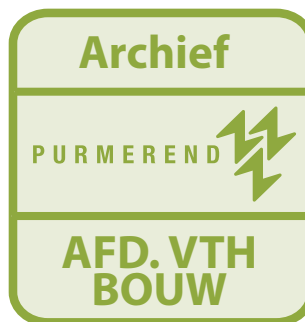


VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING OPRICHTING TWEE BEDRIJFSPANDEN AAN DE BINNENZEESTRAAT BAANSTEE NOORD, UITGEBREIDE PROCEDURE)

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 het oprichting van twee bedrijfspanden aan de Binnenzeestraat 5 en 7 te Purmerend.

Deze vergunning is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ID-code van de vergunning is NL.IMRO.0439.OVBINNENZEESTR7-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 7 oktober 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 18 november 2016, 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.



Gemeente Purmerend
College van burgemeester en wethouders
T.a.v. dhr. M. Hijstee
Postbus 15
1441 DM Purmerend

1315630

Datum: 09 juli 2016

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 160807001 0000XX00

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Purmerend, namens dezen, de teammanager Vergunningen:

J.H.H. de Bruijn

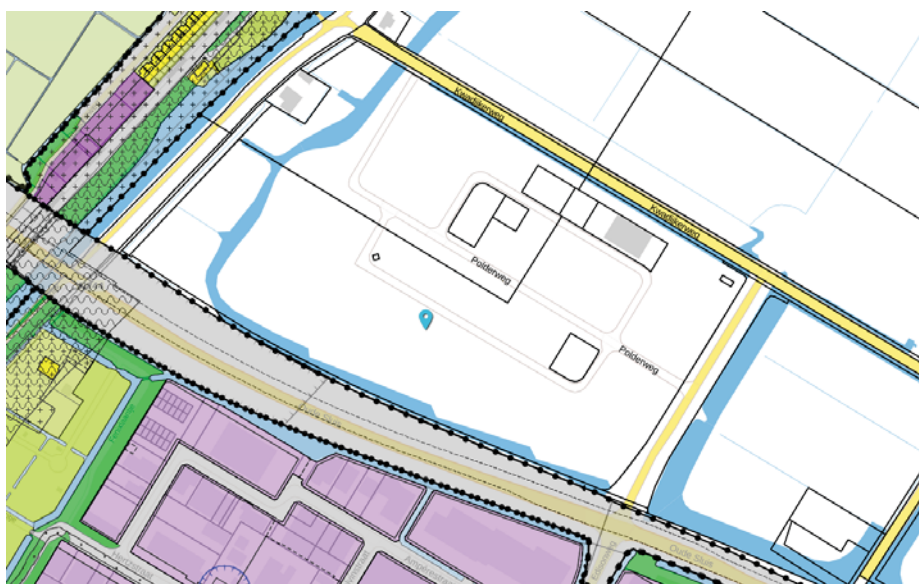
Betreft: ruimtelijke onderbouwing Binnenzeestraat ongenummerd te Purmerend

Geacht college,

In opdracht van ARCHITEKTENBURO GUIDO BAKKER BV, gevestigd Panhuis 18 te Veenendaal (3905 AX), nader te noemen opdrachtgever, heeft ons bedrijf een ruimtelijke onderbouwing opgesteld aangaande een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanstee Noord'. Dit verzoek heeft betrekking op de bouw van een tweetal autoverkooppunten/ garagebedrijven waarvan het voornemen is om deze te situeren aan de Binnenzeestraat te Purmerend. Navolgend vindt u deze onderbouwing nader uitgewerkt.

Kadastrale situatie

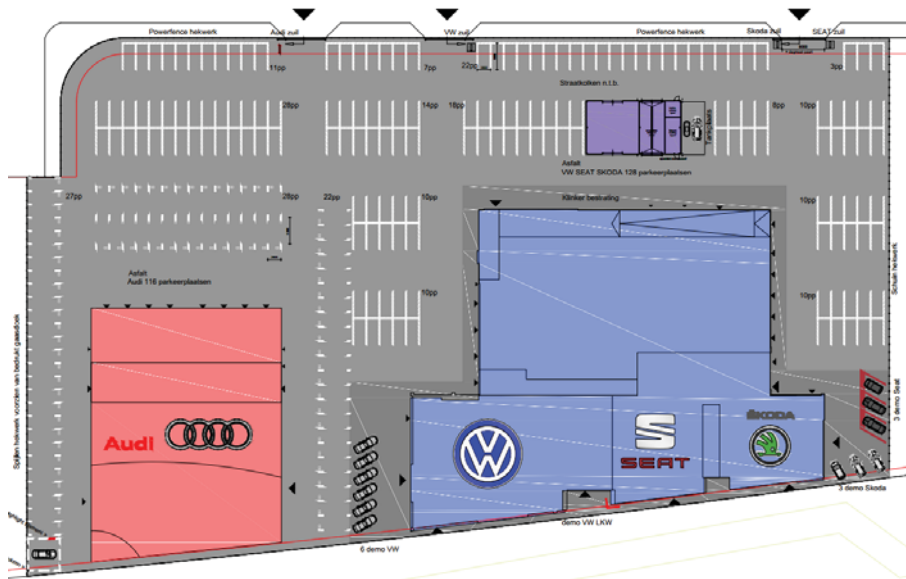
De voorgenomen bouwwerken zijn gesitueerd op de percelen die Kadastraal bekend staan onder Gemeente Purmerend, Sectie I, 1203. In de onderstaande visualisatie is aangegeven waar deze zijn gelegen.



Voorgenomen plan

Uit de onderstaande illustraties blijkt dat het voorgenomen plan betrekking heeft op het bouwen van twee autoverkooppunten met bijbehorende werkplaatsen. Het gaat om één bouwwerk dat bestemd is voor een Audi-dealer en één bouwwerk waar een combinatie van drie merken wordt gevoerd, te weten Volkswagen, Seat en Skoda.



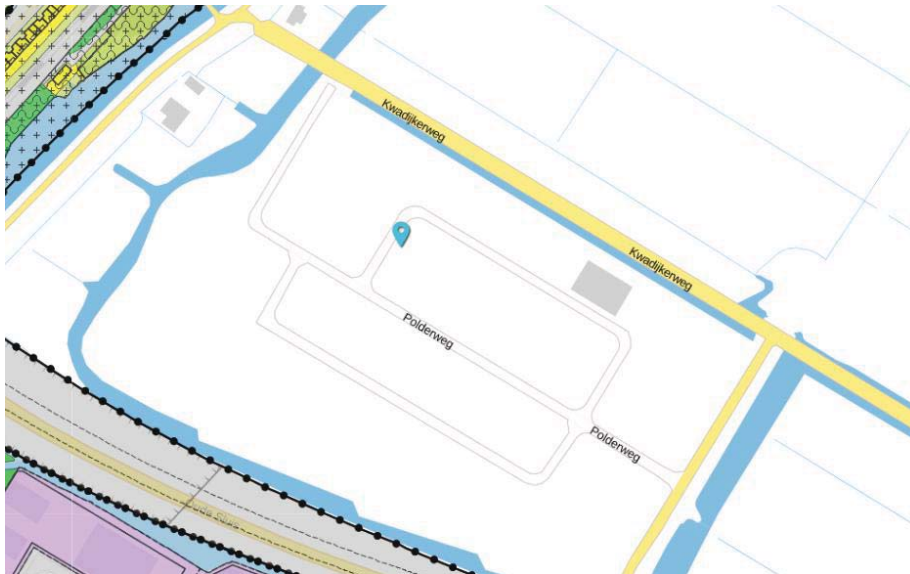


De situering van de voorgenoemen bouwwerken is op de onderstaande luchtfoto's weergegeven.



Vigerend bestemmingsplan

In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat de gronden waar deze aanvraag betrekking op heeft niet zijn opgenomen op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen digitale bestemmingsplaninformatie beschikbaar. Ook valt uit deze website niet op te maken welk vigerend bestemmingsplan van toepassing is (zie onderstaande afbeelding).

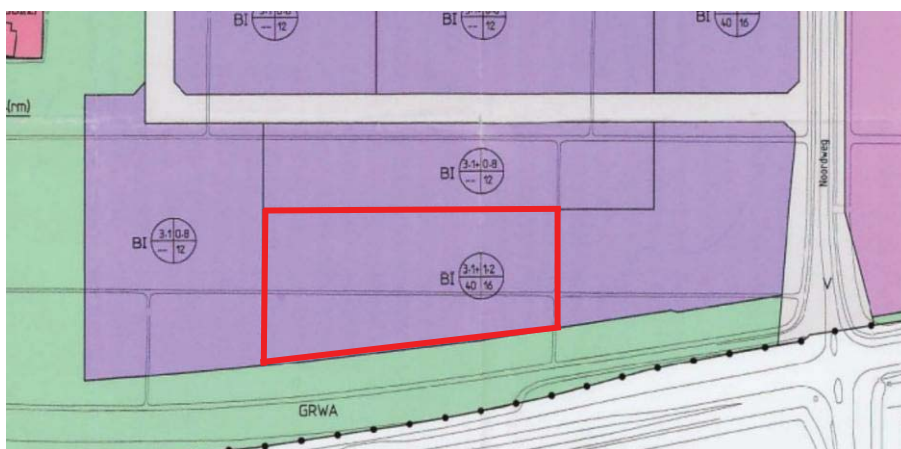


Op de website van de gemeente Purmerend wordt echter wel een bestemmingsplan aangeboden. Het betreft het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste Noord', vastgesteld op 3 maart 2008 onder kenmerk 462772, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 28 oktober 2008 onder nr. 2008-54921, met uitzondering van de met rode belijning aangegeven gebieden op de plankaart waarbij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) op 9 juni 2010 onder zaaknummer 200809115/1/R1 de volgende uitspraak heeft gedaan:

Inhoud uitspraak ABRvS :

1. ABRvS vernietigt G.S.-besluit d.d. 28 oktober 2008, nummer 2008-54921, voor zover strekkend tot gedeeltelijke onthouding van goedkeuring (rode belijning);
2. ABRvS voorziet zelf in de zaak en verleent goedkeuring aan de plandelen, waaraan eerder bij G.S.-besluit d.d. 28 oktober 2008 goedkeuring is onthouden;
3. met ingang van 9 juni 2010 is het bestemmingsplan "bedrijvenpark Baanste Noord" volledig onherroepelijk.

Uit de plankaart van dit bestemmingsplan blijkt dat de gronden waarop het voorgenomen bouwplan is gesitueerd zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden 1' (zie onderstaande uitsnede).



BESTEMMINGEN		nadere aanduidingen
BI	BEDRIJFSDOELENDEN I	
UBI2	UIT TE WERKEN BEDRIJFSDOELENDEN II	
UBI3-1	CATEGORIE 1 T/M 3-1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	
UBI3-2	CATEGORIE 1 T/M 3-2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	
GDI	GENEENDE DOELENDEN I	(m) reparatie motorvoertuigen
GDI	GENEENDE DOELENDEN II	(v) vleesverwerkend bedrijf
DEP	DEPOT T.B.V. GROND	zl - zonder gebouwen
A	AGRICARISCHE DOELENDEN	zl - zonder gebouwen
W	WONDOELENDEN	bl - bouwvlak
E	ERVEN	
T	TUINEN	
V	VERKEERSDOELENDEN	
VS	VERBLIJFSGEBIED	
GRWA	GRON EN WATER	
WA	WATER	
	PRIMAIR WATERKERINGSDOELENDEN	
		ontsluitingswegen

Op basis van deze informatie blijkt dat, aangaande het gebruik van de gronden, de volgende voorschriften op dit perceel (rood omlijnd) van toepassing zijn:

- bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1';
- maximale categorie van bedrijfsactiviteiten 3.1+;
- minimale BVO index 0,8;
- maximale bouwhoogte 16 meter;
- minimaal percentage gebouwde parkeervoorziening / inpandig 40%.

Voor wat betreft het voorgenomen plan kan al direct worden opgemerkt dat de nadere aanduiding 'reparatie motorvoertuigen (rm)' niet op de plankaart is opgenomen. Dit impliceert dat een werkplaats voor de reparatie van motorvoertuigen, waar in beide gevallen (Audi en Volkswagen/Seat/Skoda) sprake van is, vooralsnog niet is toegestaan tenzij dit uit de nadere uitwerking van de voorschriften blijkt.

Begripsbepalingen (artikel 1)

Om vast te kunnen stellen of de voorgenomen bedrijfsactiviteiten en het voorgenomen bouwplan passen binnen de voorschriften van artikel 3 (Bedrijfsdoeleinden 1) dient eerst gekeken te worden hoe dergelijke bedrijven en bouwactiviteiten, zoals bedoeld in dit document, gedefinieerd zijn. Uit artikel 1 (begripsbepalingen) valt het volgende op te maken:

<i>het plan</i>	<i>het bestemmingsplan Bedrijvenpark Baanstee-Noord, vervat in de kaart en deze voorschriften;</i>
<i>de kaart</i>	<i>de gewaarmerkte kaart met nr. 263.10976.00 met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;</i>
<i>bebouwing</i>	<i>één of meer bouwwerken;</i>
<i>bebouwingsgrens</i>	<i>een op de kaart aangegeven lijn, welke door in de voorschriften nader bepaalde bebouwing niet mag worden overschreden;</i>
<i>bebouwingspercentage</i>	<i>het percentage van de oppervlakte van het terrein, binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, dat mag worden bebouwd;</i>
<i>bedrijf</i>	<i>een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met uitgeoefende handelingen;</i>
<i>bestemmingsgrens</i>	<i>een op de kaart aangegeven lijn, welke de grens vormt van een bestemming;</i>
<i>bestemmingsvlak</i>	<i>een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;</i>
<i>bouwen</i>	<i>het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;</i>
<i>bouwgrens</i>	<i>een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;</i>
<i>bouwperceel</i>	<i>een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;</i>

<i>bouwwak</i>	<i>een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten;</i>
<i>bouwwerk</i>	<i>elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;</i>
<i>brutovloeroppervlakind.</i>	<i>de verhouding tussen het aantal te realiseren m² bruto vloeroppervlakte (exclusief gebouwd parkeren) en het aantal m² bouwperceel;</i>
<i>bruto vloeroppervlakte</i>	<i>de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van kantoren, detailhandelsbedrijven of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten;</i>
<i>gebouw</i>	<i>elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;</i>
<i>gebouwde parkeervrz.</i>	<i>een voorziening ten behoeve van uitsluitend parkeren onder een gebouw, in een gebouw of op een gebouw, niet zijnde carports;</i>
<i>geluidshinderlijke inr.</i>	<i>bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen-en Vergunningenbesluit milieubeheer;</i>
<i>hoofdgebouw</i>	<i>een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;</i>
<i>kantoor</i>	<i>een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;</i>
<i>peil</i>	<i>a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang); b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;</i>
<i>perceelgrens</i>	<i>de grens van een bouwperceel;</i>
<i>Staat van bedr. actv.</i>	<i>de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;</i>
<i>toonzaal/showroom</i>	<i>een ruimte, waar de te koop aangeboden goederen worden tentoongesteld, terwijl de levering van goederen aan de koper doorgaans niet onmiddellijk plaatsvindt;</i>
<i>voorgevel</i>	<i>de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;</i>

Op basis van het voorgaande kan reeds worden vastgesteld dat een autoverkooppunt kan worden aangemerkt als zijnde een 'bedrijf' daar de activiteit bestaat uit het 'verhandelen van goederen'. Eveneens moet worden vastgesteld dat in het 'bedrijf' ook sprake is van een 'kantoorfunctie' en een 'toonzaal/ showroom'. Zoals reeds eerder is aangegeven beschikken beide 'bedrijven' ook over een gedeelte dat gebruikt wordt voor 'reparatie van motorvoertuigen (rm)'. Aangaande de te bouwen 'bouwwerken' zal eveneens een toetsing plaatsvinden of er mogelijk sprake is van een strijdigheid met de voorschriften. Daarbij zal nader worden ingegaan op artikel 2 waarin de 'wijze van meten' is omschreven.

Voor wat betreft het gebruik van de gronden gelden (primair) de volgende voorschriften:

HOOFDSTUK II. BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 3. BEDRIJFSDOELEINDEN I (BI)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Bedrijfsdoeleinden I (BI)" zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven in ten hoogste de milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven op de plankaart;
 - b. bijbehorende kantoor-en andere nevenruimte; alsmede voor:
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, open terreinen, groen en water, waterkering, bruggen, duikers en verhardingen; met dien verstande dat:
 - d. -in afwijking van het bepaalde onder a. -bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid met een "L" niet zijn toegestaan;
 - e. dienstwoningen, horeca, geluidshinderlijke inrichtingen, detailhandel, zelfstandige kantoorvoorzieningen, en benzineservicestations niet zijn toegestaan;
 - f. per bouwperceel het bruto vloeroppervlak van bij het bedrijf behorende kantoordoeleinden niet meer dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak mag bedragen.

Aangaande deze voorschriften in relatie tot het voorgenomen plan geldt dat er op grond van lid 1 a van dit artikel verwezen wordt verwezen naar de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (zie onderstaande kopie). 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, autobeklederingen e.d. (zie onderstaande kopie uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten').

1. De gronden op de kaart aangewezen 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	2
5020.4	Autoplaatswerkhuizen	10	30	10	100	100	3.2
5020.4	Autobeklederingen	10	10	10	10	10	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1
5020.5	Autowasserhuizen	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 artikel 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 artikel 3 lid 1 sub b blijkt dat ook een kantoorfunctie niet in strijd is met de voorschriften (zie onderstaande kopie).

- b. bijbehorende kantoor-en andere nevenruimte;

Aangezien het voorgenomen te bebouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen een gezamenlijke oppervlakte heeft van 8316 m² en het gebruik is gericht op de verkoop van volumineuze goederen dien echter ook getoetst te worden aan de voorschriften zoals opgenomen in artikel 3 lid 4 sub c. waarin een (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen waarin het volgende valt te lezen:

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

c. van het bepaalde in lid 1. sub d. voor detailhandelsbedrijven met een minimum brutovloeroppervlakte van 1.000 m² ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen (te weten: auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen).

Daar het voorgenomen gebruik van de gronden gericht is op de verkoop en reparatie van de auto's (detailhandel in volumineuze goederen) en de gezamenlijke oppervlakte van het plan groter is dan 1000 m² moet worden vastgesteld dat slecht met toepassing van dit artikel een (binnenplanse) ontheffing noodzakelijk is. Opdrachtgever vraagt de gemeente dan ook medewerking te verlenen aan deze ontheffing.

Artikel 1 lid 1 b.

b. bijbehorende kantoor-en andere nevenruimte

Bijgebouw

In het voorgenomen plan is eveneens een bijgebouw opgenomen, bestaande uit een wasruimte roll-over (47,2 m²) en de nevenfuncties fietsenstalling (20,5 m²) en technische ruimte (8,9 m²). Onder een bijgebouw wordt verstaan een 'vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw'. De maximale categorie van de staat van bedrijfsactiviteiten van het betreffende perceel is 3.1+. Het bijgebouw is hier niet mee in strijd (zie bovenstaande kopie uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'). Dit bijgebouw valt onder de omschrijving 'autowasserijen' (categorie 2).

Bouwvoorschriften

Aangaande het bouwen van bouwwerken geldt dat voldaan dient te worden aan de onderstaande voorschriften. Vervolgens wordt het voorgenomen plan hier aan getoetst.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. de brutovloeroppervlakindex mag niet minder zijn dan op de kaart aangegeven;

b. het percentage gebouwde parkeervoorzieningen mag niet minder zijn dan op de kaart aangegeven;

c. het gezamenlijk grondoppervlak gebouwen mag ten hoogste 80% van het totale bouwperceel bedragen;

d. de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte zijn zoals op de kaart aangegeven;

e. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 21, lid 5, met uitzondering van erf-en terreinafscheidingen, die maximaal 2,5 meter hoog mogen zijn.

Op grond van hoofdstuk II, artikel 3, lid 2, sub a van het bestemmingsplan kan gesteld worden dat het bouwen van gebouwen is toegestaan. Het voorgenomen plan heeft betrekking op het bouwen van gebouwen, omdat het een bouwwerk betreft dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Er zijn bovendien diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde aanwezig op het terrein, zoals zuilen, een GW Highlight Element en een Siteco light column. Dit is eveneens niet in strijd met het bestemmingsplan, zoals te lezen valt in hoofdstuk II, artikel 3, lid 2, sub b.

brutovloeroppervlakinde

De brutovloeroppervlakinde van het perceel is 1,2. De oppervlakte van het perceel is 15004 m². Dit betekent (omgerekend) een BVO van 18004,8 m². De bebouwde oppervlakte van het voorgenomen plan bedraagt echter slechts 8316 m². Dit is in strijd met hoofdstuk II, artikel 3, lid 3, sub a van de voorschriften.

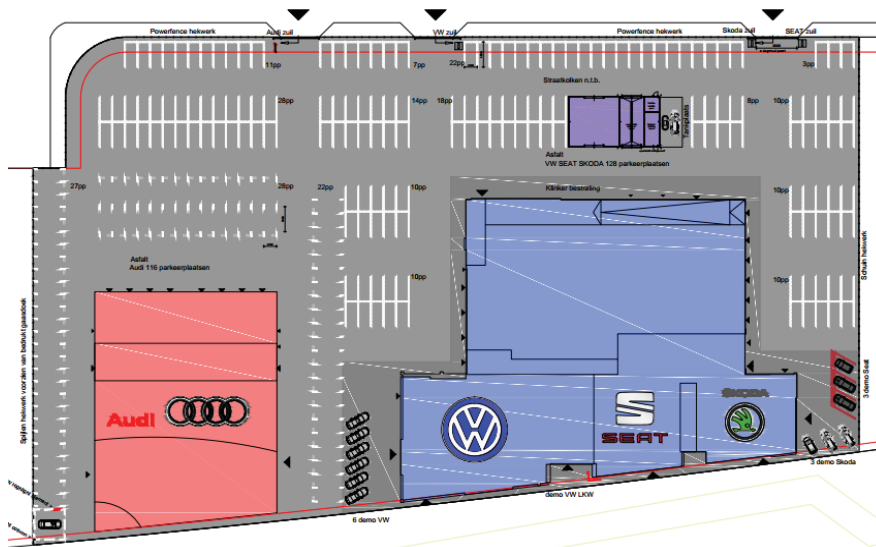
Parkeervoorziening

In de voorschriften zoals opgenomen op de plankaart staat aangegeven dat het percentage gebouwde parkeervoorziening / inpandig minimaal 40% moet bedragen. Onder een gebouwde parkeervoorziening wordt, volgens de voorschriften, verstaan een voorziening ten behoeve van uitsluitend parkeren onder een gebouw, in een gebouw of op een gebouw, niet zijnde carports. Er is in het voorgenomen plan echter geen sprake van een gebouwde of inpandige parkeervoorziening. Hierdoor kan worden vastgesteld dat het voorgenomen plan niet overeenkomt met de voorschriften en een (buitenplanse) ontheffing noodzakelijk is tenzij het bestemmingsplan anders voorziet.

Op grond van het onderstaande citaat uit het Parkeerbeleid van Gemeente Purmerend (3 maart 2010, kenmerk PMD016/Adr/, eerste versie) kan worden vastgesteld dat de minimale afmetingen van een parkeerplaats 2,3 m bij 4,5 m (10,35 m²) bedragen. Dit betekent dat er minimaal 200 parkeerplaatsen op het perceel aanwezig moeten zijn. Ondanks het feit dat er geen sprake is van gebouwde of inpandige parkeervoorziening, wat in strijd is met de voorschriften (hoofdstuk II, artikel 3, lid 3, sub b), zijn in het voorgenomen plan wel reguliere parkeerplaatsen op het terrein gesitueerd. Het gaat in dit geval om 238 parkeerplaatsen. Het voorgenomen plan blijft dus weliswaar in strijd met het bestemmingplan, maar er wordt ruimschoots voldaan aan de eis voor het aantal parkeerplaatsen. Dit is te zien op de onderstaande tekening.

3. De - in de voorgaande leden bedoelde - ruimte voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerplaatsen ten minste 1,80 m bij 5.50 m en ten hoogste 2,00 m bij 7.00 m bij langspareervakken bedragen en ten minste 2,30 m bij 4,50 m en ten hoogste 2,50 m bij haaks parkeren bedragen.



Aangezien het voorgenomen plan niet voldoet aan de voorschriften en een ontheffing noodzakelijk is dient allereerst te worden onderzocht of er beleidsmatig documenten zijn opgemaakt waaruit blijkt dat het college van burgemeester en wethouders het voornemen heeft om medewerking te verlenen aan een (mogelijke) ontheffing.

Op 1 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven, voor categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist. De afwijkingen van het BVO en (het ontbreken van) de gebouwde parkeervoorziening passen in deze aangewezen categorieën. In het verslag van deze vergadering valt namelijk het volgende te lezen:

Bedrijvenpark Baansteede-Noord

Met 21 stemmen voor en 14 stemmen tegen heeft de raad besloten dat het college van B en W voortaan geen toestemming van de gemeenteraad meer nodig heeft om een vergunning te verlenen die afwijkt van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteede-Noord'. De gemeente wil daarmee de vestigingsvoorwaarden voor het bedrijventerrein versoepelen en het bedrijventerrein aantrekkelijker maken voor ondernemers. De knelpunten in het bestemmingsplan bleken de daarin opgenomen minimumeisen ten aanzien van de bruto vloeroppervlakte-index (BVO) en parkeren. Door verruiming van de mogelijkheden kan de gemeente beter inspelen op ontwikkelingen in de markt. Ook kan er op deze manier maatwerk worden geleverd om aan de behoefte van de individuele ondernemers en het belang van de gemeente tegemoet te komen.

Behalve PvdA en Leefbaar Purmerend, stemden alle fracties in met een motie van de Stadspartij om te onderzoeken welk deel van het bedrijventerrein kan worden uitgegeven voor de verkoop van percelen vanaf 500 m². Vanuit de markt is er ook vraag naar kleinere kavels en het is volgens de fracties belangrijk dat de gemeente zoveel mogelijk aan de vraag tegemoet komt.

Vóór: Stadspartij, D66, Ouderenpartij AOV Purmerend, Leefbaar Purmerend

Tegen: VVD, CDA, PvdA, GroenLinks, Trots, LVD

Opdrachtgever verzoekt de gemeente dan ook om op grond van de uitslag van deze raadsvergadering medewerking te verlenen aan het voornemen van de opdrachtgever en middels een (buitenplanse) ontheffing vrijstelling te verlenen daar voldaan wordt aan de bovenstaande criteria.

Maximaal bouwpercentage

Het gezamenlijk grondoppervlak gebouwen in het voorgenomen plan bedraagt 5386 m². Dit is minder dan 80% van het totale bouwperceel (15004 m²) en voldoet dus aan de eis zoals beschreven in het bestemmingsplan (hoofdstuk II, artikel 3, lid 3, sub c), namelijk dat het gezamenlijk grondoppervlak gebouwen ten hoogste 80% van het totale bouwperceel mag bedragen.

Maximale bouwhoogte

Volgens de plankaart en het bestemmingsplan (hoofdstuk II, artikel 3, lid 3, sub d) mag de bouwhoogte maximaal 16 m bedragen. Op de volgende afbeeldingen is te zien dat het voorgenomen plan ruimschoots aan deze eis voldoet; het gebouw van Audi is namelijk 9,5 m hoog en de hoogte van het gebouw van Volkswagen, Seat en Skoda bedraagt 9 m.



Bouwwerken geen gebouw zijnde

In het voorgenomen plan is sprake van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft erfafscheidingen zoals beschreven in hoofdstuk II, artikel 3, lid 3, sub e van de voorschriften. Deze worden rondom het perceel aangebracht.

Samenvatting strijdigheden

Aangezien het voorgenomen plan diverse strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan kent (zoals reeds eerder is omschreven) dient gekeken te worden naar mogelijke binnenplanse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en naar bijzondere gebruiksvoorschriften. Over vrijstellingsbevoegdheden (met betrekking tot het voorgenomen plan) valt in het bestemmingsplan samengevat het volgende te lezen:

HOOFDSTUK II. BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 3. BEDRIJFSDOELEINDEN I (BI)

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

c. van het bepaalde in lid 1. sub d. voor detailhandelsbedrijven met een minimum brutovloeroppervlakte van 1.000 m² ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen (te weten: auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen).

Met toepassing van dit artikel kan binnenplans een ontheffing worden verleend voor de verkoop van auto's op een oppervlakte van, in dit geval, meer dan 1000 m².

Aangaande de strijdigheid met de voorschreven parkeervoorziening dient onderzocht te worden of er elders in het vigerende plan een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen. In artikel 17 van de voorschriften is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen aangaande het gebruik van de gronden en bouwwerken. Hierin valt het volgende te lezen:

ARTIKEL 17. GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1., indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Op basis van de inhoud van dit artikel moet echter worden vastgesteld dat aangaande de parkeervoorschriften geen binnenplanse ontheffing kan worden verleend daar deze vrijstelling betrekking heeft op het gebruik, terwijl de twee genoemde afwijkingen, afwijkingen van bouwregels betreffen.

Procedure

In het bestemmingsplan zijn in artikel 25 de procedurevoorschriften opgenomen. Echter moet worden opgemerkt dat het bestemmingplan is vastgesteld in 2008 en in 2010 de procedure is geregeld middels toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en aanverwante wetgeving. In artikel 25 van de voorschriften valt het volgende te lezen:

ARTIKEL 25. ALGEMEEN PROCEDUREVOORSCHRIFT

2. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;*
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;*
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;*
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.*

Procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (nader te noemen Wabo)

Aangezien het vigerende bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze aanvraag is vastgesteld in 2008 zijn de procedurevoorschriften zoals bovenstaand beschreven niet meer van toepassing. In beginsel dient de procedure gevolgd te worden die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vastgelegd. Deze procedure vindt u onderstaand uitgewerkt. Deze uitwerking heeft uitsluitend betrekking op de planologische afwijking. Het kan zijn dat er naast het verzoek om de ontheffing van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan er andere activiteiten aangevraagd dienen te worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn deze onderwerpen niet nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 2. De omgevingsvergunning

§ 2.1. Verbodsbepalingen, bevoegd gezag, gefaseerde vergunning, deelvergunning en revisievergunning

Artikel 2.1

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:*
 - a. het bouwen van een bouwwerk,*
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,*

Nu, met het oog op de planologische afwijking er sprake is van het bouwen van een 'bouwwerk' dat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan dient vervolgens gekeken te worden naar de het vervolg van de procedure. Hierbij dient in eerste instantie stil te worden gestaan bij het indienen van de aanvraag. Het is dan ook aan de gemeente om te toetsen of de aanvraag bestaat uit alle activiteiten die al dan niet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Onderstaand treft u de voorschriften aan die betrekking hebben op het indienen van een aanvraag (zoals voorgeschreven in de Wabo, dit staat los van de Regeling omgevingsrecht).

§ 2.2. De aanvraag om een omgevingsvergunning

Artikel 2.7

- 1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.*

2. *Een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, mag slechts op één inrichting waartoe een IPPC-installatie behoort betrekking hebben.*

Wanneer in deze ruimtelijke onderbouwing wordt gekeken naar de (ruimtelijke) procedure kan men niet anders concluderen dat op grond van de Wabo er aangaande een planologische afwijking er sprake is van een 'gedeelde verantwoordelijkheid'. Dit betekent dat, ook als de aanvrager de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zoals opgenomen in de activiteiten die in het Omgevingsloket online worden aangeboden, niet heeft aangevraagd de overheid de verantwoordelijkheid heeft om te onderzoeken of een planologische afwijking mogelijk is. Naast het voorgaande moet worden onderzocht of er sprake is van een weigeringsgrond om de aanvraag om de omgevingsvergunning te weigeren. Uit het navolgende artikel blijkt dat dit inderdaad het geval is.

§ 2.3. De beoordeling van de aanvraag

Artikel 2.10

1. *Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:*
 - c. *de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;*

Uit deze wettelijke bepaling blijkt dat in beginsel een aanvraag waarin een planologische is opgenomen op grond van artikel 2.10 onderdeel 1 onder c. geweigerd dient te worden tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12. Daar artikel 2.10 onderdeel 1 onder c. verwijst naar de toepassing van artikel 2.12 dient onderzocht te worden wat er in dit artikel is opgenomen. Hieruit blijkt het volgende:

Artikel 2.12

1. *Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:*
 - a. *indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:*
 - 1°. *met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,*
 - 2°. *in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of*
 - 3°. *in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;*

Uit het voorgaande blijkt dat aangaande het gebruik van de gronden t.b.v. detailhandel in volumineuze goederen er met toepassing van artikel 2.12 onderdeel 1°, de zogenaamde binnenplanse ontheffing, er ontheffing verleend kan worden van de voorschriften. Voor wat betreft de parkeermogelijkheid ligt dit anders. In dat geval dient er met toepassing van artikel 2.12 onderdeel 1. onder 3° ontheffing verleend te worden.

Opdrachtgever verzoekt het college dan ook medewerking te verlenen middels de toepassing van de voorgaande artikelen.

Motivatief verzoek om afwijking van de planvoorschriften

Na onderzoek, uitgevoerd door Pon Corporate Center en de Stern Groep N.V. is gebleken dat het voorgenomen bouwplan is gelegen op een locatie die als ideale ligging voor een sales- en servicepunt van de diverse merken Audi/ Volkswagen/ Seat en Skoda kan worden gezien. Vanuit deze locatie kunnen zowel de bewoners en bedrijven uit Purmerend als van de omliggende plaatsen zoals Zwaag, Volendam, Koog a/d Zaan e.d. worden bediend. Aangezien het perceel een grootte heeft van ca. 15.000 m² is het niet voor de hand liggend om ten behoeve van twee sales- en servicepunten een oppervlakte (BVO) van 18004,8 m² te realiseren. De te bebouwen oppervlakte is te groot voor de twee voorgenomen bedrijven. Het is ook de vraag of er op dit moment überhaupt bedrijven zijn die in een dergelijke gebouwgrootte met een ondergrondse parkeervoorziening of een parkeerdek investeren. Ook hiervoor geldt de vraag of een dergelijk project voldoende rentabiliteit biedt?

In deze casus kan voor beide bedrijven volstaan worden met een BVO van 8316 m². Dit is, op basis van rentabiliteit, de meest doelmatige oppervlakte. Waar beide bedrijven echter wel behoefte aan hebben is een parkeervoorziening op de begane grond (het maaiveld). Uit de praktijk van de autohandel blijkt dat (potentiële) afnemers of personen/ bedrijven die hun voertuigen voor service of reparatie aanbieden hun voertuig niet in een ondergrondse parkeergarage of op een parkeerdek van een pand willen parkeren. Dit ligt ook niet voor de hand. Doorgaans worden de voertuigen in- en uitgereden. De verplaatsing van de voertuigen veroorzaakt daarbij een onnodige milieubelasting. Deze ontstaat door het voortdurend naar boven of beneden rijden van auto's. Naast het voorgaande speelt ook mee dat het niet mogelijk is om nieuwe (elektrische) voertuigen te kunnen demonstreren. In een ondergrondse parkeergarage of op een parkeerdek is dit niet mogelijk.

Hoewel technisch gezien veel mogelijk is legt ook een ondergrondse parkeergarage of een parkeerdek beslag op de integrale toegankelijkheid (eis vanuit het Bouwbesluit 2012) van een bouwwerk. Dit is geen wenselijke situatie als er een voor de hand liggend perspectief aanwezig is dat een beter alternatief biedt.

Naast het voorgaande kan ook worden meegewogen dat de milieubelasting die ontstaat door het roeren en verstoren van de ondergrond, de toename van de hoeveelheid bouwmaterialen zoals staal en beton en het aanbrengen van hellingbanen geen toegevoegde waarde heeft terwijl bestrating relatief gemakkelijk te recyclen is. Wanneer er een afweging gemaakt wordt tussen het belang van ondergronds parkeren of het parkeren op een parkeerdek in relatie tot het parkeren op het maaiveld kan slechts worden vastgesteld dat deze keuze aanzienlijk minder milieubelastend en praktischer is. Op basis van deze gegevens vraagt opdrachtgever u dan ook om af te zien van de eis om ondergronds of op het dak van een bouwwerk te parkeren. Verder kan men zich afvragen wat het nut of de noodzaak is om de voorgenomen bedrijven op deze locatie te vestigen. Dit is gelegen in het gegeven dat, zoals uit de onderstaande informatie van de plantoelichting blijkt, er onvoldoende ontwikkelingsruimte op industrieterreinen aanwezig is. De bestaande ruimte voor bedrijvigheid is reeds (grotendeels) benut.

De potenties voor werkgelegenheidsgroei van de regio Waterland worden in eerdere rapporten (o.a. NEI, 1999, Buck Consultants 2003) als positief beoordeeld en gunstiger dan die van de regio's Zaanstreek en Amsterdam. De werkgelegenheid in Waterland zou, zo blijkt uit de meest behoudende prognose, met 29% kunnen groeien tussen 1998 en 2020. Indien naar sectorale prognoses wordt gekeken, valt op dat de sector landbouw, alsmede de sector industrie, nutsbedrijven en bouwnijverheid flink teruglopen, terwijl de sectoren handel, horeca, transport (24%) en met name zakelijke en overige diensten (45%) flinke potentiële groeiers zijn. Teneinde deze groei te kunnen huisvesten is ruimte voor bedrijvigheid een absolute noodzaak. De bestaande bedrijventerreinen in de regio Waterland zijn bijna volledig uitgegeven.

Beleidsmatig valt verder te lezen dat ook de provincie het gebied waarin het de bestemming 'Baanstee Noord' door de provincie als bedrijventerrein is aangewezen.

In paragraaf 3.1 is al uitgebreid ingegaan op de nut en noodzaak van het bedrijvenpark. De conclusie is dat de Baanste-Noord door de Provincie aangewezen is als regionaal bedrijvenpark, los van te intensiveren bestaande bedrijventerreinen. Dus ook naast de intensivering van bestaande bedrijventerreinen is de ontwikkeling van de Baanste-Noord noodzakelijk. Sterker nog, ook naast intensivering is de ontwikkeling van de Baanste-Noord onvoldoende om de regionale groei in bedrijvigheid op te vangen. Op het bedrijvenpark zullen bedrijven in maximaal categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd.

Samengevat mag worden vastgesteld dat het voorgenomen bouwplan, bestaande uit de behoefte naar ruimte, niet in strijd is met het beleid dat door de gemeente en provincie wordt gevoerd en overeenkomt met datgene wat valt te lezen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Rijksbeleid

Naast het gemeentelijk beleid, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingplan voert het Rijk op hoofdlijnen het volgende beleid:

Rijksbeleid

In het huidige Rijksbeleid, Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig structuurvisie infrastructuur en ruimte, NL.IMRO.0000.IMsv11infraruimte-3040 vastgesteld 2012-03-13, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, valt het onderstaande te lezen:

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Naast het voorgaande schrijft het Rijk in haar 'Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling 2006' het volgende voor:

De Nota Ruimte is niet voor bange mensen. Dit kabinet nodigt u nadrukkelijk uit het heft in eigen handen te nemen bij het ruimtelijk vormgeven van de ontwikkeling van ons land. U krijgt 'ruimte voor ontwikkeling', zoals de titel van de Nota belooft. Kansen staan centraal, niet regels en restricties. Dat vereist ander beleid, maar ook een andere houding van alle betrokkenen. Bij minder nadruk op ordening en meer op ontwikkeling hoort, wat Amerikanen noemen, een 'can do'-mentaliteit. Wij moeten elkaar stimuleren in inventiviteit en het grijpen van kansen. Het kabinet vertrouwt erop dat u als gemeente, samen met de provincie en private partijen in veel gevallen heel goed zelf de ontwikkeling van de ruimte ter hand kunt nemen. Net als maatschappelijke organisaties en burgers hebt u vaak uitstekende ideeën. Het motto van het beleid is daarom "decentraal wat kan, centraal wat moet". De taak van het rijk is de voorwaarden te scheppen, zodat provincies, gemeenten en alle andere partijen aan de slag kunnen. Dat betekent belemmeringen wegnemen en de uitvoerders van het beleid stimuleren en met kennis en kunde terzijde staan.

Gelet op het bovenstaande past het voorgenomen plan binnen het Rijksbeleid wat er voornamelijk op gericht is om de vraag van (in dit geval) bedrijven leidend te laten zijn mits zorgvuldig wordt gekeken naar het gebruik van de schaarse ruimte. Feitelijk wijst het Rijk terug naar de gemeenten met de boodschap om juist kansen te pakken en zelf de ontwikkeling van de ruimte ter hand te nemen. Dit blijkt overigens ook uit Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provinciaal beleid

Structuurvisie en PRV

Uit het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, blijkt dat de provincie zich niet verzet tegen ruimtelijke ontwikkeling waar ook het voorgenomen bouwplan deel van uit maakt. In artikel van de PRV wordt het volgende voorgeschreven:

Artikel 11 Locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied

Een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Gedeputeerde staten stellen een provinciale planningsopgave vast en jaarlijks een regionale bedrijventerreinmonitor ten behoeve van het opstellen en actualiseren ervan. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in transformatie van bedrijfsterrein geeft een verantwoording over de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten.

Verder wordt in titel 3 van de PRV verwezen naar de zogenaamde 'bufferzones'. Deze zones worden aangegeven op kaart 5b, behorende bij de PRV en vastgesteld door PS 28.09.2015. Op grond van artikel 24 van de PRV mag in deze zones geen ontwikkeling meer plaatsvinden van 'bedrijventerreinen'. Hierbij wordt verwezen naar kaart 5b. Uit de kaartgegevens blijkt echter dat Purmerend, en daarmee ook het gebied waarop het vigerende bestemmingsplan 'Baanstee Noord' niet is gelegen binnen deze zones (zie de onderstaande kopie van deze kaart). Hiermee kan aansluiting worden gezocht bij artikel 11 van de PRV waarmee het mogelijk gemaakt wordt om een nieuw bedrijventerrein te realiseren als deze past binnen de provinciale planningsopgave.

KAART 5B: BUFFERZONES
behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)
vastgesteld door PS 28.09.2015

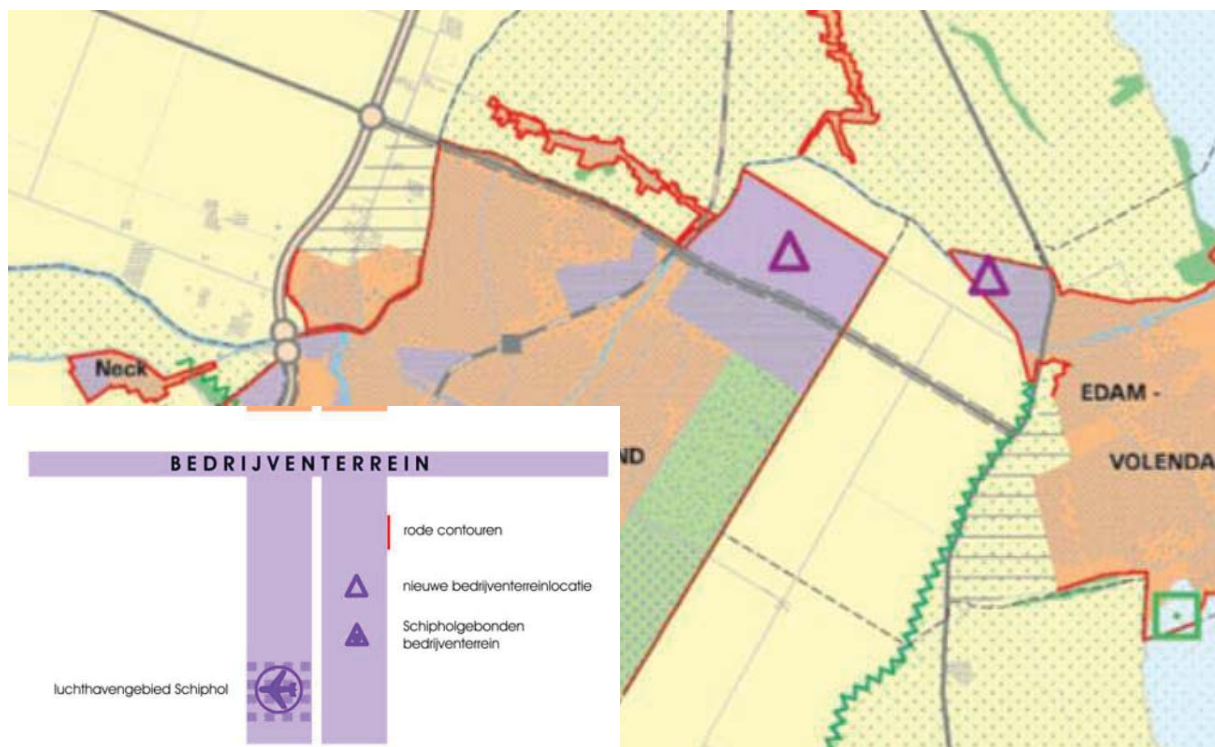


Toelichting op artikel 11, planningsopgave

Voor de zorgvuldige planning van bedrijventerreinen voert de provincie samen met de gemeenten behoefte-ramingen uit waarin vraag en aanbod van bedrijventerreinen in kaart worden gebracht. Deze behoefte-ramingen worden uiteindelijk doorvertaald in de provinciale planningsopgave, die jaarlijks door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld.

Het derde lid gaat over het toestaan van andere functies dan bedrijvigheid op (voormalige) bedrijventerreinen (transformatie) en is opgenomen om te voorkomen dat het beschikbare areaal voor bedrijven in de knel komt. Dit moet dan worden gecompenseerd, tenzij aangetoond kan worden dat er regionaal geen behoefte meer is aan het betreffende vestigingsmilieu. Daarbij gaat het niet alleen om compensatie van het totaal aantal hectares bruto of netto beschikbare terrein maar moet ook rekening worden gehouden met compensatie van terrein ten behoeve van bepaalde milieu-categorieën.

Gelet op deze toelichting van artikel 11 dient de vraag gesteld te worden of het voorgenomen bouwplan past binnen de zorgvuldige planning van bedrijventerreinen. Uit de navolgende kopie van de kaart 'Streekplan Noord Holland Zuid' en gelet dat er op overige kaarten, behorende bij de PRV, waarin geen wijzigingen aangaande het vestigen van het in dit document bedoelde bouwplan zijn opgenomen kan er van worden uitgegaan dat er geen bijzondere belemmeringen zijn die het verzoek om ontheffing in de weg staan.



Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuzonering

6.8. Bedrijven en milieuzonering

Het voorliggende bestemmingsplan maakt vestiging van bedrijfsactiviteiten op het te ontwikkelen bedrijvenpark Baanstee-Noord mogelijk. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (woningen) wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan in bijzondere omstandigheden, zoals een andere omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Deze afwijking van de richtafstand kan zowel een kleinere als een grotere afstand dan de richtafstand zijn.

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente bij het voorbereiden en vaststellen van het bestemmingsplan reeds rekening heeft gehouden met de eventuele toename van de milieubelasting. Om deze reden mogen er zich op het terrein slechts bedrijven vestigen met een maximale milieucategorie 3.1+. Het voorgenomen bouwplan heeft betrekking op het vestigen van bedrijven in categorie 2 en is daarmee niet in strijd met de Staat van Bedrijfsactiviteiten; juist omdat de voorgenomen bouwoppervlakte kleiner is dan de minimaal toegestane bouwoppervlakte volgens het bestemmingsplan. Aangaande de milieuzonering geldt de volgende toelichting:

Specifieke Milieuzonering en daarop afgestemde Staat van Bedrijfsactiviteiten

Kort samengevat zijn bij de milieuzonering en de uitwerking van de Staat van Bedrijfsactiviteiten de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Voor het aspect geluid is de zonering conform het MMA uit het MER leidraad voor de milieuzonering.*
- *Voor de overige milieuaspecten worden de VNG-richtafstanden gehanteerd.*
- *De vestiging van zeer hinderlijke bedrijfsactiviteiten past niet bij het karakter van het bedrijvenpark. Bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 5 en 6 (richtafstanden van 500 m en meer) én zogenaamde grote lawaaimakers zoals genoemd onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer van de Wet milieubeheer (zgn. A-inrichtingen) zijn ongewenst en worden op het terrein niet toegelaten.*

Voor een nadere toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de uitgangspunten van de milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

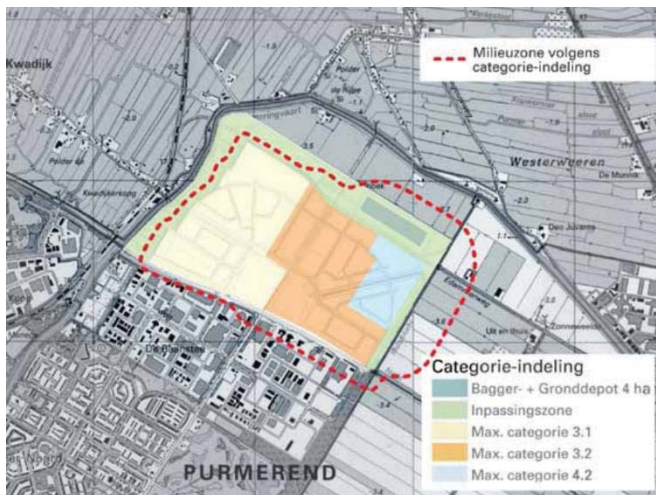
Aangezien de voorgenomen bedrijven geen deel uitmaken van de zogenaamde grote lawaaimakers zoals genoemd onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer van de Wet milieubeheer (zgn. A-inrichtingen) lijkt het vestigen van de twee relatief schone en rustige bedrijven tegemoet te komen aan het beleid van de gemeente zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Baarnstee Noord'.

MER

In het bestemmingsplan valt aangaande de Milieu Effecten Rapportage (MER) het volgende te lezen:

6.2.b Meest Milieuvriendelijk Alternatief zoals opgenomen in de Aanvulling op het MER

De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft de gemeente geadviseerd om in het Meest Milieuvriendelijk Alternatief meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid. Mede gelet op de ingediende inspraakreacties is in de Aanvulling op het MER een aangepast Meest Milieuvriendelijk Alternatief opgenomen, waarbij de zone aan de zijde van Kwadijk is verbreed.



De zone waarover wordt gesproken in het bovenstaande fragment, is gelegen aan de westelijke zijde van het bestemmingsplan (zie bovenstaande kaart). Op die zone is maximaal de milieucategorie 3.1+ van toepassing.

Aangezien het voorgenomen plan valt onder categorie 2, is het volkomen in overeenstemming met de bedoeling van de MER.

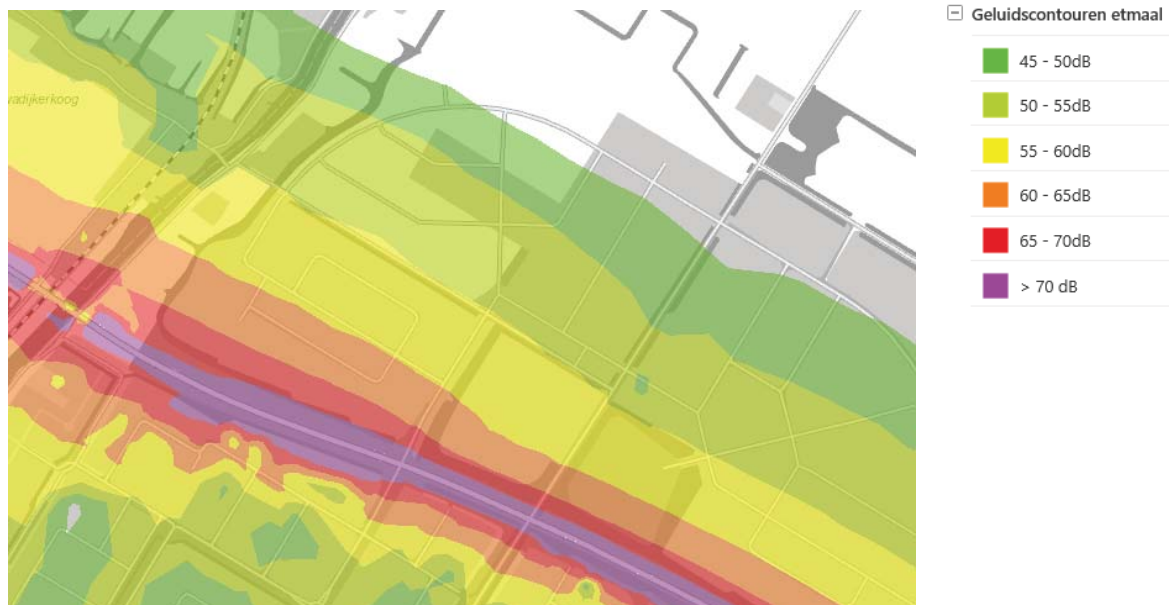
Externe veiligheid

Bij de toepassing van de beoordeling van de 'externe veiligheid' zal worden uitgegaan van de zogenaamde GES-normering. Hoewel deze normering niet als beoordelingscriterium gebruikt kan worden voor het toetsen van aanvragen om een omgevingsvergunning is het wel verstandig om mee te wegen of er een bijzondere concentratie stof aanwezig is die de leefbaarheid als 'onvoldoende' classificeert. Hierbij wordt de onderstaande tabel gebruik waarvan de kleuren overeenkomen met de kleuren op de verschillende navolgende kaarten.

GES-score		Milieugezondheidskwaliteit	
0	Zeet goed	Lichtgroen	Groen
1	Goed	Groen	
2	Redelijk	Lichtgeel	Geel
3	Vrij matig	Geel	
4	Matig	Lichtoranje	Oranje
5	Zeet matig	Oranje	
6	Onvoldoende	Rood	Rood
7	Ruim onvoldoende	Neonrood	
8	Zeet onvoldoende	Paars	

Geluid

Uit de kaartgegevens van de provincie Noord Holland blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevel het van pand per etmaal 65 tot 70 dB. Aan de achterzijde van de bouwwerken geldt een geluidsbelasting van 60 tot 65 dB.

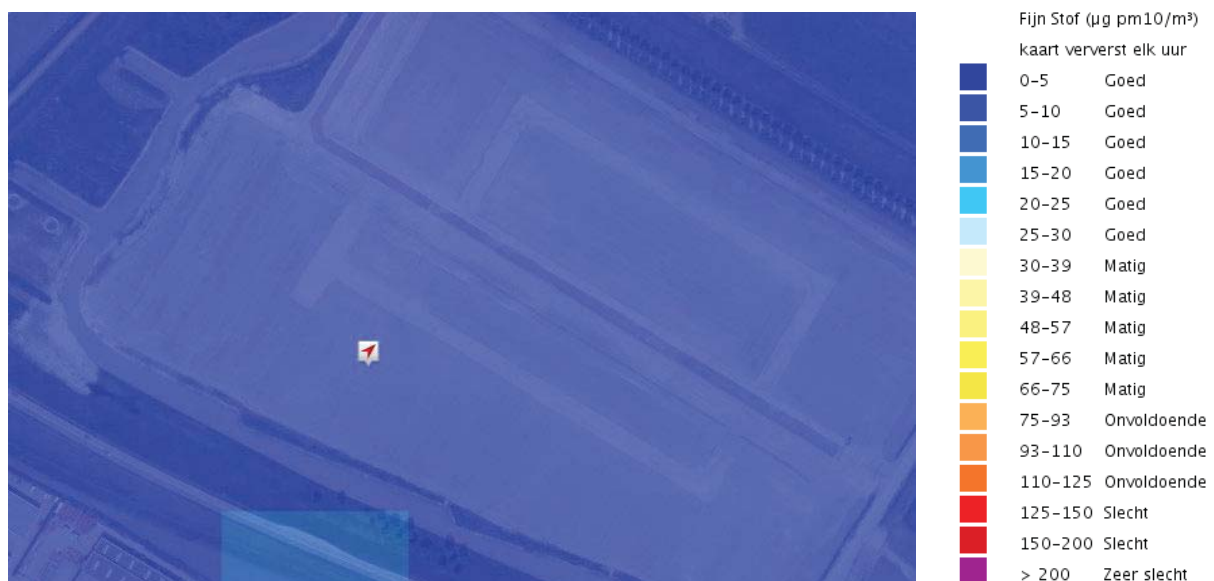


Aangaande deze geluidsbelasting kan worden opgemerkt dat er voor een industriefunctie geen specifieke eis is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze geluidsbelasting hoeft het verlenen van een ontheffing dan ook niet in de weg te staan.

Luchtkwaliteit

Op basis van de kaartgegevens van Atlas Leefomgeving blijkt de volgende luchtkwaliteit van toepassing te zijn:

PM10 (fijnstof)



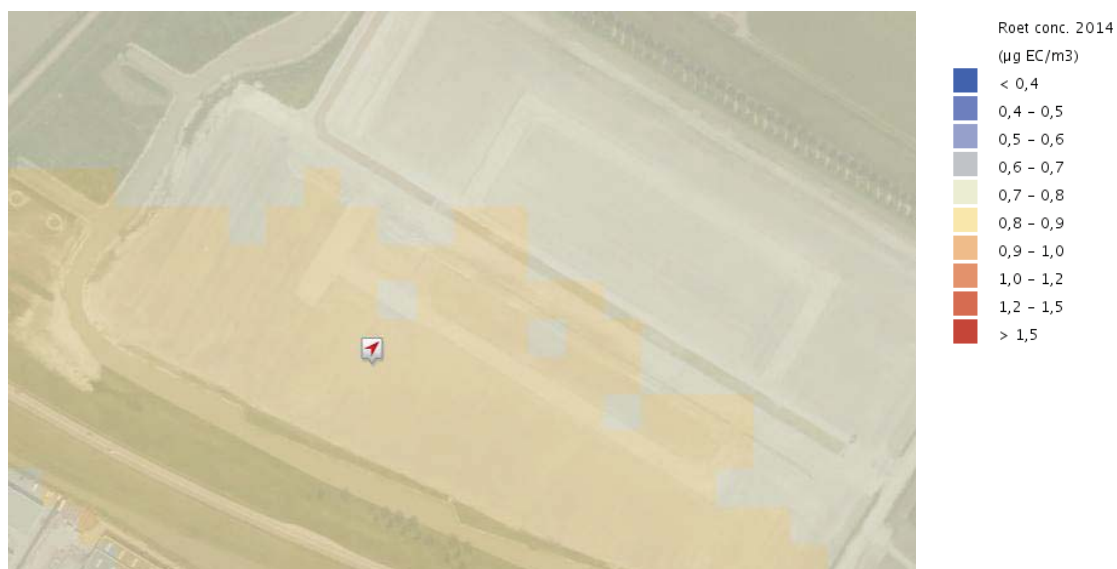
Voor wat betreft fijnstof mag worden vastgesteld dat de luchtkwaliteit 'goed' te noemen is.

NO₂ (stikstof)



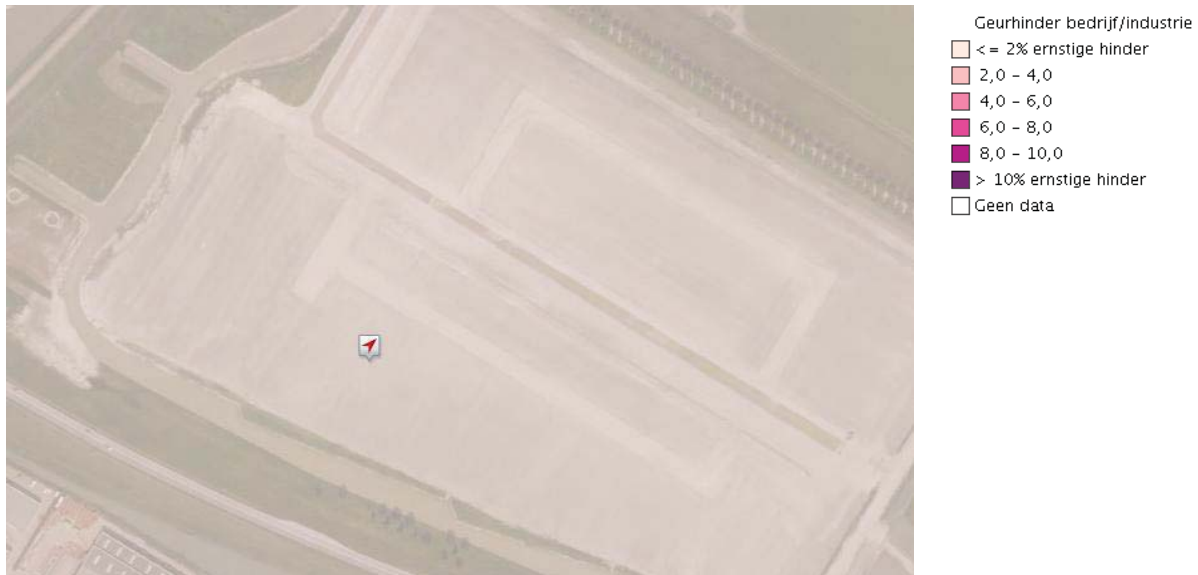
Roet

Voor wat betreft het gehalte roet geldt dat een concentratie van 0,8 tot 0,9 $\mu\text{g EC}/\text{m}^3$. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de provinciale weg N244. Op grond van de GES-normering kan deze concentratie beschouwd worden als matig maar zeker niet als onvoldoende leefbaar.



Geurhinder, veroorzaakt door bedrijven

Uit de onderstaande kaartgegevens blijkt dat er sprake is van (minder dan) 2% ernstige hinder van omliggende bedrijven. Deze vorm van hinder mag worden beschouwd als zijnde de laagste vorm van hinder.



Bodem

Bij het beoordelen van de bodemkwaliteit is in deze ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van de kaarten zoals door de gemeente Purmerend zijn gebruikt als bijlage bij het opmaken van de 'bodemkwaliteitskaart'.

Uit dit document blijkt echter dat de Binnenzeestraat is uitgesloten van deze data. Om die reden kan slechts een beroep gedaan worden op de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'Baanstee Noord'. Hierin valt het volgende te lezen:

In 2002 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen in de grond en in het grondwater, waarbij het gaat om diverse stoffen. Er is visueel geen asbest aangetroffen op het oppervlak. Ook is de bagger uit de sloten onderzocht en de kwaliteit van de waterbodem is redelijk: klasse 2. Het vorenstaande houdt in dat een nader bodemonderzoek of een sanering niet noodzakelijk is.

Veiligheidsrisico's

Op de risicokaart, zoals gebruikt door de provincie Noord Holland, zijn de volgende gegevens opgenomen:

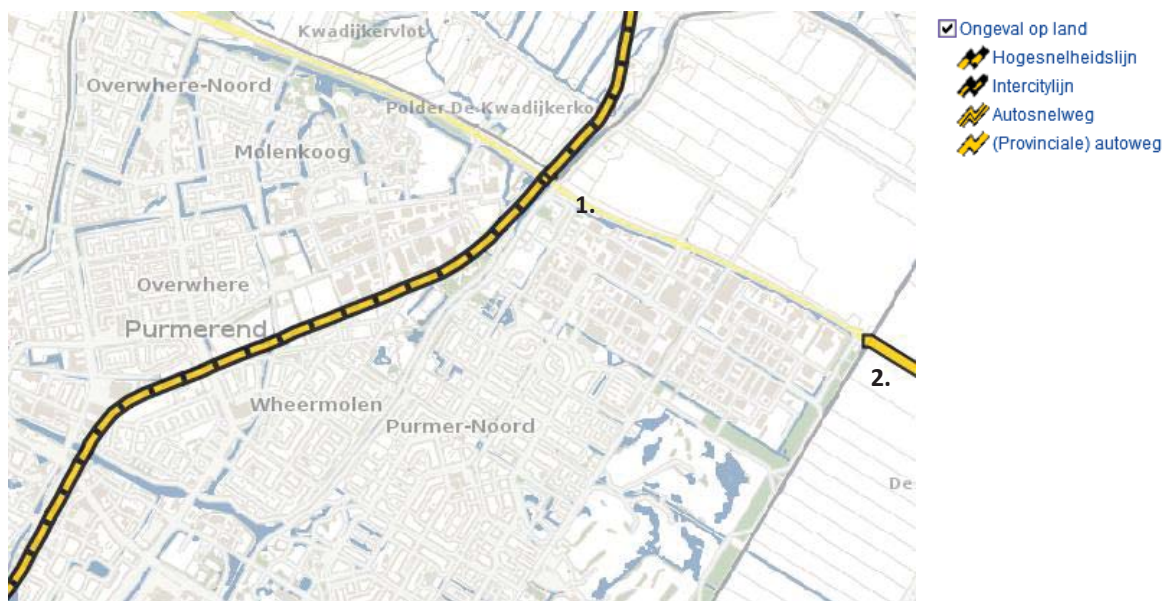
Inrichtingen



1. Op ca. 323 meter bevindt zich een buisleiding;
2. Op ca. 560 meter bevindt zich aan de Edisonweg 2 een LPG-opslag;
3. Op ca. 990 meter bevindt zich aan de Van IJsendijkstraat 174 een inrichting genaamd Hegron Cosmetics die parfums en cosmetica vervaardigt.

Gelet op de afstand van meer dan 1000 meter worden de overige bronnen buiten beschouwing gelaten.

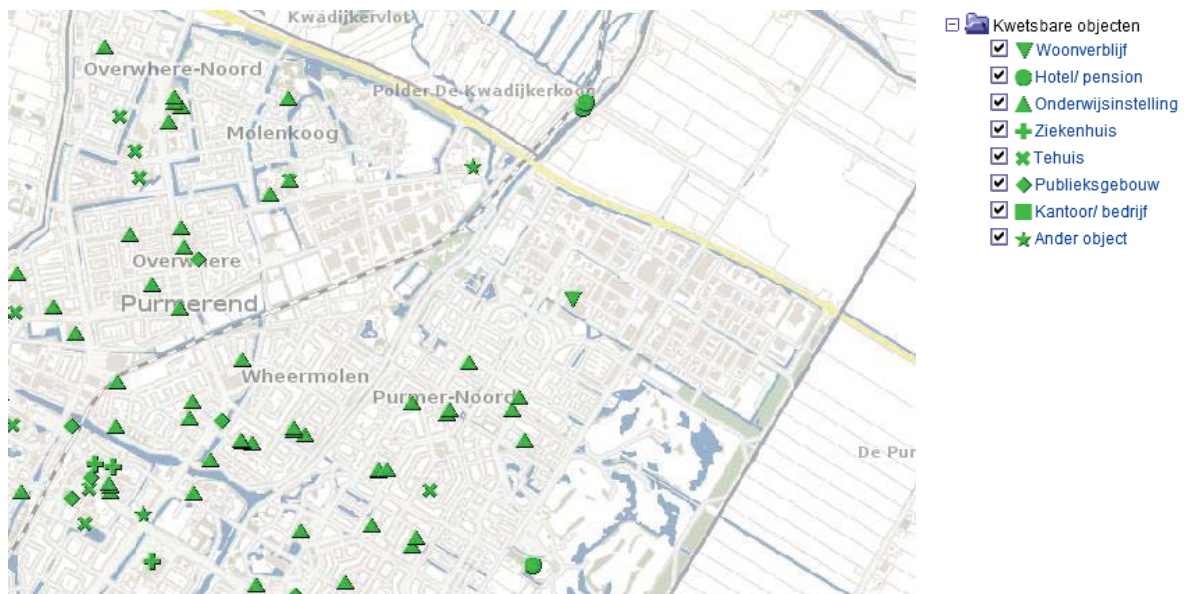
Verkeer



Voor wat betreft mogelijke risico's die veroorzaakt worden door de hogesnelheidslijn of een ongeval op de provinciale weg gelden de volgende afstanden:

1. De afstand tot de hogesnelheidslijn bedraagt ca. 250 meter. Echter ligt er tussen de hogesnelheidslijn en de Binnenzeestraat een kanaal. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat, als er een ongeval op deze verbinding plaatsvindt, de gevolgen hiervan op de Binnenzeestraat merkbaar zullen zijn.
2. Voor wat betreft de afstand naar de provinciale autoweg geldt dat deze ca. 1293 meter bedraagt. Het is niet voor de hand liggend dat als er een ongeval plaatsvindt dit merkbaar zal zijn op de Binnenzeestraat.

Kwetsbare projecten



Voor wat betreft afstand ten opzichte van kwetsbare projecten geldt het volgende:

1. De afstand tot hotel Purmer Eend, gelegen aan de Kwadijk 168 (aan de overzijde van het water) bedraagt ca. 270 meter.
2. De afstand tot Baanstede Sociale werkplaats, gevestigd aan de Einsteinstraat 103 bedraagt ca. 580 meter

Als de bedrijfsactiviteiten worden afgezet tegen de afstanden waar kwetsbare objecten zijn gelegen dan is een mogelijk veiligheidsrisico vrijwel uit te sluiten.

Overige risicocontouren



Op een afstand van ca. 600 meter is een vulpunt en een LPG-reservoir van een Total Tankstation aanwezig. Gelet op de veiligheidsvoorschriften en tussenliggende woonwijk zal ook dit vulpunt naar alle waarschijnlijkheid geen risico opleveren.

Richtlijnafstanden VNG

In alle gevallen wordt, samengevat voldaan aan de richtlijnafstanden zoals opgenomen in de lijst met bedrijfsactiviteiten van de VNG waarbij als grootste afstand naar een kwetsbaar object 100 meter is voorgeschreven.

Water

Voor wat betreft grondwaterbeschermingsgebieden kan worden vastgesteld dat het voorgenoemen bouwplan niet in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen.



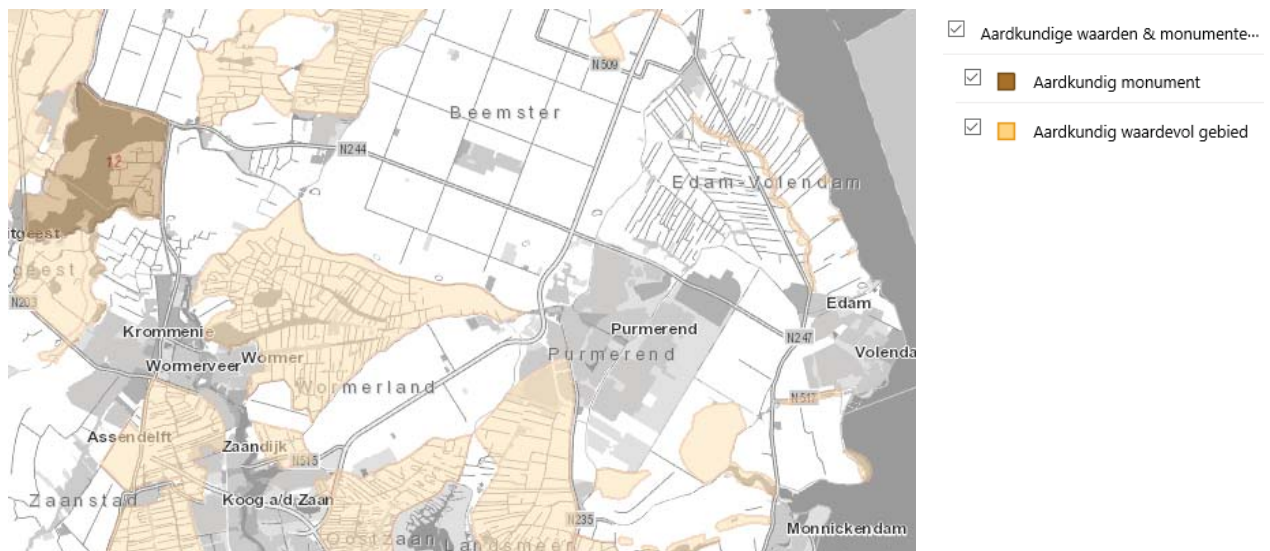
Archeologie

Aangaande het voorgenoemen project is het bekend dat er reeds een verkennend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Dit is gebeurd met het bouwrijp maken van het terrein. Uit dit onderzoek is gebleken dat er naar verwachting geen archeologisch waardevolle objecten in de bodem aanwezig zijn. Uit de kaartgegevens van de provincie Noord Holland blijkt dat eveneens dat er geen sprake is van 'is van árchéologische verwachtingen' (groen gearceerd).



Aardkundige monumenten

Met het oog op het voorgaande onderwerp (archeologie) is eveneens een onderzoek ingesteld naar aardkundige monumenten en mogelijke aardkundige waarden. Hier blijkt eveneens op de voorgenoemde locatie geen sprake van te zijn.



Flora en Fauna

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat het voorgenoemde plan niet is gelegen in een speciale beschermingszone van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn (zie de onderstaande kopie).

De informatie over het voorkomen van flora en fauna is verkregen via het Natuurloket, de Provincie Noord-Holland en de Vereniging Agrarisch Natuurbeheer Waterland. Het geplande bedrijvenpark ligt buiten de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur en valt ook niet binnen speciale beschermingszones van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het huidige agrarische gebruik betekent dat de natuurwaarden die voorkomen voornamelijk in en langs de watergangen en dijken te vinden zijn. In het gebied komen enkele beschermde soorten voor waarvoor ontheffing aangevraagd zal moeten worden in het kader van de Flora-en Faunawet.

Aangezien het gebied al bouwrijp is gemaakt is het niet voorstelbaar dat er momenteel nog bijzondere plant- of diersoorten aanwezig zijn. Eveneens blijkt uit het 'Verspreidingsonderzoek beschermde flora en fauna van Gemeente Purmerend' niet dat het bouwplan is gelegen in een territorium van bijzondere diersoorten zoals de 'dwergvleermuis', 'ruige dwergvleermuis', laatvlieger e.d. Eveneens is het bouwplan niet gelegen aan een route op zoekplaats van bijzondere diersoorten (foerageren). Dit blijkt uit de navolgende kaartgegevens. Echter is het voorgenoemde plan wel gelegen in een 'broedplaatsterritorium'. Hier kan, indien het seizoen van kracht is rekening mee gehouden worden. Echter moet wel worden opgemerkt dat vogels over het algemeen niet broeden op bouwrijpe grond (zeker geen uil).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking dient men allereerst te kijken naar het doel en de grondslag van deze ladder. Hierover wordt door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het volgende aangegeven:

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In de praktijk is bij onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen en de inpassing daarvan de term SERladder in gebruik geraakt. Deze ladder vervangt de SER-ladder die dezelfde oogmerken had maar gericht was op de planning van bedrijventerreinen.

Gelet op deze omschrijving kan worden opgemaakt dat men, bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, de treden van de ladder dient te volgen die gebaseerd zijn op de toepassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waaruit blijkt dat de ladder ook van toepassing is bij de nieuwbouw van bedrijven teneinde te kunnen komen tot een goede en zorgvuldige ruimtelijke indeling van de beschikbare ruimte. Verder wordt in 'de Ladder' omschreven welke criteria een 'goede ruimte onderbouwing' minimaal dient te bevatten (zie de onderstaande passage).

Goede ruimtelijke ordening is telkens maatwerk. Een aantal aspecten komt in een onderbouwing altijd aan de orde. Denk aan:

- *bestaand beleid: claims en beperkingen op het gebied door drinkwaterwinning, Natura 2000, straalpaden, aanvliegroutes, molenbiotopen, et cetera,*
- *mogelijke beperkingen door bijvoorbeeld kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke belemmeringen,*
- *gevolgen voor bijvoorbeeld waterhuishouding, bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden,*
- *duurzame ruimtelijke kwaliteit waarbij van belang zijn de stedenbouwkundige inpassing, versnippering/ontsnippering, welstand/beeldkwaliteit, open houden van mogelijkheden voor de toekomst, een zorgvuldig ruimtegebruik (mogelijkheden voor functiecombinaties), een klimaatbestendige inrichting en mogelijkheden voor bestaande functies (bijv. landbouw of recreatie),*
- *uitvoerbaarheid: economisch (incl. planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.*

In het voorgaande valt te lezen hoe tegemoet is aan het toetsen van deze criteria. Echter zal navolgend getoetst worden aan de treden van de ladder.

Trede 1

In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

In dit document valt op pagina 16 te lezen waarom er vraag is naar de nieuwbouw van het voorgenomen bouwplan en hoe dit voorziet in de regionale behoefte. Daarbij kan worden opgemerkt dat het voorgenomen

bouwplan weliswaar enkele strijdigheden kent met het vigerende (vastgestelde) bestemmingsplan maar niet in strijd is met het provinciaal- of Rijksbeleid. Aangaande de regionale gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte dient verwezen te worden naar het reeds eerder omschreven beleid en de toelichting op het bestemmingsplan waaruit blijkt dat de voorgenomen locatie als bedrijventerrein noodzakelijk is om de groei van de bedrijvigheid in de regio op te vangen (naar het oordeel van de provincie).

Trede 2

In de kern van de zaak is trede 2 er op gericht op de vraag of een (deel) van de regionale behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De ladder hanteert bestaand stedelijk gebied mede vanuit de gedachte dat op regionaal niveau de betrokken decentrale overheden goed in staat zijn om tot een geschikte bepaling van het stedelijk gebied te komen. Bestaand stedelijk gebied biedt ruimte voor regionaal maatwerk en discussies bijvoorbeeld over de vraag of bepaalde lintbebouwing wel of niet als stedelijk gebied wordt ervaren. Hierover kan worden opgemerkt, zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan, dat de decentrale overheid met het vaststellen van het bestemmingsplan dit criterium heeft meegewogen. Hierover valt het volgende te lezen:

De Baanste-Noord is door de Provincie Noord-Holland in het Streekplan Noord-Holland Zuid aangewezen als nieuwe uitleglocatie voor een bedrijventerrein omdat naar het oordeel van de Provincie de werkgelegenheid in de regio Waterland geconcentreerd moet worden in de gemeente Purmerend (en in mindere mate in de gemeente Edam-Volendam). De locatie Baanste-Noord sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen Baanste-West en -Oost en is grotendeels in eigendom van de gemeente Purmerend. Ontwikkeling van de Baanste-Noord is noodzakelijk naast intensivering van de bestaande bedrijventerreinen.

Gelet op het bovenstaande is de Baanste-Noord door de Provincie aangewezen als regionaal bedrijventerrein, los van te intensiveren bestaande bedrijventerreinen. Dus ook naast de intensivering van de bestaande bedrijventerreinen is ontwikkeling van het bedrijventerrein Baanste-Noord noodzakelijk. Sterker nog, ook naast intensivering is de ontwikkeling van het bedoelde bedrijventerrein onvoldoende om de regionale groei in bedrijvigheid op te vangen.

Uit (onder andere) deze passages kan worden opgemaakt dat voldaan wordt aan trede van 'de Ladder' daar de behoefte aan het bedrijventerrein waarop het voorgenomen plan betrekking heeft noodzakelijk is om tegemoet te komen aan de vraag naar ruimte.

Trede 3

Trede 3 heeft betrekking op de vraag waarom er mogelijk behoefte is aan het bouwen buiten stedelijk gebied. Echter is daar in deze aanvraag geen sprake van. Het bedrijventerrein waarop deze aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen stedelijk gebied.

Resumé

Gelet op het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid zijn er geen bijzondere omstandigheden die het voorgenomen bouwplan in de weg hoeven te staan. Aangezien de gronden reeds bouwrijp zijn gemaakt zullen deze plannen ook aangaande het milieu geen inbreuk maken. Daar het voornemen van de opdrachtgever kan bijdragen aan de lokale economie en lijkt te voldoen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid vraagt de opdrachtgever u medewerking te verlenen aan een ontheffing van de planvoorschriften middels het voeren van de procedure zoals bedoeld in artikel 2.12 onderdeel 1 onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Heeft u nog vragen dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



Ron v. Biezen