

VERSLAG INFORMATIEMOMENT LEKO OUDORP

Het gebiedsplan voor de locatie LeKo in Oudorp begint vorm te krijgen. Op 16 mei 2023 organiseerde de VOF BPD | T&G (een samenwerking van BPD Ontwikkeling BV en T&G Ontwikkeling BV) een participatie- en informatiemoment voor omwonenden en belangstellenden over de ontwikkeling van het toekomstige woon- en werkgebied op de locatie van LeKo in Oudorp (Alkmaar). Het terrein van LeKo c.a. wordt getransformeerd naar een wijk met circa 210 woningen en ruimtes ten behoeve van de werkfuncties.

INFORMATIEPANELEN

Door middel van informatiepanelen in Buurthuis De Wachter werd tijdens de avond, in twee tijdsloten, informatie gedeeld met een kleine 100 bezoekers en was er gelegenheid vragen te stellen aan de projectmanagers en de stedenbouwkundigen van het plan. Aan de hand van de plannen, enkele kritische vragen en nuttige tips van omwonenden, belangstellenden en woningzoekenden gingen de projectontwikkelaars actief met de geïnteresseerden in gesprek over de verdere invulling van het plan. Deze avond is overigens een vervolg op eerdere een-op-een gesprekken met direct omwonenden/ondernemers. De uitkomsten van deze participatiebijeenkomst en eerdere gesprekken zijn reeds of worden nog meegenomen in het definitieve gebiedsplan dat op een later moment zal worden gepresenteerd.

BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Het nog op te stellen bestemmings- en beeldkwaliteitsplan vormen straks het kader voor de uitwerking van de plannen voor deze locatie. Hiervoor halen wij via het e-mailadres contact@leko-oudorp.nl doorlopend ideeën, reacties en eventuele zorgen op m.b.t. de verdere invulling van de nieuwbouwwijk. De communicatie over publicatie van de plannen, ter inzage legging en inspraakmogelijkheden zal door de gemeente worden verzorgd. Berichtgeving hierover op de participatiewebsite www.leko-oudorp.nl zal verwijzen naar de projectpagina van de gemeente: <https://www.alkmaar.nl/alkmaarskanaal/de-deelgebieden/oudorp/>.

PLANNING

Medio 2022 – Q1 2023

Keukentafelgesprekken met direct omwonenden en omliggende bedrijven

16 mei 2023

- Informatieavond voor omwonenden (participatie- en informatiemoment)

2^e kwartaal 2023

- Optimaliseren stedenbouwkundige situatie (verwerken ideeën en suggesties van omwonenden)

- Opstarten bestemmingsplanprocedure

3^e kwartaal 2023

- Voorlopig ontwerp van de woongebouwen

4^e kwartaal 2023

- Informatiemoment voor omwonenden (informereren hoe feedback en ideeën in het plan zijn verwerkt)

- Vervolg bestemmingsplanprocedure

1^e kwartaal 2024

- Voorlopig ontwerp inrichtingsplan

- Verdere uitwerking ontwerp woongebouwen

2^e kwartaal 2024

- Participatie- en informatiemoment voor omwonenden en belangstellenden (gericht op de woningen en inrichtingsplan)

3^e kwartaal 2024

- Definitief inrichtingsplan en ontwerp woongebouwen

- Indiening omgevingsvergunning

4^e kwartaal 2024

- Start verkoop

1^e kwartaal 2025

- Start bouw

VEEL GESTELDE VRAGEN + ANTWOORDEN

Hoeveel woningen worden er in dit plan gerealiseerd?

Ongeveer 210 woningen.

Hoelang duurt de bouw?

De bouw gaat waarschijnlijk in 2 of 3 fasen plaatsvinden, per fase zal de bouwtijd ca. 2 jaar zijn. Totaal zal de bouwtijd ongeveer 4 jaar in beslag nemen. Een en ander is natuurlijk afhankelijk van nog te doorlopen procedures en de verkoop van de woningen.

Wanneer start de bouw naar verwachting?

De voorlopige prognose van de start van de bouw van de 1e fase is in het 1e kwartaal van 2025. (Als gevolg van nieuwe informatie zal prognose start bouw 2^e/3^e kwartaal 2025 zijn)

Wat voor soort woningen komen er in het plan?

Sociale huurappartementen, koopappartementen en stadswoningen.

Hoeveel huurappartementen komen er in het plan?

Circa 60 sociale huurappartementen en mogelijk nog een aantal middeldure huurappartementen.

Komen er ook startersappartementen?

Een groot deel van de koopappartementen heeft een v.o.n. prijs onder de NHG grens

Komen er grondgebonden koopwoningen?

Er worden ongeveer 34 stadswoningen ontwikkeld

Komt er ook bedrijfsruimte?

Er komen verschillende type en groottes bedrijfsruimten.

Hoe kan ik in aanmerking komen voor deze woningen of werkruimtes?

Bij interesse kunt u zich aanmelden via het formulier op de website www.leko-oudorp.nl

VEEL GESTELDE VRAGEN + ANTWOORDEN [VERVOLG]

Hoe hoog worden de gebouwen?

De hoogtes zijn aangegeven op de panelen die tijdens de informatieavond zijn getoond en nu terug te zien zijn op de website www.leko-oudorp.nl. Het hoogste gebouw wordt 37,5 m, dit is het gebouw aan de kruising Edisonweg/Schermerweg.

Hoe gaat de logistiek van de bouw?

Ruimschoots voor de start van de bouw van de eerste fase informeren wij de directe omgeving (omwonenden en ondernemers) en belangstellenden die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief (via www.leko-oudorp.nl) over de bouwlogistiek en het afhandelen van het bouwverkeer.

Hoe ziet de ontsluiting van het plan eruit?

Het plan wordt zoveel mogelijk ontsloten via de Edisonweg. Alleen blok 3 (onderste blok) zal worden ontsloten via de Schermerweg. Het plan zelf zal autovrij/luw zijn.



Verslag informatiebijeenkomst woningbouwinitiatieven Oudorp

Datum: 10 januari 2024

Locatie: de Stadsfabriek Alkmaar

Aanleiding

Op 21 december zijn voor Oudorp drie ontwerpbestemmingsplannen vrijgegeven voor inspraak. Tevens is eind december een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plan DOK6.

De plannen:

- 'De Staalmeester', hier komen ongeveer 300 woningen en ca. 2.300m² werkruimtes. Het project is een initiatief van Vaste Steen Projectontwikkeling, samen met Ter Steege Gebiedsontwikkeling. De Staalmeester wordt gerealiseerd op het terrein waar nu nog Derco is gehuisvest aan de Noordzijde van de Schermerweg.
- 'Huidig LeKo-terrein' Is het plan voor de locatie LeKo tussen de Schermerweg, Edisonweg en Oudorperdijkje. Hier komen ongeveer 210 woningen en ca. 4.800m² werkruimtes. Leko is een initiatief van BPD samen met T&G Ontwikkeling.
- 'Poort van Oudorp' is een initiatief van Kennemerhaeve en Brolan Vastgoed. Zij realiseren op het oude Campina terrein een complex max. 170 woningen en ca. 2.000 m² bedrijfsruimtes.
- 'DOK6' is een initiatief van Pro6 vastgoed. DOK6 bestaan uit ongeveer 230 woningen en ongeveer 4.000 m² werkruimte. Het plan wordt gerealiseerd op de huidige locatie van Bak Reizen. Voor DOK6 heeft de initiatiefnemer gekozen om een uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te doorlopen.

Communicatie over de inloopbijeenkomst

Na de kerstdagen hebben de inwoners van het Schemereiland, de ondernemers van het bedrijventerrein, bewoners en ondernemers van de Scheldestraat en een deel van de bewoners aan de Biesboschstraat een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst ontvangen. In totaal zijn 1300 uitnodigingen per post verstuurd.

Op 22 december 2023 heeft de inloopbijeenkomst in de Stadskrant van het Alkmaars Nieuwsblad gestaan.

Op de website van het Alkmaars Kanaal en de gemeente Alkmaar heeft een bericht gestaan over de inloopbijeenkomst, met een link naar de inzagepagina voor de plannen. De bijeenkomst is opgenomen in de nieuwbrief van het Alkmaars Kanaal en de nieuwbrief van het Ondernemersloket. We hebben tevens een bericht laten plaatsen op de socials van het Alkmaars Kanaal en de gemeente Alkmaar, op de facebookpagina en LinkedIn.

De inloopbijeenkomst

Op woensdag 10 januari heeft de gemeente Alkmaar gezamenlijk met de initiatiefnemers een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de vier woningbouw initiatieven.

Vanaf 18.00 – 21.00 uur konden bewoners, ondernemers en belangstellenden in de Stadsfabriek in gesprek met medewerkers van de gemeente Alkmaar en de initiatiefnemers over de bouwplannen. De gemeente en de ontwikkelaars hebben doormiddel van panelen de plannen gepresenteerd aan de aanwezige belangstellenden.

Wij kijken terug op een en drukbezochte bijeenkomst. Ruim 300 belangstellenden waren aanwezig en lieten zich informeren over de te lopen procedures, de woningbouwprojecten en het te ontwikkelen gebied.

Reacties

Er waren veel positieve reacties en veel geïnteresseerden in een woning. Er zijn vragen gesteld over parkeren in de nieuwe wijk, de mobiliteit en de aansluiting Edisonweg/Nieuwe Schermerweg. De bouwhoogtes en bestaande bouw waren ook onderwerpen van gesprek met belangstellenden en wijkbewoners.

Reactieformulier

Ongeveer 26 belangstellenden hebben een reactieformulier van de gemeente ingevuld met hierop soms meerdere vragen en/of opmerkingen.

We ontvingen 18 reacties inzake het plan ontwerp, met specifieke vragen over seniorenwoningen en starterswoningen, sociale koop en huurwoningen en de bouwhoogtes van de plannen en de plaatsing van de plannen.

We kregen 11 opmerkingen over verkeer en mobiliteit en met name over ontsluiting van de wijk en doorstroom van het verkeer richting de stad en de randweg. Daarnaast hebben we ook 2 vragen gekregen over de brug tussen Oudorp en Overdie.

Er waren 5 vragen over voorzieningen in de nieuwe wijk en het gaat hier over een supermarkt/ buurtwinkel en een zorgcentrum.

We hebben 8 reacties gekregen met het verzoek om over het vervolg van de bouwplannen te blijven informeren.

De uitnodiging



UITNODIGING Bedrijventerrein Oudorp transformeert naar een woon- en werkgebied.

alkmaars
kanaal

Inloopbijeenkomst woningbouwinitiatieven Oudorp.

Op woensdag 10 januari 2024 organiseert de gemeente Alkmaar, samen met ontwikkelaars, een inloopbijeenkomst voor vier woningbouwprojecten in Oudorp.

Dit zijn de ontwerp bestemmingsplannen voor 'Poort van Oudorp', 'huidig LeKo-terrein' en 'De Staalmeester'. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan voor 'Dok6' gepresenteerd.

Deze plannen transformeren het Oudorp-bedrijventerrein naar een woon- en werkgebied. De gemeente nodigt iedereen uit kennis te nemen van de plannen tijdens deze avond, en om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

Aanmelden voor de bijeenkomst is niet nodig.

Locatie: Stadsfabriek Alkmaar

Adres: Marconistraat 5, 1821 BX Alkmaar

Datum: 10 januari 2024

Tijd: 18.00 – 21.00 uur

Meer info op www.alkmaar.nl/plannenoudorp
of via alkmaarskanaal@alkmaar.nl

Bij onbestelbaar retour Gemeente Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC ALKMAAR

Aan de bewoner/ondernemer van dit adres

Inloopbijeenkomst woningbouwinitiatieven Oudorp



Op woensdag 10 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars, een inloopbijeenkomst voor vier woningbouwprojecten in Oudorp.

Dit zijn de ontwerp bestemmingsplannen voor 'Poort van Oudorp', 'Huidig LeKo-terrein' en 'De Staalmeester'. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan voor 'Dok6' gepresenteerd. Deze plannen transformeren het bedrijventerrein Oudorp naar een woon- en werkgebied. De gemeente nodigt iedereen uit kennis te nemen van de plannen tijdens deze avond en om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

AANMELDEN VOOR DE BIJEEENKOMST IS NIET NODIG

Locatie: Stadsfabriek Alkmaar

Adres: Marconistraat 5, Alkmaar

Datum: 10 januari 2024

Tijd: 18.00 tot 21.00 uur

Meer info op

www.alkmaar.nl/plannenoudorp

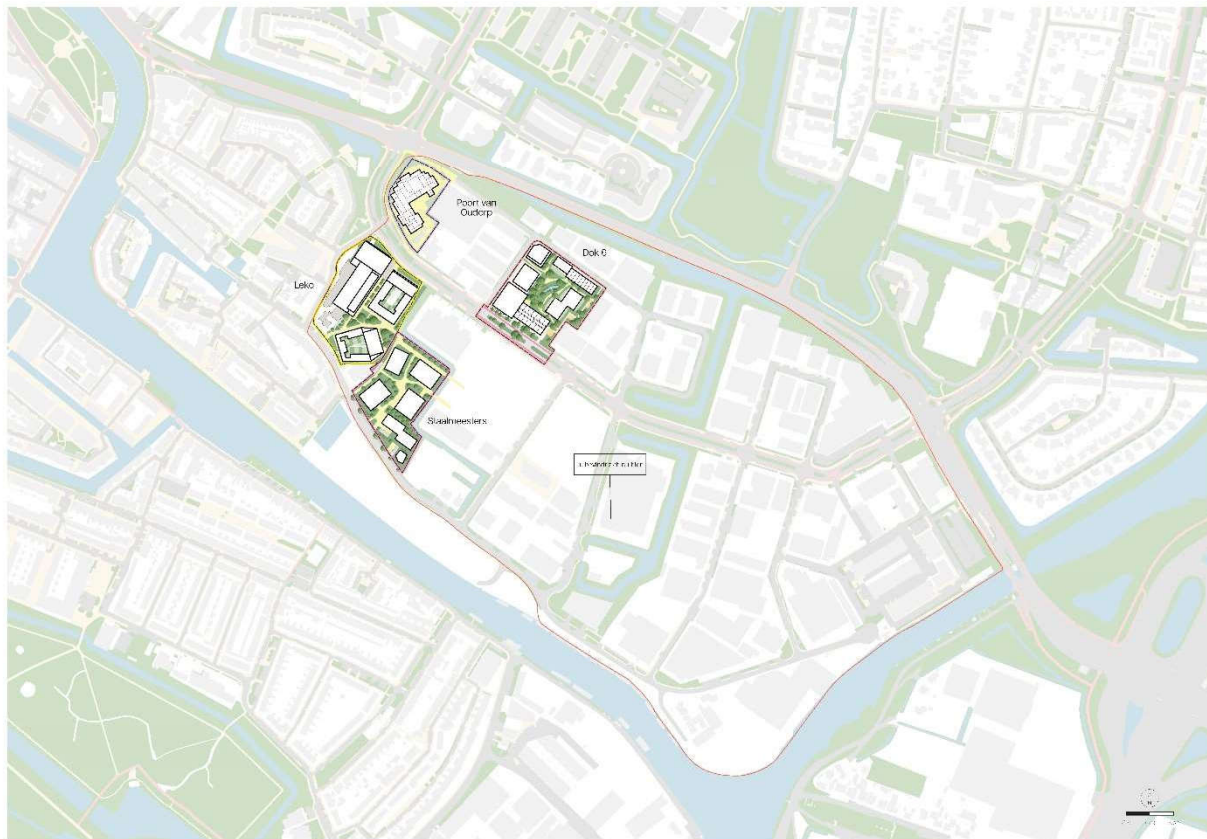
of via alkmaarskanaal@alkmaar.nl

De presentatiepanelen

Bedrijvenpark Oudorp.

transformatie gebied

Lopende initiatieven



Huidige situatie Oudorp, stand van zaken lopende projecten



1. Poort van Oudorp (kenmerk Projecten III)



2. Huidige Leko locatie (BPD - T&G)



3. Dok 6 (Proef Vastgoed)



4. De Staalmeesters vanaf de dijk (Ter Steege)

 **StudioVinke**
Adviseur

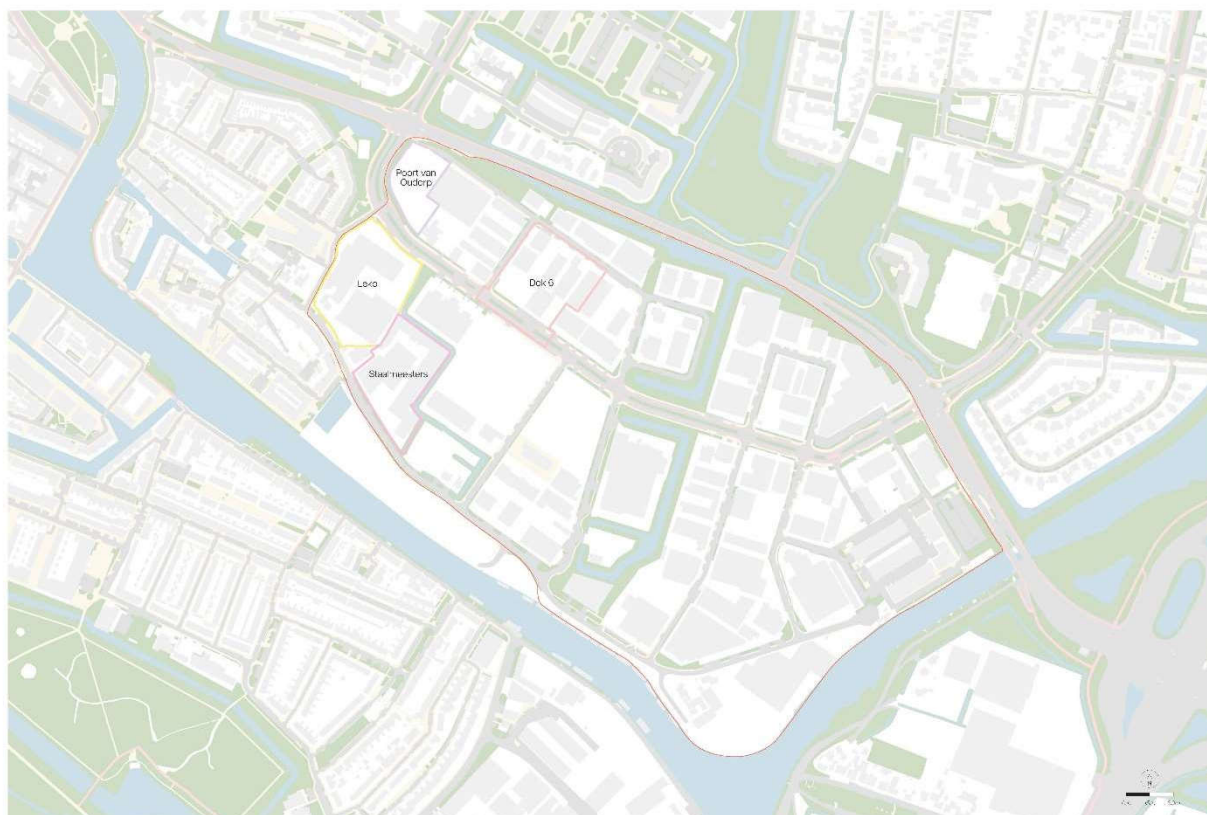
alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal

Bedrijvenpark Oudorp.

transformatie gebied

huidige situatie



Huidige situatie Oudorp, grenzen lopende projecten



Her en der is een overblijfsel van het polderlandschap te vinden



Enkele populieren langs de dijk



Luchtbuigingen van de voormalige drukkerij



Schermerweg 27 & 29



De Drukkerij



Jachthaven Witsen



Vegevlucht, Oudorp

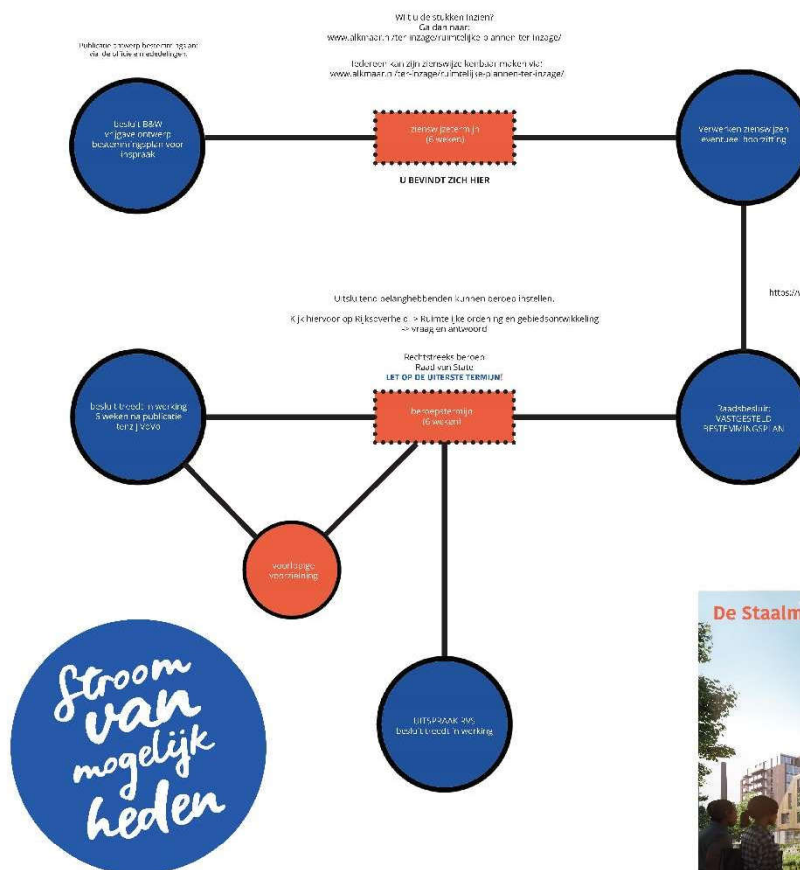
StudioVinke
Adviseur

alkmaars
Kanaal

alkmaars
Kanaal

Wro-procedure.

de **Wro**-procedure voor bestemmingsplannen
wanneer kunt u reageren en hoe doet u dat



de **Wro**-procedure
is van toepassing
op de projecten:

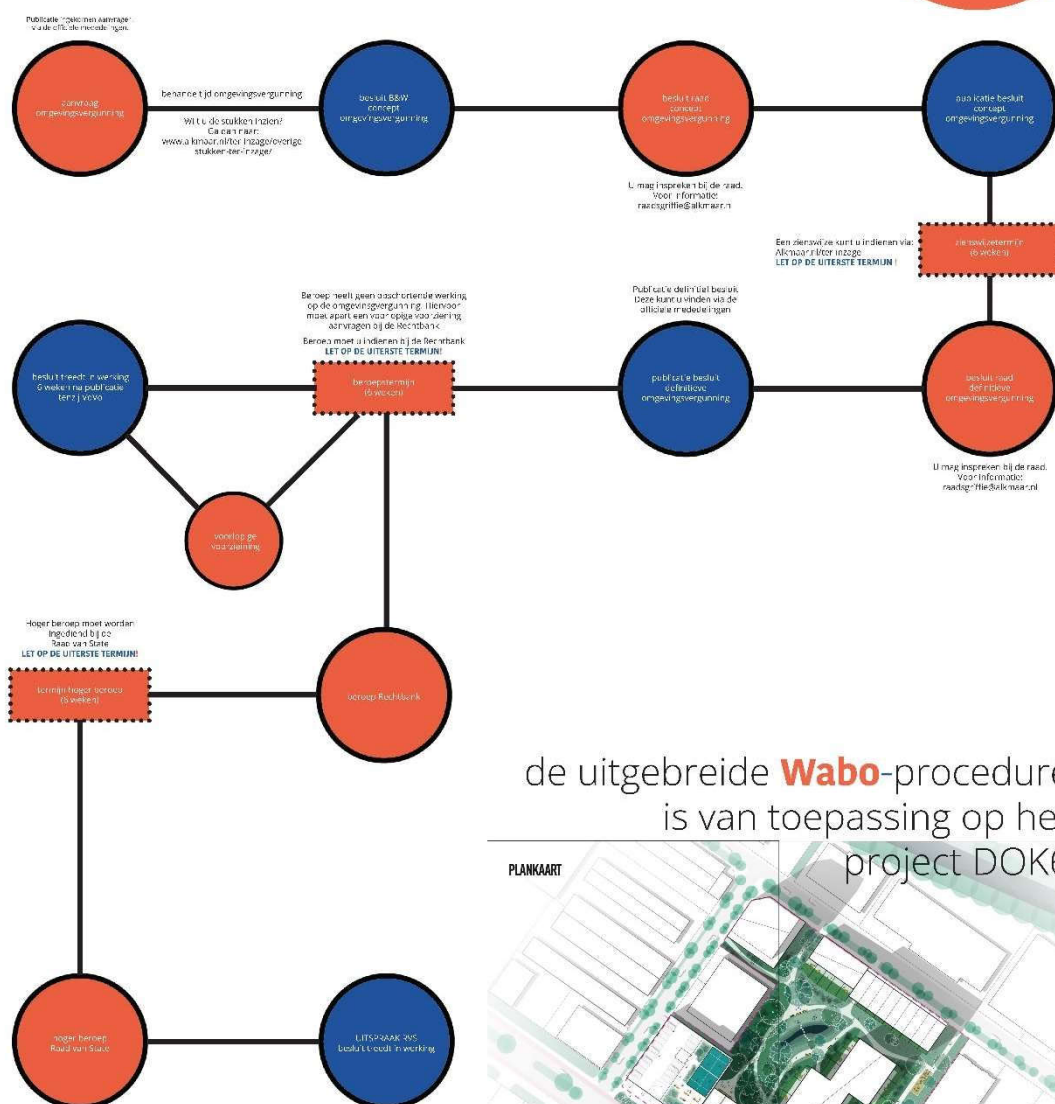


alkmaars
Kanaal

alkmaars
Kanaal

de uitgebreide **Wabo**-procedure
wanneer kunt u reageren op een plan en hoe doet u dat

Stroom
van
mogelijk
heden



de uitgebreide **Wabo**-procedure
is van toepassing op het
project DOK6



alkmaars

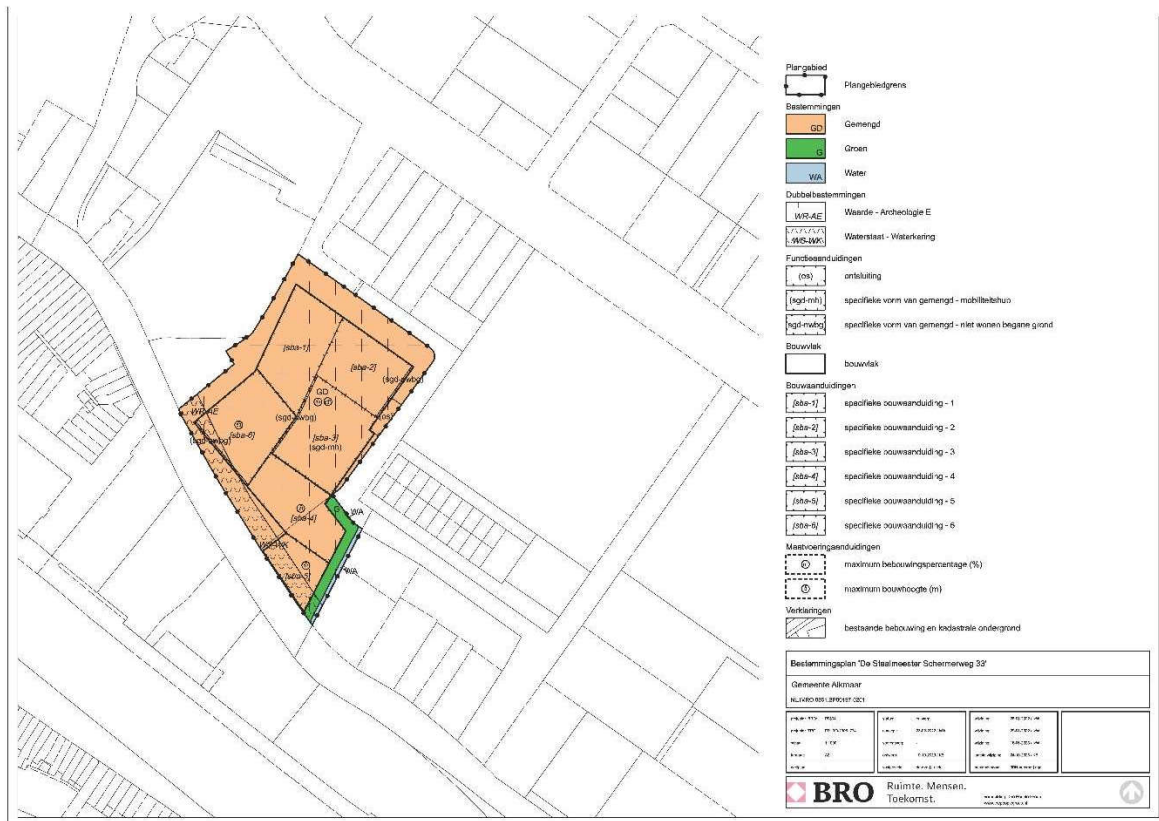
Kanaal



alkmaars
Kanaal

bestemmingsplan

Kaart bestemmingsplan:



Toelichting bestemmingsplan (selectie van):

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

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengo' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 2000 woningen, al dan niet in combinatie met de uitroffing van een aan-huis-vel-locus heren / beërfij;
- b. dienstverlening en kantoren tot een maximum van 3.000 m² bwo;
- c. maatschappelijke voorzieningen tot een maximum van 3.000 m² bwo;
- d. er zal plaats zijn voor de huisgeving 'specifieke vorm van gemeenschap - mobiliteitsbus' uitsluitend een mobiliteitsbus;
- met iclei verstandte dat:
- f. de maximaal opgevoerde van alle onder b) tot h) bedoelde functies nie, meer dan 5.000 m² bwo kan wezen;
- g. woningen in de plint niet zijn toegestaan met uitzondering van entrees voor woningen op bovenliggende bouwlagen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemeenschap - niet wonen begane grond, met dien verstande dat de diepte van de plint minimaal 4 m bedraagt geen 5.000 m² bwo kan wezen;
2. de voorgevoerd van de plint mag ook achter de aanduiding 'specifieke vorm van gemeenschap - niet wonen begane grond' worden geregeerd; ook dan bedraagt de diepte van de plint niet meer dan de voorgevoerd minimaal 4 meter;
- h. er is een speciale parkeerplaatsen die niet worden geregeerd conform het bepaalde in R. 12.1.1.

3.2 Bouwregels

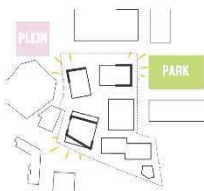
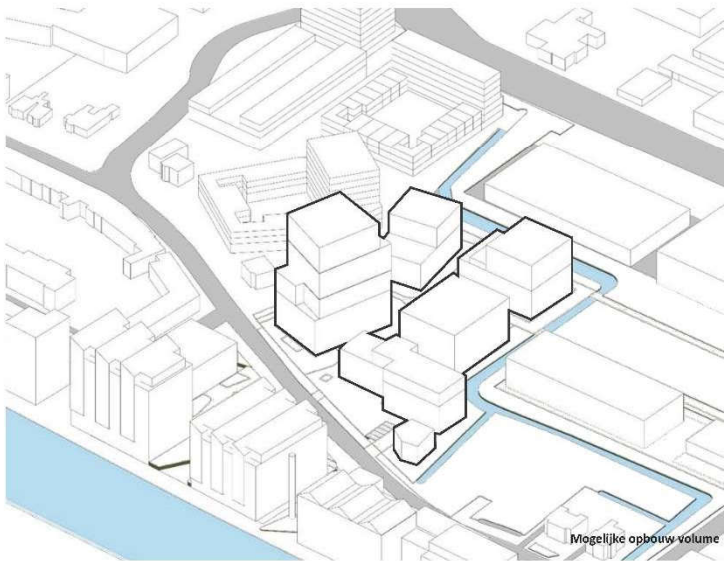
3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

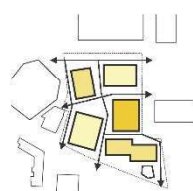
- a. gebouwen mogen ook kleiner zijn dan de afvalkolk worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan de aangegeven op de verbeelding;
c. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-1" bedraagt het maximale m² zw van gebouwen per bouwlaag: 1.850 m² op de eerste 5 bouwlagen; 2.500 m² op de 6e en hogere bouwlagen;
d. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-2" bedraagt het maximale m² zw van gebouwen per bouwlaag: 1.100 m² op de eerste 5 bouwlagen; 2.700 m² op de 6e en hogere bouwlagen;
e. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-3" bedraagt het maximale m² zw van gebouwen per bouwlaag 1.000 m² en voor de begane grondslag 1.100 m²;
f. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-4" bedraagt het maximale m² zw van gebouwen per bouwlaag 1.900 m² op de eerste 4 bouwlagen; 2.650 m² op de 5e en hogere bouwlagen;
g. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-5" bedraagt het maximale m² zw van gebouwen per bouwlaag 2.500 m²;
h. ter plaatse van de specifieke bouwvoorsluiting "bba-6" bedraagt het maximale m² zw van de gebouwen per bouwlaag: 1.1.000 m² op de eerste 5 bouwlagen; 2.900 m² op de 6e en 7e/8e bouwlagen; 3.000 m² op de 11e en hogere bouwlagen. Hier dient de gewijzigd evoering van de Schermerweg tenagte te liggen.
i. loopruimtes als directe verbinding met de mobiliteits (al dan niet overkruist naar een naastgelegen woonwijk, met gestuurd verkeer op de bouwlaag, hierbij geldt dat er maximaal 1 verbinding per woonblok naar de mobiliteits mag worden gerealiseerd;
j. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van de aanduiding (maximale bebouwingspercentage (%) is aangegeven;
k. de afstand tussen hoofdgebouwen onderling dient minimaal 10 meter te bedragen;
l. het dak van de gebouwen mag worden ingehicht en gebruikt als dakruimte, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:
1. dakruimten alleen zijn toegestaan op daken die zijn afgedekt;
2. hevelingen zijn toegestaan op daken met een hellingsgraad van 1:50 meter, gemiddeld over de gehele dakoppervlakte van de dakruimte;
3. de afstand van de dakruimte tot de dakrand, met dien verstande dat de realiteits teraanslag; op minimaal 1,50 meter afstand van de dakrand, een kleinere afstand is toegestaan mits het hekelwerk als onderdeel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd;
m. van uitrijende ballons aan het hoofdgebouw mag:
1. de diepte uit de beverfende grendel van het hoofdgebouw niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de diepte van de ballon gelegen op de 1e bouwlaag (niet zijnde de begane grond) niet dieper dan 1,8 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van balkonafschelingen tussen de ballons onderling niet meer dan 2 m bedragen op de overige balkonafschelingen niet meer dan 1,2 m bedragen;
3. de minimale onderbouw op maaiveld ter plaatse van de openbare weg en openbaar terrein mag niet minder bedragen aan 3,5m;
4. de afmetingen begroeven alkant ligende ballons mag niet minder dan 6 m bedragen;
n. de minimale afstand tussen gebouwen bedraagt 10 m;

De Staalmeester.

beeldkwaliteit



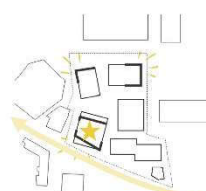
Accenten aan het nieuwe park en plein



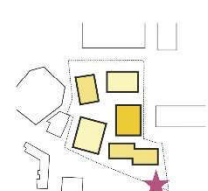
Doorwaadbaar en openbaar gebied



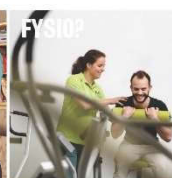
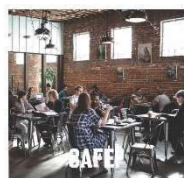
Groen als drager van het gebied



Hoogteaccent aan de Westfriese Omringdijk



Special aan de dijk



Poort van Oudorp.

situatie

Inrichtingstekening:

Deze tekening geeft een impressie. Het definitieve plan wordt nog nader uitgewerkt.



brolan...
vastgoed & ontwikkeling


KENNERMER HAEVE
VASTGOED

alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal

Poort van Oudorp.

impressies

Vormgeving en uitstraling gebouw:

Deze tekeningen gelden ter impressie. Het definitieve plan wordt nog nader uitgewerkt.



opbouw gebouw vanuit het oosten



opbouw gebouw vanuit het westen



impressie vanuit het westen



impressie vanuit het Oudorperdijkje

brolan...
vastgoed & ontwikkeling

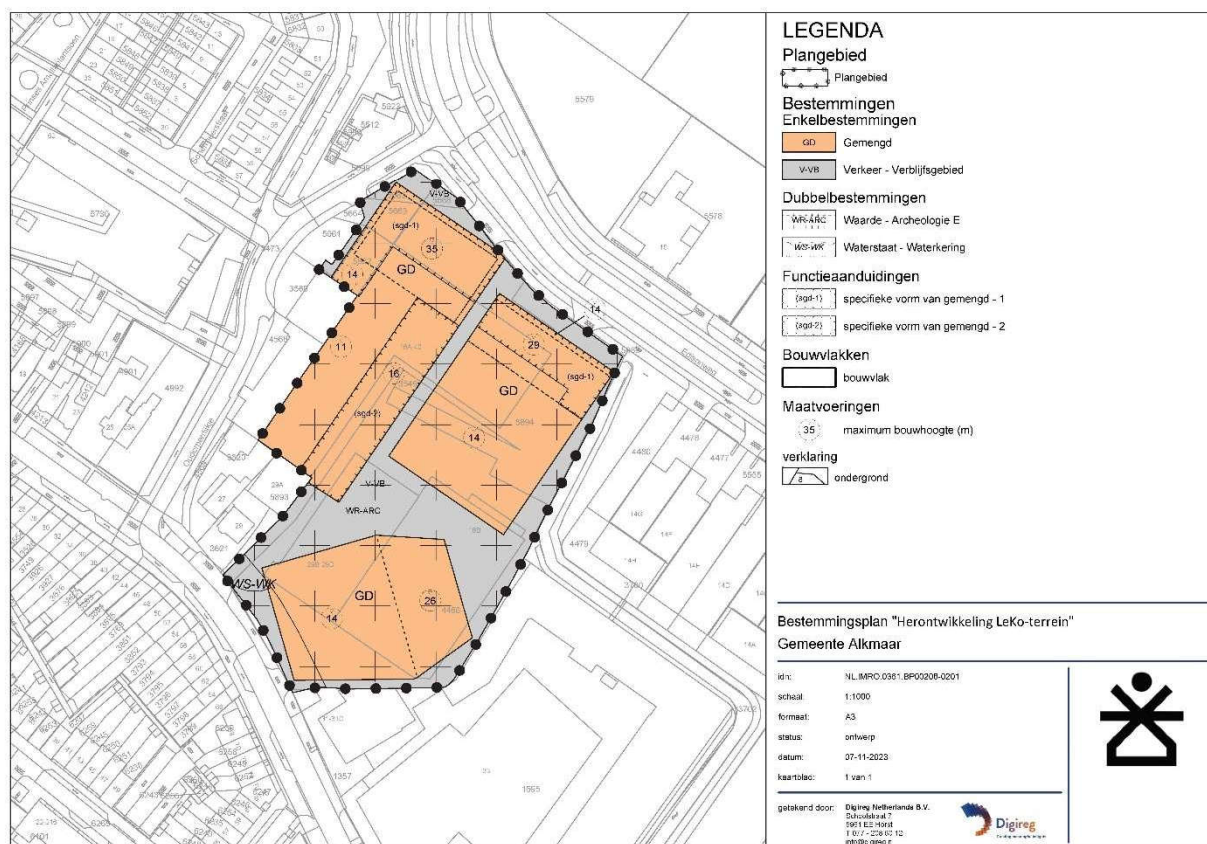

KENNEMER HAEVE
VASTGOED

alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal

bestemmingsplan

Kaart bestemmingsplan:



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 Gemeenschap aangegeven α waarden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de toelofening van een aan-huile-verzoeken persop-biedt waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 210;
- b. overstaande functies waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak niet meer al 3.800 m² en maximaal 4.000 m² bedraagt;

1. dinnu verlenne;
2. karkende het veld met 750 m² brutovloersoppervlakte per hektoare;
3. met oestegapellike enoosier agne;
4. horeas in oestegorie 2, 3 en 4 tot maatside 500 m² brutovloersoppervlakte, mits;
5. het brutovloersoppervlakte horeas in oestegorie 2 nie meer bedraagt dan 100 m²;
6. horeas in oestegorie 3 en 4 uitsl. tend ondersteunde horeas betref, want, het
brutovloersoppervlakte nie meer bedraagt dan 30% van het brutovloersoppervlakte van
het bedd.

c. In de plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van genre(s) = 1' zijn de eerste boodschappen, terwijl de sub-1 opgenomen hand-les (toegestaan), evenals berichten en collectieve berichten voor de werkingen.

- met de daarbij behorende
e baggagen;
* ontvangers van de overige
gebouwen;

g. tu net en de terrasen;
h. dakseil;

1. Na te lopen en -zitten en

j. vervoerpersoneel; andere;
k. groenruizen en gen.;
l. parkeer-voorzieningen;
m. bouwvakkers.

- ## 4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regels:

- a. gebouwen mogen maximaal 10 meter hoger zijn dan de omgeving, met uitzondering van gebouwen die zijn ontworpen voor de landbouw, met een maximale hoogte van 15 meter;
- b. de bouwhoogte wordt bepaald op basis van de afstand tot de omliggende bebouwing, met een maximale afstand van 10 meter;
- c. de bouwhoogte wordt bepaald op basis van de afstand tot de omliggende bebouwing, met een maximale afstand van 10 meter.

0. De plaatse van de aandrings, specifieke vorm van getinend van de eerste zwaaiing minimaal 4 mster.

4.2.2 Schrijfwijze, geen geslacht
Voor het bevestigen en bevestigen

n. de brouchoogte van af en toe valsche dingen bedrogt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor af en toe valsche dingen ook zeer gering kan zijn; de voorgesnelde maximale 1 meter mag benaderen

- 100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

4.3 Specifieke gebruiksregels

The specimens gathered were:

4.3.1 Aan-huis-veronden beroep/bedrijf
Voor de uitoefening van een aan-huis-veronden beroep/bedrijf in de woning, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, geldt de volgende regels:
a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².

- [illegible]

4.3.2 **Strijdig gebruik**
 Tot een strijdig gebruik van grond en/of bodem kan worden overgegaan als bekend is dat gebruik voor:

- a. kamerverhuur;
- b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouder;
- c. prostitutie;

- f. inrichting op die valler onder het Reuk-Teststron: on Egheid inrichtingen (Reuk)

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van een woning kan door de bestemming in absolute toestand worden ingetrokken indien de woning is overgenomen door geweld, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

- a. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, afkomstig uit de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld;
- b. op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorschriftswaarde 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 algengespanten en vandschorsen
beeld kwaliteitsnalen in acht werden

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het beoogde gezang kan door middel van een omgevoerde gurnig of lijke van het papieren
anet 4 5 van d. en toentst dat de eerste beoogde ook in grilijk en winten genomen moe
we te, mits:
a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

b. er wordt aan de ladder voor de zwaarte eerste eilijning;
c. er sprake is van voldoende parkeerplege thoud conform artikel 10.1;
d. er plet sprake is van een onveilige de lictaat van het woon- en leefmilieu;
e. er geen sprake is van een onveilige de lictaat van het straat- en bebouungsbeeld

Huidige LeKo locatie.

beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig plan:

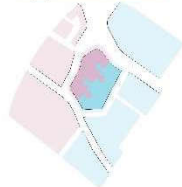
Het stedenbouwkundig plan voor de huidige LeKo locatie stelt een ensemble voor van drie gemengde blokken. De configuratie van de blokken richt zich op het creëren van onderbroken zichtlijnen, verspringende rooilijnen en een geactiveerde openbare ruimte.

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 de huidige LeKo locatie zorgt voor een overgang tussen Schermerland en kanaalstad door het wonen en werken te combineren. Het terrein heeft een groen hart midden in het plan met speelvoorzieningen en functionerend groen.

Overgang Schermerland naar kanaalstad:



Reactie op ruimtelijke dragers:



Centrale groene ontmoetingsplek:



Visualisaties:



Impressie woon-/werfstraat



Impressie Eilsongweg



Impressie Westfriese Omringdijk



Impressie LeKo-plein

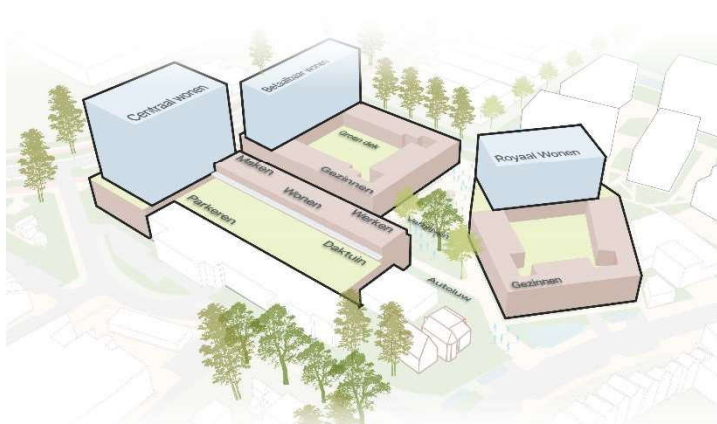


alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal

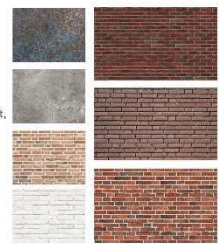
stedebouw

Bovenbouw - onderbouw



Materiaalpalet onderbouw:

- Basis van baksteen. Materiaalkeuze van bouwblokken dient onderling afgestemd te worden.
- Accenten mogelijk in gevel van staal of hout
- Steeftook 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.



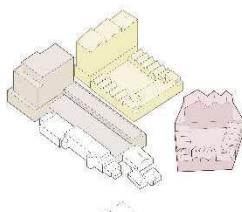
Materiaalpalet bovenbouw:

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



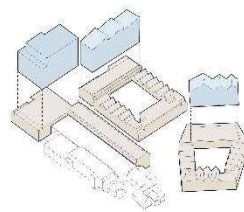
Gebouwprincipes

Principe 1: ensembles



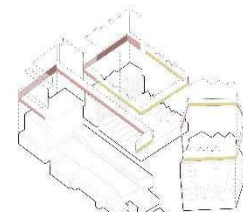
- Elke taalstak heeft zijn eigen karakteristiek.
- Elk dialect is een samenvatting van provincie-typen en is niet anders dan een geheel. De eerste twee typen zijn de familie van elkaar, maar kunnen wel een kleine verschillen.

Principe 2: bovenbouw - onderbouw



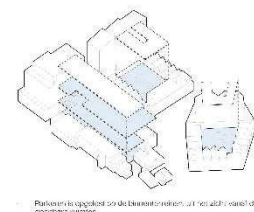
- Het Liefde-voordien niet heeft de overgang van het Schiereiland naar de
hoere karnstadt. Deze overgang wordt bevestigd door het creëren van
een nieuw onderbouw met kleine diepte in de karnstadt. Deze onderbouw
harmoniseert van de ontspannen woningen op het Schiereiland aan.

Principe 3: levendige plinten



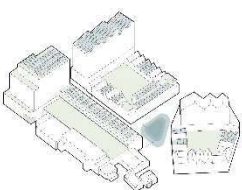
- De totale kosten van de transitie
 ■ De totale besparingen van de transitie
 ■ De totale kosten van de transitie
- De lange termijn dubbel hopende
 De kosten van de transitie worden transparant
 De kosten van de transitie worden transparant
 De kosten van de transitie worden transparant
 De kosten van de transitie worden transparant

Principe 4: parkeren uit het straatbeeld



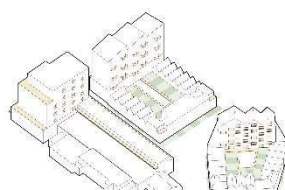
- Parkeer en afgevoerd op de blauw gestreepte rijstrook. Het is altijd vanzelfsprekend om te parkeren op een blauw gestreepte rijstrook. Het is altijd vanzelfsprekend om te parkeren op een blauw gestreepte rijstrook. Het is altijd vanzelfsprekend om te parkeren op een blauw gestreepte rijstrook.

Principe 5: duurzaamheid



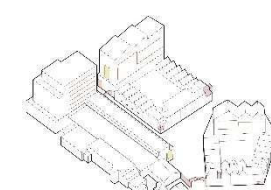
- [illegible]

Principe 6: private buitenruimtes



- Het gebied wordt een variabele behaald van buroeruimte (skisterruim, opslag, balkons, etc.)
 In omringende woonwijken verspreiden ten opzichte van de kade.
 De grondslagen omvatten ongeveer 1000 vierkante meter, maar de kade strekt zich uit over de oever van de rivier en de oever van de rivier.
 De ruime op het gebied van de stadswoning. Deze tuinen worden zo mogelijk afgevoerd. In de ruime op het gebied van de stadswoning.
 Het gebied wordt een variabele behaald van buroeruimte (skisterruim, opslag, balkons, etc.)
 In omringende woonwijken verspreiden ten opzichte van de kade.
 De grondslagen omvatten ongeveer 1000 vierkante meter, maar de kade strekt zich uit over de oever van de rivier en de oever van de rivier.
 De ruime op het gebied van de stadswoning. Deze tuinen worden zo mogelijk afgevoerd. In de ruime op het gebied van de stadswoning.
 Het gebied wordt een variabele behaald van buroeruimte (skisterruim, opslag, balkons, etc.)
 In omringende woonwijken verspreiden ten opzichte van de kade.
 De grondslagen omvatten ongeveer 1000 vierkante meter, maar de kade strekt zich uit over de oever van de rivier en de oever van de rivier.
 De ruime op het gebied van de stadswoning. Deze tuinen worden zo mogelijk afgevoerd. In de ruime op het gebied van de stadswoning.

Principe 7: Gebiedseigenarchitectuur



- [illegible]



Ontwikkeleer

Activities

alkmaars

atkliaars Kanaal

alkmaars

Kanaal

Huidige LeKo locatie.

terreininrichting

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.
- Houtteverschillen 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.



Westfriesse Omringdijk als fietsstraat



Enkele informele speelaanleidingen

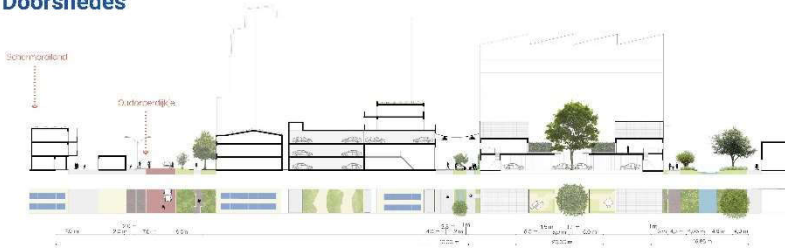


Gaten in het parkeerdek om bomen te planten.



Wadi in combinatie met speelvoorzieningen.

Doorsneden



alkmaars
Kanaal

alkmaars
Kanaal

DOK 6

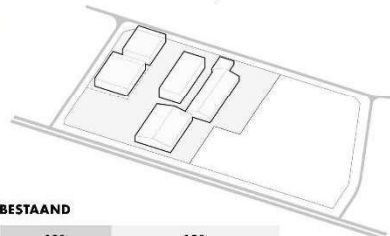
ALKMAAR OUDORP

LUCHTFOTO // ONTWIKKELINGEN OUDORP



STEDENBOUW//SITUERING

ONTWIKKELBEELD BEBOUWING/VERHARDING



BESTAAND

40%

bebouwing

60%

verharding

NIEUW

45%

bebouwing

5%

verharding

42%

ontwikkeld terrein

wateroppervlakte



Ontwikkeling en architectuur



Beleidsadviseur
Rijkswaterstaat
E-mailadres
info@pro6.nl

Stedenbouw en Landschap



alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal



//BEZONNINGSSTUDIE

MAART
Bestaand



Nieuw



JUNI
Bestaand



Nieuw



SEPTEMBER
Bestaand



Nieuw



DECEMBER
Bestaand



Nieuw

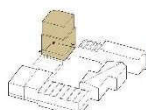


INVULLING MASSA



ARCHITECTUUR BLOKKEN EN REFERENTIES

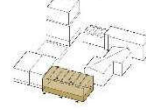
BLOK 1 67 appartementen 900 m2 Commercieel



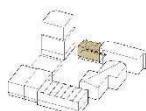
BLOK 3 60 appartementen



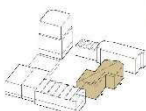
BLOK 5 42 appartementen 1800 m2 Commercieel



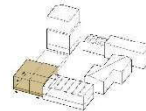
BLOK 2 5 Stadwoningen



BLOK 4 58 appartementen



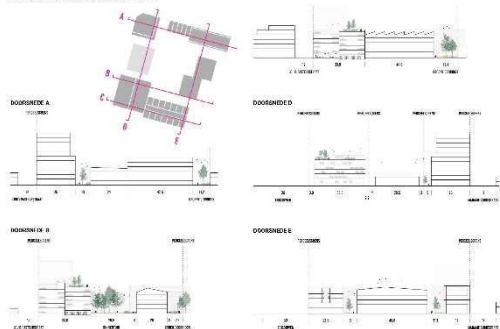
BLOK 6 172 parkeerplaatsen 460 m2 Commercieel



VOORPLEIN EDISONWEG



PROFIELDOORSNEDEN



Ontwikkeling en architectuur



Stedenbouw en Landschap



alkmaars
kanaal

alkmaars
kanaal

Reactieformulier

- In de(nabije) toekomst zal de waterkant meer recreatie tegemoet zien. De locatie aan het Jaagpad /Eilandswal zou verboden moeten worden voor tweewielers / fietsen / scooters / peddelecs etc omdat het een goede zaak zou zijn als dit alleen voor voetgangers bestemd zou zijn.
- Naast bebouwing ook veel groen voor in de plaats komt.
- Hoe gaat gemeente kijken naar doorstroom van al het (auto) verkeer.
- Wordt er een brug voor auto en fietsverkeer aangelegd tussen Schermerweg en Bestevaerstraat?
- Is er al wat meer bekend over de brug over het kanaal
- Betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens
- Is goed onderzocht wat deze ontwikkelingen betekenen voor het verkeer en de ontsluiting in de stad in en stad uit?
De ontsluitingen moeten worden uitgebreid / verbeterd om toename aan verkeer aan te kunnen
- Toegankelijkheid, verkeer > hoe staat het met deze plannen.
- Zorg voor een goede ontsluiting van de wijk.
- Waardeloze presentatie; voorkeur voor 1 plenaire presentatie ipv rommelig gedoe. Ik weet nu nog niks.
- Wil op de hoogte gehouden worden over genoemde projecten.
- Wil op de hoogte gehouden worden over genoemde locaties.
- Wil mij aanmelden voor website bouwplannen Oudorp.
- Graag voldoende aandacht voor sociale woningbouw.
- Graag voldoende aandacht voor deelauto's
- Graag informatie omtrent huur.
- Veel groen.
- Ik lees dat er plannen zijn voor watervilla's. Meer informatie hierover.
- Komen er ook 3 kamerappartementen op de begane grond?
- Jammer dat er geen eengezinswoningen voor starters zijn. Wanneer komen de brochures?
- Wanneer komen de projecten in de verkoop?
- Hoeveel huur / koop appartementen komen er?
- Seniorenwoningen.
- Atelierwoningen.
- Knarrenhof (gezamenlijk dicht wonen bij de stad) of andere seniorenwoningen.
- Er wordt niet gebouwd voor de specifieke doelgroep ouderen, kan dit georganiseerd worden (knarrenhof).
- Ik ben geïnteresseerd in gemeenschappelijk wonen voor ouderen (knarrenhof) kan dit eventueel op andere locaties meegenomen worden.
- Woon- en werkgebied ziet er goed uit. Veel Oudorpers in de wijk zijn 60+. Er is vraag naar appartementen. Helaas hebben veel appartementen geen groot ruim balkon.
- De woningbouw bevordert de doorstroom van het verkeer niet.
- Graag voldoende aandacht voor stimuleren OV ipv veel parkeerplaatsen aanbieden.
- Vraag percentage uitgaven aan kunst in de ontwikkelingsprojecten en heb een vernieuwend idee om entreehallen te voorzien van kunst, schilderwerk, groen etc.
- Graag een supermarkt op schermereiland.
- Buurtwinkel / bakker, zorg.
- Graag een supermarkt, zorgcentrum en groen in het gebied.
- Benieuwd naar hoe de ontsluiting van het verkeer geregeld gaat worden. Nu al erg druk op de kruispunten 's morgens en 's middags.



Huidig Leko terrein

- Op Leko terrein de hoogte naar het oostelijk deel verplaatsen.
- Liever niet aan de noordwest kant.

De Staalmeester

- Het hoge gebouw van Staalmeester op het Derco terrein gek gepositioneerd aan de straatkant en wij hebben zorgen over het effect daarvan op zonlicht.
- De gebouwen worden heel hoog; wij wonen in een straks tussen gebouwen van 15 (!) hoog en de privacy in onze tuin is compleet weg.
- Heel graag minder hoog gebouw.
- Verkeersontsluiting wordt een probleem zeker richting Nieuwe Schermerweg / N242.
- Geen drempels in de straat.
- Schroeven in plaats van heien.