

1. Inleiding

In kader van het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Overdie Zeglis fase 1 is door de verkeerskundige van gemeente Alkmaar op 1 juni 2023 gevraagd hoe het (bezoekers-) parkeren binnen de ontwikkeling werkt. In deze notitie een uiteenzetting.

In opdracht van Zeglis I B.V. heeft Goudappel voor het plan Zeglis fase 1 bestaande uit gebouw A+B+C een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd conform de geldende parkeernormennota Alkmaar 2020-2027. Dit onderzoek dateert van 5 april 2023.

In het onderzoek van Goudappel is op basis van het toekomstig woonprogramma en de hiervoor omschreven regelgeving bepaald hoeveel parkeerplaatsen er voor de ontwikkeling gerealiseerd dienen te worden om in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers te voorzien.

Uit dit onderzoek volgt dat op het drukste moment – in totaal – 252 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden voor Zeglis 1 gebouw A+B+C. En op het drukste moment dienen er 65 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor bezoekers.

Zeglis I BV realiseert – in totaal – 255 parkeerplaatsen, aldus 3 meer dan benodigd op basis van de parkeernota. Deze parkeerplaatsen worden vooralsnog als volgt gerealiseerd:

- 210 parkeerplaatsen in parkeergarage
- 45 parkeerplaatsen op het maaiveld

In deze notitie wordt omschreven op welke wijze het parkeren naar verwachting door Zeglis I BV wordt ingericht. Dit kan aan de hand van nieuwe inzichten nog wijzigen.

2. Uitwerking garage

Heden worden er circa 210 plekken gerealiseerd in de garage, dit zal voornamelijk voor direct gebruik zijn voor bewoners maar ook deels voor bezoekers en huur worden ingevuld.

- **Gebouw A – 61 koopwoningen – 1,0 pp/woning – totaal 61 pp in parkeergarage**
Bestaat uit 61 koopwoningen in het hogere segment. In dit segment is het gebruikelijk om standaard 1 parkeerplaats per woningen te verkopen. Deze zijn toegewezen.
- **Gebouw B – 90 huurwoningen – 0,7 pp/woning – totaal 63 pp in parkeergarage**
Bestaat uit 90 huurwoningen. Bij huurwoningen is het gebruik van auto's lager en daarom nemen beleggers niet meer dan 0,6 a 0,7 parkeerplaats per woning af voor directe verhuur. Dit zijn dan zwerfplekken door de belegger in te vullen.
- **Gebouw C – 52 koopwoningen – 1,0 pp/woning – totaal 52 pp in parkeergarage**
Gebouw C bestaat uit 52 koopwoningen en 12 sociale koopwoningen. Voor koopwoningen is het gebruikelijk om 1 parkeerplaats per woning aan bewoners toe te wijzen.
- **Gebouw C – 12 sociale koopwoningen – 1,0 pp/woning – totaal 12 pp op het maaiveld**
Gebouw C bestaat uit 52 koopwoningen en 12 sociale koopwoningen. Voor de kopers van de sociale koopwoningen is het vaak financieel niet wenselijk om een parkeerplek in de parkeergarage te kopen. Afhankelijk van de uitwerking is het mogelijk om dit middels huur in te vullen bij de additionele plekken van de belegger. (zie hierna)
- **Additionele koop 2^e plek**
Naast de hierboven aangegeven verdeling, blijven er 34 plekken vrij. De huidige verwachting is dat we daarvan 10 tot 14 plekken vrijhouden voor de verkoop als een tweede plek aan bewoners/ gebruikers. De overige 20 tot 24 plekken zullen naar verwachting worden toegevoegd aan de zwerfplekken van de belegger die op die wijze ruimte kan bieden voor verhuur aan; de sociale woningen, bezoekers of tijdelijke gebruikers middels een reservering of passen systeem.

3. Bezoekers parkeren

Zoals hiervoor weergegeven dienen er op het drukste moment maximaal 65 parkeerplaatsen toegankelijk te zijn voor bezoekers. Reales heeft dit als volgt ingevuld:

- Het parkeren op het maaiveld naast gebouw C is in principe vrij toegankelijk. Dus bezoekers kunnen hier zonder dat er een handeling voor nodig is parkeren, het parkeerterrein wordt niet afgesloten met een slagboom. Wel is het parkeerterrein in eigendom en in beheer van de VVE van gebouw A, B en C. Het parkeerterrein is niet openbaar. Dit geeft de VVE de mogelijkheid om aan het begin van het parkeerterrein een bord te plaatsen dat het enkel te gebruiken valt door en voor bezoekers van het complex. Mocht er door onbevoegden gebruik gemaakt worden van dit parkeerterrein dan staat de VVE in zijn recht de auto weg te laten slepen. Zodoende de parkeercapaciteit beschikbaar blijft voor de bewoners en hun bezoekers van Zeglis fase 1.
- In de parkeergarage kunnen bezoekers parkeren in het zwervplekken gedeelte van de parkeergarage en op plekken van bewoners. Bezoekers van bewoners kunnen bij de inrit van de parkeergarage aanbellen bij een video-intercom of middels een tag-systeem om dan wel op een bewonersplek of op een van de zwervplekken te parkeren die onder het beheer vallen van de belegger.

Op deze wijze denken we het parkeren optimaal in te vullen en te zorgen dat middels flexibel beheer het parkeren op maaiveld geminimaliseerd wordt. Afhankelijk van de verdere invulling van het gebied, de mobiliteitsvisie en de uitwerking van de ontwikkelkaders voor geheel Overdie kan dit aangepast worden om maximaal de parkeerbehoefte te faciliteren. Hierin zien we zelf nog een grote meerwaarde in een mobiliteitshub wanneer het gebied verder tot ontwikkeling komt.

oOo