

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een Occasionscentrum door Broekhuis Ontroerend Goed BV op het bedrijventerrein Baansteede-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een Occasionscentrum, ingediend d.d. 22-12-2020 met nr. 5694835.

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: Broekhuis Ontroerend Goed BV

Adres: zuiderbreedte 36 (kvk 30081287)

Contactpersoon: [geanonimiseerd]

Telefoon: [geanonimiseerd]

E-mailadres: [geanonimiseerd]

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteede-Noord' wordt afgeweken. Broekhuis Ontroerend Goed BV (later te noemen Broekhuis) is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel Binnenzeestraat 3, Baansteede-Noord, te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

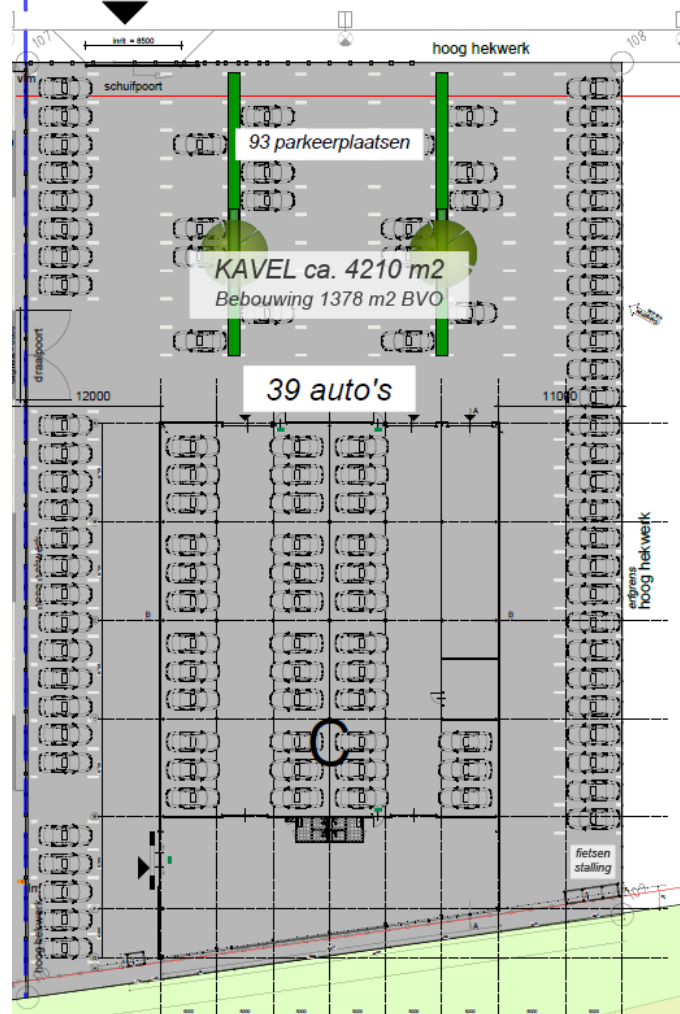
Het pand zal deel gaan uitmaken van een groot aantal automerk dealerbedrijven. De panden op de naastgelegen kavel voor Audi, VW, Seat, Skoda, LKW en gebruikte auto's zijn eveneens in eigendom en in gebruik door Broekhuis. Het pand op de kavel zal aanvullend zijn voor de dealer-automotive activiteiten. Een combinatie van functies is de aanleiding voor het multifunctionele en aanpasbare gebouw met representatieve voorzijde met veel glas.

Projectomschrijving

Broekhuis wil op de Baansteede-Noord een representatief stallingsgebouw oprichten voor een combinatie van functies: stallen van met name ingeleverde private en gebruikte auto's, onderdelen, ex lease auto's, huurauto's, deelauto's enzovoort.



Fase C | Occasioncentrum >



kaveloppervlak	4210 m2
aantal m2 bebouwd ('footprint')	1378 m2
totaal aantal m2 bvo	1378 m2
aantal parkeerplaatsen	93 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel voor het bedrijfsgebouw is direct gelegen naast de huidige vestiging van Broekhuis voor de merken Audi, Volkswagen, BW Bedrijfswagens, Seat, Skoda alsmede verkoop gebruikte wagens, onderhoud, service, verhuur, (privaat) leasing, deelauto, e-mobiliteit.

Bestemmingsplan

Het perceel waar het bouwplan op gepland is valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanstee-Noord'. Dit plan, vastgesteld op 3 maart 2008, geeft aan de grond de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' en verbindt enkele bouw- en gebruiksvoorschriften aan deze bestemming. Het bouwplan past om de volgende redenen niet in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 3, derde lid onder a, dat de brutovloeroppervlakindex niet lager mag zijn dan op de van het bestemmingsplan deel uitmakende plankaart is aangegeven. Deze eis komt voort uit de wens om de bouwkavels intensief te laten bebouwen om zo efficiënt met de grond om te gaan. Voor dit perceel geldt dat op de plankaart een minimale BVO-index van 0.8 is gegeven. In dit geval wordt aan deze index niet voldaan. Vanwege de toekomstwaarde is aan beide zijden de ingetekende afstand tot de erfgrans noodzakelijk. Deze ruimte kan door de gekozen maat ook in de eerste gebruikperiode efficiënt en ordelijk worden benut. Om in de voorgevelrooilijn voldoende maat te presenteren is in het ontwerp gekozen voor een representatieve schijf in een representatieve kleurstelling en andere materialisering dan het basisvolume. Er blijft hier sprake van een goede ruimtelijke ordening. In 2015 heeft de gemeenteraad van Purmerend overwogen en vastgesteld dat de schaarste van grond niet langer een knelpunt is en dat van deze eis afgeweken mag worden. Het belang van derden wordt door deze afwijking niet geschaad.

Alle andere aspecten die van belang zijn bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zijn al aan bod gekomen in het bestemmingsplan. Hierin is al ingegaan op de nut en noodzaak van dit terrein, de landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders en op de milieu- en andere regelgeving.

Procedure

Van het bestemmingsplan wordt afgeweken via een procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij is een door de gemeenteraad afgegeven 'verklaring van geen bedenkingen' vereist, tenzij de raad eerder heeft verklaard dat dit voor bepaalde categorieën van gevallen niet hoeft. De gemeenteraad van Purmerend heeft op 1 oktober 2015 het besluit genomen een categorie van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Deze categorie betreffen alle projecten op de Baanstee-Noord. Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit project daarom niet nodig. Het voornemen om de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te verlenen wordt zes weken ter inzage gelegd. Daarna wordt besloten omtrent de omgevingsvergunning, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.