

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een Autoshowroom met werkplaats door Dome Vastgoed Wassenaar BV op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor het “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, ingediend d.d. 27-07-2018 met OLO nr. 3829267.

Datum: 27 juli 2018

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: Homel Onroerend Goed

Adres: Donau 34

Contactpersoon: H. van Haastrecht

Telefoon: 070-5151300

E-mailadres: h.vanhaastrecht@louwmangroup.nl

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Baanste-Noord’ wordt afgeweken. Homel Onroerend Goed is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel 1D te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

Homel Onroerend Goed ontwikkeld voor een autoshowroom met werkplaats voor Louwman Purmerend. Louwman Purmerend is onderdeel van de Louwman Dealer Groep geworden, nadat de activiteiten van Compier zijn overgenomen. Momenteel is het bedrijf met een Toyota en Suzuki dealerschap gevestigd aan de Voltastraat 1-3 in Purmerend. De Louwman Group bestaat uit diverse onderdelen, waaronder Louwman&Parqui, Nimag BV en het Louwman Museum. Voor verdere informatie staat op de website van de Louwman Group:

www.louwmangroup.nl

Projectomschrijving

Het huidige pand voldoet niet meer aan de eisen van een modern dealerbedrijf en daarom wordt geïnvesteerd in een nieuw modern en duurzaam pand. Louwman Dealer Group heeft aan Homel Onroerend Goed gevraagd om op de Baanste-Noord een nieuwe showroom met werkplaats te ontwikkelen voor de activiteiten van Louwman Purmerend. Het betreft de huisvesting voor de merken Toyota, Suzuki en Louwman occasions. Zie bijlage voor het schetsontwerp en de terreinindeling.



kaveloppervlak	5240 m2
aantal m2 bebouwd ('footprint')	1590 m2
totaal aantal m2 bvo	2900 m2
aantal parkeerplaatsen	78 parkeerplaatsen (58 pp en 20 pp voor occasions)

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft kavel 1D (zie tevens tekening terreinindeling)

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. De reden hiervoor is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet lenen voor bebouwing in meer bouwlagen dan nu in het ontwerp zijn opgenomen. Desondanks 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 neemt het college van burgemeesters en wethouders een besluit omtrent verlening van de omgevingsvergunning, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.