

## Randvoorwaarden ontwikkeling Overdie – Zeglis strook Reactie Reales 12 september '24

Gemeente Alkmaar heeft op 05 september jl. de concept randvoorwaarden voor de ontwikkeling Overdie – gronden Reales en [REDACTED] Logistiek (hierna Zeglis 1 en 2) aangeleverd.

Reales heeft de informatie bestudeerd en tijdens het overleg van 10 september vragen hierover gesteld, welke in deze notitie uiteengezet zijn.

Een uitspraak hoe om te gaan met de uitgangspunten is van belang om te kunnen onderzoeken of het mogelijk is om een haalbaar plan te ontwikkelen.

Het vervolg overleg met de wethouder en [REDACTED] staat gepland op 26 september, wij zijn bereid om in aanloop naar dat overleg met de gemeente en haar adviseurs af te stemmen om de randvoorwaarden scherp te krijgen.

### Opmerkingen/ vragen

#### - Algemeen

- Het is van belang dat we de gemaatvoerde stedenbouwkundige tekeningen ontvangen zodat we het programma op de maatvoering kunnen beoordelen, dan kunnen we zien hoeveel woningen we op de footprint kwijt kunnen en of we aan de aantallen kunnen komen die in de spelregelkaart worden genoemd.
- In de concept randvoorwaarden wordt aangegeven dat alle vigerende beleidskaders van toepassing zijn op het plangebied. De gemeente heeft aangegeven dat tegenstrijdigheden tussen het vigerend beleid en de randvoorwaarden nog mogelijk zijn en dat hier uiteindelijk een afweging gemaakt moet worden. Wij gaan ervanuit dat dit dan enkel toepasbaar is op de regels en niet op het beeld (in de ontwikkelvisie staan bijvoorbeeld andere beelden en voorbeelden.)
- Kunnen we werken/voorzieningen clusteren / schuiven? Kleine stukjes van 100m2 is niet heel praktisch zowel qua kosten als exploitatie. Met name in de kleine blokken is dit lastig in te passen.
- Kunnen we het inhoudelijk programma uitwisselen tussen Zeglis 1 en 2 om de haalbaarheid te vergroten? Denk aan verdeling parkeren en sociaal. Wij denken dat het handig is om bezoekersparkeren te mixen tussen de locaties en sociaal zoveel mogelijk te clusteren voor woningcorporaties.
- Het oranje gemarkeerde gebied is de beoogde ontsluiting. De Herculesstraat wordt opnieuw ingericht en krijgt een middenberm die voorziet in parkeren (niet t.b.v. ontwikkeling Zeglis 1 en 2). Een deel van het nieuwe profiel van de Herculesstraat is over het perceel van Zeglis 2 getekend. Wat is de gedachte hierbij en hoe zou de gemeente dit willen regelen? Ook gezien de andere eigenaren die bebouwing hebben die staat op delen waar de weg nu is ingetekend.
- In de tekst wordt de opmerking 'loopbruggen' benoemd bij Zeglis 2. Wat behelst dit?
- Het gestapeld werken is vooral gericht op de bredere ontwikkeling en niet zozeer voor Zeglis 1 en 2 van kracht. Mogelijk zou incidenteel langs de Herculesstraat iets voorzien kunnen worden in Zeglis 2. Is dat correct als we dit zo interpreteren? In welke mate staat dit vast? Gelet op de maatvoering en vormen van de blokken, is hier nog een milde mate van aanpassing mogelijk als dit de gebouwen beter maakt? Niet per se meer oppervlakte maar mogelijk een andere maatvoering.

## - Zeglis 1

- Het parkeren lijkt nog niet goed ingevoerd te zijn binnen de bebouwing. Enkel gebouw 1 en een kleine strook in blok 2 is onvoldoende om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm. Welke oplossing ziet de gemeente hiervoor? Daarbij rekeninghoudende met het feit dat ondergronds parkeren met de huidige grondsamenstelling geen optie is. Hieronder de detail punten als opmerking:
  - 212 woningen geeft circa 7.800m<sup>2</sup> bebouwd parkeren. Dat past niet in de stedenbouwkundige opzet die nu gepresenteerd wordt. Mogelijk een lager aantal woningen, meer grondgebonden om zodoende tot een haalbaar plan te komen? Voorstel dit in werkoverleg met Faro te bespreken.
  - Blok1 lijkt nu als enige gebouw gebruikt te worden voor bewoners parkeren. Met de huidige voetprint zou deze voor 212 app ongeveer 9 lagen hoog moeten worden.
  - Blok 2 lijkt 1 strook te hebben voor bezoekers parkeren. Deze zou met de huidige maat ongeveer 3 lagen hoog worden. Dat lijkt ons niet wenselijk.
  - Bezoekersparkeren in een garage is niet handig als 10 meter verderop gratis op straat geparkeerd kan worden. Hoe ziet de gemeente dat?
- Blok 1 staat over kadastrale grens en valt daarmee een beetje buiten ons eigendomsgebied. Is hier iets mee te schuiven? Ofwel waarom is deze als zodanig gepositioneerd?
- Rekening houden met waterleiding en planopzet / positie blokken daarop afstemmen. Ons uitgangspunt zou zijn om niet aan de waterleiding te komen en rekening te houden met de eisen van PWN met werkafstand/ werk voorwaarden.
- De vloervelden van de blokken zijn qua omvang gefixeerd. Geldt dit ook voor de vorm / afmeting hiervan?
- Alle zaken buiten het perceel worden door de gemeente uitgevoerd en ontworpen. Reales speelt hier geen rol in. Is dat correct?

## - Zeglis 2 (

- Het binnenterrein is aangewezen als parkeren. Wordt er gedacht aan 2 laags parkeren op het binnenterrein met verhoogd maaiveld? Dat lijkt vooralsnog niet het geval.
- Rondom Zeglis 2 is de maaiveld zone aangegeven als bedrijfsmatig. Als je de m<sup>2</sup>'s optelt kom je op een hoger oppervlak bedrijfsmatig dan in de uitgangspunten genoemd. Tevens wordt vooral gesproken over de herculesstraat en niet over de Bestevaerstraat. Is het mogelijk om hier creatief mee om te gaan en langs de Bestevaerstraat meer ruimte voor woon werk units of enkel wonen te realiseren? Wat is het uitgangspunt en waar liggen de grenzen hier?
- Hoogte accent 3-16, nazien hoe dit samenhangt met Containerbox en verstrekte omgevingsvergunning aan deze partij. De kwaliteit van de woontoren gericht op een blinde muur van 15 meter hoog lijkt ons niet wenselijk. Is het mogelijk dit beter in te vullen?
- Ontsluiting en toegang bedrijfsmatige plint rondom Zeglis 2. Hoe komen gebruikers bij de plint onder het hoogte accent? Dat lijkt daar niet heel handig.

- Welke kwaliteit wordt verwacht met bedrijfsunits begane grond (overheaddeur, kantoor) en dan woningen daar boven? Wat is hier de gedachte bij? Wellicht een deel woon-werk units toevoegen?