



Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Ringerskwartier

Gemeente Alkmaar 11 mei 2021

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ringerskwartier' (hierna: Nota van beantwoording zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan Ringerskwartier met bijbehorende stukken heeft met ingang van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 10 maart 2021 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de gelegenheid is geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar en medewerkers van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 2. Indien zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is dat bij de betreffende beantwoording aangegeven.

2. Beantwoording

	R01 Historische Vereniging Alkmaar (HVA)
1.1	<i>Bouwhoogte en stedenbouwkundig plan</i> Reclamant begrijpt dat er kostendragers nodig zijn om het als gemeentelijk monument aangewezen pand Ringers te renoveren en te herbestemmen. Mede daarom heeft HVA geen bezwaar aangetekend tegen de in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 25 meter voor deze locatie en een accent van 35 meter aan de andere zijde van de Noorderstraat. Enkele straten in de binnenstad kennen een maximale bouwhoogte van 16 meter en de rest is lager. De nu voorgestelde bouwhoogte is volgens reclamant in relatie tot het beschermd stadsgezicht van de binnenstad te fors waardoor de samenhang ontbreekt en een aantal fraaie zichtlijnen aangetast worden. Ook het contrast met de Ringersfabriek is te groot. Het historische stadsbeeld vraagt om een meer geleidelijke overgang met minder contrast in hoogte. De volgens het beeldkwaliteitsplan gewenste ruimtelijke en sociale kwaliteit kan volgens reclamant niet worden bereikt met een bouwhoogte van 50 meter. Volgens reclamant is op deze positie een gebouw van 25 meter in verband met samenhang en zichtlijnen het maximaal haalbare. Reclamant waarschuwt voor precedentwerking door het fors afwijken van eerder vastgesteld normen voor de bouwhoogte. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De stedenbouwkundig opzet en de voorgestelde bouwhoogten zijn in overeenstemming met het door de raad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Overstad. In het ontwikkelbeeld worden drie hoogbouw accenten toegestaan, elk met een maximale bouwhoogte van 50 meter. Het bestemmingsplan Ringerskwartier voorziet in twee van deze drie toegestane hoogbouw accenten, binnen de in het ontwikkelbeeld aangewezen zonering. De nadere positionering binnen deze zonering heeft plaatsgevonden in afstemming met de welstands- en monumentencommissie, de stedenbouwkundige van de gemeente en de ontwikkelaar, en is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Ringerskwartier. Belangrijk uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan is het Ringerskwartier als schakel tussen het historische centrum en het moderne Overstad. De gebouwen en architectuur zijn zo vormgegeven dat deze niet alleen maar grootschalig en hoog stedelijk zijn, maar ook een bepaalde intimiteit en getrapte hoogteopbouw krijgen. Het contrast met de Ringersfabriek is nadrukkelijk genuanceerd door de overeenstemming in materiaalgebruik en door het opdelen van de hoofdmassa in deelmassa's, waarvan de aftrapping onderdeel uitmaakt. Met de positionering van de woontorens A1 en A3 wordt de ruimtelijke structuur versterkt. Aan de westzijde van het plangebied ligt een belangrijk oversteekpunt van het kanaal gemarkeerd door de Tesselse brug. Met de toevoeging van een markante bouwmassa op deze locatie wordt dit oversteekpunt als entree naar Overstad benadrukt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Huiswaarderplein. In dit gebied komen een aantal richtingen in de ruimtelijke structuur bij elkaar. Met de toevoeging van een woontoren op deze locatie wordt de bebouwingsstructuur versterkt, krijgt het plein een sterk ruimtebepalend element, en wordt het plein aantrekkelijker, met meer geborgenheid.

1.2	<i>Verkeer en parkeren</i> Reclamant hecht groot belang aan het leefbaar en aantrekkelijk houden van het centrum van de stad maar ook van Overstad. Dat er geparkeerd moet worden is overduidelijk en noodzakelijk, maar geparkeerde auto's maken het beeld van de leefomgeving niet aantrekkelijk. Door het parkeren onder de grond te realiseren, zou de hoogte van de woontorens verlaagd kunnen worden en wordt het stadsbeeld minder verstoord. Reclamant stelt dat het gebied een toegangsgebied is voor het gehele centrumgebied, inclusief de binnenstad, en dat om die reden bij de berekening van de parkeerbehoefte niet uitsluitend rekening kan worden gehouden met de parkeerbehoefte van de eigen ontwikkeling. Volgens reclamant zal het tekort aan parkeerplaatsen een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben, en zij adviseert daarom de parkeerbehoefte integraler te beoordelen en met meer gevoel voor de ruimtelijke kwaliteit op te lossen. Omdat geen bestaande bebouwing aanwezig is, is een ondergrondse parkeergarage volgens reclamant wenselijk en uitvoerbaar. Hierdoor kan het plan voldoen aan de parkeernormen en kunnen er extra parkeerplaatsen aangelegd worden voor bezoekers van het centrumgebied en bezoekers van het Ringersgebouw. Daarnaast komt de kwaliteit van het openbaar gebied minder onder druk te staan en wordt de ontsluitingsweg naar het historisch centrum levendiger, ook na sluitingstijd. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De gemeente onderschrijft het doel van het leefbaar en aantrekkelijk houden van het centrumgebied. Dat voldoende parkeerplaatsen daar aan bijdragen is evident. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een particuliere ontwikkeling wordt getoetst aan de door de raad vastgestelde parkeernormennota. Dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd door een koppeling naar die nota. Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners op basis van verwacht autobezit. Voor het collectieve deel (bezoekers en extra auto's) wordt gebruik gemaakt van het voor Overstad ingestelde parkeerfonds. Dit parkeerfonds heeft juist tot doel het ontwikkelen van een collectieve parkeeroplossing door de gemeente om te voorzien in de parkeerbehoefte in een bepaald gebied. Er zijn en blijven ruim voldoende parkeerplaatsen op Overstad beschikbaar om in de collectieve parkeerbehoefte te voorzien. Van een tekort aan parkeerplaatsen is geen sprake. Het parkeren onder de grond is geen eis en de voorgestelde parkeeroplossing wordt afdoende "uit het zicht gerealiseerd" met gevelgroen.
1.3	<i>Relatie tussen het Ringerskwartier en het gebied rondom het Ringersgebouw</i> Reclamant geeft aan dat door het maken van een postzegelbestemmingsplan voor het Ringerskwartier de relatie tussen dat gebied en het gebied van het Ringersgebouw onhelder wordt, vooral wat betreft de looplijnen voor voetgangers, de bevoorrading van deze gebieden en oplossingen voor de parkeerbehoefte. Reclamant constateert dat het beeldkwaliteitsplan en het voorontwerpbestemmingsplan een ander beeld van deze lijnen tonen dan het ontwerpbestemmingsplan, en geeft aan dat de routes niet duidelijk zijn. Reclamant benadrukt het belang om dergelijke relaties binnen het hele Deelgebied Overstad nu te onderkennen, in samenhang met elkaar te ontwerpen, en de relaties tussen Overstad en het historisch centrum helder vorm te geven.

	<i>Gemeentelijke beantwoording</i> Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is juist de relatie met de Ringersfabriek en de omliggende gronden, de historische binnenstad en de rest van Overstad. Het bestemmingsplan is er op gericht deze bestaande structuren met elkaar te verweven. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de planologische kaders vastgelegd waaronder de afmetingen en positionering van de bouwvolumes en de te realiseren onderdoorgangen. Het beeldkwaliteitsplan dient als basis en als toetsingskader voor de uitwerking van het woningbouwproject en geeft kaders voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor de inrichting van de omliggende openbare ruimte is door de gemeente een participatietraject gestart. Onderdeel hiervan is het samen met betrokkenen realiseren van duidelijke en aantrekkelijke looproutes door het gebied. Het bestemmingsplan voorziet in ruime onderdoorgangen in het plintgebouw ten behoeve van de toegankelijkheid en bevoorrading van het gebied. De onderdoorgangen bieden toegang van en naar de Noorderstraat voor voetgangers. Vanuit het gebied ontstaat langs de Ringersfabriek een verbinding met het Ringersplein en de Noorderkade. Tijdens openingsuren van de foodcourt is het mogelijk om vanaf het Ringersplein door de Ringersfabriek naar de achterzijde van de fabriek te lopen. Ook is er een route vanaf de hoofdingang naar de binnentuin. Voor het laden en lossen is een route gepland vanaf de Noorderstraat onder de onderdoorgang van gebouw A2, achter de fabriek langs, om gebouw B heen, en via de onderdoorgang van gebouw A3 richting het Huiswaarderplein.
Conclusie Naar aanleiding van de zienswijze is afbeelding 2.6 in de toelichting aangepast om de looproutes, dwarsverbindingen en de route voor laden en lossen te verduidelijken. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan.	

	R02 Bedrijvenvereniging Huiswaard-Overstad
2.1	<i>Belangen bestaande bedrijven op Overstad</i> Reclamant geeft aan dat bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan de belangen van de achter het plangebied gelegen bestaande bedrijven op Overstad onvoldoende zijn betrokken of gewogen. De toelichting bij het ontwerp getuigt volgens reclamant niet van een deugdelijke belangenafweging. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de achtergelegen bedrijven; er is onvoldoende aandacht besteed aan de kwaliteit van de achterzijde van het plangebied en de wijze waarop de nieuwe entree naar Overstad vorm moet krijgen; en het toegelaten commerciële programma is onvoldoende prikkelend voor het winkelend publiek uit de Binnenstad om zich naar Overstad te begeven. Volgens reclamant is onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke afwegingen en uitgangspunten aan de huidige opzet ten grondslag hebben gelegen en welke keuzes om welke reden zijn gemaakt.

	<i>Gemeentelijke beantwoording</i> De genoemde belangen zijn in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan door de bedrijvenvereniging reeds naar voren gebracht. Hierop is in de Nota van beantwoording inspraakreacties inhoudelijk gereageerd. De inspraakreactie heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan en aandachtspunten voor de uitvoering: · Het onbelemmerde gebruik van de onderdoorgangen is in het bestemmingsplan geborgd, en er wordt extra aandacht besteed aan de vormgeving en veiligheid van de publieke onderdoorgangen; · Het ontwerp van de onderdoorgang onder gebouw A2 is aangepast en verbreed waardoor de zichtlijnen vanaf de Noorderstraat richting de binnenstad verbetert; · De commerciële ruimtes krijgen een verbinding met zowel de Noorderstraat als het binnengebied, met entrees aan beide zijden, om de levendigheid te bevorderen; · De groene aankleding van het parkeergebouw en de instandhouding daarvan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de uitwerking is een groenspecialist ingeschakeld met expertise op het gebied van groene daken en gevelgroen, en in overleg met de stadsecoloog wordt extra aandacht besteed aan biodiversiteit. · Voor de inrichting van de omliggende openbare ruimte is door de gemeente een participatietraject gestart, waarbij de bedrijvenvereniging Huiswaard-Overstad actief wordt betrokken. Eén van de aandachtspunten is het realiseren van duidelijke en aantrekkelijke routes vanaf de binnenstad naar Overstad, deels via het Ringerskwartier. Belangrijkste uitgangspunt bij de gekozen opzet is het creëren van een hoog stedelijk centrummilieu en een betere en veiligere verbinding van Overstad met de oude binnenstad voor voetgangers en fietsers. Hoog stedelijk betekent onder andere dat er sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid en een grote diversiteit aan publieke plekken. Het Ringerskwartier maakt een integraal onderdeel uit van het toekomstige woon- werkgebied Overstad. Het huidige bestemmingsplan staat de volledige bebouwing van het hele kavel toe. In het nieuwe bestemmingsplan is juist gekozen voor een verkleining van het bebouwd oppervlak en het realiseren van aantrekkelijk groen gebied. Hierdoor wordt de gebiedsidentiteit als gastvrij centrum versterkt. Het plintgebouw wordt voorzien van ruime onderdoorgangen, en in aansluiting op het Ringersplein wordt een prettige, groene publieke ruimte gecreëerd die bezoekers uitnodigt om zich via het gebied van en naar Overstad te begeven. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regels en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat de in het Ontwikkelbeeld Overstad opgenomen ambities worden waargemaakt. Voor het plintgebouw is voorzien in een gemengde bestemming, die ruimte biedt aan een grote verscheidenheid aan functies passend bij het toekomstige woon-werkmilieu van Overstad. Het toegelaten commerciële programma biedt voldoende mogelijkheden voor een aantrekkelijk programma. Naast grootschalige detailhandel van minimaal 1000m² per winkel zijn ook de functies dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, dagrecreatie en sport toegestaan.
--	---

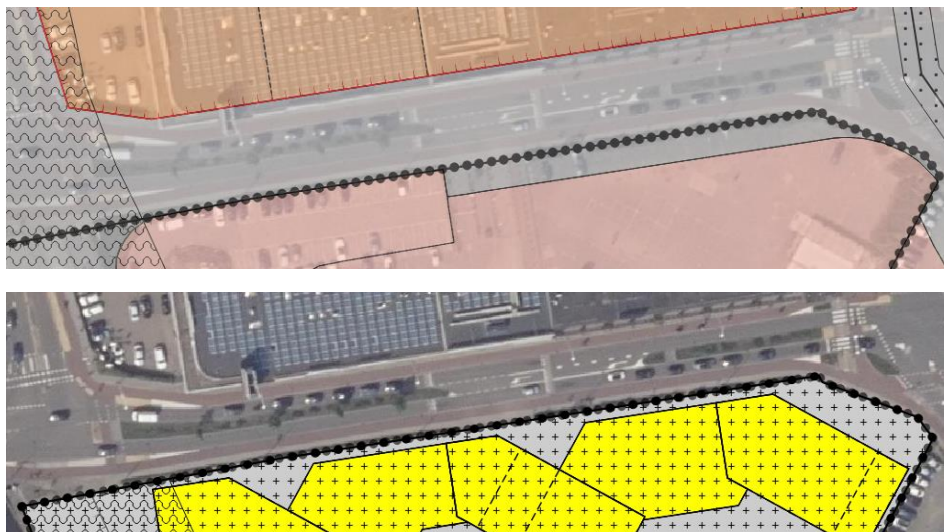
2.2	<i>Hoogbouw in strijd met uitgangspunten Kanaalzone Alkmaar</i> Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan de in het Omgevingsbeeld Kanaalzone opgenomen randvoorwaarden voor de te realiseren hoogbouw, omdat sprake is van een set of cluster van torens omdat de woontorens in het gebied op een afstand van minder dan 50 meter van elkaar staan, en de plint niet tenminste 50% open en of toegankelijk is. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In het door de raad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de stad langs het kanaal een gestapelde stad, passend bij de maat van Alkmaar. De stad van de toekomst heeft volgens het omgevingsbeeld een gemiddelde hoogte van vijf bouwlagen. Uitzondering is Overstad, dit nieuwe centrum van Alkmaar heeft een gemiddelde hoogte van acht bouwlagen. Daarnaast gaat het omgevingsbeeld uit van het toevoegen van torens met een hoogte van 50 meter ter versterking van de ervaring en de lengte van het kanaal. In het ontwikkelbeeld Overstad wordt die gemiddelde bouwhoogte van 8 bouwlagen bevestigd en is bepaald dat de maximale bouwhoogte 35 meter is, met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter. De gestelde uitgangspunten voor de realisatie van torens betreft derhalve enkel de woongebouwen A1 en A3. Deze torens voldoen aan de in het Omgevingsbeeld opgenomen kwalitatieve regels. Ze staan op meer dan 50 meter van elkaar en in het beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat de plint van de twee torens tenminste 50% open en/of toegankelijk blijft. De gevels van de commerciële ruimten en de entrees van de gebouwen worden transparant en de onderdoorgangen zijn open. Woongebouw A1 is gesitueerd in de in het ontwikkelbeeld Overstad aangeduide 1^e rij van hoogbouw (tot 65 meter van de kade), en woongebouw A3 in de in het ontwikkelbeeld aangeduide 2^e rij van hoogbouw (65m tot 420m vanaf de kade). Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de torens niet allemaal direct langs het kanaal staan.
2.3	<i>Geluid</i> Reclamant stelt dat onvoldoende deugdelijk is gemotiveerd dat het ontwerp vanuit oogpunt van geluid ruimtelijk aanvaardbaar is. In het akoestisch onderzoek van Peutz is slechts rekening gehouden met de realisatie van woningen in de torens A1 tot en met A3 terwijl op grond van het bestemmingsplan in het gehele plintgebouw woningen mogen worden gerealiseerd, en de in het ontwerp opgenomen onderdoorgangen zijn niet alsnog betrokken in het geluidonderzoek. Het enkele feit dat onderdoorgangen niet in een rekenmodel zouden zitten zoals in de Nota van Beantwoording wordt gesteld, maakt niet dat aan de gevolgen van de onderdoorgang voorbij kan worden gegaan. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het voorlopige ontwerp van het bouwplan, waarbij het plintgebouw voorziet in ruimte voor parkeren en hier dus geen woningen worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan biedt naar de toekomst ruimte voor een eventuele uitwisseling van functies in de gebouwen als de behoefte hier aanleiding toe geeft. Gebruik van het plintgebouw voor een woonfunctie kan op grond van het bestemmingsplan alleen als de woningen worden voorzien van een dove gevel, tenzij kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de vergunde hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, en de daarbij opgenomen voorwaarden.

	De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid, waarmee een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen is geborgd. Het realiseren van onderdoorgangen levert geen significante bijdrage aan het totale geluidniveau en heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid.
2.4	<i>Parkeerbehoefte</i> Reclamant stelt dat bij de berekening van de parkeerbehoefte ten onrechte niet is uitgegaan van de planologisch maximale mogelijkheden van het plan. Volgens reclamant moet rekening worden gehouden met het volledige en maximaal mogelijke programma, waaronder 285 woningen (van elke omvang) en 1500 m2 detailhandel en overige voorzieningen, zoals horeca 3 en 4, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, sport etc. Er moet volgens reclamant een nadere berekening van de parkeerbehoefte worden opgesteld, waarbij mede rekening zal moeten worden gehouden met de (financiële) uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Bij de berekening van de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van het voorlopige ontwerp van het bouwplan. De berekening van de parkeerbehoefte is geactualiseerd en aangepast, rekening houdend met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hierbij is rekening gehouden met ‘een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden’. Een deel van de parkeerbehoefte wordt ingevuld in de openbare ruimte via het voor Overstad ingestelde parkeerfonds. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt bepaald wat de feitelijke parkeerbehoefte, en daarmee de benodigde storting in het parkeerfonds, is. Er zijn en blijven ruim voldoende collectieve parkeerplaatsen op Overstad beschikbaar om in de parkeerbehoefte van Overstad te voorzien.
2.5	<i>Fietsparkeren</i> Reclamant merkt op dat de fietsparkeerbehoefte van bewoners en bezoekers niet lijkt te zijn onderzocht, en dat onduidelijk is of daarin kan worden voorzien. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In de verschillende woongebouwen wordt voor de bewoners voorzien in ruime, goed toegankelijke en afsluitbare centrale voorzieningen voor de stalling van (elektrische) fietsen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is nadere informatie opgenomen over de geplande fietsparkeervoorzieningen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de daarvoor geldende eisen in het Bouwbesluit. Bij de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid voor de bezoekers van het gebied.

2.6	<i>Gebruik parkeerbonds</i> Reclamant stelt dat onduidelijk is of het parkeren voor de commerciële functies daadwerkelijk zal worden afgekocht, aangezien daarvoor op grond van de planregels eerst een separate planologische procedure zal moeten worden doorlopen. Onzeker is of deze planologische procedure daadwerkelijk wordt doorlopen en in rechte stand zal houden. Gelet hierop is onvoldoende zeker of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, hetgeen tot parkeeroverlast bij de bedrijven op Overstad zou kunnen leiden. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Uitgangspunt in de planregels is dat moet worden voldaan aan het door de raad vastgestelde parkeernormenbeleid. Afwijking van dat uitgangspunt is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de in artikel 11.3 opgenomen voorwaarden, waarbij expliciet is bepaald dat een verplichte storting in het parkeerbonds als voorwaarde kan worden gesteld. Daarmee is geborgd dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeerdruk op Overstad.
2.7	<i>Verkeersgeneratie</i> <i>Reclamant merkt op dat ook bij het onderzoek naar de verkeersgeneratie ten onrechte uitsluitend de in voorbereiding zijnde bouwplannen met betrekking tot de woningbouw zijn betrokken. Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid.</i> <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Het onderzoek met betrekking tot de verkeersgeneratie is aangepast. De parkeervraag voor de commerciële- en maatschappelijke functies in het plintgebouw wordt ingevuld in de openbare ruimte, en daarmee buiten het plangebied. De effecten van de verkeersgeneratie van de commerciële- en maatschappelijke functies op de Noorderstraat en de rest van Overstad zijn marginaal.
2.8	<i>Stikstof</i> <i>Volgens reclamant wordt met het ontwerp-bestemmingsplan een project mogelijk gemaakt waarvoor een Wnb-vergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming. Reclamant stelt dat ten onrechte geen passende beoordeling is gemaakt als bedoeld in artikel 2.8 Wnb, zodat niet kan worden uitgesloten dat het plan een project mogelijk maakt dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura-2000 gebied</i> <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn van de werkzaamheden op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
2.9	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> De toelichting bij het bestemmingsplan bevat nauwelijks een motivering dat het ontwerp in overeenstemming is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is (motivering van de behoefte). In paragraaf 3.2.2 wordt gesteld dat deze toelichting is opgenomen in paragraaf 3.3.4, maar die paragraaf ontbreekt in de toelichting. Hiermee is volgens reclamant onvoldoende zeker of het Ontwerp voldoet aan de voorwaarden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

	<i>Gemeentelijke beantwoording</i> Per abuis is in de toelichting een onjuiste verwijzing opgenomen. De betreffende motivering is opgenomen in paragraaf 3.3.2. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Minimaal 30% van de woningen in het plangebied betreft sociale woningen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om huur- en koopwoningen te realiseren in diverse prijsklassen voor alle inkomensgroepen. Het plan voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte, en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Het plan voldoet aan de voorwaarden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.
2.10	<i>Bezonning</i> Reclamant is het niet eens met de conclusie in de bezonningsstudie dat de hinder als gevolg van schaduwval nihil is. Volgens reclamant wordt onvoldoende onderbouwd waarom van de lichte TNO norm kan worden uitgegaan en niet de zwaardere norm wordt toegepast, en is onvoldoende rekening gehouden met het bestaande gebruik van de verdiepingen als kantoor en de planologische mogelijkheden, op grond waarvan niet alleen winkelfuncties, maar ook kantoorfuncties en maatschappelijke functie zijn toegestaan. De gevolgen voor bezonning zijn te gemakkelijk weggeschreven. Er heeft geen serieus onderzoek naar de gevolgen voor de bestaande bedrijven plaatsgevonden en de belangen zijn volgens reclamant op dit punt niet zorgvuldig gewogen. Reclamant benadrukt nogmaals dat een mogelijke oplossing zou kunnen zijn de nieuwbouw ca 10 meter naar achteren te verplaatsen. Het omgevingsgeluid heeft volgens reclamant dan minder impact op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, zodat mogelijk met minder hoge bebouwing in de plint hoeft te worden gerekend, en (een deel van) de parkeervoorzieningen ondergronds kunnen worden gebouwd. Reclamant stelt dat slechts is aangegeven dat dit niet mogelijk is vanwege het omgevingsgeluid, maar een daadwerkelijk gesprek over de (on)mogelijkheden heeft nooit plaatsgevonden. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Bij de beoordeling of sprake is van onevenredige schaduwhinder wordt tevens rekening gehouden met de schaduwwerking van de bebouwing die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. De bezonningsstudie is aangevuld naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat ook in de huidige (planologische) situatie reeds sprake is van een aanzienlijke schaduwwerking op de gevels van de bedrijven aan de Noorderstraat en het Huiswaarderplein. Van een onevenredige schaduwhinder als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake. Ook in de bestaande situatie wordt niet voldaan aan de lichte TNO-norm. De TNO norm voor bezonning is geen wettelijk voorgeschreven norm, maar een norm die kan worden ingezet als toetsinstrument voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De norm wordt in de praktijk op de woonfunctie en zorgfunctie toegepast. Het is niet gebruikelijk om de norm toe te passen op andere gebruiksfuncties. Het naar achteren verplaatsen van de nieuwbouw is stedenbouwkundig niet wenselijk en doet afbreuk aan de kwaliteit en bruikbaarheid van het binnengebied. De ruimtelijkheid van het binnengebied en het aansluitende Ringersplein is bovendien een belangrijk aspect in de verbinding met de binnenstad. De huidige opzet benadrukt het solitaire karakter van de Ringersfabriek, en ook om die reden is een verschuiving van de bebouwing naar achteren onwenselijk.

2.11	<i>Windhinder</i> De voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 8.1) dat een windvangvoorziening moet worden getroffen alvorens een woning in gebruik wordt genomen ter hoogte van de hoek Noorderstraat/Noorderkade is volgens reclamant te beperkt, aangezien in het windonderzoek meer maatregelen worden genoemd. Reclamant stelt tevens dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderdoorgangen ten onrechte niet zijn betrokken in het windonderzoek, dan wel is aangetoond dat deze geen effect hebben op de windhinder. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In het windonderzoek is rekening gehouden met de aanwezigheid van een onderdoorgang onder woongebouw A2 en langs woongebouw A3. Naar aanleiding van de zienswijze is de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewijzigd. Hiermee wordt geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat in het plangebied, en dat de daarvoor benodigde maatregelen of voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden.
2.12	<i>Bereikbaarheid bedrijven</i> Reclamant vraagt aandacht voor de grote nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid van de bedrijven op Overstad tijdens de bouw, aangezien vrijwel al het aan- en afrijdende verkeer over de Noorderstraat rijdt. Het is voor de bedrijven op Overstad belangrijk dat de bereikbaarheid ook gegarandeerd blijft tijdens de jaren dat de bouw plaatsvindt, en reclamant stelt dat dat een voorwaarde voor haar is om te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat uit overleg met de ontwikkelaar is gebleken dat afsluiting van de Noorderstraat niet nodig zal zijn als de bebouwing enkele meters verder vanaf de Noorderstraat gerealiseerd zal worden (zoals in het huidige bestemmingsplan grotendeels is geregeld). De Vereniging verzoekt u om deze reden in overweging te nemen het Ontwerp, mede gelet ook op de overige aspecten zoals geluid, verkeer en rekening houdend met de belangen van de bedrijven op Overstad, de grens van het bouwvlak met enkele meters naar achteren te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om een deel van de huidige verkeersbestemming aan de Noorderstraat weg te bestemmen en daar een woonbestemming mogelijk te maken. Het betreft een strook grond van circa 7 meter. Volgens reclamant wordt nauwelijks onderbouwd waarom het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om een deel van de gronden die in het bestemmingsplan Overstad voor verkeer waren bestemd, middels dit plan aan de verkeersbestemming te onttrekken. Het belang bij behoud van deze strook verkeersgrond is voor de ondernemers echter groot omdat daarmee de Noorderstraat mogelijk open kan blijven tijdens de bouw en in de uiteindelijke situatie het verblijfsklimaat op de Noorderstraat ten goede zal komen. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De betreffende strook grond is in particulier eigendom en is op dit moment in gebruik als parkeerterrein. Het maakt daarmee geen onderdeel uit van de openbare verkeersruimte ter plaatse. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een aanpassing van de bestaande wegenstructuur. De opzet van het nieuwe bestemmingsplan levert met de geplande onderdoorgangen een positieve bijdrage aan het verblijfsklimaat ter plaatse.



Ten aanzien van de voorgestelde verschuiving van de bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.9.

Deze zienswijze heeft niet zozeer betrekking op het bestemmingsplan zelf maar meer op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

De gemeente is zich bewust van de overlast die samengaat met de bouwwerkzaamheden. De gemeente spant zich in om deze overlast zo klein mogelijk te houden, maar realiseert zich ook dat het volledig wegnemen van overlast tijdens bouwwerkzaamheden niet haalbaar is. Op grond van het Bouwbesluit moet bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan worden ingediend. Uitgangspunt hierbij is dat de bereikbaarheid van de bedrijven tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Er wordt onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden om de bouwveiligheid te waarborgen en de gevolgen van eventuele hiermee samengaan omrijd-bewegingen. Over de uitkomsten van dit onderzoek en de tijdelijke inrichting van de Noorderstraat zal overleg worden gevoerd met alle betrokkenen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de toelichting en de daarbij behorende bijlagen aangepast en geactualiseerd wat betreft de aspecten bezonning, verkeer en parkeren, natuur en geluid, en is de voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van wind afschermende maatregelen in de regels van het bestemmingsplan aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan.