

Kaart bestemmingsplan:



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen  
Enkelbestemmingen

GD Gemengd

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie E

Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

specifieke vorm van gemengd - 1

specifieke vorm van gemengd - 2

Bouwlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

verklaring

ondergrond

Bestemmingsplan "Herontwikkeling LeKo-terrein"  
Gemeente Alkmaar

idn: NL.IMRO.0361.BP00208-0201  
 schaal: 1:1000  
 formaat: A3  
 status: ontwerp  
 datum: 07-11-2023  
 kaartblad: 1 van 1

getekend door: Digireg Nederlands B.V.  
 Scheelstraat 7  
 5961 EE Horst  
 T 077 - 208 80 12  
 info@digireg.nl



Toelichting bestemmingsplan (selectie van):

\*Deze tekst is slechts ter impressie. Voor het gehele document verwijzen wij naar het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
 a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 210;  
 b. onderstaande functies waarbij het gezamenlijk brutovloeroppervlak minimaal 3.500 m<sup>2</sup> en maximaal 4.000 m<sup>2</sup> bedraagt;  
 1. dienstverlening;  
 2. kantoren tot maximaal 750 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak per kantoor;  
 3. maatschappelijke voorzieningen;  
 4. horeca in categorie 2, 3 en 4 tot maximaal 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, mits;  
 1) het brutovloeroppervlak horeca in categorie 2 niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;  
 2) horeca in categorie 3 en 4 uitsluitend ondersteunende horeca betreft, waarbij het brutovloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het brutovloeroppervlak van het bedrijf;  
 c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend de in sub b. opgenomen functies toegestaan, evenals bergingen en collectieve ruimten voor de woningen;  
 d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn in de eerste en tweede bouwlaag uitsluitend de in sub b. opgenomen functies toegestaan, evenals bergingen en collectieve ruimten voor de woningen;  
 met de daarbij behorende:  
 e. bergingen;  
 f. entree-ruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van het gebouw;  
 g. tuinen en dakterrassen;  
 h. dakkassen;  
 i. wegen en paden;  
 j. waterlopen en -partijen;  
 k. groenvoorzieningen;  
 l. parkeervoorzieningen;  
 m. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:  
 a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat de afstand tussen gebouwen minimaal 10 meter moet bedragen;  
 b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;  
 c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 4 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
 Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:  
 a. de bouwhoogte van erf- en terremafsluitingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terremafsluitingen zover getegeten voor de voorgeveltoelijn maximaal 1 meter mag bedragen;  
 b. de bouwhoogte van

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf in de woning als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:  
 a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;  
 b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;  
 c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;  
 d. de activiteit mag geen inrichting zijn die vermeld is in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (BOR);  
 e. het straat- en bebouwendbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:  
 a. kamerverhuur;  
 b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;  
 c. prostitutie;  
 d. seksinrichtingen;  
 e. de opslag en verkoop van vuurwerk;  
 f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev).

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaa

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:  
 a. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting niet meer dan 63 dB op de gevel van de woning bedraagt;  
 b. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.  
 4.3.4 Voorwaardelijke verplichting inrichting plangebied  
 a. Het gebruik van gronden en gebouwen conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:  
 1. Met betrekking tot de inrichting van het plangebied wordt voldaan aan artikel 10.3;  
 2. De uitgangspunten en randvoorwaarden uit het in Bijlage 1 van de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen en in stand worden gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1 sub d. en toestaan dat de eerste bouwlaag ook in gebruik kan worden genomen voor wonen, mits:  
 a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;  
 b. er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;  
 c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid conform artikel 10.1;  
 d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;  
 e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwendbeeld.

## Stedenbouwkundig plan:

Het stedenbouwkundig plan van Leko stelt een ensemble voor van drie gemengde blokken. De configuratie van de blokken richt zich op het creëren van onderbroken zichtlijnen, verspringende rooilijnen en een geactiveerde openbare ruimte.

Deze openbare ruimte is autoluw en zoveel mogelijk groen ingericht. Dit groen is gelegen in volle grond waardoor water kan infiltreren, bomen en planten kunnen groeien en het hitte-eiland effect kan worden tegengegaan.

## Conceptschema's:

Het plan van Leko zorgt voor een overgang tussen Schermereiland en kanaalstad door het wonen en werken te combineren. Het Leko-terrein heeft een groen hart midden in het plan met speelvoorzieningen en functionerend groen.

Overgang Schermereiland naar kanaalstad:



Reactie op ruimtelijke dragers:



Centrale groene ontmoetingsplek:



## Visualisaties:



Impressie woon-/ werkstraat



Impressie Edisonweg



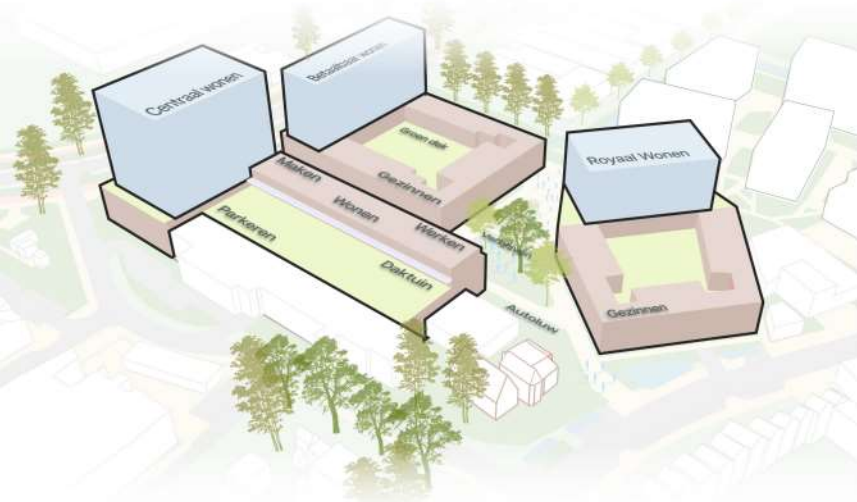
Impressie Westfriese Omringdijk



Impressie Leko-plein



## Bovenbouw - onderbouw



## Materiaalpaletonderbouw:

- Basis van baksteen. Materiaalkeuze van bouwblokken dient onderling afgestemd te worden.
- Accenten mogelijk in gevel van staal of hout
- Steeellook industriële kozijnen in een passende kleur (bijvoorbeeld antraciet, zwart, roestbruin, grijsblauw)
- Kleur van de bovenbouw kan mogelijk ook terugkomen in de detaillering zoals de kozijnen.
- Bij gebruik van dakpannen zijn uitsluitend vlakke zwarte pannen toegestaan.



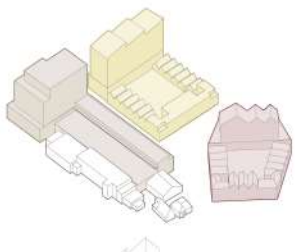
## Materiaalpaletbovenbouw:

- Atwijkende kleur.
- Industriële materialen: Verwijzing naar blauwe golfplaten wordt gestimuleerd (De blauwe golfplaat is kenmerkend voor Oudorp).
- Groen verweven
- Elke bovenbouw heeft zijn eigen kleur



## Gebouwprincipes

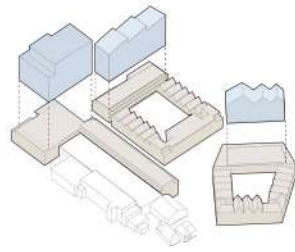
### Principe 1: ensembles



Ieder bouwblok heeft zijn eigen karakter en sfeer.

Een bouwblok is een samenstelling van bouwtypologieën, maar vormt wel een geheel. De onderlinge typologieën zijn familie van elkaar, maar kunnen wel van elkaar verschillen.

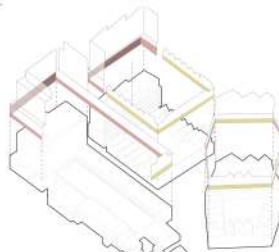
### Principe 2: bovenbouw - onderbouw



Het LeKo terrein markeert de overgang van het Schiermerland naar de stoere kanaalstad. Deze overgang wordt benadrukt door het creëren van een bakstenen onderbouw met industriële uitstraling. Deze onderbouw sluit harmonieus aan bij de omliggende woningen op het Schiermerland.

Bovenop de onderbouw staan drie accenten die aansluiten bij de stoere kanaalstad. Deze volumes vormen een contrast met de onderbouw en stralen een industriële esthetiek uit, met eigenzinnige materiaalkeuzes.

### Principe 3: levendige plinten



■ Kwakstaal vormgegeven dubbele plint  
■ Kwakstaal vormgegeven verhoogde plint (weersbergende technische ruimte)  
■ Kwakstaal vormgegeven verhoogde woon-werk plint

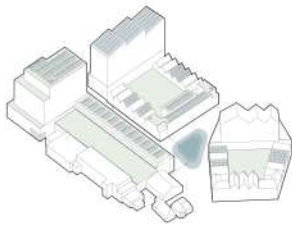
- Langs de Edisonweg zijn dubbel hoge plinten
- De hoeken van de appartementen worden transparant vormgegeven.
- De entrees van de appartementen zijn op afstand herkenbaar.
- De stadswoningen hebben werkruimtes op de begane grond. Mogelijk hebben deze werkruimtes een zelfstandige ingang.

### Principe 4: parkeren uit het straatbeeld



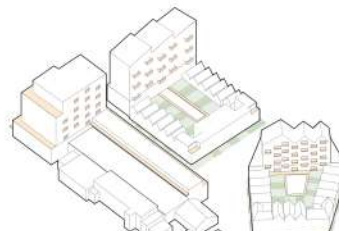
- Parkeren is opgelost op de binnenterreinen, uit het zicht vanaf de openbare ruimtes.
- Entrees parkeergarages zijn positioneerd aan de randen, waardoor het hart van het gebied autovrij is.
- De entrees naar de parkeergarage worden fraai en aandachtig vormgegeven.
- De (front-)entree van de woningen is aan de openbare ruimte en niet in de parkeergarage. Hierdoor wordt een levendige straat gestimuleerd.
- Er worden gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd voor alle woningen die geïntegreerd worden in de architectuur.
- Parkeerplaatsen voor deelsauto's worden voorin in de parkeergarage gefaciliteerd en hebben een herkenbare kleur.

### Principe 5: duurzaamheid



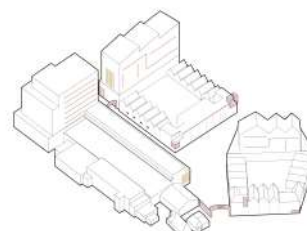
- Zonnepanelen op een schuine kap zijn uitsluitend mogelijk als één vlak. Een patchwork van losse panelen is niet toegestaan.
- Op een plat dak worden waar mogelijk zonnepanelen gecombineerd met een reteniedak of groen dak.
- Zonnewering is enkel toegestaan in de vorm van screens of mee ontworpen lamellen. Aangestegen zonneschermen of markiezen zijn niet toegestaan.
- Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd naar de openbare ruimte, het water infiltreert in het lager gelegen groen.
- Installaties en hemelwaterafvoer worden geïntegreerd in de architectuur.
- De gevels worden verrijkt met mee ontworpen nestgelegenheden voor insecten, vogels en vleermuizen.
- De toepassing van gevegbepantling wordt gestimuleerd.

### Principe 6: private buitenruimtes



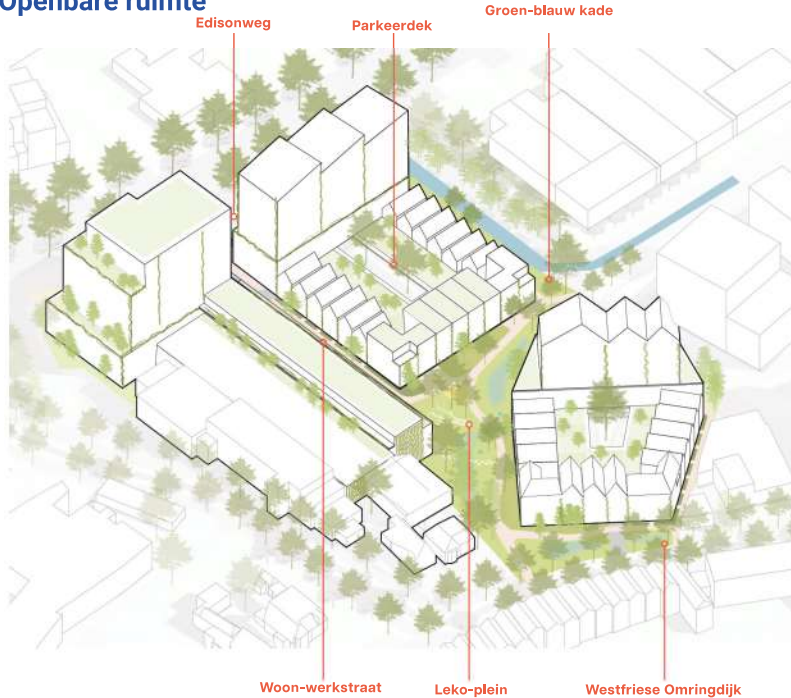
- In het gebied wordt een variatie gemaakt van buitenruimtes (dakterrassen, loggia's, balkons, etc)
- Balkons in de bovenbouw verspringen ten opzichte van elkaar.
- De grondgebonden woningen hebben geen voortuinen, maar kleine stroken die de overgang vormen van openbaar naar privè gebied.
- De tuinen op het dak zijn privaat voor de stadswoningen. Deze tuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Privacy in de tuinen wordt gewaarborgd door de toepassing van beplanting.
- Een galerijontsluiting is uitsluitend toegestaan als er gebruik gemaakt wordt van een leefgalerij. Dit houdt in dat de galerij extra breed wordt uitgevoerd en dat er galen in de galerij zijn om daglicht in de woningen te waarborgen.

### Principe 7: Gebiedseigenarchitectuur



- De gebouwen krijgen een industriële detaillering met architectonische accenten op verschillende plekken in de gevels.
- De entrees van het LeKo terrein vanaf de Edisonweg en Westfriese Omringing wordt voorzien van een stoere (transparante) poort. De poort is enkel een visueel element. De poort kan niet afgesloten worden.
- Reclame van bedrijven is toegestaan, maar enkel in de vorm van subtiel raambestickering of uithangborden, passend bij de sfeer en kwaliteit van LeKo.
- Gevels waarin weinig tot geen raamvlakken zitten worden verrijkt met bijzonder metselwerk of straaakunst.
- De verschillende bouwblokken krijgen eigen namen die herkenbaar geplaatst wordt op de gevel. Herkenbaarheid en aanwezigheid van eigen woningen wordt daarmee verhoogt.

## Openbare ruimte



- Duurzame materialen (Circular)
- Minimaal verhard (mogelijk aangevuld met waterdoorlatende bestrating)
- Industrieel straatmeubilair
- Mix van klassieke en stoere materialen
- Gevarieerde keuze in beplanting om ecologische waarde te versterken.
- Hoogteverschillen gebruiken om speelaanleidingen te maken en water op te slaan in wadi's.
- Privacy tussen de woningen worden gewaarborgd door beplanting.
- Waar mogelijk worden de parkeerplaatsen voorzien van een waterdoorlatende bestrating.
- Door wadi's langs de dijk aan te leggen zal de straat een veel groener karakter krijgen, en het oorspronkelijk natte polderlandschap zal weer beter zichtbaar worden gemaakt.



Westfries Omringdijk als fietsstraat



Enkele informele speelaanleidingen

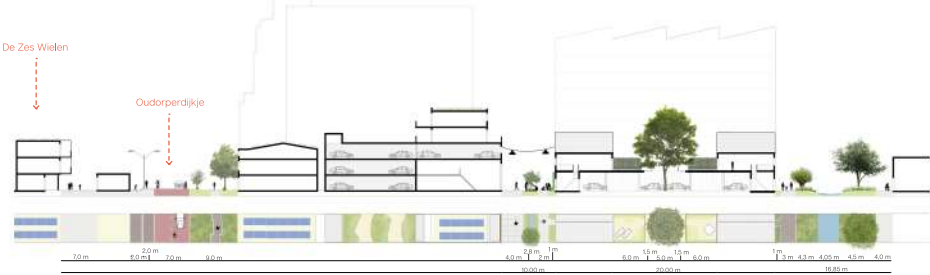


Gaten in het parkeerdek maken het mogelijk om bomen te planten.



Wadi in combinatie met speelvoorzieningen.

## Doorsnedes



Doorsnede gebied, van west naar oost



Doorsnede gebied, van noord naar zuid



## Lopende initiatieven



Huidige situatie Oudorp, stand van zaken lopende projecten



1. Poort van Oudorp (kennemer Projecten II)



2. Leko (BPD - T&G)



3. Dok 6 (Proef Vastgoed)



4. De Staalmeesters vanaf de dijk (Ter Steege)



## Oudorp, huidige situatie



Huidige situatie Oudorp, grenzen lopende projecten



Her en der is een overblijfsel van het polderlandschap te vinden



Enkele populieren langs de dijk



Luchtburgen van de voormalige Drukkerij



Schermerweg 27 & 29



De Drukkerij



Jachthaven Witsen



Vogelvlucht, Oudorp