

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 18 maart 2025 10:01
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: Advies mbt bedrijfsunits op [REDACTED]
Bijlage(n): 250317 [REDACTED] bedrijfsunits_advies EZ.docx

Hoi [REDACTED],

Zoals vorige week besproken vind je in de bijlage het voorgestelde advies van EZ mbt de aanvraag voor de bouw van bedrijfsunits op het terrein van SAL.

Daarnaast nog enkele overpeinzingen:

- We vroegen om een brief waarin [REDACTED] bevoegd is om dit te realiseren. Volgens mij werd een overeenkomst uit 2022 opgestuurd. Is dat daarmee geregeld?
- Is de fundering geschikt om toekomstig alsnog op te toppen? Met wonen bijvoorbeeld. En wat vinden wij hiervan?

[REDACTED], wil jij ook meelezen? Ik hoor het graag als jullie nog aanvullingen hebben!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Alkmaar

M: [REDACTED]



Ruimte voor bedrijvigheid staat onder druk. Zowel lokaal, als regionaal als landelijk wordt dit onderkend als probleem. Het is EZ dan ook veel aangelegen om bestaande m2 bvo bedrijvigheid minimaal te behouden naar de toekomst. Huidig uitgangspunt van EZ is dat het huidige aantal m2 bvo werken/bedrijvigheid terug moeten komen in toekomstige ontwikkelingen. Naast het kwantitatieve uitgangspunt, is de kwalitatieve benadering ook van belang. Zijn er voldoende verschillende soorten bedrijfsruimten. Ook is functiemenging een belangrijk ingrediënt in de transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde woon-werk wijken. Functiemenging draagt bij aan een bruisende wijk waar sociale veiligheid, leefbaarheid en verbinding ontstaan.

Als gekeken wordt naar functiemenging, zien we in dit plan enkel werken terug, geen wonen. Op basis van vigerend bestemmingsplan is echter wonen niet toegestaan (met uitzondering van een bedrijfswoning). In de huidige ontwikkeling, binnen vigerend bestemmingsplan, is geen mogelijkheid voor functiemenging.

Een andere kanttekening betreft de inpassing van het plan in het Alkmaars Kanaal. Graag goed laten checken of de opstelling en uitstraling past binnen de kaders en beelden voor de ontwikkelingen in het Alkmaars Kanaal.

Tot slot nog de kanttekening, dat het wel belangrijk is om te kijken naar het type bedrijven die terugkomen in deze units. In andere steden wordt gezien dat oneigenlijk gebruik van dergelijke units toeneemt (gebruik als woning, gebruik voor niet-legale activiteiten, etc.). In Alkmaar zien we deze ontwikkeling beperkt terug, maar hier dient aandacht voor te zijn. Ook zien we een forse toename van eenzelfde soort bedrijfsunits, terwijl we merken dat er vraag is naar diverse soorten bedrijfsruimte. Bijvoorbeeld voor bedrijfsruimten/productiehallen groter dan 200m2. Het is niet de bedoeling dat bedrijfsruimten die nu gebouwd worden, middels simpele transformatie omgezet worden naar woningen. Ook hier geldt dat ontwikkelingen binnen het ontwikkelkader zouden moeten passen om de kwaliteit van de nieuw te ontwikkelen wijk te borgen.

Nog enkele vragen:

- Bestemmingsplan heeft ruimte om tot 15m hoog te bouwen; wordt deze ruimte nu optimaal benut met het oog op schaarse grond?
- Op een deel van het plot is bedrijfsgebonden kantoorruimte enkel toegestaan tot 50% van het oppervlakte. Als van de 3 lagen 2 lagen kantoor worden, dan voldoen de units hier niet aan. Op een ander deel van het plot is dit wel toegestaan overigens (zelfstandige kantoren tot 750m2, met als maximum 3000m2 per gebouw).
-