

N.S. STATION
Alkmaar-Noord

Sportbaan
Hoornsevaart

Zwembad
Hoornsevaart

Tennisclub
De Zes Wielen

Hoornsevaart

Oudorperhout

*Partiële herziening
Industrieterrein Oudorp*

Molen
1 Rode He

Zwijns-
meertje

STELLINGMOLEN

MOLEN

OUdorPERPOLDER

Sportzaal
Oudorp

OUdorPER-
NIEUWE

INDUSTRIETERREIN

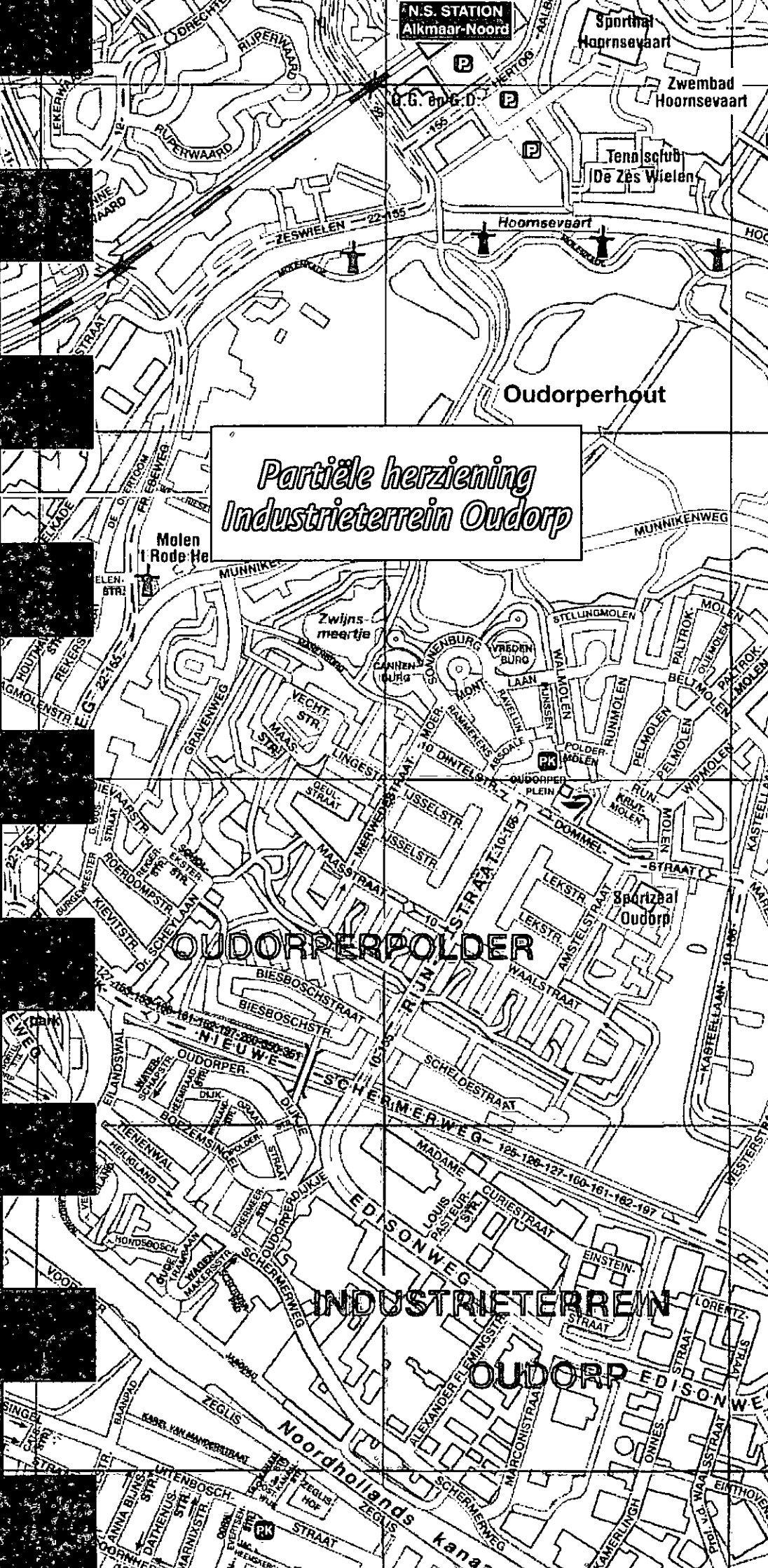
OUdorP

Nordhollands kanaal

LORENTZ-
STRAAT

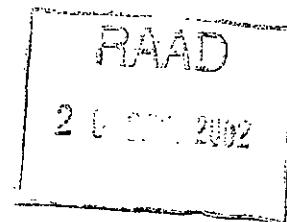
EDISONWEG

EINHOVENSTRAAT



TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN "PARTIELE HERZIENING INDUSTRIETERREIN OUDORP"



Inhoudsopgave

- 1. INLEIDING**
 - 1.1 De bij het plan behorende stukken
 - 1.2 De ligging en de begrenzing van het gebied
 - 1.3 Geldende planologische regeling

- 2. HET PLAN**
 - 2.1 Aanleiding tot het opstellen van de partiële herziening

- 3. OVERLEG EN INSpraak**
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Vooroverleg- en inspraakreacties

PARAGRAAF 1 INLEIDING

1.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "partiële herziening Industrierrein Oudorp" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting
- voorschriften

1.2. De ligging en de begrenzing van het gebied

Het gebied wordt in grote lijnen begrensd door het Noordhollands Kanaal, het Kanaal Omval-Kolhorn, de Nieuwe Schermerweg, het Oudorperdijkje en de Edisonweg.

Tevens wordt hiervoor verwezen naar de kaart van het plangebied, tekening nr. 25.360.

1.3. Geldende planologische regeling

Voor het gehele gebied geldt het bestemmingsplan "Industrierrein Oudorp". Deze herziening is slechts een wijziging van een aantal voorschriften van dit bestemmingsplan.

PARAGRAAF 2 HET PLAN

1.1 Aanleiding tot het opstellen van de partiële herziening

Het bestemmingsplan "partiële herziening Industrierrein Oudorp" heeft ten doel om duidelijkheid te creëren ten aanzien van dienstwoningen in het gebied van het bestemmingsplan "Industrierrein Oudorp". In het huidige bestemmingsplan "Industrierrein Oudorp" is hieromtrent geen duidelijke regeling. Er bestaat recht op maximaal twee dienstwoningen per bedrijf en dit kan door milieuwetgeving een beperking voor de bedrijven op het bedrijventerrein betekenen. Ter voorkoming van juridische problemen in verband met conflicterende belangen voorziet deze partiële herziening in een eenduidige uitleg van het begrip dienstwoning. Tevens worden nieuwe dienstwoningen op het bedrijventerrein niet meer toegestaan, daar dit gezien de milieuaspecten teveel beperkingen voor bedrijven kan opleggen. Ook is, gezien de maatschappelijke en technische ontwikkelingen, het niet meer noodzakelijk om één (of twee) dienstwoning(en) bij een bedrijf te realiseren.

Op het bedrijventerrein Oudorp bevinden zich een aantal dienstwoningen. Het gaat hier om bestaande situaties en deze woningen blijven bij recht toegestaan (overgangsrecht). Indien het gebruik van de genoemde dienstwoningen, als dienstwoning, wordt beëindigd wordt nieuwe bewoning niet toegestaan. De dienstwoningen genieten ten aanzien van geluidsoverlast van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven geen bescherming (ABRvS 28 maart 1996/ "Scheepswerf Urk", BR 1996, p. 405). Het gaat hierbij om de volgende woningen;

- Alexander Flemingstraat 1
- Edisonweg 5A
- Edisonweg 5 B
- Edisonweg 32
- Einthovenstraat 1
- Kamerlingh Onnesstraat 20
- Keesomstraat 1
- Kraspolderweg 10
- Lorentzstraat 1A
- Lorentzstraat 3A
- Madame Curiestraat 12A
- Prof. v.d. Waalstraat 10
- Schermerweg 31A
- Schermerweg 35

De tekst van het bestemmingsplan is met deze partiële herziening ten dele gewijzigd. De bestaande tekst is cursief afgedrukt.

PARAGRAAF 3 OVERLEG EN INSPRAAK

3.1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is zoals gebruikelijk om commentaar voorgelegd aan de vooroverleginstanties als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft inspraak met de bevolking plaatsgevonden, zoals aangegeven in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tevens zijn enkele instanties aangeschreven.

In een advertentie in de rubriek "officiële mededelingen" van het Alkmaars Nieuwsblad van 11 juli 2001 is bekend gemaakt dat het voorontwerp van 12 juli 2001 tot en met 5 september 2001 ter inzage heeft gelegen en een aantal partijen is aangeschreven. Het gemeentebestuur heeft diverse reacties ontvangen, die hieronder zullen worden weergegeven en zijn vervolgens van commentaar voorzien.

3.2 Vooroverleg- en inspraakreacties

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg (artikel 10 Bro) in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Directie Noord-Holland);
3. Ministerie van VROM (Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West);
4. Waterschap Groot-Geestmerambacht;
5. Ministerie van Economische Zaken (Regio Noord-West);
6. Uitwaterende Sluizen.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Holland

Zijn van mening dat de herziening niet in strijd komt met het provinciaal beleid.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

Zijn van mening dat de herziening geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

Merken op dat in de reactie de opmerkingen zijn verwerkt van alle afdelingen van de provincie die bij het plan betrokken zijn.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland

Merken op dat de partiële herziening Oudorp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Rijksplanologische Dienst, Inspectie Ruimtelijke Ordening West

Merken op dat het plan uit oogpunt van volksgezondheid, ruimtelijke ordening en milieuhygiëne geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (de reactie is gezonden mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne).

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Groot-Geestmerambacht

Merken op dat het plan geen aanleiding geeft voor op- en aanmerkingen.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

5. Ministerie van Economische Zaken (Regio Noord-West)

Kunnen instemmen met het niet toelaten van nieuwe dienstwoningen.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

Vinden het gewenst om naast het aangeven van toe te laten specifieke detailhandel en bedrijvigheid tevens daarbij aan te geven onder welke maximale milieucategorieën de toe te laten detailhandel en bedrijvigheid valt, conform de door de VNG daartoe opgestelde lijst van bedrijven.

Commentaar:

Deze partiële herziening is alleen bedoeld om snel duidelijkheid te creëren ten aanzien van dienstwoningen. Het toevoegen van een VNG lijst met toelaatbare bedrijven is wellicht wenselijk maar vereist een deugdelijk onderzoek naar bestaande bedrijven. Dit komt de snelheid welke wij willen betrachten bij deze partiële herziening niet ten goede.

Wij zullen deze opmerking meenemen bij een eventuele toekomstige herziening.

6. Uitwaterende Sluizen

Merken op dat zij geen op of aanmerkingen hebben op de partiële herziening.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

Inspiraakreacties

1. S. Boersma

Merken op dat de brief van de heer L.A.I. Wolfert wordt onderschreven en geven aan een kopie van de brief bij te sluiten.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen en eveneens verwijzen wij naar het commentaar op de brief van de heer Wolfert.

Vragen zich af waarom de gemeente bezig is met het reguleren van dienstwoningen op o.a. dat deel van het industrieterrein waar naar alle waarschijnlijkheid woningbouw komt.

Commentaar:

Deze herziening vindt tegelijkertijd plaats voor drie verschillende bedrijventerreinen. Er zijn alleen voor het plangebied van "Jaagpad e.o." plannen om daar eventueel in de toekomst woningen te realiseren. Voor de overige bedrijventerreinen zijn er géén mogelijke woningbouwplannen. Op de hiervoor genoemde bedrijventerreinen was het bij elk bedrijf mogelijk twee dienstwoningen te realiseren. Hierdoor was het dus mogelijk dat er een aanzienlijk aantal dienstwoningen over de bedrijventerreinen verspreid gerealiseerd konden worden. De Oostelijke Kanaalzone wordt eventueel omgezet in een woongebied maar dan wel alleen dat deel dat onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." valt. Zo zou er een nieuwe woonwijk aan de rand van een bedrijventerrein kunnen ontstaan en is er geen sprake van woningbouw binnen een bedrijventerrein

Vragen zich af of de gemeente soms bezig is de bebouwingshoogte van de voormalige meelfabriek vast te stellen voor eventuele appartementen bebouwing.

Commentaar:

Hiervan is geen sprake, want de bebouwingshoogte wordt in deze partiële herziening niet gewijzigd. De bepalingen rond de hoogtes staan al sinds 1977 bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." vast. Er bestaat zodoende ook geen relatie met eventuele woningbouwplannen.

Merken op dat de bebouwingshoogte van de meelfabriek slechts op een stukje 27 meter is en wijzen er op dat 1 toren van 27 meter hoogte totaal iets anders is dan een appartementencomplex.

Commentaar:

Dit is een vaststaand feit. Echter het bestemmingsplan noemt alleen een maximale hoogte bij een maximaal vloeroppervlakte. Aan deze bestemmingsplanvoorschriften is sinds 1977 niets gewijzigd. Verder laat het bestemmingsplan het realiseren van een appartementencomplex op het bedrijventerrein niet toe.

2. L.A.I. Wolfert

Industrieterrein Oudorp

Art. 1.3

Tweede alinea

Kan de stelling dat dienstwoningen gezien de maatschappelijke ontwikkelingen niet meer noodzakelijk zijn niet onderschrijven. Vindt het gezien de maatschappelijke ontwikkelingen juist gewenst om een dienstwoning bij het bedrijf te realiseren.

Commentaar:

Deze stelling delen wij niet. De noodzaak om een dienstwoning bij een bedrijf te hebben is niet meer aanwezig gezien de maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij wij denken aan verbeterde toezichtmogelijkheden door beveiligingsbedrijven en verbeterde technische ontwikkelingen omtrent beveiliging van panden, alarmering en / of monitoring op afstand. Daarnaast blijkt dat bij grote bouwprojecten het inschakelen van een beveiligingsbedrijf een effectief middel is om bijvoorbeeld diefstal en vandalisme te voorkomen. Tenslotte kunnen dienstwoningen ons inziens, zeker gezien hun spreiding, een bepaalde beperking opleggen aan de bestaande bedrijven i.v.m. milieueisen. Dit achten wij ongewenst. Termeer er een mogelijkheid bestond om per bedrijf twee dienstwoningen te hebben.

Vindt het argument dat milieuaspecten voor bedrijven een beperkende werking heeft een argument welk niet met de waarheid overeenkomt.

Commentaar:

Op dit bedrijventerrein stelt de Wet Milieubeheer duidelijke eisen omtrent gevaar en veiligheid. Verder regelt het Bouwbesluit enkele zaken omtrent gevelisolatie bij dienstwoningen. Gezien de huidige voorschriften uit het bestemmingsplan, namelijk maximaal twee dienstwoningen per bedrijf toegestaan, kunnen over het gehele plangebied woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen vervolgens voor de aanwezige bedrijven beperkingen opleggen inzake de bedrijfsvoering. Dit achten wij ongewenst.

Vindt het argument dat op adequate wijze in bewaking van bedrijven wordt voorzien niet juist.

Commentaar:

Het inschakelen van beveiligingsbedrijven is bijna een algemeen goed geworden om een bedrijventerrein adequaat te beveiligen. Niet alle vormen van vandalisme zullen door een beveiligingsbedrijf kunnen worden voorkomen, maar dat kan geen enkel middel. Ook door het wonen bij het bedrijf kan niet alle vormen van vandalisme worden voorkomen. Daarnaast wegen naar onze mening de milieueisen zwaarder dan een eventuele, voor ons niet aanwijsbare, hogere kans op vandalisme.

Derde alinea

Is van mening dat het onaanvaardbaar is dat indien het gebruik van een dienstwoning wordt beëindigd nieuwe bewoning niet is toegestaan, daar dit inhoudt dat indien een bedrijf wordt verkocht en leeg opgeleverd, de dienstwoning niet meer als zodanig gebruikt kan worden, maar evenmin als woning. Vindt dit gezien de waardedaling van het pand onaanvaardbaar.

Commentaar:

Deze veronderstelling is niet geheel juist. Het gebruik van een dienstwoning wordt alleen geschrapt indien het gebruik als een dienstwoning stopt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake indien de dienstwoning bij de kantoorruimte of bedrijfsruimte wordt gevoegd. In alle andere gevallen mag de dienstwoning te allen tijde gebruikt worden als dienstwoning.

Vraagt zich af of het bovenstaande ook geldt bij het leegkomen van de bedrijfswoning en bij latere bewoning.

Commentaar:

Zie het voorgaande antwoord. Nee, ook in deze situatie mag de dienstwoning gebruikt blijven worden als dienstwoning.

Verzoekt om artikel 9 zodanig aan te passen dat er geen onduidelijkheid meer bestaat over de interpretatie van het artikel.

Commentaar:

In artikel 9 wordt géén bepaling genoemd die luidt zoals u aangeeft. Deze bepaling staat wel in de toelichting van de partiële herziening. Wij zijn het met u eens dat de genoemde zin wellicht voor meerdere uitleg vatbaar is. Wij zullen deze zin dan ook aanpassen. Artikel 9 heeft volgens ons géén aanpassing nodig.

Geeft aan dat er zich op Industrieterrein Oudorp woningen bevinden die niet voldoen aan de omschrijving van een dienstwoning zoals genoemd in artikel 2 en vraagt zich af welke status deze woningen hebben.

Commentaar:

Er zijn inderdaad een aantal woningen op dit bedrijventerrein aanwezig die niet voldoen aan de omschrijving van een dienstwoning. Deze woningen hebben de bestemming "Industriële doeleinden" en mogen op basis van het overgangsrecht hier blijven staan. Bij deze partiële herziening is voor deze woningen niets gewijzigd.

Merkt op dat uitgaande van de stelling van artikel 9 (het is verboden een woning anders dan als dienstwoning als bedoeld in artikel 1 te gebruiken) het zou inhouden dat bestaande woningen niet als zodanig gebruikt mogen worden en is van mening dat dit absurd is en verzoekt derhalve om een aangepaste tekst om misverstanden te voorkomen.

Commentaar:

Voor woningen welke vallen onder de bepalingen van de bestemming "Industriële doeleinden", maar geen dienstwoningen betreffen, mogen op basis van het overgangsrecht als woning worden gebruikt. Zij vallen niet onder de voorwaarde dat bij beëindiging van het gebruik nieuwe bewoning niet meer is toegestaan, omdat deze woningen reeds voor het van kracht zijn van dit bestemmingsplan reeds aanwezig waren.

Merkt op dat het naar de huidige bewoners toe duidelijkheid zou verschaffen indien bestaande woningen limitatief worden genoemd.

Commentaar:

Gezien het feit dat er voor deze categorie niets wijzigt is dit volgens ons niet nodig. Voor dienstwoningen verandert er wel iets, om deze reden worden deze woningen wel genoemd.

Neemt aan dat na beëindiging van het gebruik van woningen, deze woningen opnieuw voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Commentaar:

Dit is correct voor reguliere woningen, voor deze woningen verandert er niets bij deze partiële herziening. Het gebruik van een dienstwoning wordt alleen geschrapt indien het gebruik als een dienstwoning stopt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake indien de dienstwoning bij de kantoorruimte of bedrijfsruimte wordt gevoegd. In alle andere gevallen mag de dienstwoning te allen tijde gebruikt worden als dienstwoning.

Vindt het een hypocriete stelling dat (dienst)woningen niet worden toegestaan uit milieuoverwegingen, terwijl het voorgestelde Kanaaloverplan voorziet in woningen langs hetzelfde industrieterrein op slechts een tiental meter afstand.

Commentaar:

Op het gehele bedrijventerrein was het bij elk bedrijf mogelijk twee dienstwoningen te realiseren. Hierdoor was het dus mogelijk dat er een aanzienlijk aantal dienstwoningen op het bedrijventerrein gerealiseerd kon worden. Industrieterrein "Jaagpad e.o." en "Oudorp" zijn gezoneerde bedrijventerreinen volgens de Wet geluidhinder. Woningen op gezoneerde bedrijventerreinen zijn niet beschermd inzake geluid. Wel regelt het Bouwbesluit de gevelisolatie die nodig is bij een bepaalde gevelbelasting en geeft de Wet milieubeheer regels omtrent gevaar / veiligheid. De Oostelijke Kanaalzone zou eventueel kunnen worden omgezet in een woongebied maar dat geldt alleen voor het deel dat valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o.". Woningbouw zou dan eventueel plaatsvinden grenzend aan de rand van het bedrijventerrein en niet verspreid over het plangebied. Op basis van de Wet milieubeheer dient bij de ontwikkeling van woningbouw rekening te worden gehouden met de milieuzoneringen van de aanwezige bedrijven.

Industrieterrein Jaagpad

Artikel 6

Vraagt zich af waarom de bouwhoogten sub. 2-3-4 nu worden vastgesteld op 11 en 17,5 meter met een afwijking tot 27 meter bij 1600 m² vloeroppervlak voor bedrijven in de categorie I en II. Merkt op dat indien dit een voorschot is op de toekomstige bouwhoogten ingeval van woningbouw, hiertegen ernstig bezwaar te hebben.

Commentaar:

Deze bouwhoogten worden in deze partiële herziening niet gewijzigd. Alleen lid 2 van artikel 6 uit het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." wordt geschrapt. In dit lid stond een bepaling over dienstwoningen.

De bepalingen over de bouwhoogten zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." niet gewijzigd. Voorts is woningbouw na het schrappen van artikel 6 lid 2 in zijn geheel niet meer mogelijk op de industrieterreinen "Jaagpad e.o.", "Westbeverkoog" en "Oudorp". Voor eventuele woningbouw langs het kanaal zal een herziening van het bestemmingsplan of een vrijstellingsprocedure gevolgd moeten worden.

Merkt op dat artikel 6.2 vervallen is, maar dat nergens in de tekst staat vermeld wat het artikel inhield. Wil hier een kopie van ontvangen.

Commentaar:

Artikel 6 lid 2 gaf de mogelijkheid om twee dienstwoningen per bedrijf te bouwen. Het artikel luidde:

Op de in lid 1 bedoelde gronden is de bouw van maximaal twee dienstwoningen per bedrijf toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud per dienstwoning niet minder dan 300 m³ zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de dienstwoning niet minder dan 2,50 meter en niet meer dan 8,50 meter mag bedragen;
- c. indien de woning in het hoofdgebouw wordt opgenomen de maximaal toegelaten hoogte van dit gebouw niet wordt overschreden.

3. R. Verheul

Onderschrijft de inhoud van de brief van de heer L.A.I. Wolfert.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen en tevens wordt verwezen naar het commentaar op de brief van de heer Wolfert.

Vraagt zich af wat de status is van de percelen gelegen aan de Schermerweg 37, 39 en 41. Vraagt zich hierbij af of de percelen zijn gelegen op industrieterrein "Oudorp" of "Jaagpad e.o."

Commentaar:

Deze percelen hebben de bestemming "Industriële doeleinden" en vallen binnen het bestemmingsplan "Industrieterrein "Oudorp". De woningen mogen op basis van het overgangsrecht hier blijven staan.

Vraagt zich af of de woningen gelegen aan de Schermerweg 35 t/m 45 beschermd zijn t.a.v. geluidsoverlast.

Commentaar:

Deze woningen liggen op een gezoneerd bedrijventerrein volgens de Wet geluidhinder. Voor alle woningen en dienstwoningen welke binnen een dergelijk bedrijventerrein vallen gelden géén voorwaarden omtrent geluid uit de Wet milieubeheer. Het bouwbesluit geeft wel enkele bepalingen voor geluid. Voorts gelden wel voorwaarden met betrekking tot veiligheid / gevaar uit de Wet milieubeheer voor deze woningen.

Vraagt zich af of er grote wijzigingen te verwachten zijn m.b.t. het Kanaaloeverplan. Vindt hier een doorkruising m.b.t. de plannen van het Jaagpad plaats.

Commentaar:

Indien er in het kader van de Oostelijke Kanaalvisie wordt gekozen voor woningbouw op percelen binnen het bestemmingsplan Jaagpad zal hiervoor in de toekomst een wijziging van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden. Het huidige bestemmingsplan en deze partiële herziening laten géén verdere woningbouw toe. Van een doorkruising van deze partiële herziening is géén sprake omdat bij deze herziening alleen een wijziging plaatsvindt in de toelaatbaarheid van dienstwoningen.

Merkt op bedrijven 1 en 2 niet op de plankaart voorkomen. Vraagt zich hierbij af of dit betekent dat er geen bedrijven 1 en 2 op het Jaagpad zijn toegestaan.

Commentaar:

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." komen wel bedrijven voor met de bestemmingen "bedrijven I" en "bedrijven II". Binnen dit bestemmingsplan zijn deze bedrijven dus wel toegestaan.

4. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland

Merken op dat ze kunnen instemmen met de beschreven regeling voor dienstwoningen.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen

Geven aan dat zij er bij de instemming van uitgaan dat de dienstwoning behouden kan blijven indien een bedrijf met dienstwoning verkocht wordt, maar de functie van het bedrijf behouden blijft. Mocht dit niet het geval zijn dan kan dit gevolgen hebben voor de waarde van bepaalde bedrijven met dienstwoningen. Zien deze zienswijze graag bevestigd.

Commentaar:

De zienswijze van de Kamer van Koophandel kunnen we onderschrijven. De dienstwoningen worden alleen geschrapt indien het gebruik als een dienstwoning wordt beëindigd.

5. Rensen, Breederveld, van Oostrum Advocaten
namens Lemstra Motoren

Zijn van mening dat de voorgestelde bepalingen ter zake van het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandelsactiviteiten en/of dienstwoning ten behoeve van detailhandelsactiviteiten onnodig beperken zijn voor de bedrijfsvoering.

Commentaar:

De voorwaarden voor het vestigen van een detailhandel zijn bij deze partiële herziening niet gewijzigd. De voorwaarden zoals deze golden bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o." in 1977 zijn nog steeds van kracht. Wel is bij deze herziening de mogelijkheid weg gehaald om een dienstwoning bij een bedrijf te realiseren. De redenen hiervoor welke genoemd zijn bij de herziening zijn:

- a. De dienstwoningen kunnen een te grote beperking voor bedrijven opleggen gezien de milieuaspecten;
- b. Door de gunstige maatschappelijke en technische ontwikkelingen is het voor een bedrijf niet meer noodzakelijk om een dienstwoning bij het bedrijf te realiseren.

Laten weten dat zij zich niet kunnen vinden in de gepubliceerde tekst van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Commentaar:

Zie commentaar hiervoor genoemd en verder voor kennisgeving aangenomen.

6. H.B. Johansen

Geven aan dat zij ruim 6 jaar in de Alexander Flemingstraat 1 wonen op het industrieterrein Oudorp en dat het huis getaxeerd is als woonhuis en hier als zodanig ook overdrachtskosten over zijn betaald.

Commentaar:

Deze woning valt onder de bepaling van het bestemmingsplan "Industrieterrein Oudorp" en heeft de bestemming "bedrijven 1". Betrokkene geeft zelf in de brief van 11 september 2000 aan dat hij de bedrijfsruimtes welke zich op hetzelfde perceel bevinden heeft gebruikt voor zijn bedrijf. Zodoende moet betrokkene op de hoogte zijn dat dit geen reguliere woning is. Maar aangemerkt word als een dienstwoning. Het bestemmingsplan is na vaststelling in 1984 niet meer gewijzigd.

Hebben nu gehoord dat het huis staat geregistreerd als dienstwoning en dat er bij eventuele verkoop geen woonhuis van gemaakt kan worden.

Commentaar:

De woning staat bij ons inderdaad geregistreerd als dienstwoning. Bij verkoop kan de woning zodoende alleen verkocht worden als dienstwoning.

Willen tegen het bovenstaande bezwaar indienen en verwijzen hiervoor mede naar een verzonden brief van verleden jaar waar zij niets op vernomen hebben. In de brief wordt aangegeven dat de bedrijfsruimte

behorende bij de bedrijfswoning is verkocht, maar dat in de bedrijfsruimte nog steeds wordt gewoond en gevraagd is om een woonbestemming.

Commentaar:

Bestemmingsplantechnisch was het bovenstaande tot op heden toegestaan. Eigendom is bestemmingsplantechnisch gezien geen relevant gegeven. Om problemen vanwege milieutechnische aspecten in de toekomst te voorkomen wordt met deze partiële herziening een onderscheid gemaakt tussen dienstwoning en woning. Omzetten van een dienstwoning naar een woning is vanwege milieutechnische aspecten niet gewenst.

7. A.P. Leijen

Geeft aan dat hij via de Kamer van Koophandel heeft vernomen dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan "Industrieterrein Oudorp" is opgesteld. Hieruit zou blijken dat nieuwe dienstwoningen niet meer worden toegestaan en bestaande dienstwoningen bij beëindiging van de functie een andere bestemming kunnen krijgen.

Commentaar:

Dit is juist.

Uit het bovenstaande wordt begrepen dat de woning na het beëindigen van de functie van de heer Leijen niet meer als dienstwoning mag fungeren. Hiertegen tekent hij bezwaar aan.

Commentaar:

De dienstwoning zal ten alle tijden als dienstwoning gebruikt mogen blijven worden, tenzij de woning een andere functie krijgt. Als de woning bijvoorbeeld bij de kantoorruimte wordt betrokken is het niet meer mogelijk deze ruimte in de toekomst als dienstwoning te gaan gebruiken.

Eveneens geeft hij aan dat dit forse gevolgen heeft voor de WOZ waarde, daar in deze situatie zijn woning onverkoopbaar is geworden. Hij tekent derhalve ook bezwaar aan tegen de huidige WOZ waarde.

Commentaar:

Dit bezwaar is in behandeling gesteld van de afdeling belastingen.

8. Belangenvereniging Industrieterrein "Oudorp" e.o.

Geven aan dat er onduidelijkheid bestaat bij de leden over de status van bestaande dienstwoningen. Na overleg met de dienst S.O.B. is gebleken dat dienstwoningen, die thans als zodanig in gebruik zijn deze status zullen blijven behouden, ook bij eventuele verkoop van het bedrijf. Pas bij verandering van het gebruik van de dienstwoning, is het niet meer mogelijk de ruimte opnieuw als dienstwoning in gebruik te nemen.

Commentaar:

Dit is juist.

Merken op dat zij de noodzaak tot wijziging van de bestemmingsplannen merkwaardig vinden. Enerzijds wordt in het kader van de Kanaaloeverproject volop gespeculeerd over mogelijke woningbouwontwikkeling langs het Noord-Hollands-Kanaal, anderzijds wordt het nu opeens noodzakelijk geacht om de ontwikkeling van nieuwe dienstwoningen op het industrieterrein te beletten.

Commentaar:

Op basis van het bestemmingsplan van dit bedrijventerrein was het bij elk bedrijf mogelijk twee dienstwoningen te realiseren. Hierdoor was het dus mogelijk dat er een aanzienlijk aantal dienstwoningen op het bedrijventerrein gerealiseerd kon worden. Dit kan voor de aanwezige bedrijven soms nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. De Oostelijke Kanaalzone zou eventueel kunnen worden omgezet in een woongebied maar dan wel alleen het gebied dat valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Jaagpad e.o.". Woningbouw zou dan eventueel plaatsvinden grenzend aan de rand van het bedrijventerrein en niet verspreid over het plangebied. Verder zullen de eventuele toekomstige woningen zodanig moeten worden gebouwd dat deze geen nadelige gevolgen hebben voor de bestaande aangrenzende bedrijven.

Zijn van mening dat met het bovenstaande sprake is van een tegenstrijdigheid, tenzij de gemeente met hen van mening is dat woningbouw op het industrieterrein "Oudorp" als ongewenste ontwikkeling moet worden gezien.

Commentaar:

Woningbouw, zoals dienstwoningen die per perceel kunnen worden gerealiseerd op het bedrijventerrein, wordt vanwege de beperkingen die hierdoor vanuit milieutechnisch oogpunt voor de bedrijven kan ontstaan

als ongewenst geacht. Indien eventueel woningbouw gaat plaatsvinden langs het kanaal ontstaat er een nieuwe woonwijk i.p.v. verspreide woningbouw binnen een bedrijventerrein.

Zien de noodzaak van de partiële herziening niet in.

Commentaar:

Wij willen snel duidelijkheid creëren ten aanzien van dienstwoningen en voorkomen dat er juridische problemen zouden kunnen ontstaan over het begrip dienstwoning. Tevens vinden wij dat de noodzaak voor een dienstwoning en zeker voor twee dienstwoningen, door de maatschappelijke en technische ontwikkelingen, niet langer noodzakelijk is. Verder kunnen dienstwoningen door de milieuwetgeving bedrijven te veel beperkingen opleggen. Gezien deze zaken achten wij een herziening wel degelijk wenselijk.

Merken op dat het hen heeft verbaasd dat de bedrijven, waar dienstwoningen zijn aangetroffen, niet persoonlijk op de hoogte zijn gesteld.

Commentaar:

Wij zijn van mening dat wij door middel van het inlichten van uw belangenvereniging wij ruimschoots hebben voldaan aan onze wettelijke inlichtingen- en informatieplicht. Verder hebben wij getracht middels een advertentie en ter inzage legging een zo groot mogelijk publiek te bereiken.

Merken op dat de (thans nog bewoonde) (dienst)woning, die deel uitmaakt van de Meelfabriek Alkmaar ontbreekt.

Commentaar:

Inmiddels hebben wij nogmaals alle woningen en dienstwoningen geïnventariseerd. De genoemde woning zal meegenomen worden met de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "partiële herziening Jaagpad e.o."

VOORSCHRIFTEN

BESTEMMINGSPLAN "PARTIELE HERZIENING INDUSTRIETERREIN OUDORP"

Artikel 1

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- A. De bebouwde oppervlakte:
de buitenwerks gemeten bebouwde oppervlakte van alle op een perceel staande gebouwen, gemeten op 1 m boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein.
- B. De goothoogte van een gebouw:
de hoogte van de bovenkant van de goot, van de bovenkant van het boeiboord of van de druiplijn boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende, afgewerkte terrein.
- C. Het plan:
"partiele herziening Industrierrein Oudorp"
- D. Detailhandel:
het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen.
- E. Dienstwoning:
Een woning, slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
- F. Woning:
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2

Op de gronden bestemd voor "Industriële doeleinden" mogen uitsluitend worden opgericht: fabrieken, werkplaatsen, pakhuizen, opslagplaatsen, e.d. ten behoeve van handel (niet zijnde detailhandel) en nijverheid tot een maximum bebouwde oppervlakte van 70% van de terreinoppervlakte per bedrijf, mits de bouw/goothoogte niet meer bedraagt dan 12 meter.

Onverminderd het bepaalde in de eerste volzin zijn dienstwoningen toegestaan op de:

- Alex Flemingstraat 1
- Edisonweg 5A, 5B en 32
- Einthovenstraat 1
- Kamerlingh Onnesstraat 20
- Keesomstraat 1
- Kraspolderweg 10
- Lorentzstraat 1A en 3A
- Madame Curiestraat 12A
- Prof. v.d. Waalstraat 10
- Schermerweg 31A en 35

De oprichting van nieuwe dienstwoningen wordt niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen, als ten aanzien van schoorstenen, liftschachten, e.d., afwijkingen van de goothoogte toe te staan.

Onverminderd het bepaalde in de eerste volzin zijn detailhandelsactiviteiten toegestaan op de:

- Lorentzstraat 1 A voor "London Travel Desk" en "Cottage"
- Lorentzstraat 3 voor "Axel's Bike Shop"
- Lorentzstraat 2 voor "Romana Motorschop"
- Madame Curiestraat 12 voor "Lemstra Motoren"

- Marconistraat 16
- Edisonweg 1

voor "West Coast Motors BV"
voor "Rolff Keukens BV"

Artikel 7

Op de gronden bestemd voor "openbare of bijzondere bebouwing" mogen, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het havenbedrijf, zoals kantine, weegbrug en dergelijke, tot een maximum bebouwde oppervlakte van 40% van de oppervlakte van het gehele bouwperceel, worden gebouwd.

Artikel 7a

1. *Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.*
2. *Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:*
 - a. *een woning anders dan een dienstwoning als bedoeld in artikel 1 te gebruiken.*
3. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

Artikel 11

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

1. *Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Staatsblad 1, 1994) geregelde procedure van toepassing.*
2. *Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.*
3. *Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de in dit lid onder 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.*

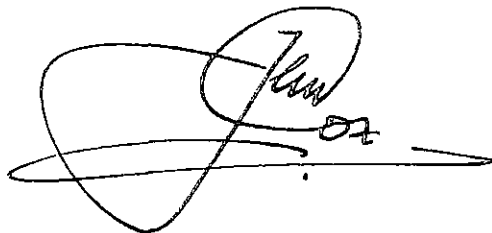
Artikel 13

Voor toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 7a, lid 2 aangemerkt als een strafbaar feit.

BIJLAGE 1: OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN HERZIEN

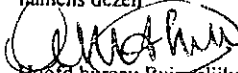
1. In artikel 1 wordt onder C het plan genoemd en onder E en F een begripsomschrijving van een dienstwoning en een woning toegevoegd.
2. In artikel 2 is het toestaan van dienstwoningen komen te vervallen en wordt aangegeven welke dienstwoningen als bestaand worden beschouwd. Ook wordt een verbodsbepaling voor het oprichten van nieuwe dienstwoningen toegevoegd. Tevens wordt aangegeven op welke plaatsen bestaande detailhandelsactiviteiten worden toegestaan.
3. In artikel 7 zijn de dienstwoningen vervallen.
4. In artikel 7a wordt lid 2 tot lid 3 vernummerd. Lid 2 is een toevoeging van een bepaling met betrekking tot strijdig gebruik.
5. Artikel 11 wordt helemaal vervangen en op deze manier in overeenstemming gebracht met het regiem van de Algemene wet bestuursrecht.
6. Er is een artikel 13 toegevoegd dat bestaat uit een strafbepaling.

Behoort bij besluit van
de raad van 30 september 2002
nr. 18 B
De secretaris van Aikmaer,



Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 02-40241
Haarlem, 18 7 DEC. 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

namens dezen

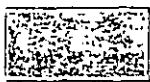


Hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Noord
en Algemeen

ir. A.M. Hellinga-Wolleswinkel



SCHAAL 1 : 15000



SITUATIE BEDRIJVENTERREIN OUDORP

Afd. ROM. Tek.nr. 25.360