

VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING OPRICHTING BEDRIJFSPAND AAN DE BINNENZEESTRAAT, BAANSTEE NOORD (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Purmerend maken bekend dat zij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo een omgevingsvergunning hebben verleend voor de oprichting van een bedrijfspand op het perceel Binnenzeestraat 1 te Purmerend.

Deze vergunning is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ID-code van de vergunning is NL.IMRO.0439.OVBINNENZEESTR1-va01. Op grond van artikel 3.42 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan de procedure is gevoerd en de bijbehorende stukken met ingang van vrijdag 12 mei gedurende zes weken, dus tot en met 22 juni 2017, voor eenieder ter inzage op het gemeentehuis. Ook kunt u de stukken raadplegen op de gemeentelijke website.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Gedurende de termijn van zes weken kunnen belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-omgevingsvergunning, beroep instellen bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de gronden van uw beroep. Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor bent u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUWBOUW AUTOBEDRIJF PETER URSEM IN PURMEREND

Opdrachtgever : Autobedrijf Peter Ursem
Component 100
1446 WP Purmerend

Architect/bouwbegeleider : Henk Jagtenberg B.V.
1^e Hogeweg 16b
3701 HK Zeist
Henk Jagtenberg, mob. 06-54916366
henkjagtenberg.zeist@wxs.nl

Datum : 24 november 2016

Ref. : 160046/aangepast



INHOUDSOPGAVE	pagina
I INLEIDING	03
II BESTAAND BELEID EN REGELGEVING	04
III PROJECTOMSCHRIJVING	08
IV RELEVANT PROVINCIAAL BELEID	13
V OMGEVINGSASPECTEN	14
VI MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	16
VII ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
VIII BRONVERMELDING	16

I INLEIDING

Aanleiding van de onderbouwing

Autobedrijf Peter Ursem is voornemens om een autobedrijf van ca. 1.844 m² BVO te realiseren op een bouwperceel, groot ca. 4.276 m², op bedrijventerrein Baanstee-Noord te Purmerend.

In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Baansteede-Noord is een tweetal eisen opgenomen waarvan zal worden afgeweken t.w.

- de plicht om een brutovloeroppervlak van min. 1,2x van de kavelgrootte te bouwen (brutovloerindex) en
- de plicht om een gebouwde parkeervoorziening te bouwen.

In het geval van Autobedrijf Peter Ursem zou het gaan om een gebouwde voorziening voor minimaal 40% van het totaal aantal benodigde plaatsen.

Omdat het initiatief een autobedrijf betreft en er geen programma wenselijk is op de verdieping met uitzondering van een enkele kantoren en ondersteunende functies, wordt van de plicht gestelde vloerindex afgeweken.

Vervolgens wordt de gestelde parkeernorm ruimschoots behaald bij uitsluitend parkeren op het maaiveld in de openlucht; er is dus ook geen directe aanleiding voor gebouw parkeren.



Er wordt ingezet op afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Daartoe strekt onderhavige –
beknopte – Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

II BESTAAND BELEID EN REGELGEVING

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Baansteer-Noord is vastgesteld door de gemeenteraad op
03.03.2008.

Het plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28.10.2008 en werd via een uitspraak van de
Raad van State volledig onherroepelijk op 09.06.2010.

Het nieuwe bedrijvenpark Baansteer-Noord is een voortzetting van de bedrijventerreinontwikkeling
Baansteer-West en Baansteer-Oost.

De Gemeente Purmerend wil met de ontwikkeling van Baansteer-Noord een hoog ambitieniveau
hanteren door potentiële gegadigden te vragen een architectonische inspanning te plegen waar het
gaat om het programma en vorming van (bebouwing op) de bedrijfskavels.

Daarnaast is de ontwikkeling van Baansteer-Noord erop gericht om samen met de Baansteer-West en
Baansteer-Oost een herkenbare en samenhangende “bedrijvenstad” te worden en tevens voor het
gehele gebied een centraal gelegen hart te ontwikkelen.

Vanwege de door de Provincie Noord-Holland gestelde intensiviteits eis dient een bepaald
percentage van de te realiseren parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening ondergebracht te
worden met uitzondering van de aan de noordzijde van het bedrijvenpark gelegen percelen.
Het percentage dat op de plankaart is aangegeven, geeft het percentage aan van het aantal
parkeerplaatsen dat in een gebouwde voorziening moet worden ondergebracht.

In het onderhavige geval betreft dit 40%.

Een van de andere uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Baansteer-Noord is
dat het intensief gebruikt moet gaan worden.

Op de planverbeelding is op basis daarvan voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden een zgn.
brutovloeroppervlakindex aangegeven.

Bij een brutovloeroppervlakindex van 1,2 betekent dit dat bij aankoop van 4.276 m² Autobedrijf
Peter Ursem op dat perceel 5.131 m² brutovloeroppervlak moet bouwen.

Daarbij dient de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage in acht te worden
genomen.

Parkeerplaatsen vallen buiten de brutovloeroppervlakte.



BESTEMMINGEN

- B1** BEDRIJFSDOELENDE I
B11 UIT TE WERKEN BEDRIJFSDOELENDE II
 UB(3.1) CATEGORIE 1 T/M 3.1 VAN DE STAAT VAN
 BEDRIJFSACTIVITEITEN
 UB(3.2) CATEGORIE 1 T/M 3.2 VAN DE STAAT VAN
 BEDRIJFSACTIVITEITEN
GO 1 GEMENGDE DOELENDE I
GO 2 GEMENGDE DOELENDE II
DEPOT DEPOT T.B.V. GROND
A AGRARISCHE DOELENDE
W WOONDOELENDE
E ERVEN
T TUINEN
Y VERKEERSDOELENDE
VS VERBUJFSGEBIED
GROEN GROEN EN WATER
W WATER
PRIMAIR PRIMAIR
WATERKERING WATERKERINGSDOELENDE

nadere aanduidingen

- (rm) reparatie motorvoertuigen
 (w) deesverwerkend bedrijf
 (z) -zonder gebouwen
 (z) -zonder gebouwen
 (b) bouwvlak
 -ontsluitingswegen

Overige aanduidingen

- Cijfer bij letteraanduiding = maximale goothoogte van gebouwen in meters
 Omcirkeld cijfer bij letteraanduiding = maximale bouwhoogte van gebouwen in meters
 -maximale categorie van de staat van bedrijfsactiviteiten
 3.1.2 -minimale bvo index
 6.1.6 -maximale bouwhoogte in meters
 -minimaal percentage gebouwde parkeervoorziening / inpondig

Verklaringen

- Gekn-gegevens
 hulanummers
 plangrens
 rode contour streekplan Noord-Holland Zuid

Verbeelding bestemmingplan
 Bedrijvenpark Baanstee-noord



Zonering en aanduidingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Baansteenoord

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan Baanste-Noord zijn specifieke aanduidingen opgenomen binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden I en Uit te werken Bedrijfsdoeleinden II. Deze aanduidingen geven aan welke specifieke regels gelden voor bepaalde delen van het bedrijvenpark.

De geplande locatie voor Autobedrijf Peter Ursem ligt binnen een gebied met de bestemming Bedrijfsdoeleinden I.

De specifieke aanduiding die geldt, staat aangegeven op de planverbeelding. Bovenstaande figuur geeft aan wat voor onderhavige locatie geldt:

1. De maximaal toegestane categorie bedrijfsactiviteiten in de zone van plangebied waar Autobedrijf Peter Ursem is gepland betreft categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar de mate van invloed die ze kunnen hebben op de (woon)omgeving (geur, geluid, stof, verkeer etc). Ze zijn ingedeeld in zgn. milieucategorieën en zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende "staat van bedrijfsactiviteiten". Hier valt op te maken dat een autoverkooppunt/garage op grond van SBI-code 50 is toegestaan. Dit geldt overigens ook voor reparatie van auto's en motorfietsen, autospuitinrichtingen, autobeklederijen e.d. (zie onderstaande kopie uit de "Staat van Bedrijfsactiviteiten").

1. De gronden op de kaart aangegeven voor "Bedrijfsdoeleinden I (BI)" zijn bestemd voor:

a. bedrijven in ten hoogste de milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven op de plankaart;

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	RICHTAFSTANDEN:					CATEGORIE	C	Z	L
		Geur	Stof	Gevaar	Geluid	Grootste				
50	<u>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICE</u>									
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service		10	0	10	30	30		2	
5020.4	Autoplaatswerkerijen		10	30	10	100	100		3.2	
5020.4	Autobeklederijen		10	10	10	10	10		1	
5020.4	Autospuitinrichtingen		50	30	30	30	50		3.1	
5020.5	Autowasserijen		10	0	0	30	30		2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		0	0	10	30	30		2	
505	Benzineservicestations:									
505	- met LPG		30	0	100	30	100		3.1+	
505	- zonder LPG		30	0	30	30	30		2	

Nu uit deze gegevens blijkt dat een autoverkooppunt met bijbehorende werkplaats past binnen de voorschriften van art. 3 lid 1 sub a. rest nog de vraag of een "kantoor" binnen een bedrijf is toegestaan. Het gaat hierbij om een "ruimte" die voor dergelijke activiteiten wordt gebruikt. Uit art. 3 lid 1 sub b. blijkt dat ook een verkoopfunctie niet in strijd is met de voorschriften (zie onderstaande kopie);

b. bijbehorende kantoor- en andere nevenruimte;

2. Het percentage van het benodigde aantal parkeerplaatsen dat minimaal als gebouwde parkeervoorziening moet worden gerealiseerd bedraagt 40%. De ontwikkeling van Autobedrijf Peter Ursem voldoet hier niet aan.
3. De verhouding tussen brutovloeroppervlak (excl. gebouwd parkeren) en de oppervlakte van het bouwperceel staat eveneens aangegeven. In onderhavig geval moet het te realiseren brutovloeroppervlak minimaal 1,2 maal de oppervlakte van het bouwperceel bedragen (= brutovloerindex). De ontwikkeling van Autobedrijf Peter Ursem voldoet hier niet aan.
4. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 16 m1. De bebouwing van Autobedrijf Peter Ursem is maximaal 8 m1 en voldoet dus aan dit maximum.

Henk Jagtenberg B.V.	
memo ref. 160046a d.d. 24.11.2016	8/16

III PROJECTOMSCHRIJVING

Project

De nieuwbouw van Autobedrijf Peter Ursem omvat

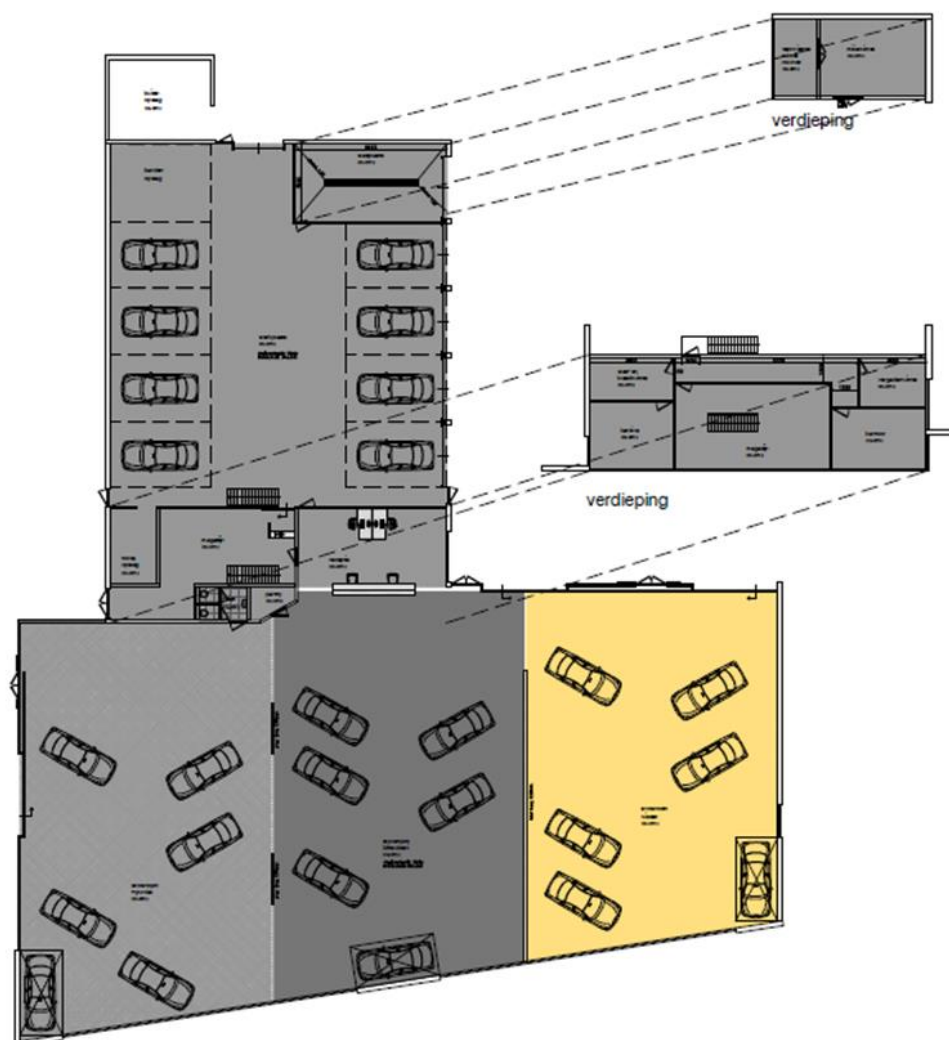
- showroom voor drie automerken.
- centrale receptiezone.
- werkplaats, magazijn en inpandige autowasplaats.
- enkele nevenfuncties zoals sanitaire ruimten, kantine en kantoren.

Zie

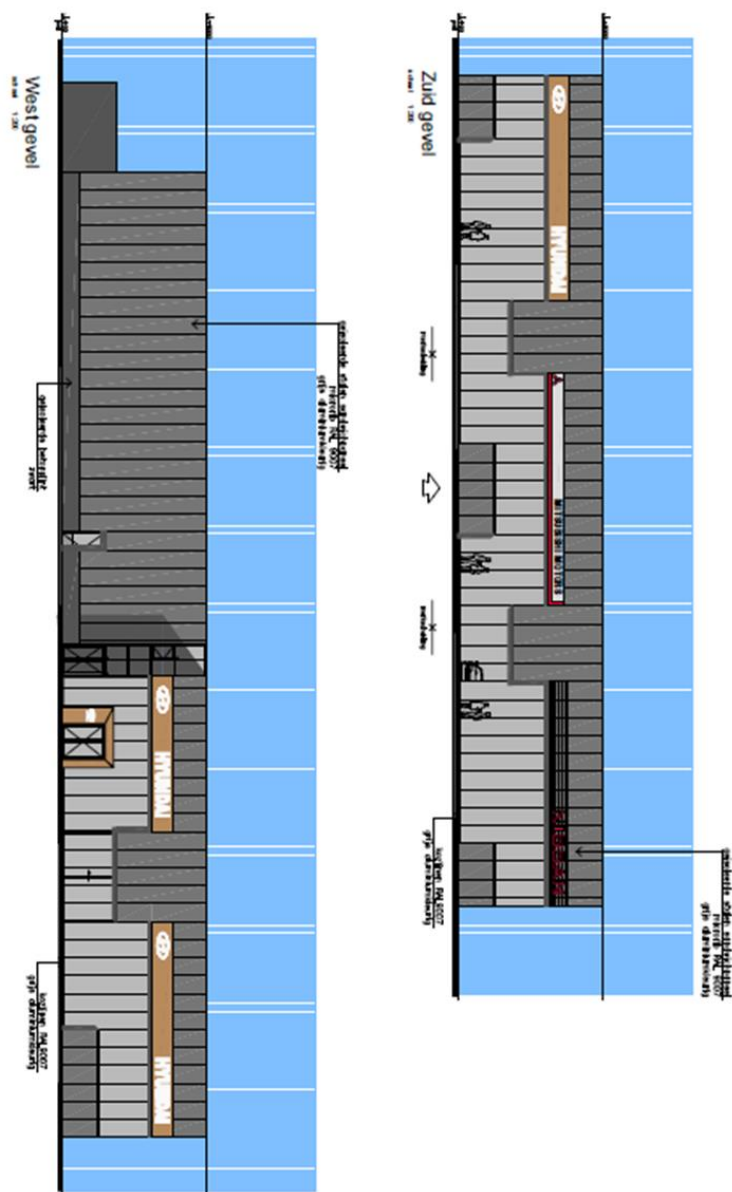
blad 02 plattegrond begane grond d.d. 07.07.2016,

blad 03 gevels d.d. 07.07.2016,

blad 04 gevels d.d. 07.07.2016.



	Project	Rechning subbed? ☐ Ja ☐ Nee	blad 02 van 01 tot 02 van 02 tot
	Opdrachtgever	Adres? ☐ Pub. inst. ☐ N Ondern. ☐ ☐ Niet ingevuld	
	Datumbest.	planning ingevuld	
	J. J. van den Berg & Co. uitsluitend in opdracht		
	Te Wageningen 1400 37201 NEE Bode Tel. 0316 480 7000		



		Henk Jagtenberg B.V. Architect T. 06-4333 1111 E. h.jagtenberg@hjbv.nl W. www.hjbv.nl	
Project: 160046a Omschrijving: Woningbouw Locatie: 160046a Datum: 24.11.2016		Tekenaar: T. Jagtenberg Getekend: T. Jagtenberg Getekend: 24.11.2016	
Tekening: 160046a Omschrijving: Woningbouw Locatie: 160046a Datum: 24.11.2016		Tekenaar: T. Jagtenberg Getekend: T. Jagtenberg Getekend: 24.11.2016	

Onderbouwing behoefte

De huidige locaties waar het bedrijf is gevestigd, zijn sterk verouderd en inefficiënt ingericht. Om aan de sterk veranderende marktontwikkelingen in de nabije toekomst te kunnen voldoen is een up-to-date met dito efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk.

Afwijkingen op het bestemmingsplan

Er geldt een brutovloeroppervlakindex van 1,2.

Bij de aankoop van het perceel van 4.276 m² moet een brutovloeroppervlak van 5.131,2 m² worden gebouwd.

De gewenste te realiseren bebouwing is echter 1.844,3 m².

Autobedrijf Peter Ursem heeft geen behoefte om meer m² te realiseren om de navolgende redenen:

- Het opgestelde Programma van Eisen voor een efficiënt automobielbedrijf is vertaald naar de gewenste m² voor sales en aftersales-ruimten. Daaruit is geconcludeerd dat niet meer dan 1.844 m² bebouwing noodzakelijk is.
- De volgens het Programma van Eisen gewenste bouwvolume en de hieruit voortvloeiende benodigde investering is bedrijfseconomisch verantwoord. Het bouwen van meer m² is dat niet.

De plicht om een gebouwde parkeervoorziening te bouwen

Autobedrijf Peter Ursem wenst om de navolgende redenen af te wijken van deze plicht:

- Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het gewenst om het parkeren te realiseren in de buitenlucht op maaiveldniveau. Denk hierbij aan het op een overzichtelijke wijze bieden van parkeergelegenheid aan klanten en aan het efficiënt in reparatie kunnen nemen van de auto's in de werkplaats.
- Tevens wordt de gestelde parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO ruimschoots gehaald ($1.844 \text{ m}^2 / 50 = 37$ parkeerplaatsen). Aanwezig op het maaiveld in de openlucht zijn 82 parkeerplaatsen.

IV RELEVANT PROVINCIAAL BELEID

Ladder van duurzame verstedelijking

Op 20.01.2015 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerpwijziging (actualisatie) van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de Provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende dertig jaren wil benutten en ontwikkelen.

De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

De drie hoofdbelangen waarmee zij deze ruimtelijke ambitie wil realiseren, zijn “Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaam Ruimtegebruik”.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als “Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied BBG”.

Binnen dit gebied wordt door de provincie gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de ambitie van de provincie zoals beschreven in de vorige alinea. Er is immers sprake van toevoeging van een bedrijfspand dat inzet op kwaliteit.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van onbebouwde ruimte binnen bestaand bebouwd gebied.

V OMGEVINGSASPECTEN

1. Milieuozonering

Het automobielbedrijf past binnen de zonering van het bestemmingsplan.

2. MER

Niet van toepassing.

3. Geluid

De functie automobielbedrijf betreft geen geluidsgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. In dat kader hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Vanuit het aspect akoestiek inrichtingen zijn er eveneens geen belemmeringen.

4. Luchtkwaliteit

Op basis van de kaartgegevens van Atlas Leefomgeving blijkt dat:

. voor wat betreft fijnstof en stikstof mag worden vastgesteld dat de luchtkwaliteit goed is.

. voor wat betreft het gehalte roet geldt een concentratie van 0,8 tot 0,9 ug EC/m².

Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de provinciale weg N244.

Op grond van de GES-normering kan deze concentratie worden beschouwd als matig, maar zeker niet als onvoldoende leefbaar.

5. Geur

De activiteiten van Autobedrijf Peter Ursem zijn zodanig dat zij geen schadelijke geuren verspreidt.

6. Bodemkwaliteit

Een beoordeling van de haalbaarheid van de bodem is verplicht.

Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweking.

Wettelijk is dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ten aanzien van de ontwikkeling kan worden vastgesteld dat vanuit het oogpunt van functies en geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de mogelijkheden aan functies die het vigerend bestemmingsplan biedt.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld dat de bodem de geschikte bestemming heeft ten behoeve van het beoogde gebruikt.

Het aspect vormt geen belemmering.

7. Externe veiligheid

Op grond van de risicokaart zoals gebruikt voor de Provincie Noord-Holland wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van de beoogde locaties zijn.

Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid.

8. Water

Binnen het vigerende bestemmingsplan is uitgebreid stilgestaan bij het wateraspect.

Er kan verwacht worden dat het aspect water niet voor een belemmering van het planvoornemen zorgt.

In het kader van de ruimtelijke orderingsprocedure ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan is het aspect water daarmee voldoende behandeld.

9. Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen.

Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (01.09.2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit aspect uitvoerig beschreven.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

10. Flora en fauna

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een uitgebreide eco-scan uitgevoerd.

De ontwikkeling en de met de ontwikkeling gepaard gaande veranderingen op het perceel hebben geen gevolgen voor flora en fauna.

VI MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Het ontwerpbesluit ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ter visie worden gelegd gedurende een periode van zes weken.

Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze op het plan kenbaar maken.

VII ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Grondexploitatiewet inzake de kosten het navolgende.

De gemeentelijke kosten zullen worden gedekt door de te betalen leges.

De uitvoering en kosten voor deze nieuwbouw zijn voor rekening van de aanvrager Autobedrijf Peter Ursem; de economische haalbaarheid is hierdoor verzekerd.

VIII BRONVERMELDING

Bron voor het opstellen van deze Ruimtelijke Ordening is het door de heer M. Hijstee op 11.07.2016 verstrekte document van BRO (rapport nr. 211X07954.085241-3-1 d.d. 14.08.2015).