



Kennisgeving terinzagelegging ontwerpomgevingsvergunning met afwijking van bestemmingsplan



Burgemeester en wethouders van Purmerend maken bekend dat zij voornemens zijn met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanstee-Noord' voor het oprichten van een bedrijfspand aan de Visserijweg/Vleetstraat (nog ongenummerd) op bedrijvenpark Baanstee Noord.

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van vrijdag 2 februari 2018 gedurende zes weken (tot en met donderdag 15 maart 2018) voor eenieder ter inzage in het stadhuis van Purmerend.

U kunt gedurende de periode van terinzagelegging zienswijzen indienen. Schriftelijke zienswijzen kunnen gericht worden aan het college van burgemeester en wethouders van Purmerend, Postbus 15, 1440 AA te Purmerend. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient u een afspraak te maken. Voor informatie over de ontwerp-omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met team Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 0299-452452. U kunt uw zienswijze ook langs digitale weg indienen, via www.purmerend.nl/zienswijze-indienen. U dient hiervoor over een DigiD-account te beschikken. De tijdig ingediende schriftelijke en mondelinge reacties worden betrokken bij de verdere besluitvorming.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw

28 bedrijfsunits

Baanstee Noord - Purmerend



Initiatiefnemer, c.q. aanvrager:

Kees D. Havik Beheer BV

Standaardmolen 1

1444 GS Purmerend

06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl

14 november 2017



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



INLEIDING

Beknopte projectomschrijving:

In dit plan worden op de Baanste Noord 28 multifunctionele bedrijfsunits ontwikkeld voor de verkoop. De bedrijfsunits zijn ca. 84 m² BVO groot, breedte x diepte ca. 6 x 14 m¹. De units zijn koppelbaar tot units van 12 x 14, 18 x 14, etc.

Optioneel kan een verdiepingvloer ingebouwd worden over het gehele oppervlak van de unit of een over een gedeelte van het oppervlak.

Tevens optioneel is het grote raamkozijn in de voorgevel, boven de overheaddeur.

De hoofdkleur van het gebouw (gevelbeplating en de gemetselde borstwering) is antraciet (RAL 7016). Het entreevlak, bestaande uit de overheaddeur, een loopdeur, eventueel reclame boven de overheaddeur en het genoemde raamkozijn, wordt uitgevoerd in grijs aluminiumkleurig (RAL 9007).

Nut en noodzaak:

De kavels die op de Baanste Noord worden aangeboden, c.q. verkocht, hebben een oppervlakte vanaf ca. 1.000 m². Er zijn enkele kleinere kavel uitgegeven met oppervlakten van 800, 720 en als kleinste 576 m². Met een bebouwingsindex van 0,8, komt daar een gebouw op te staan van ca. 460 m².

Regelmatig komt de vraag naar de Gemeente en ook naar mij voor een bedrijfsgebouw vanaf 80 tot 300 m². De mogelijkheid om dit te realiseren op de Baanste Noord, is niet aanwezig.

Een bedrijfsverzamelgebouw is dan het juiste antwoord.

De units van plan Havikshorst hebben een oppervlak van 84 m² en zijn uitstekend te koppelen tot units van 168 m², 252 m², etc. De slim ontworpen draagconstructie laat eenvoudig toe dat de unitscheidende wanden weggelaten kunnen worden.

Deze units bieden een uitstekende huisvesting voor startende ondernemers, ZZP'ers, etc. Er is een duidelijke behoefte voor dergelijke units.





Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

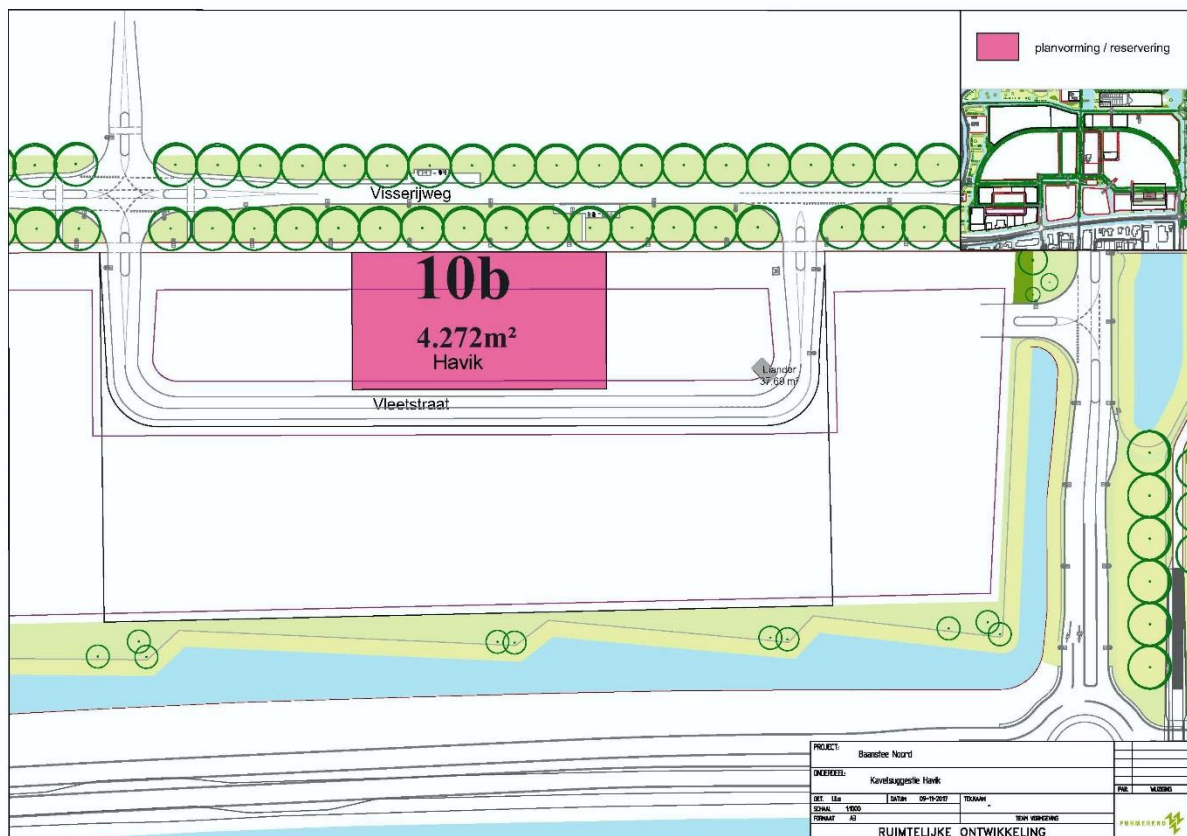
kdhavik@havikbouwadvies.nl



Vigerend bestemmingsplan Baanstee Noord:

Het vigerend bestemmingsplan Baanstee Noord geeft een aantal specifieke eisen aan voor de bouwlocatie, kavel 10b, aan de Visserijweg / Vleetstraat:

- De maximaal toegestane categorie bedrijfsactiviteiten betreft categorie 4.2. Gezien de zwaarte van de toegestane categorie, zullen alle activiteiten die een dergelijke units mogelijk zijn, onder deze categorie vallen. Bij de verkoop van de units zal dit ter sprake komen en getoetst worden. Hier worden geen problemen verwacht. Het plan voldoet aan deze norm.
- De minimale BVO-index bedraagt 1,2. Het plan voldoet niet aan deze norm.
- Voor de parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak, waarvan 40% inpandig gerealiseerd dient te worden. Het plan voldoet wel aan de norm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO, maar deze zijn niet inpandig.
- De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 16 m¹. De bouwhoogte van dit project bedraagt 7 m¹, dus het plan voldoet aan deze norm.
- Voor de duurzaamheidstabel, volgens de GPR-berekening, heeft de gemeente Purmerend de ondergrens gesteld op 7,0. Het plan zal voldoen aan deze norm.



De bouwlocatie voor Havikshorst is kavel 10b tussen de Visserijweg en de Vleetstraat.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

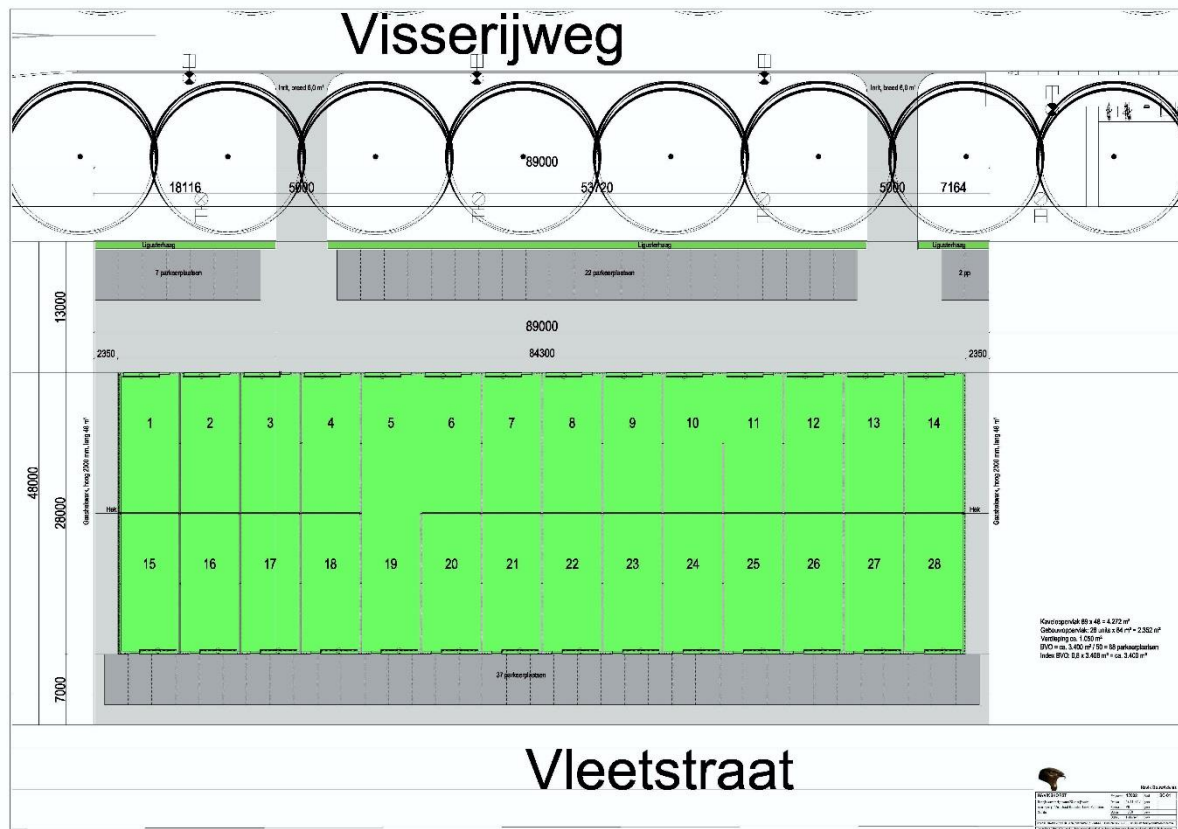
kdhavik@havikbouwadvies.nl



Bouwkundige opzet:

De kavelgrootte bedraagt ca. 4.272 m². Het gebouw bestaat uit een bedrijfshal met daarin maximaal 28 units van ca. 84 m² per unit. Over bijna de helft van het bebouwd oppervlak zal een verdiepingsvloer aangebracht worden (deze worden bij de verkoop optioneel aangeboden).

Aan de Visserijweg ligt de rooilijn gefixeerd op 13 meter van de erfgrans. Hier is een voorterrein met minimaal 31 parkeerplaatsen. Het terrein wordt ontsloten door twee inritten. Dit is noodzakelijk omdat het voorterrein gebruikt gaat worden door diverse eigenaren en, wanneer de inrit door iemand gebruikt, c.q. geblokkeerd wordt, er zo altijd een tweede inrit beschikbaar zal zijn. Aan de Vleetstraat mag over de volle breedte het terrein aansluiten op de straat. Hierdoor kan ook over de volle breedte geparkeerd worden, zodat hier 37 parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden.



Zoals gezegd is de hoofdkleur van het gebouw (gevelbeplating en de gemetselde borstwering) antraciet (RAL 7016).

Het entreevlak, ca 4,6 x 6,0 m, is vrij indeelbaar met de overheaddeur, een loopdeur, eventueel reclame boven de overheaddeur en optioneel een raamkozijn. Dit vlak wordt in z'n geheel uitgevoerd in grijs aluminiumkleurig (RAL 9007).



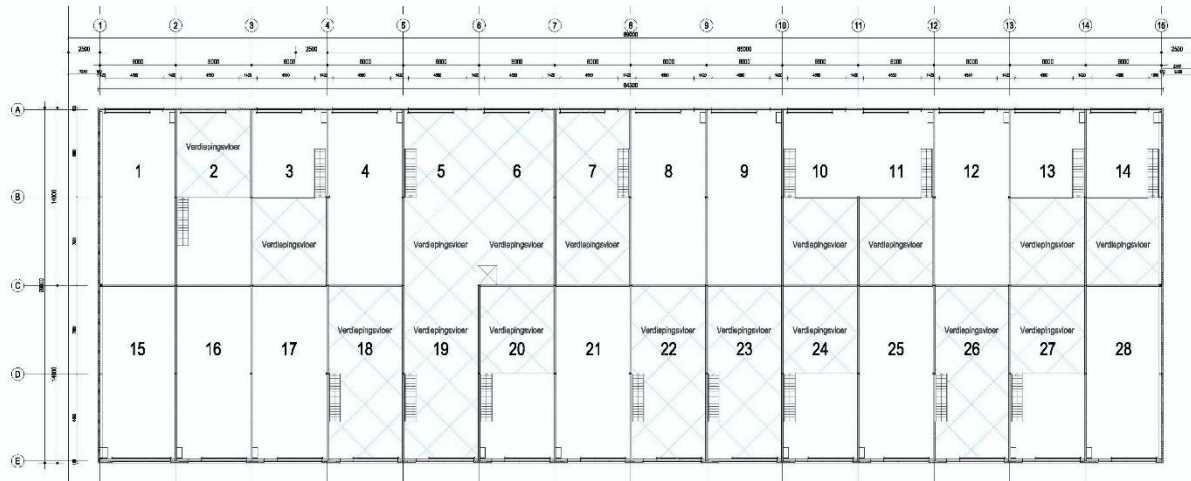


Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



In de plattegrond zijn de units van 6 x 14 m² aangegeven. Enkele units zijn als dubbele units, c.q. driedubbele units getekend.

De bedrijfsunits zijn ca. 84 m² BVO groot, breedte x diepte ca. 6 x 14 m¹. De units zijn koppelbaar tot units van 12 x 14, 18 x 14, etc. Over bijna de helft van het bebouwd oppervlak zal een verdiepingvloer aangebracht worden (deze worden bij de verkoop optioneel aangeboden).

Het plan wordt verder ontwikkeld in samenwerking met het Q-team van de gemeente Purmerend en is reeds voorbesproken op gebied van duurzaamheid en welstand, c.q. stedenbouw.

Volgens de GPR-berekening voor het duurzaamheidslabel voldoet het plan aan de gestelde norm van 7,0.

In overleg met de supervisor zijn, na het vooroverleg, enkele aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd.

Alvorens de definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, zal nog vooroverleg plaatsvinden met het complete Q-team en afdeling vergunningen.





Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



Afwijking van het bestemmingsplan:

De minimale BVO-index bedraagt voor deze kavel 1,2. Het plan voldoet niet aan deze norm. Om deze norm te halen zou het gebouw geheel uit twee lagen moeten bestaan en daarbij nog gedeeltelijk uit drie bouwlagen. Dit is voor een bedrijfsverzamelgebouw niet realistisch. De kavel wordt intensief gebruikt en binnen de rooilijnen bijna volledig bebouwd. Het gebouw is 7 meter hoog, met een vrije hoogte van ruim 6 meter. Over bijna de helft van het oppervlak zullen verdiepingvloeren worden gebouwd, waardoor de BVO-index op ca. 0,8 komt.

De parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO kan worden gerealiseerd op het buitenterrein. Een inpandig aangelegde parkeervoorziening is voor een bedrijfsverzamelgebouw niet realistisch en bij een BVO-index van 0,8 ook niet meer van toepassing.

Ladder Duurzame Verstedelijking:

Bij toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking moet aangetoond worden dat er, als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Als deze niet binnen stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moet gemotiveerd worden waarom dit niet het geval is.

Gezien de omvang van het gebouw (2.352 m²) is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de bedrijfsunits is voldoende duidelijk gemaakt. De verkoop van de units is begin juni 2017 gestart en half november 2017 is 90% van de 28 units verkocht, bijna allen zonder voorbehoud van bijvoorbeeld financiering. Verder is er nog een aantal geïnteresseerden op de wachtlijst. Het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Baanstee-Noord is op dit moment nog niet aan te merken als bestaand stedelijk gebied, maar wordt dat in de toekomst wel. Het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied is hierdoor goed te motiveren: dit terrein is speciaal voor dergelijke ontwikkelingen aangelegd.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



BELEIDSKADERS

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 2 november 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 23 mei 2011 is de eerste partiele herziening vastgesteld en Gedeputeerde Staten hebben op 20 januari 2015 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 jaar 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 en multifunctionaliteit. De ontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van onbebouwde ruimte binnen bestaand bebouwd gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening, die is vastgesteld op 3 februari 2014 en waarvoor op 20 januari 2015 een ontwerpwijziging is vastgesteld, is opgesteld, omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes, zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening. De ontwikkeling vindt plaats op een bedrijventerrein binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Er worden verder geen voorwaarden gesteld anders dan dat moet worden afgestemd op de regionale behoefte (vergelijkbaar met de eisen die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt). De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen provinciaal beleid en raakt geen provinciale belangen.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



MILIEU

Veel items van dit hoofdstuk zijn reeds ondervangen in het vigerend bestemmingsplan en zullen in deze ruimtelijke onderbouwing slecht kort besproken worden.

Geluid:

In dit bedrijfsverzamelgebouw zullen diverse bedrijven zich vestigen. Bij de verkoop van de units zal gelet worden op de activiteiten die de verschillende bedrijven gaat uitvoeren en dat deze activiteiten zullen vallen binnen categorie 4.2. De toelaatbare categorie 4.2 is behoorlijk hoog en daarom zullen alle bedrijven ruim binnen deze norm blijven.

Gezien hetgeen vermeldt in het bestemmingsplan en de Wet Geluidshinder behoeven geen extra maatregelen en zijn er geen belemmeringen.

Luchtkwaliteit:

Alle te verwachten bedrijven blijven ruim binnen de categorie 4.2. Gezien hetgeen vermeldt in het bestemmingsplan en de Wet Luchtkwaliteit behoeven geen extra maatregelen en zijn er geen belemmeringen.

Bodemkwaliteit:

Tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein Baanstee Noord en voor de overdracht van de grond, zijn door de gemeente de nodige bodemonderzoeken gedaan. Derhalve mag ervan worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit de functiewijziging en de nieuwbouw niet belemmeren.

Waterhuishouding:

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Baanstee Noord heeft de gemeente voldoende maatregelen voorzien voor de zowel de waterkwaliteit (voorkomen – scheiden – zuiveren) als de waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) gewaarborgd zijn. Deze nieuwbouw heeft het geen invloed op.

Ecologie, flora en fauna:

Bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein Baanstee Noord heeft de gemeente een uitgebreide eco-scan uitgevoerd. De ontwikkeling en daarbij horende veranderingen op de kavel zullen geen gevolgen hebben voor flora en fauna.

Archeologie:

Het vigerend bestemmingsplan geeft het aspect archeologie geen belemmeringen zal geven op ontwikkelingen en nieuwbouw binnen het bestemmingsgebied.

Parkeren:

Voor de parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak is ca. 3.400 m², dus moeten er 68 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op het eigen terrein kunnen deze 68 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het plan voldoet aan deze norm.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



Verkeer:

In het bedrijfsverzamelgebouw zullen zich kleine bedrijven vestigen met ieder relatief zeer weinig transportbewegingen. Alle bedrijven bij elkaar opgeteld geven nog steeds relatief weinig transportbewegingen en zullen derhalve geen invloed hebben op de verkeersbelasting in het gebied.

Externe veiligheid:

Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van de beoogde locatie zijn. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit de externe veiligheid.

Economische uitvoerbaarheid:

De verkoop van de units is begin juni 2017 gestart en half november 2017 is 90% van de 28 units verkocht, bijna allen zonder voorbehoud van bijvoorbeeld financiering. Verder is er nog een aantal geïnteresseerden op de wachtlijst. Oorspronkelijk was dit plan ontwikkeld voor 22 units, maar inmiddels is het vergroot met zes units tot 28 units om aan de vraag te kunnen voldoen. Deze voorspoedige verkoop maakt dat de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk is. De uitvoering en kosten voor deze nieuwbouw berusten daarnaast volledig bij de initiatiefnemer, c.q. aanvrager.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het ontwerpbesluit ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ter visie gelegd worden gedurende een periode van zes weken. Het draagvlak voor deze ontwikkeling zal dan gepeild worden. Voor nu is geoordeeld dat het hier gaat om een bedrijfsverzamelgebouw, gelegen op het bedrijventerrein. De te verwachten activiteiten zullen kleinschalig zijn (relatie kleine units) die ruim binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten categorie 4.2 zullen blijven. Hier wordt bij de verkoop op gelet. Gelet op de passendheid van de functie lijkt de maatschappelijke uitvoerbaarheid voorlopig voldoende verzekerd. Deze paragraaf zal te zijner tijd worden aangevuld met de uitkomsten van de terinzagelegging.

CONCLUSIE

Het bouwplan voor de ontwikkeling en realisatie van 28 bedrijfsunits in bedrijfsverzamelgebouw Havikshorst voldoet bijna geheel aan de voorwaarden van het vigerend bestemmingsplan, behoudens de BVO-index van 1,2 (wel een BVO-index van 0,8) en inpandig parkeren. Gezien de opzet en gebruik van een bedrijfsverzamelgebouw is het niet haalbaar om aan deze normen te voldoen. De realisering van een dergelijk bedrijfsverzamelgebouw blijkt echter zeer gewenst te zijn.

Derhalve verzoeken wij het college van B&W om hiervoor een vrijstelling te geven en zo de realisering van dit bouwplan mogelijk te maken.