



Nota van beantwoording inspraakreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis

Gemeente Alkmaar 22 augustus 2018

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis' (hierna: Nota van beantwoording inspraakreacties). Het voorontwerp bestemmingsplan 'Overstad-Kwakelhuis' (hierna: voorontwerp bestemmingsplan) met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 22 februari tot en met woensdag 21 maart 2018 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen.

In totaal zijn er 28 inspraakreacties ingediend. Waarvan 14 inspraakreacties van aparte inhoud voorzien. De inspraakreacties 14 t/m 26 gelijk zijn aan elkaar en worden dan ook als één beantwoord.

In hoofdstuk 2 is de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties opgenomen. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd.

2. Beantwoording

R01 1.1	Reclamant 01 <u><i>Bouwhoogte, uitzicht en bezonning</i></u> In het voorontwerp wordt een bouwhoogte van ca. 36m gepresenteerd. Reclamant stelt dat dit bijna een verdubbeling van de hoogte is ten opzichte van de toegestane bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan. Een dergelijke verhoging vermindert het woongenot volgens reclamant van een groot aantal inwoners in de directe omgeving qua uitzicht, bezonning en ruimtebeleving. Daarnaast ontstaat er volgens reclamant een abrupte discontinuïteit in bouwhoogte - direct naast de kleinschalige binnenstad - met afbreuk aan de toeristische waarde daarvan, hetgeen niet in belang is van de toeristen zelf maar vooral ook niet van de middenstanders en de bewoners van de stad. Gemeentelijke beantwoording Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is het voorontwerpbestemmingsplan 'Overstad – Kwakelhuis' opgesteld. De bouwhoogtes die zijn voorzien in het nieuwe bestemmingsplan, zijn qua schaal en omvang stedenbouwkundig passend. Binnen het ontwerp is gekozen voor meerdere bouwmassa's die ten opzichte van elkaar van positie en oriëntatie verschillen. Naast dat dit een 'luchtige' ruimtelijke opzet geeft, leveren deze vrijstaande massa's elk een bijdrage aan de kwaliteiten van de plek. In bouwhoogte is gevarieerd waarbij aangesloten wordt op de omgeving. Naar de achterliggende woonwijk neemt de bouwhoogte af terwijl langs het kanaal de bouwhoogte, voor de plek, gemaximaliseerd is. De bestaande bouwhoogte van het Noorderarcade gebouw is leidend hierin. Door in te spelen op de verschillende ruimtelijke kwaliteiten ontstaat er een spel van bouwhoogtes en bouwmassa's waarmee de kanaalzone een stedelijke uitstraling krijgt. De bouwmassa's sluiten zowel qua hoogte als qua ritme aan op de omringende bebouwing met een duidelijke afwisseling van hogere en lagere delen met openingen tussen de bouwmassa's. Hierdoor ontstaat aan de kade een stedenbouwkundig geheel dat een luchtig en licht karakter behoudt. Bedacht is om het beeld van een gesloten bouwblok als begeleidende wand langs het kanaal te voorkomen. Deze opzet heeft de mogelijkheid om de te ontwikkelen openbare ruimte door het project te laten vloeien. Dit levert een kwalitatieve beleving van het gehele gebied op en versterkt het idee van de solitaire ligging van het plangebied. Zo is er ruimte ontwikkeld om een pleintje te ontwikkelen voor de bouwmassa's aan de zijde van het kanaal hoek Kwakelkade en een openbaar gebied aan het water van de Hoornse Vaart. De entreemarkering van Overstad wordt gerealiseerd door de afwijkende positionering van de bouwmassa's ten opzichte van de aanliggende bebouwing. Naast de bouwmassa die de oversteek over de Hoornse Vaart accentueert komt het hoofdaccent te liggen op het hoekpunt Noorderkade - Kwakelkade. Dit punt heeft een hogere bouwmassa ten opzichte van de overige in het plan. Daarnaast zorgt de situering van deze bouwmassa's voor een visuele vernauwing van het profiel van de openbare ruimte voordat de pleinachtige voorruimte met zicht op de historische stad bereikt wordt. De positionering van de hoogte accenten, binnen het plan, zijn zorgvuldig gekozen om het verlies van uitzicht voor de omringende bebouwing te minimaliseren. Het hoogste accent is op afstand gepositioneerd van de bestaande bebouwing en ligt halverwege het plan langs de kade. Hierdoor wordt er minder aan uitzicht en bezonning weggenomen voor
------------	---

	omwonenden. De hoogte accenten zorgen ervoor dat een groot deel van het woonprogramma verder van de bestaande woonbebouwing gerealiseerd kan worden. Dit in tegenstelling met wat mogelijk is binnen het huidige geldende bestemmingsplan. Een bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft echter reeds de mogelijkheid om bebouwing te realiseren van 20 meter hoog op dezelfde footprint. De hogere accenten zorgen ervoor dat het plan minder massaal en met minder impact voor de omwonenden kan worden opgezet. Conform de bezonningsstudie is de impact van de verhoging minimaal voor de omringende bebouwing. Overeenkomstig de zichtlijnen zijn het meer de rooilijnen en de afstand tot de bebouwing welke veel invloed hebben op de bezonning. Naast de reeds aanwezige bezonningsstudie is een nadere aanvulling op het onderzoek uitgevoerd door Prévent. Dit onderzoek is in juni 2018 opgeleverd. Ten aanzien van het gebouw van de reclamant wordt geconcludeerd dat het gebouw op geen enkel moment last van schaduwwerking ondervindt van het huidige en nieuwe bestemmingsplan, noch het nieuwe ontwerp voor de herontwikkeling van het Kwakelhuis.
1.2	<u>Massa – indeling</u> De massa's in het voorontwerp voegen volgens reclamant niet of nauwelijks "kwaliteiten toe aan de directe omgeving". Het zicht op de Hoornse vaart wordt naar de mening van reclamant beperkt/gehalveerd en er is uitzicht op de parkeergarage Karperton in plaats van op de Waag. Hoe de corridor nu is gepositioneerd is er geen zicht vanuit de openbare weg en kan dit ongewenste activiteiten in de hand werken. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1.
1.3	<u>Windhinder</u> Het windonderzoek laat volgens reclamant zien dat er in het complex van de VVE wel degelijk windhinder ondervonden zal worden. Gemeentelijke beantwoording Peutz heeft in juni 2018 een windhinderonderzoek uitgevoerd, dat bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het windklimaat ter plaatse van het complex van de Vve in zijn algemeenheid door het nieuwe bestemmingsplan niet verslechterd ten opzichte van het windklimaat op basis van het huidige bestemmingsplan.
	Conclusie voorontwerpreactie R01 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, wind en bezonning) van een nadere aanvulling/motivering worden voorzien. De verbeelding wordt aangepast door de hoogtevlakken in overeenstemming te brengen met het ontwerp, waardoor de gebouwen niet meer tot de kavelgrens gebouwd kunnen worden.
R02 2.1	Reclamant 02 <u>Algemeen:</u>

	De belangen van naastgelegen burens worden volgens reclamant op geen enkele wijze meegenomen. Gemeentelijke beantwoording Een gemeentelijke belangenafweging maakt deel uit van de stukken (bestemmingsplan zelf, maar ook het participatietraject en de besluitvorming) behorende bij de bestemmingsplan procedure. De gemeente is daarmee van mening dat wordt voorzien in een belangenafweging.
2.2	<u>Hoogte</u> Reclamant stelt dat de hoogte van het nieuw te bouwen project zal 36 meter bedragen, in strijd met huidig bestemmingsplan. Uit het plan blijkt dat volgens reclamant het te bouwen object maar liefst 36 meter hoog (met een maximum van 38 meter hoog) zal worden en het perceel zal dienen als 'wonen'. Zowel de bestemming als de bouwhoogte zijn strijdig met het huidige bestemmingsplan en er wordt een zeer grote overschrijding gevraagd volgens reclamant. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 2.2 Het huidige bestemmingsplan maakt bebouwing tot 20 meter hoog mogelijk direct naast het kavel van inspreker. Met het nieuwe bestemmingsplan blijft deze 20 m naast de kavel mogelijk. Hier is dus geen sprake van een planologische wijziging in hoogte. Voor een deel van de aangrenzende kavel wordt zelfs een lagere bouwhoogte van 15 meter gehanteerd.
2.3	<u>Bouwen t.o.v. erfgrans</u> Reclamant stelt dat de te realiseren bebouwing te dicht op de erfgrans zal worden gebouwd. Aan de achterzijde van het perceel wordt op de erfgrans gebouwd. Op dit punt stelt reclamant dat er geen rekening is gehouden met de belangen. Gezien deze belangen dient het plan aangepast te worden door meer afstand te houden tot het perceel van de bebouwing minder ingrijpend te doen laten zijn op de leefomgeving. Gemeentelijke beantwoording De footprint van het bouwvlak zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan zijn een op een overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwen tot aan de kavelgrans is reeds mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Bovendien wordt de mogelijkheid om het gebouw te realiseren aan de Noorderkade teruggelegd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
2.4	<u>Stedenbouw</u> Reclamant stelt dat de stedenbouwkundige analyse bij de punten locatie en connectie met de omgeving geen rekening zal houden met de situatie van reclamant. Op pagina 15 is de bebouwing wel meegenomen, maar deze is onjuist ingetekend en dus niet in het juiste perspectief meegenomen. De verhoudingen kloppen niet en de locatie van bebouwing is onjuist weergegeven. Hierdoor is van een groenbeleving en een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving geen c.q. in veel mindere mate sprake dan wordt voorgesteld. Gemeentelijke beantwoording Hoewel deze beelden uitsluitend als impressies gelden is het van belang deze ook op dit punt met de werkelijkheid in overeenstemming te brengen. Het plan zal op dit punt worden aangepast.

2.5	<u>Woongenot, bezonning en privacy</u> De hoogte van het nieuw te bouwen plan bedraagt 36 meter, te weten ruim tweemaal zo hoog als het huidige gebouw. Door deze hoogte wordt het woongenot van reclamant aangetast. De hoogte van het gebouw zorgt voor veel minder lichtinval, minder bezonning en meer schaduwwerking op het perceel. Eveneens wordt de privacy aangetast nu vanuit een zeer aanzienlijk aantal appartementen en woningen (in totaal tientallen) ongegeneerd in de woning en de tuin van reclamant kan worden gekeken. Dit tast het woongenot volgens reclamant in ernstige mate aan. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 1.2. +Op basis van de bezonningsstudie van juni 2018 wordt geconcludeerd dat het perceel van reclamant ten noorden van het plan ligt en daardoor in de schaduwlijn van het gebouw. Het huidige bestemmingsplan (waar ook tot 20 m hoog gebouwd mag worden) voldoet reeds niet aan de 'lichte en strenge' TNO-normen, ditzelfde geldt ook voor het nieuwe bestemmingsplan. Er is met andere woorden geen sprake van een verslechtering ten opzichte van het nu geldende plan. Gedurende oktober zal er zelfs meer zoninval zijn dan conform het huidige bestemmingsplan. Voor wat betreft de privacy kan opgemerkt worden dat de inbreuk op privacy wel enigszins toeneemt, maar niet leidt tot een onacceptabele situatie.
2.6	<u>Verkeer en privacy</u> Reclamant verwacht overlast door in- en uitrijdende auto's, direct aan de tuin en woning. De sportschool loopt in de huidige situatie naast de muur van het Kwakelhuis nog 10,8 meter door. Dit betekent dan ook dat de in- en uitrit van de parkeergarage aan de tuin zal grenzen. Gelet op het feit dat er 135 woningen worden gerealiseerd met 174 parkeerplaatsen, zal dit dan ook zorgen voor drukte en inkijk op het perceel. Hierdoor wordt volgens reclamant een inbreuk gemaakt op de privacy. Naast de inbreuk op de privacy bestaat er volgens reclamant gegronde vrees voor verkeersonveilige situaties. Dit wordt door de deskundige eveneens erkend. Van belang is dan ook dat derhalve voldoende onderzoek wordt verricht naar de verkeersveiligheid, te meer nu op het perceel van reclamant een sportschool is gevestigd. Het is voor reclamant van belang dat de toegang tot de sportschool veilig en toegankelijk blijft. Gemeentelijke beantwoording De te realiseren inrit aan de zijde van het perceel van reclamant zorgt niet voor enige inkijk op het perceel. Geconstateerd wordt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds een inrit op deze plek gerealiseerd kan worden. Het verkeersrapport geeft aan dat maatregelen genomen moeten worden in de uitvoering om verkeersonveilige situaties te voorkomen. Dit wordt in de uitwerking van het plan meegenomen.
2.7	<u>Geluid en stank verkeerssituatie</u> Het toenemende verkeer zal volgens reclamant geluid- en stankoverlast veroorzaken. Door DPA Cauberg – Huygen is geconstateerd dat de ten gevolge van wegverkeer op de Kwakelkade overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dit betekent dan ook dat dat het college hiervoor een aanpassing dient te verrichten. Allereerst merkt reclamant op dat er expliciet wordt gesproken van wegverkeerslawaaï en dat de normen zoals gesteld in de voorontwerp niet worden gehaald en er nader onderzoek

	zal worden verricht. Op dit moment kan volgens reclamant dan ook niet anders geconcludeerd worden dat er dan ook sprake is van geluidsoverlast. Er worden mogelijkheden gepresenteerd waarop de geluidsoverlast kan worden beperkt. Dit is volgens reclamant eenvoudig aan te passen c.q. te realiseren als de woningen nog niet gebouwd zijn. De woning van reclamant is echter al gebouwd en beschikt niet over deze voorwaarden. Voor reclamant is dan ook op dit punt overduidelijk dat zij geluidshinder en stank zal ondervinden door het toenemen van het verkeer op de Kwakelkade en de te realiseren parkeergrage, aangrenzend aan de linkerzijde van haar perceel. Gemeentelijke beantwoording Daarnaast wordt het project getoetst aan het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen', behorend bij de Wet milieubeheer. In dit besluit is geregeld hoeveel, en wanneer, een project te veel fijnstof uitstoot en daarmee in betekenende mate een bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangewezen: <i>“woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.”</i> Het voorgenomen project valt met de realisatie van maximaal 135 woningen ruimschoots binnen deze aangewezen categorie. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarnaast is in de toelichting (paragraaf 4.8) reeds aangegeven dat de huidige achtergrondwaarde ver beneden de grenswaarden liggen. De ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling is geprojecteerd aan de Kwakelkade, gelijk aan de huidige ontsluiting. Dit heeft geen inschijnende koplampen bij woningen tot gevolg. De ontsluiting van de parkeergarage wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingsregels en het is niet noodzakelijk dit op de verbeelding op te nemen. Hierbij zijn de huidige verkeersbewegingen over de Kwakelkade ook meegenomen als input voor de geluidsbelasting op de nieuwe woningen en is een doorkijk gegeven naar de intensiteiten voor het peiljaar 2028. Het geluid wordt derhalve veroorzaakt door het verkeer dat nu ook al gebruik maakt van de Kwakelkade. Een nieuw te bouwen woning wordt dan aan de wetgeving getoetst. Geconstateerd wordt dat het woningbouwplan niet zal leiden tot een toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische situatie welke tot een verhoging van de geluidsbelasting op de gevels van reclamant zal leiden. <u>Windoverlast</u> 2.8 Volgens reclamant zijn er veel tochtgaten door positionering plan en is windonderzoek tot op heden uitgebleven. Gemeentelijke beantwoording Peutz heeft in juni 2018 een windhinderonderzoek uitgevoerd, dat bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het windklimaat in zijn algemeenheid door het nieuwe bestemmingsplan niet verslechterd ten opzichte van het windklimaat op basis van het huidige bestemmingsplan.
--	---

2.9	<u>Participatie</u> Reclamant stelt dat er geen/nauwelijks participatie is geweest met de buurt. Het plan is op geen enkele wijze aangepast aan de belangen van de omgeving. Eveneens wordt daarbij opgemerkt dat nog niet alle verplichte onderzoeken zijn verricht voor het aanpassen van het bestemmingsplan. De informatie uit het voorontwerp is derhalve niet volledig. Gemeentelijke beantwoording De initiatiefnemer heeft stukken met de gemeente gedeeld waaruit blijkt dat er voorafgaande aan de procedure contact is geweest met verschillende omwonenden. Vanuit de gemeente wordt de gebruikelijke participatiewijze gehanteerd in het kader van het bestemmingsplanproces. Onderdeel daarvan is dat er in het kader van participatie met de buurt een bewonersavond is georganiseerd waar geïnteresseerden in gesprek konden met gemeente en initiatiefnemer. Op grond van het vorengaande delen wij de mening dat er geen/nauwelijks participatie is geweest niet.
2.10	<u>Belemmering eigen ontwikkeling</u> De ontwikkeling belemmert reclamant in haar wens om haar perceel zelf te ontwikkelen. Zoals bekend staat het reclamant onder het huidige bestemmingsplan vrij om haar gehele perceel te bebouwen tot aan de erfgrans. Reclamant stelt al concrete plannen te hebben gemaakt, waarbij aanzienlijke concessies gedaan worden op de planologische mogelijkheden en anderzijds op enkele onderdelen meer ruimte wordt gevraagd. De realisatie van woningen en appartementen zoals deze nu voorligt, zorgt er volgens reclamant in haar planontwikkeling op haar eigen perceel aanzienlijk wordt beperkt. Er is er dan ook sprake van een conflicterende situatie. Reclamant zal aanzienlijke planschade lijden bij ongewijzigde uitvoering van het voorliggende plan. Gemeentelijke beantwoording Het staat reclamant vrij om ideeën voor het eigen perceel te ontwikkelen en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. De realisatie van de woningen en appartementen die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt is qua footprint gebaseerd op het huidige bestemmingsplan. Op dit punt blijft de bestaande situatie ongewijzigd. De hoogte is echter afwijkend. Ten aanzien van planschade staan de gebruikelijke rechtsmiddelen open na vaststelling van het bestemmingsplan. Overigens wordt op dit moment samen met de ontwikkelaar van voorliggend plan een integrale studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel van reclamant.
2.11	<u>M.e.r.</u> Reclamant stelt zich op het standpunt dat er wel degelijk sprake dient te zijn van een milieueffectrapportage. Gemeentelijke beantwoording Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft hierover een besluit genomen en geoordeeld dat geen sprake is van een negatief significant effect en dat een m.e.r.-beoordeling niet benodigd is. Volledigheidshalve wordt hier nog nader ingegaan op de afweging die is gemaakt. Ligging projectgebied Het projectgebied ligt aan de noordkant van het centrum van Alkmaar, net buiten de historische ring. Het maakt onderdeel uit van het transformatiegebied Overstad, waarbij oude kantoren en bedrijvigheid ontwikkeld wordt tot een meer gemengd gebied met

	woningen. Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Kenmerken van het potentiële effect Het realiseren van woningbouw zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Echter, de huidige gemengde bestemming levert planologisch ook verkeersbewegingen op. Nu is groothandel en opslag, detailhandel in volumineuze goederen, kantoren, maatschappelijke doeleinden en doeleinden ten behoeve van cultuur en ontspanning mogelijk. De laatste jaren is het bestaande pand in gebruik geweest als kantoor. Gezien het woningbouwprogramma is ten opzichte van een kantoor wel een kleine toename van 2 a 3 procent, voornamelijk in de weekenden. Dit zorgt echter niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate. De huidige gemengde bestemming zorgt bovendien voor meer potentiële negatieve milieueffecten dan woningbouw. In die zin is zelfs sprake van een positief effect op het milieu. De geplande functie van woningbouw zorgt ook niet voor bodembedreigende activiteiten of geluidhinder ten opzichte van de omgeving. Met de transformatie van bedrijfsbestemming naar woningbouw zijn derhalve geen significant negatieve milieueffecten te verwachten die leiden tot een m.e.r.-beoordeling.
	Conclusie voorontwerpreactie R02 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een nadere aanvulling/motivering worden voorzien.
R03	Reclamant 03 Reclamant adviseert om in het plan met een verwacht aantal van 221 woningen het advies om 35 appartementen geschikt te maken voor eventuele bewoning door mindervalide. Gemeentelijke beantwoording Binnen de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan aangaande woningen voor eventuele bewoning voor mindervalide. Vanuit de gemeente wordt de ontwikkelaar geïnformeerd over de reactie van de reclamant en verzoekt te overwegen hier bij de verdere uitwerking van het project aandacht aan te besteden.
	Conclusie voorontwerpreactie R03 De gemeente onderschrijft het belang van toegankelijkheid in de woningbouwopgave. Het bestemmingsplan –het juridisch planologisch kader- is echter niet het geëigende middel dergelijke zaken in te regelen. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over de reactie van de reclamant en verzoekt de initiatiefnemer te overwegen hier bij de verdere uitwerking van het project aandacht aan te besteden.
R04 4.1	Reclamant 04 <u>Hoogte van de bebouwing</u> Reclamant stelt dat uit de stukken blijkt dat de maximaal toegestane hoogte van de bebouwing omhoog gaat naar 38 meter. Door de voorgenomen plannen wordt het woongenot volgens reclamant ernstig belemmerd. Het huidige bouwwerk loopt schuin af waardoor reclamant aangeeft nu niet tegen een hoog bouwwerk aan te kijken. Deze is over

	een aanzienlijke lengte niet hoger dan 4,5 meter. De voorgenomen bebouwing, van het meest oostelijk geplande object, wordt 25 meter. Reclamant geeft aan hier recht tegen aan te kijken en dit is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing. Reclamant stelt dat het aantal zonuren zal afnemen door het gebouw uit het voorontwerpbestemmingsplan. Ook stelt reclamant dat de privacy afneemt doordat de toekomstige bewoners uitzicht hebben op de achtertuin van reclamant Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 Aanvullend zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast voor wat betreft de planologisch toegestane hoogte aan de Hoornse Vaart. Waar het voorontwerp voorzag in handhaving van de planologisch bestaande hoogte van 20 meter voor het bouwblok aan de Hoornse Vaart, zal het ontwerp bestemmingsplan daar een hoogte van 15 meter toestaan.
4.2	<u>Breedte van de bebouwing</u> Volgens de huidige plannen wordt de bouw 9 meter richting het water verbreed/opgeschoven. Dit is volgens reclamant precies waar reclamant straks ook tegenaan moet kijken. Reclamant stelt nog zicht te hebben op een stukje Waag- toren. Iets was in het nieuwe plan wordt aangemerkt als meerwaarde de bewoners van dit nieuwe plan, wordt hierdoor voor reclamant ontnomen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 Bovendien is het op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk te bouwen tot aan de kavelgrens.
4.3	<u>Waardedaling onroerend goed</u> In het verlengde van het voorstaande vreest reclamant nadelige gevolgen voor de waarde van zijn woning. Door de geplande bebouwing stelt reclamant dat het minder aantrekkelijk wordt om de woning te kopen. Gemeentelijke beantwoording Binnen de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan aangaande mogelijke waarde vermindering. Ten aanzien van planschade staan de gebruikelijke rechtsmiddelen open na vaststelling van het bestemmingsplan
4.4	<u>Verkeerssituatie en luchtkwaliteit</u> Doordat aanzienlijk meer woningen worden gebouwd, stelt reclamant dat een hogere verkeersdruk ontstaat. De huidige kantoorfunctie is volgens reclamant op het gebied van verkeersintensiteit niet te vergelijken met 135 woningen en 174 parkeerplaatsen. De hogere verkeersdruk leidt volgens reclamant tot een slechtere luchtkwaliteit. De uitstoot van (onder meer) fijnstof zal toenemen. Hierover is geen rapport opgemaakt. In de toelichting gaat u uit van aannames, die niet onderbouwd zijn. Er is in ieder geval niet duidelijk wat de toename van schadelijke stoffen gaat zijn. Voor reclamant heeft de voorgenomen parkeergarage een ongunstige ligging. Inrijdende auto's schijnen straks met hun koplampen bij reclamant naar binnen, wat zorgt voor een onwenselijke situatie. Op de plankaart dient volgens reclamant duidelijk te worden dat de bouw van de parkeergarage zodanig is dat de lampen niet bij reclamant naar binnen schijnen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7

	Conclusie voorontwerpreactie R04 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R05	Reclamant 05
5.1	<u>Privacy</u> Reclamant geeft aan in de huidige situatie geen last te hebben van inkijk op hun perceel. In de nieuwe situatie stelt reclamant dat men vanuit de woningen of vanaf de balkons op het perceel kijkt, zowel in hun tuin als in hun woning. Dat vormt volgens reclamant een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 + planologisch nu bebouwing tot 20m hoog mogelijk (die niet is gerealiseerd), in nieuwe plan wordt dit lager: 15 m
5.2	<u>Uitzicht</u> Reclamanten stellen op dit moment een ruim uitzicht te hebben en na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en volgens reclamanten een onaanvaardbare beperking. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.2
5.3	<u>Lichtinval</u> De uitvoering van het bouwplan zorgt volgens reclamant voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Reclamanten vrezen voor de effecten die het bouwproject heeft op de lichtinval op hun perceel en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre hun lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
5.4	<u>Verkeer</u> Onder het bouwplan is een grote parkeergarage aanwezig. Door woningen toe te voegen stelt reclamant dat er een forse toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan, welke voor overlast zullen leiden. Daarnaast zal er volgens reclamant een toename van fijnstof en verkeersgeluid zijn wat onwenselijk zou zijn. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7
5.5	<u>Waardedaling</u> Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Volgens reclamant een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

	Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 2.10.
	Conclusie voorontwerpreactie R05 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R06	Reclamant 06 Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met dit besluit. Ze achten het nieuwe plan te kolossaal voor deze plek. Omwonenden die hier al jaren wonen zullen negatieve gevolgen ondervinden in de vorm van minder privacy, minder zonlicht, minder vrij uitzicht, waardevermindering van de huizen en daarbij behorende financiële gevolgen. Reclamant wenst dan ook een aanpassing van de hoogtes en een aanpassing van de positie van het pand richting de Hoornsevaart.
6.1	Gemeentelijke beantwoording <i>Hoogte en uitzicht</i> Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1, 1.2 en 4.1 en 4.2
6.2	<i>Privacy, bezonning en waardevermindering</i> Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.1
6.4	<i>Waardevermindering</i> Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
	Conclusie voorontwerpreactie R06 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R07	Reclamant 07
7.1	<u><i>Bezonning en licht</i></u> Reclamant geeft aan dat een hoger bouwvolume mogelijkwerijs toch zonlicht en daglicht weg zal nemen vanuit de woning. Dit zal zorgen voor hogere stookkosten. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
7.2	<u><i>Privacy en geluidsoverlast</i></u> Het voorontwerp gaat uit van het toestaan van bewoning in plaats van de huidige bestemming; hierdoor ontstaat volgens reclamant een forse aantasting van de privacy en vermindering van het woongenot. Er ontstaat een soort massale afscherming tussen onze wijk en de binnenstad, zodat de sfeer van de wijk zeer negatief wordt beïnvloed. Het door de projectontwikkelaar gepresenteerde plan voorziet in een groot aantal (130) woningen met gevolgen voor privacy en geluidsoverlast. Hier is reclamant het niet mee eens. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 2.7

7.3	<u>Bouwhoogte</u> Volgens reclamant blijkt uit het voorontwerp dat de te bouwen hoogte aanzienlijk verschilt van de huidige maximale bouwhoogte; is dat bijzonder hoog en blijkt hoger te zijn dan het allerhoogste punt van de Noorder Arcade. De relatie met de bestaande bebouwing wordt ernstig verstoord. Hier is reclamant het niet mee eens. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.1
7.4	<u>Uitzicht</u> Het gepresenteerde plan voorziet in hoge bebouwing tot aan de waterkant van de Hoornse Vaart; hierdoor treedt er volgens reclamant een behoorlijk verlies aan uitzicht op en wordt de doorkijk naar het centrum fors beperkt. In de plannen is te lezen dat de zichtlijnen verbeteren door de gehanteerde architectuur. De zichtlijnen vanuit de woningen aan de Friese Poort blijven onvermeld. Reclamant ontvang van u graag een analyse van de impact van de constructie op de zichtlijnen vanaf voornoemde woningen en stelt dat dit een aantasting van het woongenot betreft. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.2
7.5	<u>Inpandige parkeergarage</u> In het plan is sprake van een inrit voor een inpandige parkeergarage. Een voorziening om instraling van autolampen richting de huizen van de Friese Poort zou noodzakelijk zijn. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7
	Conclusie voorontwerpreactie R07 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R08	Reclamant 08
8.1	<u>Rooilijnen</u> Reclamant geeft aan dat de rooilijnen (footprint) aan de Noorderkade niet duidelijk zijn, dit zorgt ervoor dat zichtlijnen niet vast te stellen zijn. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.3
8.2	<u>Opwarming door zon</u> Reclamant stelt dat door het nieuwe bestemmingsplan minder zoninval in de woning zal komen. Dit zal een negatief effect hebben op de stookkosten. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 Uit de bezonningsstudie van juni 2018 blijkt dat de schaduwwerking van het plan op het gebouw aan de Noorderkade het effect op de oostgevel van het gebouw betreft. Deze oostgevel heeft vanaf circa 14:00 uur geen direct zonlicht meer op de gevel door haar eigen

	schaduw waardoor het behalen van de strenge TNO eis al redelijk lastig is. In het huidige bestemmingsplan voldoet dit gebouw aan de 'lichte TNO' eisen, echter niet volledig aan de 'strenge' eisen. Het nieuwe bestemmingsplan voldoen aan de 'lichte TNO' eisen. In het onderzoek is te zien dat dit ook nog eens lokaal is op de gevel en niet geldt voor alle appartementen tegelijk.
8.3	<u>Uitzicht</u> Het vrij uitzicht wordt volgens reclamant beperkt met naar verwachting 50%. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
8.4	<u>Politiek geen meerderheid voor hoogbouw, zie stelling; (Alkmaars Weekblad)</u> " BOUW OP INBREILOCATIES DE HOOGTE IN." 8 partijen ONEENS 3 partijen GEDEELTELIJK EENS 2 partijen EENS 1 partij NEUTRAAL. Gemeentelijke beantwoording Dit artikel gaat over kleine inbreilocaties. Zoals verder in het artikel te lezen valt zijn de meeste partijen vóór hoogbouw op Overstad.
8.5	<u>Veel appartementen op betrekkelijk klein oppervlakte</u> Gemeentelijke beantwoording De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een hoog-stedelijke omgeving. In een dergelijke omgeving is het aantal woningen dat wordt gerealiseerd passend. Dit is eveneens terug te zien in de vormgeving van het plan. Qua aard en omvang is het plan in te passen in zijn omgeving.
8.6	<u>Waarde vermindering</u> Reclamant verwacht een waarde vermindering van de eigenwoning. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
	Conclusie voorontwerpreactie R08 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R09 9.1	Reclamant 09 <u>Uitzicht en bouwhoogte</u> De nieuwbouw wordt zo hoog dat reclamant stelt dat het zicht ernstig wordt belemmerd. Een omvang zoals nu in het voorontwerp voorzien is volgens reclamant veel te groot en hoog voor de directe omgeving. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1

9.2	<u>Bezonning</u> Door de beoogde nieuwbouw stelt reclamant weinig direct zonlicht krijgen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 8.2
9.3	<u>Geluid, stankoverlast en windhinder</u> Doordat de hoogbouw zo hoog is zal het geluid van de weg alleen nog maar omhoog kunnen. Dit leidt tot veel meer geluid en stankoverlast op de balkons en in de woningen. Daarnaast wordt dit effect naar de mening van reclamant versterkt doordat er een tunneleffect zal optreden zodat het altijd harder waait c.q. tochtig wordt en ook op straatniveau zal dit tot een situatie leiden van continue wind. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7. Voor wat betreft wind kan opgemerkt worden dat Peutz in juni 2018 een windhinderonderzoek heeft uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat het windklimaat door toedoen van het nieuwe bestemmingsplan niet significant verslechterd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
9.4	<u>Privacy</u> Reclamant stelt dat de gebouwen heel erg dicht op elkaar komen te staan gegeven de hoogte. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
9.5	<u>Waardedaling</u> Het woongenot daalt volgens reclamant ernstig en de waarde van de woning wordt ook negatief beïnvloedt. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
	Conclusie voorontwerpreactie R09 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R10 10.1	Reclamant 10 Het plan en met name de hoogtes van de accenten zal volgens reclamant uitzicht verminderen en zon inval in de woning beperken, met name bij laagstaande zon. Daarnaast is er het vermoeden dat de wind ook zal toenemen in het gebied. Hierdoor wordt gevreesd voor een waarde vermindering van de eigen woning. Gemeentelijke beantwoording: Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1, 4.2 en 8.2
	Conclusie voorontwerpreactie R10 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.

R11	Reclamant 11
11.1	<u>Bezwaar tegen hoogte</u> Het plan is te hoog wat negatieve gevolgen heeft voor zonlichttoetreding en privacy. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 8.2
11.2	<u>Uitzicht</u> De zichtlijn van het plan wordt gewijzigd waardoor het uitzicht van reclamant verdwijnt. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
11.3	<u>Verkeerstoename</u> Het plan zorgt met de diverse in- en uitritten voor veel extra verkeersbewegingen die leiden tot een toename van fijnstof en gezondheidsproblemen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7.
	Conclusie voorontwerpreactie R11 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R12	Reclamant 12
12.1	<u>Bezwaar tegen de hoogtes</u> Reclamant geeft aan dat hij bezwaar maakt tegen de hoogtes van het bouwplan en dat dit bezwaar nader wordt aangevuld. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.2. Overigens is een nadere aanvulling nog niet ontvangen.
	Conclusie voorontwerpreactie R12 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R13	Reclamant 13
13.1	<u>Hoogtes blok 2 en 3</u> Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogtes van blok 2 en 3. (in zijn tekening B en A). Deze gebouwen zouden in bepaalde seizoenen veel lichtinval blokkeren. De wens is om een uitgebreidere bezonningsstudie te verkrijgen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 Uit de aanvullende bezonningsstudie van juni 2018 blijkt dat het gebouw ten oosten van het plangebied, waar reclamant zich bevindt, op geen enkel moment last van schaduwwerking van het huidige en nieuwe bestemmingsplan heeft.

13.2	<u>Doorkijk</u> De aanwezigheid van blok 3 (gebouw A in de tekening) zorgt voor een blokkering van het zicht langs de Hoornse vaart. Heden is het een parkeerlocatie voor het blok. De wens is om hier geen bebouwing te realiseren, dan wel dit te voorzien van groen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 13.1
	Conclusie voorontwerpreactie R13 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R14	Reclamant 14 tot en met reclamant 26
14.1	<u>Bezwaar tegen de hoogtes</u> Reclamanten geven aan dat de hoogte van de geplande bouwblokken, waardoor veel appartementen op een kleine oppervlakte gerealiseerd kunnen worden, gevolgen heeft voor zowel het zicht uit de woningen als voor het invallende zonlicht. Daarnaast zal door de positionering van de woningen aan de zijde van de Kwakelkade, de privacy van de reclamanten verminderen. Er is namelijk een directe inkijk in de appartementen van reclamanten. Het gevolg zal zonder meer een vermindering van het woongenot van reclamanten betekenen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
14.2	<u>Zichtlijnen</u> In het voorontwerp zijn drie gebouwen geprojecteerd. Het hoogste van de drie gebouwen heeft een hoogte van zesendertig meter. Door de hoogte en massaliteit van de geplande bouwblokken wordt het zicht vanuit de woningen van reclamanten in belangrijke mate verminderd. Het zicht zowel recht voor het appartement als naar links en naar rechts wordt in hoge mate belemmerd. Het is juist dit uitzicht dat indertijd tot de aankoop van deze appartementen heeft geleid. Vanwege het uitzicht en de locatie was daarmee ook een hogere aankoop prijs gemoeid. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
14.3	<u>Vermindering zonlicht en privacy</u> Blijkens de bezonningsstudie wordt door de hoogte van de geplande bebouwing en de daarmee samenhangende zware schaduw veel zonlicht op de woningen weggenomen. Dit zal tot gevolg hebben een vermindering van de leefbaarheid en een verlaging van de temperatuur in de woningen met hogere stookkosten als gevolg. Daarnaast zal er een directe inkijk het appartement zijn en hierdoor een verminderde privacy van de reclamant. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 13.1
14.4	<u>Verkeersintensiteit en fijnstof</u>

	Reclamanten geven aan dat het realiseren op de locatie een verhoging van de verkeerintensiteit zal veroorzaken. Dit geeft een toename van de geluidsoverlast en de uitstoot van fijnstof. Door het bouwen van woningen en het realiseren van de daarmee samenhangende parkeermogelijkheden, zal de intensiteit van het autoverkeer toenemen. De vraag ligt dan voor of de grenswaarden van fijnstof, voor zowel het jaargemiddelde als het daggemiddelde, niet zullen worden overschreden. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7.
14.5	<u>Rooilijn</u> Tot op heden is de maatvoering van het gebouw aan de zijde van de Noorderkade onduidelijk gebleven. Onduidelijk is de positionering van de gevels van het gebouw ten opzichte van de rooilijn. Gemeentelijke beantwoording De rooilijnen zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan zijn één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan wijzigt in rechtelijke zin zodoende niet aan de langs zichten voor het project. Dit betekent dat de gevels van het gebouw volledig tot aan de kavelsgrens gerealiseerd kunnen worden.
14.6	<u>Waardevermindering</u> Gelet op alle hiervoor genoemde aspecten is de verwachting gerechtvaardigd dat de woningen een aanmerkelijke waardevermindering zullen ondergaan. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
	Conclusie voorontwerpreactie R14 t/m R26 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R27	Reclamant 27
27.1	<u>Bezwaar tegen de hoogtes</u> Reclamanten geven aan dat de hoogte van de geplande bouwblokken, waardoor veel appartementen op een kleine oppervlakte gerealiseerd kunnen worden, gevolgen heeft voor zowel het zicht uit de woningen als voor het invallende zonlicht. Daarnaast zal door de positionering van de woningen aan de zijde van de Kwakelkade, de privacy van de reclamanten verminderen. Er is namelijk een directe inkijk in de appartementen van reclamanten. Het gevolg zal zonder meer een vermindering van het woongenot van reclamanten betekenen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
27.2	<u>Zichtlijnen</u> In het voorontwerp zijn drie gebouwen geprojecteerd. Het hoogste van de drie gebouwen heeft een hoogte van zesendertig meter. Door de hoogte en massaliteit van de geplande bouwblokken wordt het zicht vanuit de woningen van reclamanten in belangrijke mate verminderd. Het zicht zowel recht voor het appartement als naar links en naar rechts wordt in hoge mate belemmerd. Het is juist dit uitzicht dat indertijd tot de aankoop van deze

	appartementen heeft geleid. Vanwege het uitzicht en de locatie was daarmee ook een hogere aankoop prijs gemoeid. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
27.3	<u>Vermindering zonlicht</u> Blijkens de bezonningsstudie wordt door de hoogte van de geplande bebouwing en de daarmee samenhangende zware schaduw veel zonlicht op de woningen weggenomen. Dit zal tot gevolg hebben een vermindering van de leefbaarheid en een verlaging van de temperatuur in de woningen met hogere stookkosten als gevolg. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 8.2
27.4	<u>Verkeersintensiteit en fijnstof</u> Reclamanten geven aan dat het realiseren op de locatie een verhoging van de verkeerintensiteit zal veroorzaken. Dit geeft een toename van de geluidsoverlast en de uitstoot van fijnstof. Door het bouwen van woningen en het realiseren van de daarmee samenhangende parkeermogelijkheden, zal de intensiteit van het autoverkeer toenemen. De vraag ligt dan voor of de grenswaarden van fijnstof, voor zowel het jaargemiddelde als het daggemiddelde, niet zullen worden overschreden. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7
27.5	<u>Rooilijn</u> Tot op heden is de maatvoering van het gebouw aan de zijde van de Noorderkade onduidelijk gebleven. Onduidelijk is de positionering van de gevels van het gebouw ten opzichte van de rooilijn. Gemeentelijke beantwoording De rooilijnen zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan zijn één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan wijzigt in rechtelijke zin zodoende niet aan de langs zichten voor het project. Dit betekent dat de gevels van het gebouw volledig tot aan de kavelsgrens gerealiseerd kunnen worden.
27.6	<u>Waardevermindering</u> Gelet op alle hiervoor genoemde aspecten is de verwachting gerechtvaardigd dat de woningen een aanmerkelijke waardevermindering zullen ondergaan. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
	Conclusie voorontwerpreactie R27 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonning) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.
R28	Reclamant 28
28.1	<u>Uitzicht</u>

	Reclamant geeft aan dat het nieuwe plan het uitzicht zal blokkeren, met name de zicht op de waagtoren dan wel de gehele linie wordt slechter. Dit wordt als onwenselijk gezien. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 4.1 en 4.2
28.2	<u>Fijnstof</u> Reclamant geeft aan dat door het nieuwe plan en dan met name de uitbreiding van het metrage een behoorlijke groei aan verkeer te verwachten valt. Deze mogelijke groei zorgt niet voor de gewenste verbetering, maar voor een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit in Overstad. Dat de luchtkwaliteit binnen de grenswaarden blijft doet hier uiteraard niet aan af. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.7.
28.3	<u>Woningwaarde</u> Aangegeven wordt dat de waarde en de WOZ-waarde van eigen woning zal dalen. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
28.4	<u>Privacy</u> Reclamant geeft aan dat de wijziging van de bestemming van kantoor naar woningbouw betekent dat de privacy in de tuin achteruit gaat. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.3
28.5	<u>Bezonnig</u> Reclamant geeft aan dat blijkens de bezonningsstudie het zonlicht dat in de wintermaanden hun huiskamer binnendringt weggenomen wordt door toekomstige hoogbouw vlak achter ons huis. Dit speelt in de donkere wintermaanden, waarin zonlicht door ons hoog gewaardeerd wordt. Daarnaast vindt er een reductie van de lichthoeveelheid plaats met een continu karakter, niet alleen als de zon schijnt of als het winter is. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1 en 5.3
28.6	<u>Voorstel</u> Reclamant geeft aan dat ze het plan te massaal achten en daarom de hoogtes van de 3 accenten lager wenst te zien namelijk van 38 meter, 28 meter en 25 meter naar respectievelijk 25 meter, 23 meter en 20 meter. Gemeentelijke beantwoording Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1.1
	Conclusie voorontwerpreactie R028 De toelichting van het bestemmingsplan zal op verschillende onderdelen (o.a. stedenbouwkundig, wind, geluid, luchtkwaliteit, bezonnig) van een naderen aanvulling/motivering worden voorzien.