

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een Distributiecentrum | Kantoor | Winkel door Groenhart Group BV op het bedrijventerrein Baansteer-Noord te Purmerend.

Behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van bedrijfshuisvesting / nieuwe hoofdvestiging van een bedrijf met 11 filialen voor een onderneming in gereedschappen en ijzerwaren. Grotendeels distributiecentrum, met een winkel, werkplaats en kantoorgedeelte, op Locatie in Baansteer Noord Purmerend
Ingediend d.d. 10 april 2019 met OLO-nr. 4302009.

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: Groenhart Group BV;
Adres: Edisonweg 15 | 1446 TM | Purmerend;
Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoon: 0299- 48.01.00;
E-mailadres: [REDACTED]

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteer-Noord' wordt afgeweken. Groenhart Group BV > is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel 4a aan de Polderweg/Binnenzeestraat te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

Groenhart Group BV, een familiebedrijf wat is opgericht in 1920, is een bouwtechnische groothandel met 10 vestigingen in Noord-Holland. Groenhart levert voornamelijk ijzerwaren en gereedschappen aan de bouw en installatiebranche. Het bedrijf heeft zijn oorsprong in Purmerend waar nu het hoofdkantoor met het centrale magazijn gevestigd is. Momenteel zijn er ruim 100 medewerkers werkzaam verdeeld over de verschillende vestigingen.

Projectomschrijving

Groenhart Group BV is voornemens om op Baansteer-Noord haar Distributiecentrum, Hoofdkantoor en Winkel te gaan realiseren.

Artist impressions en bouwtekeningen van het terrein, de plattegronden en de gevels zijn toegevoegd als bijlagen aan dit bericht.

Op de situatietekening staan bebouwing en de gewenste invulling van de parkeerbehoefte weergegeven.

kaveloppervlak	10.037
aantal m2 bebouwd ('footprint')	5.300 m2
totaal aantal m2 bvo	6.995 m2
aantal parkeerplaatsen	Maximaal 144 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft is gelegen aan het kruispunt van Polderweg en Binnenzeestraat en heeft nummer 4-A.

Zie daarvoor ook: 'Grondreserveringsovereenkomst Kavel 4-A'

Bestemmingsplan

Het perceel waar het bouwplan op gepland is valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-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 1.2 is gegeven. In dit geval wordt aan deze index niet voldaan. De reden hiervoor is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet lenen voor bebouwing in meerdere bouwlagen. 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.

Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 3, derde lid onder b, dat het percentage gebouwde parkeervoorzieningen niet lager mag zijn dan op de van het bestemmingsplan deel uitmakende plankaart is aangegeven. Deze eis komt voort uit de wens om niet te veel grond in beslag te laten nemen door parkeerplaatsen om zo efficiënt met de grond om te gaan. Voor dit perceel geldt dat op de plankaart een minimumpercentage gebouwde parkeervoorzieningen van 1 parkeerplaats per 50m² BVO is aangegeven. In dit geval wordt dit minimumpercentage niet gehaald. De reden hiervoor is dat het hoofdbestanddeel van het te realiseren gebouwcomplex bestaat uit een Distributiecentrum waar de verhoudingsgewijs veel minder mensen werken en dat gebouwdeel voorzien is van een laadkuil van waaruit de aan- en afvoer geschiedt. 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 eis afgeweken mag worden. Het belang van derden wordt door deze afwijking niet geschaad. Zij kan toe met 60 parkeerplaatsen. In verband met eventueel toekomstige verkoop van het pand is er desondanks ruimte gecreëerd voor 144 mogelijke 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 Baanste-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.