

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 29 april 2024 09:31
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: aanvullend welstandsadvies 80 bedrijfsunits [REDACTED]
Bijlage(n): ALK20240423_[REDACTED].pdf

Beste [REDACTED]

Hierbij het aanvullende welstandsadvies voor de 80 bedrijfsunits aan de [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

(vergadert op donderdag in de oneven weken van het jaar)



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

College van B en W
T.a.v. gemeente Alkmaar

Geachte College,

Nevenstaande aanvraag voor een omgevingsvergunning werd op 15 februari 2024 ter openbare vergadering aan de [redacted] voorgelegd. Het betreft de bouw van tachtig bedrijfsunits aan het Alkmaars Kanaal, in het deelgebied [redacted]. De units zijn verdeeld over vijf blokken. Het eerste blok [redacted] is alzijdig. De andere vier blokken daarnaast hebben een rechthoekige plattegrond en zijn met de kopse kanten op het Alkmaars Kanaal georiënteerd. Langs de tussenstraten worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De blokken zijn drie bouwlagen hoog. De gevels worden opgetrokken in rood metselwerk in combinatie met aluminium gevelbeplating. Er worden vlakken gecreëerd met diepe negen.

Beoordelingskader

Het plangebied bevindt zich in [redacted], een gebied dat in de geactualiseerde welstandsnota (2022) is aangewezen als ontwikkellocatie, als onderdeel van het Alkmaars Kanaal. Voor ontwikkellocaties bevat de Welstandsnota geen nadere uitwerkingen. Hier gelden de beginselen zoals beschreven in de algemene welstandscriteria op pagina 20 (hoofdstuk 2) van de vastgestelde welstandsnota.

Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden Viaanse Molen, RWZI, Overstad, Oudorp en Overdie vastgesteld. Deze vormen inspirerende ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de zone langs het Alkmaars kanaal. De commissie heeft het ontwikkelbeeld Overdie gebruikt als richtlijn voor de interpretatie van de algemene welstandscriteria.

Bevindingen

Het voorliggende plan bevindt zich op het bedrijventerrein [redacted]. Zoals beschreven in het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelbeeld [redacted] wordt het gebied meer stad en is het de ambitie van de gemeente om het te transformeren naar een meer stedelijk werkgebied met wonen en voorzieningen. Op het huidige bedrijventerrein is er geen sprake van een evidente woon- of verblijfskwaliteit die past bij de stad.

De commissie constateert dat het voorliggende plan zich op één van de belangrijkste stukken bevindt in de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal als geheel. In de omgevingsvisie van Alkmaar is opgenomen dat Overdie wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk stedelijke leefomgeving. De commissie is van mening dat de ontwikkeling van een grote hoeveelheid bedrijfsunits met bijbehorende parkeerplekken daar niet mee strookt.

Motivering

De commissie pleit voor deze locatie voor (ten minste een combinatie met) woningbouw op deze plek om tot een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving in het groen te komen, zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en het ontwikkelbeeld. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt niet tegemoetgekomen aan de opgaven die in het ontwikkelbeeld zijn geformuleerd en vastgesteld. Zij verwijst daarbij naar de volgende punten uit het ontwikkelbeeld:

Datum

23-04-2024

Dossier

24020456

Betreft

Aanvraag
omgevingsvergunning [redacted]

Blad

1/2

[redacted]
[redacted]
T [redacted]
i [redacted]
www [redacted]
[redacted]
BIC [redacted]
KVK [redacted]
BTW [redacted]

[REDACTED]
(vergadert op donderdag in de oneven weken van het jaar)



- Elke ontwikkeling kent 20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van infiltratie.
- De stalling van auto's en fietsen is vanaf de openbare ruimte uit het zicht en op eigen terrein georganiseerd. De parkeernorm past bij het mobiliteitsplan dat specifiek wordt gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Op de oevers is geen ruimte voor de auto.
- Aan het waterplein is de oever zacht en groen en minimaal 20 meter breed.
- Voor het gehele gebied is in de toekomst ruimte voor 30% wonen.

In de aanvraag wordt niet aan bovenstaande punten uit het ontwikkelbeeld tegemoet gekomen. De parkeerplaatsen zijn rondom de gebouwen in het zicht aan het Kanaal georganiseerd. Daarnaast wordt niet tegemoetgekomen aan de norm van minimaal 20% onverhard en onbebouwd. De oevers worden verhard.

Om tot een aantrekkelijke verblijfskwaliteit te komen, zoals voor dit gebied wordt beoogd, adviseert de commissie om minimaal een combinatie met woningbouw op deze plek te faciliteren.

Ten aanzien van de gebouwen concludeert de commissie dat er geen sprake is van een uitwerking die recht doet aan een gemengde wijk. De interactie met het maaiveld ontbreekt, de repetitie van de gevelopeningen en industriële uitstraling passen niet in de toekomstige context waarin gewoond gaat worden. Er is geen interactie met het maaiveld en er zijn geen ogen op straat. Verfijning in materialisatie en detaillering ontbreekt.

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om niet akkoord te gaan met de aanvraag omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

Namens de [REDACTED],

[REDACTED],
p.o. [REDACTED]

Datum

23-04-2024

Dossier

[REDACTED]

Betreft

Aanvraag
omgevingsvergunning [REDACTED]

Blad

2/2

T 07

info

www

BIC:

KVK

BTW