

RAADSVORSTEL

Raadsvergadering:	22 januari 2026
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Christiaan Peetoom
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Jan Hoekzema

Onderwerp: Nieuwbouw parkeergarage De Karperton: verzoek vaststellen voorbereidingskrediet

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het uitwerken van een nieuwbouwsценario van parkeergarage De Karperton;
2. Optie 2 (splitlevel met kelder, éénrichting) uit bijgevoegd rapport te verkiezen als voorkeursoptie, en deze verder uit te werken;
3. Te onderzoeken of er binnen de ruimte van het omgevingsplan bij Optie 2 een optopping gerealiseerd kan worden;
4. Een voorbereidingskrediet van €400.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van verschillende onderzoeken en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure.

Argumenten

In het coalitieakkoord *'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn'* is vastgelegd dat in deze bestuursperiode een nieuwe parkeergarage zal worden ontwikkeld binnen hetzelfde gebied als de huidige garage. Deze ambitie komt voort uit de wens om de parkeervoorzieningen in de binnenstad te verbeteren en toekomstbestendig te maken.

De bestaande parkeergarage, met 439 parkeerplaatsen, voldoet op veel vlakken niet aan de huidige wensen. Zo zijn de parkeerplaatsen relatief smal en de bochten erg krap. Ook zijn er regelmatig meldingen van overlast, waardoor de garage als onveilig wordt beschouwd.

De huidige parkeergarage is echter van grote economische waarde voor de historische binnenstad. Denk hierbij aan het faciliteren van bezoekers, winkelend publiek en ondernemers, waarmee het bijdraagt aan de levendigheid en bereikbaarheid van de historische binnenstad.

Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de nieuwe parkeergarage is het onderzoek van adviesbureau Arcadis van maart 2022. In dit rapport zijn meerdere varianten onderzocht, waarbij werd geadviseerd twee varianten nader te onderzoeken, bovengronds herbouwen of in het Noordhollandsch Kanaal. Daarbij werd ook geadviseerd de combinatie boven- en ondergronds te onderzoeken.

Op basis van de verzamelde uitgangspunten wordt in bijgaand rapport geconcludeerd dat de variant 'In het Noordhollandsch kanaal' niet voldoende levensvatbaar is om verder uit te werken. Er wordt niet voldaan aan een tweetal fundamentele uitgangspunten. De ontwerpcapaciteit van de onderwater gesitueerde garage bedraagt slechts 250 parkeerplaatsen en het plan biedt geen gezonde verhouding tussen investering, levensduur en kwaliteit (investeringskosten ca. € 90.000 per parkeerplaats).

Nieuwbouw op de huidige locatie geniet derhalve de voorkeur. Voor een nieuw te bouwen garage zijn verschillende uitgangspunten meegenomen in het onderzoek. Denk hierbij aan bredere parkeerplaatsen, betere verlichting en verhoogde veiligheid, duurzaamheid, een gebruiksvriendelijke garage en laadplekken voor elektrische auto's.

Een nieuwe garage biedt kansen op het gebied van stedenbouw en verkeer. De inpassing van een nieuwe garage kan aangepast worden aan de monumentale panden er omheen. Herbouw van de Karpertongarage, met in- en uitgang aan de Kanaalkade of Kaarsemakersgracht, biedt nieuwe kansen voor met name de Dijk. Dit plein zal bij het verdwijnen van de in- en uitgang van de parkeergarage verkeersluw worden, waarbij herinrichting kansen biedt voor het plein als verblijfsruimte.

Nieuwbouw van de Karpertongarage op de huidige locatie is uitgewerkt in een drietal opties. Deze opties zijn ontwikkeld op basis van de gestelde randvoorwaarden en de ruimtelijke mogelijkheden ter plekke.

Optie 1. Splitlevel bovengronds, éénrichtingsverkeer

Deze optie gaat uit van een bovengrondse garage met een zogenaamd splitlevel indeling (halve verdieping verspringende vloeren) en in- en uitrit aan de Kanaalkade. Deze optie heeft een capaciteit van ca. 410 parkeerplaatsen, bij 7 parkeerlagen. De hoogste vloer van de garage ligt op 16.8 m+ peil. De geschatte investeringskosten van deze optie zijn € 17.443.732 excl. BTW.

Optie 2. Splitlevel met kelder, éénrichtingsverkeer

Deze optie heeft hetzelfde grondplan als Optie 1, alleen zijn 5 halve verdiepingen als kelder uitgevoerd. De hoogste vloer van deze optie ligt op 11,2 m.+ peil. Deze optie heeft een capaciteit van ca. 410 parkeerplaatsen, bij 7 parkeerlagen. De geschatte investeringskosten van deze optie zijn € 18.850.820 excl. BTW.

Optie 3. Schuine vloeren, tweerichtingsverkeer

Deze optie heeft een grondplan waarbij de parkeervakken op licht hellende vloeren zijn gesitueerd. Deze optie heeft ca. 370 parkeerplaatsen, bij 6 parkeerlagen. De hoogste vloer van de garage ligt op 16,8 m.+ peil. De geschatte investeringskosten van deze optie zijn € 13.612.552 excl. BTW.

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten en het beschikbare bouwvlak wordt geadviseerd Optie 2, splitlevel met kelder éénrichting, verder uit te werken. Hierbij worden de meeste parkeerplaatsen (circa 410) gerealiseerd en ontstaat een bouwhoogte die overeenkomt met de voormalig kaasfabriek op deze locatie.

Deze optie biedt echter ook kansen om de ruimte tussen de beoogde bebouwing en de maximaal toegestane bouwhoogte uit het omgevingsplan te benutten. In de rapportage worden als te onderzoeken suggesties genoemd:

- a) het aanbrengen van een extra parkeerdek;
- b) woningen / appartementen toevoegen;
- c) horeca functie als optopping.

Voorgesteld wordt binnen de contouren van het omgevingsplan deze opties te onderzoeken. Het benutten van deze "extra" ruimte in de bouwhoogte dient goed afgewogen te worden in relatie tot de stedenbouwkundige inpassingskansen die de nieuwbouw van de Karpertongarage biedt.

Het inpassen van een fietsenstalling op een deel van de begane grond, met een ontsluiting aan de Dijk, is een kans die nader afgewogen dient te worden in relatie tot het verlies aan autoparkeerplaatsen.

Kanttekeningen en risico's

De huidige plek van de Karpertongarage ligt op de rand van de historische binnenstad, in een hoge bebouwingsdichtheid. Het bouwen in binnenstedelijk gebied is uitdagend qua logistiek, veiligheid en het beperken van overlast.

Met betrekking tot de uitvoering zijn er een drietal aspecten die de planvorming in hoge mate beïnvloeden: a) de geotechnische situatie, b) de constructieve koppeling met de woningen en bedrijfsruimtes aan de Dijk en c) de beperkte buitenruimte.

- a) de geotechnische situatie rondom de Karpertongarage is complex. Na een besluit op dit raadsvoorstel zal gestart worden met een uitgebreid geotechnisch onderzoek. Dit onderzoek naar onder andere de bodemopbouw, grondwater en funderingen brengt de risico's en mogelijkheden van een ondergrondse parkeergarage verder in beeld;
- b) de huidige Karpertongarage is gebouwd in combinatie met een 6-tal woningen en twee bedrijfsruimten aan de Dijk. De woningen zijn eigendom van een woningbouwcorporatie, de bedrijfsruimten van een particulier. De constructieve en bouwkundige consequenties van het ontkoppelen van woningen+bedrijfsruimten en de garage zullen in de nadere planvorming verder moeten worden onderzocht;
- c) voor de uitvoerende partij is ruimte benodigd voor het opstellen van een ketenpark en een afleggebied voor materieel en materialen. Een mogelijke variant, een bouwterrein op de Dijk, heeft ook gevolgen voor de aan de huidige garage gekoppelde woningen en bedrijfsruimten

De Karpertongarage is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE) van drie partijen, de gemeente, een woningbouwcorporatie en een particuliere eigenaar van twee bedrijfsruimtes aan de Dijk. Aan de Dijk, en direct grenzend aan de Karpertongarage, staan vijf particuliere woningen. Deze woningen vormen geen onderdeel van de VvE

Financiën

Voor de verdere uitwerking van Optie 2 wordt uw raad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000. Het voorbereidingskrediet is onder andere noodzakelijk voor alle kosten voor geotechnisch onderzoek, het maken van het stedenbouwkundig kader, stikstofonderzoek, het definitief maken van het programma van eisen en verfijnen van de kostenraming.

Het voorbereidingskrediet wordt samengevoegd met het uiteindelijke investeringskrediet. De uiteindelijke investering zal leiden tot structurele kapitaallasten. De uitwerking daarvan volgt bij de aanvraag van het definitieve investeringskrediet. Indien blijkt dat de investering niet doorgaat, worden de gemaakte (voorbereidings)kosten ten laste gebracht van de exploitatie.

Participatie

In januari/februari 2025 heeft een digitale vragenlijst opengestaan op www.alkmaar.nl/karperton. Inwoners, gebruikers, ondernemers en andere belanghebbenden zijn hierop geattendeerd via huis-aan-huisbrieven, posters in de garage, een bericht in de Stadskrant en posts op sociale mediakanalen van de gemeente. De uitkomsten van de vragenlijst zijn gedeeld met de raad door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 17 april 2025. Deze uitkomsten zijn input geweest voor bijgaande rapportage en worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Vanzelfsprekend zal bij de verdere ontwikkeling de bij bouwprojecten gebruikelijke participatie met de omgeving plaatsvinden.

Vervolg en communicatie

Na vaststelling van het voorbereidingskrediet worden in de eerste helft van 2026 het programma van eisen en het stedenbouwkundig kader opgesteld. Ook worden in deze periode de onderzoeken opgestart die benoemd zijn onder Financiën. In Q3 2026 start de selectiefase in het kader van de Europese aanbesteding. Hierbij wordt geopteerd voor Design&Build, waarbij de aannemer verantwoordelijk is voor het ontwerp en de uitvoering.

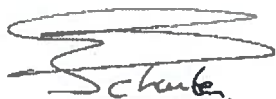
Parallel aan deze selectiefase in het kader van de aanbesteding, vindt het bestuurlijke besluitvormingsproces plaats. Na besluitvorming in uw raad (beoogd december 2026) start de gunningsfase van de aanbesteding. Dit betekent dat de aannemers het definitieve programma van eisen toegestuurd krijgen en een aanbidding kunnen doen waarna gunning aan één van hen plaats kan vinden. De in de rapportage opgenomen planning voorziet in start sloop Q2 2028 en oplevering in Q3 2029. Hierbij is 3 maanden archeologisch onderzoek ingecalculeerd.

Bijlagen

1. Vervolgonderzoek Karpertongarage d.d. 17 oktober 2025

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



dhr. R.M. Reus MPM, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 4 november 2025

RAADSBESLUIT

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 4 november 2025

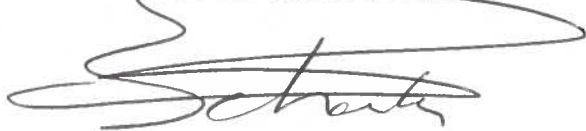
Het advies van de commissie Ruimte 6 januari 2026

Besluit

1. In te stemmen met het uitwerken van een nieuwbouwscenario van parkeergarage De Karperton;
2. Optie 2 (splitlevel met kelder, éénrichting) uit bijgevoegd rapport te verkiezen als voorkeursoptie, en deze verder uit te werken;
3. Te onderzoeken of er binnen de ruimte van het omgevingsplan bij Optie 2 een optopping gerealiseerd kan worden;
4. Een voorbereidingskrediet van €400.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van verschillende onderzoeken en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure.

De raad van Alkmaar, 22 januari 2026

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



