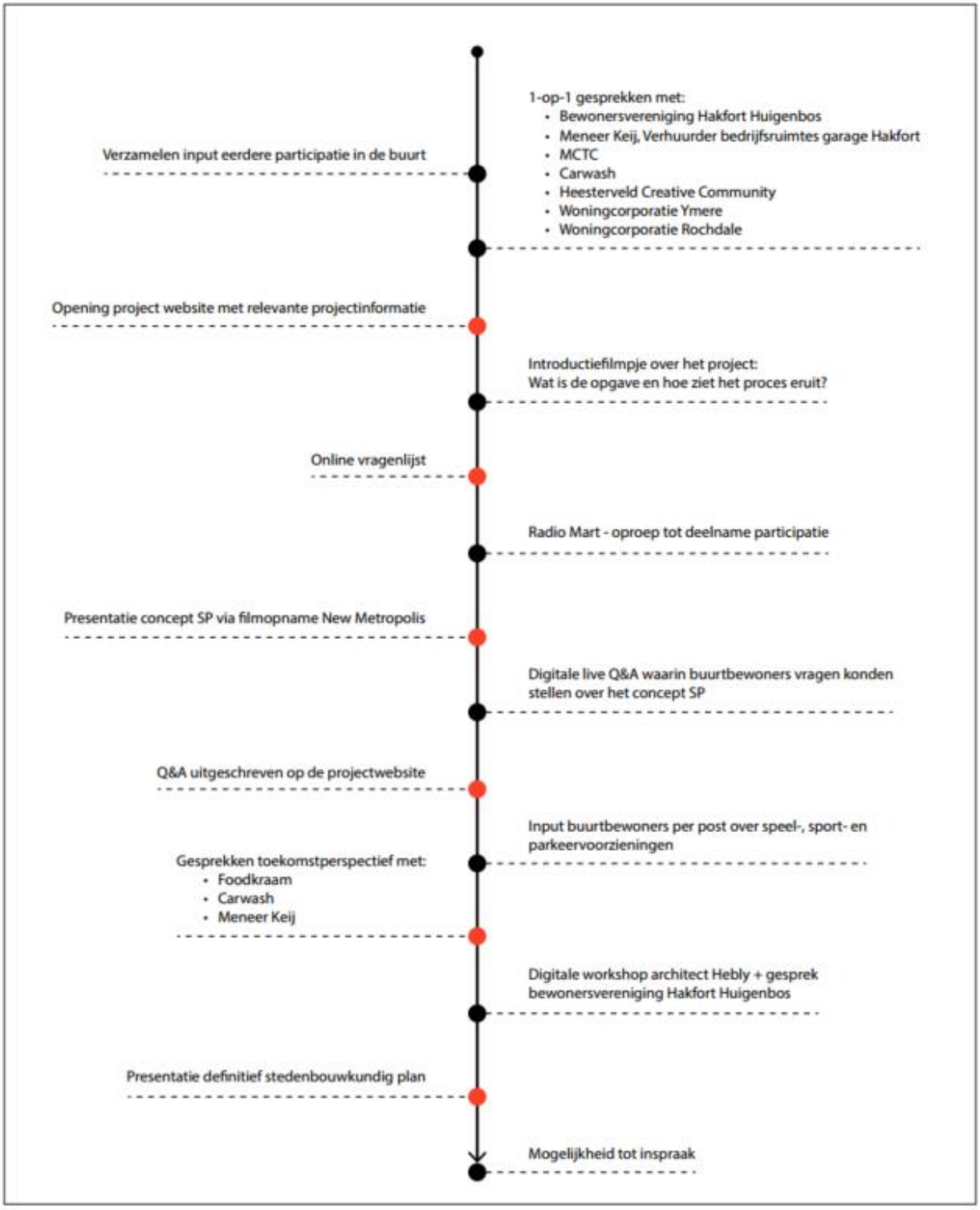
In subparagraaf 6.4.1 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op het parkeren. Kortheidshalve wordt naar deze subparagraaf verwezen.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3. Participatie
De verwachting is dat er echt naar bewoners wordt geluisterd en dat de gemeente niet haar eigen plan doorvoert dat (later) niet in overeenstemming blijkt te zijn met wat bewoners wensen.

Beantwoording 3
Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp zijn naast overlegpartners, verschillende toetscommissies, ook bewoners en bedrijven in de buurt geïnformeerd over, en betrokken bij, de nieuwe plannen. Er is gebruik gemaakt van verschillende manieren om de buurt op de hoogte te brengen van nieuws over het project en van de mogelijkheden om geïnteresseerden mee te laten denken.

Een overzicht en de verslagen van deze afstemmingsmomenten zijn hierna schematisch weergegeven.


1-op-1 gesprekken met:
• Bewonersvereniging Hakfort Huigenbos
• Meneer Keij, Verhuurder bedrijfsruimtes garage Hakfort
• MCTC
• Carwash
• Heesterveld Creative Community
• Woningcorporatie Ymere
• Woningcorporatie Rochdale
Verzamelen input eerdere participatie in de buurt
Opening project website met relevante projectinformatie
Introductiefilmpje over het project:
Wat is de opgave en hoe ziet het proces eruit?
Online vragenlijst
Radio Mart - oproep tot deelname participatie
Presentatie concept SP via filmopname New Metropolis
Digitale live Q&A waarin buurtbewoners vragen konden stellen over het concept SP
Q&A uitgeschreven op de projectwebsite
Input buurtbewoners per post over speel-, sport- en parkeervoorzieningen
Gesprekken toekomstperspectief met:
• Foodkraam
• Carwash
• Meneer Keij
Digitale workshop architect Hebly + gesprek bewonersvereniging Hakfort Huigenbos
Presentatie definitief stedenbouwkundig plan
Mogelijkheid tot inspraak

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

B2 Zienswijze Vereniging Community Land Trust H-Buurt

Opmerking 1. Ruimte voor een (buurtgedreven) wooncoöperatie
In de Investeringsnota is benoemd dat er in het plangebied ruimte komt voor een collectieve woonvorm; een wooncoöperatie. Hiervoor was een zelfbouwkavel gespecificeerd, welke in het ontwerpbestemmingsplan niet terug te vinden is. Dat stelt de vereniging teleur. Zoals ook in de Investeringsnota is omschreven kan de wooncoöperatie zorgen voor lokale doorstroming vanuit het middensegment en dat ervaringen uitwijzen dat bewoners van een coöperatie sterk verbonden zijn bij hun buurt en kunnen zorgen voor meer dynamiek en betrokkenheid. De vereniging wijst er op dat er inmiddels in de H-Buurt een wooncoöperatie is opgestart om de kansen voor huidige bewoners in de nieuwbouw van H-Midden te waarborgen en de buurtbetrokkenheid te organiseren.

De vereniging vreest dat wanneer een wooncoöperatie niet beschreven staat in het bestemmingsplan deze uit de plannen verdwijnt. De vereniging stelt daarom voor dat het bestemmingsplan dwingend voorschrijft dat er één of meerdere wooncoöperaties in het plangebied moeten komen. Belangrijk detail, om de wooncoöperatie voor bestaande bewoners toegankelijk te houden is het van belang dat de wooncoöperatie ruimte biedt voor zowel middensegment als sociale huurwoningen, zoals ook in de Investeringsnota aangegeven.

Beantwoording 1
In de Investeringsnota is beschreven dat in blok D circa 30 huurwoningen beschikbaar worden gesteld om door een wooncoöperatie te worden ontwikkeld en dat de woningen voor de wooncoöperatie zowel sociaal als middelduur kunnen zijn. De zorgen van de vereniging hebben betrekking op het verdwijnen van een wooncoöperatie uit de planvorming voor H-buurt Midden nu hier niets over is voorgeschreven in het bestemmingsplan. De wens om een deel van de huurwoningen in het plangebied door een wooncoöperatie te laten ontwikkelen is er wat de gemeente betreft nog steeds. De mogelijkheden hiertoe worden onderzocht.

In een bestemmingsplan kan niet worden vastgelegd wie (welke partij of rechtsvorm) de nieuwe woningen mag ontwikkelen aangezien dat een privaatrechtelijk aspect betreft.

De wooncoöperatie was in de Investeringsnota voorzien in blok D. Vanwege voortschrijdend inzicht is dat nog niet zeker. Of en waar de wooncoöperatie exact in het plangebied komt wordt in het kader van de gewenste flexibiliteit niet vastgelegd.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2. Bouwen voor de buurt; voorzieningen (Verbinding, Fysiek en Sociaal)
De vereniging stelt dat er in de H-Buurt een groot tekort is aan voorzieningen. Hier wordt in het plan van H-buurt Midden veel aandacht en ruimte aan gegeven door middel van zowel maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de actieve plinten aan zowel het Bullewijkpad als 'pleintje'. Daar zijn zowel de vereniging als de buurt erg blij mee. Het stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een levendig nieuw centrum van de buurt rondom het 'pleintje'. Een plek waar bewoners (nieuw en oud) elkaar kunnen ontmoeten. Daarbij wil de vereniging benadrukken hoe belangrijk het is dat deze ontwikkeling onderdeel wordt van de leefwereld van bestaande bewoners en welke gevoeligheid daaraan ten grondslag ligt. De gevoeligheid zit in het behoud van een eigen identiteit (waarborgen van het DNA van de buurt) en in de bestaande armoede onder huidige bewoners. Door hier geen aandacht aan te geven wordt het risico op vervreemding en uiteindelijk uitsluiting van eigen buurt (bekende gevolgen van gentrificatie) vergroot.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle plintfuncties in blok A en B aangemerkt als gemengd. Oftewel: de markt bepaalt straks hoe deze functies verdeeld worden. Daarbij is het risico dat aan 'pleintje' verschillende commerciële functies zullen vestigen, die zich vooral richten op nieuwe, welvarendere bewoners. Daartegenover kan er een meer inclusieve ontwikkeling plaatsvinden wanneer er in het bestemmingsplan een aantal plekken in de plint wordt aangewezen als enkel 'maatschappelijk' (voor bijvoorbeeld een buurtcoöperatie en een buurtrestaurant) en niet als 'gemengd'.
Wat de vereniging betreft zijn er twee mogelijkheden om te zorgen dat rondom het 'pleintje' iedereen terecht kan voor sociaal contact en zich welkom voelt; die zorgen voor inclusiviteit in de nieuwbouw:

1. Het bestemmingsplan zou op meer detailniveau onderscheid moeten maken tussen commerciële en maatschappelijke ruimten en daarbij zorgen dat er rondom het 'pleintje' zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen zullen komen.
2. Dat in de bijlage van het bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat er in de ontwikkeling met de buurt (de georganiseerde bewoner) wordt samengewerkt in bijvoorbeeld een wijk–ontwikkelcombinatie om de wensen uit de buurt tegemoet te komen bij de indeling van maatschappelijke en commerciële ruimten in de plinten van H-Midden.

<u>Beantwoording 2</u>
De gemeente heeft begrip voor de door de vereniging omschreven gevoeligheid en de wens om meer maatschappelijke voorzieningen rond het 'pleintje' te situeren. In de planvorming wordt daar ook rekening mee gehouden doordat het beoogde buurthuis (huis van de wijk) is voorzien in het te bouwen paviljoen op het 'pleintje'. In het voorliggende bestemmingsplan is een maatschappelijke invulling van het paviljoen ook vastgelegd doordat het binnen de bestemming 'Verkeer' gelegen paviljoen uitsluitend mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. De bedoeling is dat de gemeente het buurthuis zelf gaat ontwikkelen zodat er voldoende grip is op de komst van het buurthuis.

De plinten van de blokken A en B mogen volgens het bestemmingsplan worden gebruikt voor een mix aan niet-woonfuncties. Het gaat daarbij om bedrijven, dienstverlening,

maatschappelijke voorzieningen, horeca III en/of IV en een buurtsupermarkt. In blok C/D mag het deel van de plint aan de zijde van de boulevard (zuidzijde) worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen maar niet voor andere niet-woonfuncties. Per functie geldt in het bestemmingsplan een maximum bruto vloeroppervlak om te voorkomen dat een bepaalde functie de overhand krijgt.

Het is in het kader van flexibiliteit niet wenselijk om bepaalde niet-woonfuncties aan het 'pleintje' uit te sluiten of juist alleen aan het 'pleintje' mogelijk te maken. Een dergelijke beperking zou de uitvoerbaarheid van het plan bemoeilijken. Dat geldt ook voor het voorschrijven dat er voor de invulling van de plinten met de buurt dient te worden samengewerkt, nog los daarvan dat een dergelijke bepaling niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3. Bouwen voor de Buurt; voorzieningen (ontwikkelen met de buurt)
De vereniging vraag zich af welke definitie van waardeontwikkeling de gemeente Amsterdam hanteert in het bouwen van de business case. Wat de vereniging ziet gebeuren is dat bestaande gebruikers (commercieel en maatschappelijk) van het gebied ondanks getoonde wil niet meegenomen worden in de ontwikkeling. Dat vindt de vereniging zeer teleurstellend en is destructief voor ontwikkeling in de wijk en specifiek voor kwetsbare bewoners afhankelijk van die voorzieningen. Er verdwijnt bijvoorbeeld bijna 20 jaar gemeenschapsopbouw van stichting MCTC. Waarom de sociale activiteiten van deze stichting niet zijn meegenomen in de planvorming blijft onduidelijk.

De vereniging vindt dat voor de invulling van de maatschappelijk en commerciële ruimten een gedegen inventarisatie met de buurt moet worden gemaakt van wat er al is, welke behoefte er is en waar de buurt op voort kan bouwen. Waarin dus ook bestaande activiteiten, zowel commercieel als maatschappelijk, die er al zijn en die door de geplande nieuwbouw verdwijnen, kunnen worden meegenomen als dat nodig is.

Beantwoording 3
Het bestemmingsplan legt vast welke functies waar zijn toegestaan. Hoe en door wie deze functies vervolgens worden ingevuld is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Voor de door de vereniging genoemde stichting MCTC geldt dat een ruimte van deze stichting onder maatschappelijke voorzieningen valt. Het gebruik als maatschappelijke voorzieningen is op diverse plekken in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.350 m². Het is uiteindelijk aan de stichting MCTC om straks te participeren op de vastgoedmarkt en om, indien zij dat wensen, tot overeenstemming met de ontwikkelaar van H-buurt Midden te komen voor gebruik van het maatschappelijke doeleinden bedoelde vastgoed. De gemeente is geen partij in een dergelijke privaatrechtelijke onderhandeling.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4. Bouwen voor de Buurt; woningen
Het bestemmingsplan bevat 150 middensegment koopwoningen. De vereniging vindt dat een mooi streven maar uit het recente verleden zou zijn gebleken dat woningen die in het middensegment worden verkocht daarna aan marktwerking onderhevig zijn. Dat betekent dat er zonder procedure om middensegment woningen anti speculatief te maken op de lange termijn en zelfs op de middellange termijn in H-buurt Midden niet 60% middensegment woningen worden ontwikkeld, maar 30% en dat de vrije sector woningen niet 16% maar 46% van de te bouwen woningen beslaan.

Om koopwoningen in het middensegment te behouden is er een specifieke eigendomsvorm die zich in verschillende Europese steden heeft bewezen (zelfs voor sociale koop woningen). Het Community Land Trust (CLT) model biedt een mogelijkheid om deze woningen op de lange termijn betaalbaar in het middensegment te houden en daarnaast de buurtbetrokkenheid te organiseren. De vereniging vindt dat in H-buurt Midden het middensegment koopwoning aanbod (of een deel ervan) onder CLT voorwaarden aangeboden moeten worden, of in lijn daarmee. Dit biedt een oplossing om speculatie tegen te gaan, en daarmee de woningen voor de lange termijn in het middensegment te behouden. Dit past veel beter bij de doelstellingen om voor doorstromers uit de buurt en inwoners van Zuidoost te bouwen zoals in de Principenota en Investeringsnota beschreven staat.

Graag ziet de vereniging in de bijlage van het bestemmingsplan de opdracht terug om de middensegment koopwoningen als Community Land Trust of onder vergelijkbare voorwaarden te ontwikkelen.

Beantwoording 4
Het tegengaan van speculatie heeft de volle aandacht van de gemeente. Het behoud van sociale en middeldure huurwoningen is geborgd via de doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019). Deze verordening is niet van toepassing is op middeldure koop. Daarvoor kan in veel gevallen de erfpachtovereenkomst worden ingezet. In Amsterdam zijn veel gronden in eigendom van de gemeente. Deze gronden worden via erfpacht uitgegeven. Ook de gronden in het plangebied worden via erfpacht uitgegeven. Het is conform het Amsterdamse woon-en erfpachtbeleid en de daarmee samenhangende grondprijs mogelijk om middeldure koopwoningen via een erfpachtovereenkomst voor een lange termijn te borgen.

In aanvulling op het voorgaande geldt dat het onder CLT voorwaarden aanbieden van het middensegment koopwoningaanbod (of een deel ervan) niet iets is dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Bovendien kan en wil de gemeente geen voorrang geven aan een specifieke ontwikkelvorm als CLT. Dat zou andere vormen uitsluiten en de

markt actief sturen naar CLT. Een dergelijke sturing door een overheid is vanwege wet- en regelgeving niet toegestaan en dus ook niet wenselijk.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5. Uitvoeren bewoners effect rapportage (BER)
De H-buurt is wat de vereniging betreft gebaat bij brede investeringen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied. Dat wordt ook in de Principenota benoemd en daar geeft het plan voor H-buurt Midden voor een groot deel ook uitvoering aan. Toekomstige plannen van nieuwe woningen op de flank van de A9 zijn inmiddels ingehaald door de planning van de flexwoningen in Brasa Village. Deze zullen nog voor de start van de bouw H-buurt Midden worden opgeleverd. Daarnaast staan er renovatie en verduurzaming van alle omliggende flats/woonunits gepland (Hakfort, Huigenbos, Heesterveld en Hoptille). Als vereniging en netwerk van bestaande bewoners ziet men dat er veel op bewoners afkomt. Veel verandering in korte tijd op een klein gebied die invloed heeft op de directe leefomgeving. Anderhalf jaar geleden heeft het college ingestemd met de bewonerseffectrapportage (BER). Hiervoor worden door de afdeling Democratisering momenteel pilots opgezet. De vereniging is van mening dat de mate van kwetsbaarheid van de wijk ten opzichte van de hoeveelheid vernieuwing die er op een klein gebied plaatsvindt een goede reden is om in de H-Buurt een bewonerseffectrapportage als pilot te voeren.

Beantwoording 5
Uit de opmerking van de vereniging blijkt de wens om de H-buurt als pilot aan te wijzen voor een bewonerseffectrapportage (BER). Het al dan niet uitvoeren van een BER staat los van het bestemmingsplan.

Op dit moment is de H-buurt niet aangewezen als pilot voor een BER. Gelet op het stadium waarin de planvorming zich bevindt is de herontwikkeling van H-buurt Midden niet geschikt als pilot voor een BER.

Conclusie: Deze opmerking in de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.