

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw door Finish Projectbouw op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw , ingediend d.d. 25 september 2019 met nr. 4669653.

Datum: 11-09-2019

Gegevens initiatiefnemers

Naam bedrijf: Fa. Burger & Co
Adres: Julianaweg 206
1131 DL Volendam
Telefoon: 0299 – 36 44 22
E-mailadres: info@burgerenco.nl

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' wordt afgeweken. Fa. Burger & Co zijn voornemens een bedrijfsgebouw te bouwen op het perceel 12F, waarbij Finish Projectbouw BV de realisatie zal verzorgen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

Fa. Burger & Co is een bloeiend bedrijf, welke al meer dan 30 jaar bestaat. Dit bedrijf, met 8 man vast personeel, is gespecialiseerd in het vlechten van betonstaal, voor o.a. de wapening in de funderingen en betonvloeren, voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw.

Finish Projectbouw BV is als aannemer gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting. Zij heeft ruime ervaring in zowel het ontwerpen als realisatie. Of het nu gaat om bedrijfs(verzamel)-gebouwen, kantoorgebouwen en/of productiehallen. Finish Projectbouw verzorgt het gehele bouwproces van ontwerp tot realisatie.

Projectomschrijving

Fa. Burger & Co wil op Baanste-Noord een bedrijfsgebouw bouwen op het perceel 12F op de Baanste-Noord, bestaande uit een begane grond van ca. 838 m2 en een verdieping van ca. 104 m2. Dit bedrijfsgebouw zal dienen als werkplaats voor het vlechten van wapeningsstaal, daarnaast zal er op de verdieping een kantine en kantoor worden gerealiseerd.

Voor meer inzicht in het te realiseren gebouw zijn als bijlage toegevoegd de onderstaande tekeningen:

- Tekening; Burger & Co – ruimtelijke ontwikkeling
- Tekening; O-01 Begane grond d.d. 29-08-2019
- Tekening; O-02 1^e verdieping d.d. 29-08-2019
- Tekening; O-03 Gevelaanzichten d.d. 29-08-2019
- Boekje 3D model; Ontwikkeling nieuwbouw 05-09-2019

Kaveloppervlak	1.260 m2
----------------	----------

Aantal m2 bebouwd ('footprint')	862 m2
Totaal aantal m2 bvo	838 m2 (beg.gr.) + 103 m2 (verd.vl.) = 941 m2
Aantal parkeerplaatsen	8 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft perceel 12F, gelegen aan de Fuikstraat (kruising met Boomkorstraat) te Purmerend (Baanstee-Noord). Ter verduidelijking wordt verwezen naar de tekening "Burger & Co - Ruimtelijke ontwikkeling".

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 en b, dat de brutovloeroppervlakindex en de parkeerindex niet lager mogen zijn dan op de van het bestemmingsplan deel uitmakende plankaart is aangegeven. Deze eis komt voort uit de wens om efficiënt met de grond om te gaan door deze intensief te bebouwen. Voor dit perceel geldt dat op de plankaart een minimale BVO-index van 80% is gegeven en een parkeerindex van 1 parkeerplaats per 50 m2 BVO. In dit geval worden deze indexen niet gehaald. De reden hiervoor is dat er vanuit de gemeente wordt geëist dat de nieuwe bebouwing minimaal 2.500 mm van de kavelgrens dient te staan, daarnaast bevindt de rooilijn zich op 3.000 mm vanaf de kavelgrens. Hierdoor zou er een maximale footprint van het gebouw 908 m2 kunnen bedragen. Echter is er dan niet voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Daarom is ervoor gekozen om de voorgevel op de begane grond 2.000 mm naar binnen te laten vallen, op deze manier ontstaat er wel ruimte voor parkeerplaatsen. Desondanks blijft hier sprake van een goede ruimtelijke ordening. In 2015 heeft de gemeenteraad overwogen dat de schaarste van grond niet langer een knelpunt is en dat van deze eisen afgeweken mag worden. Het belang van derden wordt door deze afwijking niet geschaad.

Voor de Baanstee-Noord is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m2 BVO gesteld (zie pag. 24 van de toelichting). In dit geval zou dat uitkomen op een aantal van ca. 19 parkeerplaatsen. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten is er echter geen behoefte aan zoveel parkeerplaatsen. Er zal dagelijks maar weinig personeel aanwezig zijn in verhouding tot het aantal m2 BVO. Zij kan toe met 4 parkeerplaatsen. Fa. Burger & Co heeft 3 eigen bedrijfs(vracht)wagens, welke met het personeel mee naar huis gaan. Tijdens werkuren, komen de bedrijfs(vracht)wagens alleen laden en lossen en gaan naar de bouwlocatie toe. Tevens komen een aantal personeelsleden met de fiets of brommer naar het bedrijfspand toe. Slechts een enkeling komt met de auto naar het bedrijfspand. In verband met eventueel toekomstige verkoop van het pand is er desondanks ruimte gecreëerd voor 8 mogelijke parkeerplaatsen. Indien men ook voor de schuifdeur gaat parkeren zal er ruimte ontstaan voor 10 parkeerplaatsen.

Hiermee komt de verwachte parkeerbezetting op 4 stuks parkeerplaatsen. Het bedrijfsgebouw kan ruimschoots toe met de gerealiseerde 8 stuks parkeerplaatsen.

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 de omgevingsvergunning verleend, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.