



cringenomen
voor: PA, SPA, PvdD, CU, PvdA,
CDA, D66, GL, VVD (30)
tegen: OPA, BAS (7)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 24-06-2021

Agendapunt : 21

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Relatie met andere portefeuillehouder(s) : C. Braak

Onderwerp : Bestemmingsplan Ringerskwartier

Voorgesteld besluit

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Ringerskwartier" vast te stellen;
2. De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Ringerskwartier" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Ringerskwartier bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00183-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00183-0305.dxf;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Ringerskwartier" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2016 Alkmaar
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Ringerskwartier

Aanleiding en context

Het Ringerskwartier omvat de ontwikkeling van het huidige parkeerterrein tussen de Ringersfabriek en de Noorderstraat. Deze locatie vormt de schakel tussen het historische centrum van Alkmaar en het moderne Overstad en heeft tegelijkertijd een strategische ligging langs het Alkmaar Kanaal.

Het bestemmingsplan Ringerskwartier dient als juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 285 woonappartementen in combinatie met commerciële voorzieningen en inpandige parkeervoorzieningen. Het plan is vormgegeven binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Overstad. Vanwege wegverkeerslawaai is ten behoeve van een aantal woningen een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Argumenten

Alkmaars Kanaal

Een van de ambities uit de Omgevingsvisie is de verschuiving van de focus van het Noordhollandsch Kanaal als industrieel transportkanaal naar uitnodigende stadsrivier. Hier moeten ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De stedenbouwkundig opzet en de voorgestelde bouwhoogten zijn in overeenstemming met het door de raad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Overstad. Doel 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. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is 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 en zo een gevarieerd en levendig woonmilieu te creëren. Er is sprake van een gebouwencomplex met afwisselende hoogtes en een divers programma. Het plintgebouw begeleidt de Noorderstraat en is vier bouwlagen hoog. Het plintgebouw biedt afscherming van het verkeersgeluid, zodat er een aantrekkelijkere leefkwaliteit ontstaat aan de zuidzijde van het gebouw. Het huidige bestemmingsplan staat de volledige bebouwing van de 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 van Overstad als gastvrij centrum versterkt. Het plintgebouw wordt voorzien van een brede onderdoorgang, 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.

Omdat sprake is van een belangrijke ontwikkellocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Urbis, Bureau voor Stadsontwerp en is tot stand gekomen in samenwerking met BPD en in overleg met de welstandscommissie. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota en is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan dient als basis en als toetsingskader voor de uitwerking van het woningbouwproject en geeft kaders voor de inrichting van de openbare ruimte.

Woningbouwbehoefte

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de afspraken die in het Regionaal Actie Programma (RAP) zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan woningbouw nabij OV-knooppunten en de realisatie van een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. De voorgenomen ontwikkeling is erop gericht om woningen te realiseren voor alle inkomensgroepen. De appartementen variëren van circa 45 m² gebruiksoppervlak tot circa 175 m². Minimaal 30% van de woningen valt binnen de sociale sector, en circa 10% van de woningen wordt uitgevoerd als middeldure huur.

Duurzaamheid

Het Ringerkwartier voorziet in een gezonde en duurzame leefomgeving. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit;
- Er worden geen appartementen aangesloten op het aardgasnet;
- Woningen worden aangesloten op het netwerk van HVC (Huisvuilcentrale Alkmaar) met als aanvulling een collectief WKO systeem. De gezamenlijke installatie zorgt voor warmte, koeling en warm water;

- Woningen worden conform de BENG uitgangspunten ontworpen, waarbij het streven is om het energieverbruik te minimaliseren t.o.v. de huidige regelgeving;
- Woningen worden gedurende 2 jaar gemonitord op energiegebruik, gebruikers hebben zelf ook zicht op het verbruik middels een digitaal registratiesysteem;
- Grondstoffen worden zoveel mogelijk hergebruikt en afvalstromen worden beperkt, zowel bij de bouw van nieuwe woningen als de inrichting van het gebied, elke woning binnen Ringerskwartier beschikt straks over een materialenpaspoort;

Klimaatadaptatie

De herontwikkeling leidt tot een vergroening van het gebied door de aanleg van parken, groendaken en groene gevels. Het plangebied wordt zo ingericht dat het bestand is tegen extreme neerslag, hittestress en droogte. Door in de openbare ruimte veel met halfverharding te werken kan er een maximale infiltratie van regenwater plaatsvinden. De daken van de gebouwen worden ingericht met vegetatie in combinatie met zonnepanelen. Daktuinen en vegetatiedaken vormen een milieuvriendelijke aanvulling op de traditionele dakbedekking en bieden kans om groen toe te voegen aan het stedelijk milieu. Daarnaast heeft een groen dak het vermogen om als waterbuffer te functioneren, te bergen en terug te geven aan de beplanting of vertraagd te leveren aan het rioolsysteem. De parkeervoorziening wordt omhuld met groen. Uitgangspunten voor de toe te passen beplanting zijn robuuste soorten die jaarrond aantrekkelijk zijn en extensief kunnen worden onderhouden. De groene kwaliteit in het maaiveld en de gevels versterken elkaar, en door een variatie aan beplanting ontstaan kansen voor verhoging van de biodiversiteit. De groene gevels en daken, de openbare ruimte en de watervlakken zorgen voor vrije luchtstroming en dragen hiermee bij aan afkoeling ter voorkoming van hittestress. Door deze maatregelen toe te passen in het plangebied wordt er bijgedragen aan een klimaat adaptieve ontwikkeling.

Mobiliteit

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2020-2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners op basis van verwacht autobezit. De parkeerbehoefte van de commerciële ruimten, de bezoekers van de woningen en het surplus van de parkeernorm van bewoners wordt opgelost in de openbare ruimte via het voor Overstad ingestelde parkeerfonds.

Ook de veranderende mobiliteit krijgt aandacht in het plan. De fiets krijgt een prominente rol toebedeeld vanuit eenvoudig toegankelijke bergingen die zich dicht bij gebouwtoegangen op maaiveldniveau bevinden. Voetgangers hebben korte looplijnen naar het openbaar gebied en kunnen eenvoudig gebruik maken van openbaar vervoer. In de garage en in de woongebouwen worden oplaadpunten gemaakt voor elektrische fietsen en auto's. De openbare ruimtes worden zodanig ontworpen zodat deze uitnodigen om te bewegen en dat het prettig is om te verblijven en recreëren. Voor de nadere inrichting van de omliggende openbare ruimte is inmiddels een apart participatietraject gestart.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan Ringerskwartier vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van het Ringerskwartier. In aanvulling op de Welstandsnota Alkmaar 2016 is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld als basis en als toetsingskader voor de uitwerking van dit woningbouwproject met specifieke criteria voor de beeldkwaliteit.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie

De totstandkoming van het plan kent een lange voorgeschiedenis. Over het ontwerp van het bouwplan en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan is geparticipeerd. De stedenbouwkundige opzet is tijdens een inloopavond aan bedrijven en bewoners in de omgeving gepresenteerd. Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, het voorontwerp is digitaal gepresenteerd en er is gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en het indienen van inspraakreacties. Daarnaast heeft nader overleg plaatsgevonden met de bedrijvenvereniging Huiswaard Overstad en de vereniging van eigenaren van de woongebouwen Il Palazzo en Noorder Arcade. In de participatie is aandacht gevraagd voor de hoogte en de positionering van de gebouwen, de gevolgen voor de bezonning, de kwaliteit van de Noorderstraat en de Noorderkade als entree van Overstad, de verbinding met Overstad en de historische binnenstad, de parkeerdruk en de groene aankleding van het parkeerdek, de kwaliteit van de openbare ruimte en de doorwaadbaarheid van het gebied, de routes voor langzaam verkeer binnen en rond het project, en de gevolgen voor de bereikbaarheid tijdens de bouw.

Voor meer informatie over de participatie wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en de Nota beantwoording inspraakreacties, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties is het ontwerp op de volgende onderdelen aangepast.

- 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 verbeterd;
- 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.
- Het realiseren van duidelijke en aantrekkelijke routes vanaf de binnenstad naar Overstad, deels via het Ringerskwartier wordt als aandachtspunt meegenomen in het participatietraject voor de inrichting van de omliggende openbare ruimte

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Ringerskwartier heeft van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn zienswijzen ingediend door de Historische vereniging Alkmaar en de Bedrijvenvereniging Huiswaard-Overstad. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige opzet en de daarbij gemaakte keuzes. Voor de Historische vereniging is met name de hoogte van de bebouwing en de relatie met de Ringersfabriek en de omliggende gronden een zorgpunt. Daarnaast ziet zij de aanleg van een ondergrondse parkeergarage als kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en extra parkeerplaatsen te realiseren voor bezoekers van het centrumgebied. De bedrijvenvereniging vindt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de bedrijven op Overstad en dat er onvoldoende is gedaan met de tijdens de participatie gemaakte opmerkingen. Met name het realiseren van een doorlopend plintgebouw, de positionering van de bebouwing op korte afstand van de Noorderstraat en de gevolgen voor de bereikbaarheid tijdens de bouw leidt tot weerstand. Bij de hierboven vermelde argumenten voor vaststelling van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de belangenafweging.

Raadsbesluit

Nr. 21

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **11-05-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **08-06-2021**;

B e s l u i t

- De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Ringerskwartier" vast te stellen;
- De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Ringerskwartier" vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Ringerskwartier bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00183-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00183-0305.dxf;
- Het beeldkwaliteitsplan "Ringerskwartier Alkmaar" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2016 Alkmaar
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Ringerskwartier

Alkmaar, **24-06-2021**;

De raad voornoemd,

mw. drs. ~~A.M.C.G. Schouten~~, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een beantwoording. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ringerskwartier". De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het bestemmingsplan is op ondergeschikte onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om aanpassing en actualisatie van de de toelichting bij het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken ten aanzien van de aspecten bezonning, verkeer en parkeren, natuur en geluid, en aanvulling van de in de regels opgenomen begripsomschrijvingen en te realiseren wind afschermende maatregelen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Ringerskwartier". Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wettelijke eisen.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De kosten voor realisatie van het plan en de toekomstige openbare ruimte zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer, evenals eventuele financiële gevolgen of planschade. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de exploitatiebijdrage en planschadeverhaal. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan. Er is geen bijdrage verschuldigd op grond van de Nota bovenwijkse voorzieningen Alkmaar.

Vervolg en communicatie

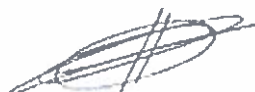
Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en tevens elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen

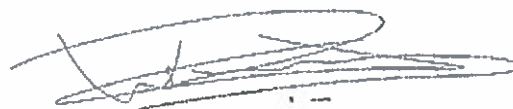
- Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Ringerskwartier
- Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Ringerskwartier
- Het bestemmingsplan Ringerskwartier bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00183-0305 met de bijbehorende bestanden.
- Beeldkwaliteitsplan Ringerskwartier Alkmaar, Urbis, d.d. 19 december 2019

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.F. Dijkman, locoburgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering: 11-05-2021;