

VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING OPRICHTING BEDRIJFSPAND AAN DE POLDERWEG, 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 een bedrijfspand op het perceel Polderweg 6 te Purmerend.

Deze vergunning is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ID-code van de vergunning is NL.IMRO.0439.OVPOLDERWEG6-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 3 februari 2017 gedurende zes weken, dus tot en met 17 maart 2017, 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 de 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.

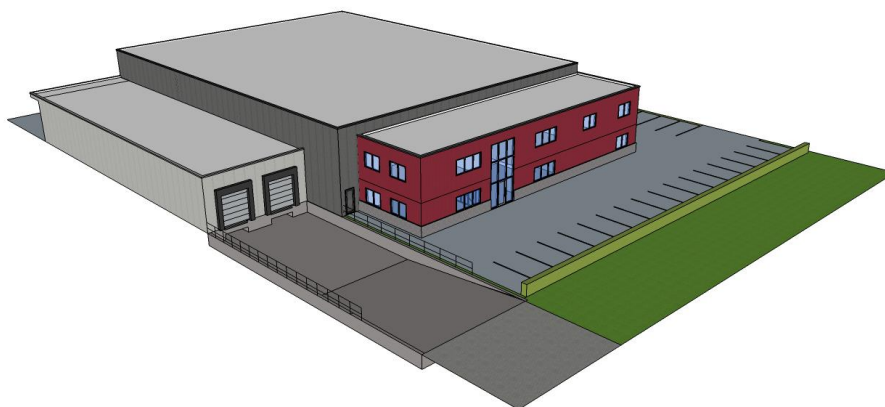


Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



Ruimtelijke Onderbouwing

Initiatiefnemer, c.q. aanvrager:

R.A. Tielen Beheer BV.

Eigenaar van Triple Showtechniek en Forty4 Security.

Signaal 81

1446 WT Purmerend

Tel: 0299 – 433 101

Email: rene@tripleshownl

12 oktober 2016



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



INLEIDING

Beknopte projectomschrijving:

Triple Showtechniek verhuurt en verkoopt apparatuur, kennis en diensten op het gebied van audio-, licht- en videotechniek.

Triple Showtechniek levert audio – visuele faciliteiten op evenementen, concerten, in theaters en op iedere denkbare locatie waar licht, geluid en beeld gewenst is.

Triple Showtechniek verzorgt deze faciliteiten onder meer voor Jan Smit, Nick en Simon, de 3J's, diverse artiesten uit The Voice en programma's als Avro-Tros Muziek op het Plein, etc.

Daarnaast verzorgt het zusterbedrijf, Forty4 Security, voor de beveiliging op de locatie.

R.A. Tielen Beheer B.V., eigenaar van Triple Showtechniek en Forty4, is de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Geschiedenis en toekomst:

Triple Showtechniek is sinds 2004 gevestigd in de Baansteer Oost, op Signaal 81. Inmiddels is, mede door het groeiend succes van de onderneming, het huidige pand qua ruimte en logistiek (het gemis van een laadkuil) ontoereikend geworden.

Triple Showtechniek is al geruime tijd op zoek naar een nieuwe, geschikte vestigingslocatie en uiteindelijk was een nieuwbouw op de Baansteer Noord de beste optie.

Gekozen is voor nieuwbouw, omdat dan alle specifieke wensen zo optimaal mogelijk gerealiseerd kunnen worden, zoals een groot magazijn met expeditie voor de opslag van de apparatuur, een dubbele laadkuil en bedrijfsdeuren gelijkvloers, voor een goede logistiek en een voldoende ruim bemeten kantoor met ruime parkeermogelijkheden voor zowel Triple Showtechniek als Forty4.

Nut en noodzaak:

In het vigerend bestemmingsplan is 'nut en noodzaak' van de Baansteer Noord voldoende aangegeven. Daar op de huidige bedrijventerreinen geen geschikte locatie voor Triple Showtechniek beschikbaar is en de Baansteer Noord mede bedoeld is voor het bieden van expansiemogelijkheden voor bestaande, Purmerendse bedrijven, is de locatie in de Baansteer Noord voor Triple Showtechniek een vanzelfsprekende keuze geweest.

De vrijgekomen locatie op de Baansteer Oost zal worden gerenoveerd en aangeboden aan een volgend bedrijf, hetgeen past bij de gemeentelijke ambitie van revitalisering en intensivering van de bestaande bedrijventerreinen.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

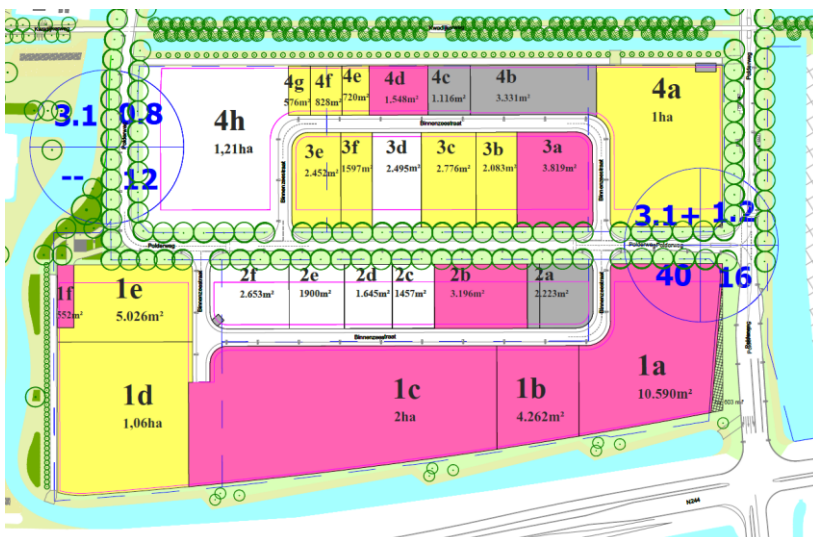
kdhavik@havikbouwadvies.nl



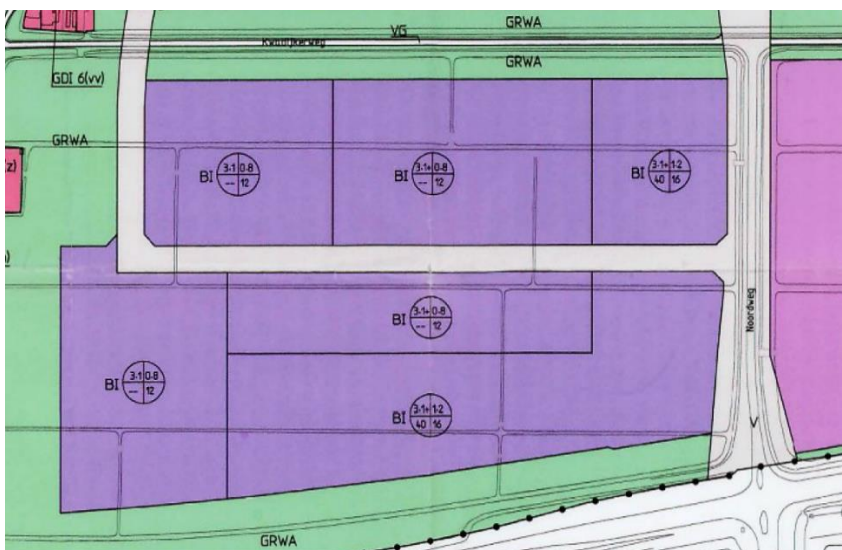
Vigerend bestemmingsplan Baansteede Noord:

Het vigerend bestemmingsplan Baansteede Noord geeft een aantal specifieke eisen aan voor de bouwlocatie, kavel 3a, aan de Binnenzeestraat:

- De maximaal toegestane categorie bedrijfsactiviteiten betreft categorie 3.1. Triple Showtechniek past hier ruim binnen, nl. categorie 2 (verhuur roerende goederen op het gebied van audio, video en licht, SBI-code 714).
- De minimale BVO-index bedraagt 0,8. Triple Showtechniek voldoet niet aan deze norm.
- Voor de parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak. Triple Showtechniek voldoet aan deze norm.
- De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 12 m¹. De maximale bouwhoogte van dit project bedraagt 8 m¹, dus Triple Showtechniek voldoet aan deze norm.
- Voor de duurzaamheidstabel, volgens de GPR-berekening, heeft de gemeente Purmerend de ondergrens gesteld op 7,0. Triple Showtechniek zal ruimschoots voldoen aan deze norm.



De bouwlocatie voor Triple Showtechniek is kavel 3a aan de Binnenzeestraat



De plankaart van het bestemmingsplan geeft aan voor kavel 3a:



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



BI; [3.1]; [0,8]; [12]

Bouwkundige opzet:

De kavelgrootte bedraagt ca. 4.479 m². Het gebouw bestaat uit een bedrijfshal met magazijn en expeditie, totaal ca. 1.910 m² BVO en een kantoor in twee lagen, totaal ca. 496 m² BVO. Aansluitend aan de expeditie wordt een dubbele laadkuil aangelegd. Met meer dan een verdubbeling van het oppervlak van de bedrijfshal biedt het nieuwe gebouw ruim voldoende ruimte voor de ambities van Triple Showtechniek.

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 ruimschoots 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.



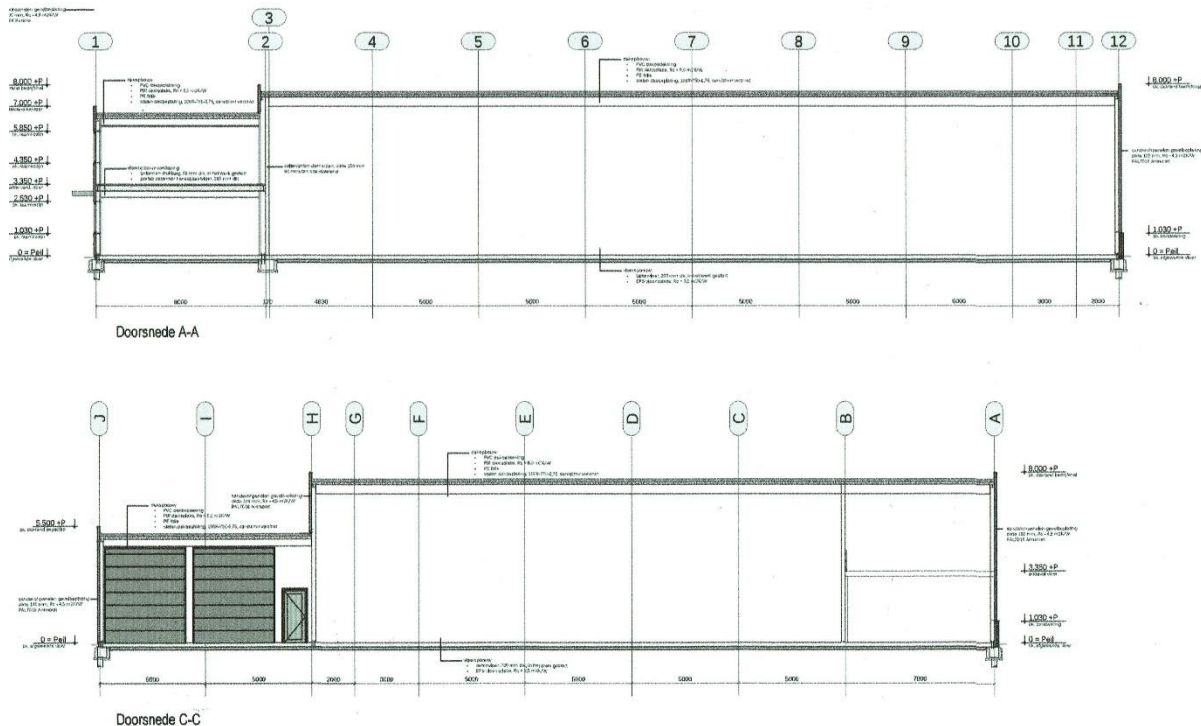


Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



Afwijking van het bestemmingsplan:

De minimale BVO-index bedraagt 0,8. Triple Showtechniek voldoet niet aan deze norm.

Om deze norm te halen zou het gebouw bijna geheel uit twee lagen moeten bestaan. De opslag van de te verhuren apparatuur gebeurt in houten kisten die in stellingen geplaatst worden. Het is logistiek onhaalbaar om deze opslag op een verdiepingsvloer te realiseren. Om zo intensief mogelijk de kavel te gebruiken en te bouwen, is het kantoor wel in twee lagen uitgevoerd en is waar mogelijk een entresolvloer ingebouwd.

Door deze bedrijfsvoering en logistiek is het niet haalbaar om aan de gevraagde BVO-index te voldoen.

Nut en Noodzaak en Ladder van Duurzame Ontwikkeling:

Over het nut en noodzaak van de Baansteer Noord is in aanloop naar het definitieve bestemmingsplan uitvoering en voldoende gediscussieerd. De Baansteer Noord is bedoeld voor nieuwe bedrijven van binnen en buiten Purmerend, maar ook voor de verplaatsing van bestaande bedrijven binnen Purmerend.

Triple Showtechniek is sinds 2004 gevestigd in Purmerend en vult een regionale behoefte in.

- Trede 1: actuele regionale behoefte: Veel artiesten uit de regio en met name de bekende Volendamse artiesten, alsmede veel publiek uit de regio, maken gebruik van de diensten van dit bedrijf. Bijna al het personeel woont in Purmerend.
- Trede 2: locatie binnen stedelijk gebied: Op de huidige locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor dit groeiende bedrijf en in het aanbod van bestaande panden in de regio is geen geschikt pand te vinden.
- Trede 3: Passende ontsluiting: De baansteer Noord is een nieuw ontwikkeld bedrijventerrein met nieuwe infrastructuur en een uitstekende verbinding, via de verbrede N244, naar de A7. Door de tweede Coentunnel is ook de route naar en langs Amsterdam geen probleem meer.

De keuze voor de Baansteer Noord lijkt zo de meest logische en ook enige optie voor Triple Showtechniek voor de realisering van een nieuw bedrijfspand.



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. 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; zie pag. 5). 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:

Triple Showtechniek behoort in categorie 2 met relatief weinig transportbewegingen. Gezien hetgeen vermeldt in het bestemmingsplan en de Wet Geluidshinder behoeven geen extra maatregelen en zijn er geen belemmeringen.

Luchtkwaliteit:

Triple Showtechniek behoort in categorie 2 met relatief weinig transportbewegingen. 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 2.406 m², dus moeten er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op het eigen terrein zijn 49 parkeerplaatsen met een breedte van 2,5 m¹ voorzien. Triple Showtechniek voldoet aan deze norm.

Verkeer:

Triple Showtechniek heeft relatief weinig transportbewegingen en zal derhalve geen invloed hebben op de verkeersbelasting in het gebied.



Havik BouwAdvies

Advies en bouwmanagement

Tel. 06 20 – 70 85 13

kdhavik@havikbouwadvies.nl



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:

Op grond van de Grondexploitatiewet is het verhaal van kosten verplicht. De uitvoering en kosten voor deze nieuwbouw berusten volledig bij de initiatiefnemer, c.q. aanvrager, waardoor de economische haalbaarheid verzekerd is. De gemeentelijke kosten zullen worden gedekt door de te betalen leges.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het ontwerpbesluit ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ter visie gelegd worden gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen op het plan kenbaar maken.

CONCLUSIE

Het bouwplan van Triple Showtechniek voldoen bijna geheel aan de voorwaarden van het vigerend bestemmingsplan, behoudens de BVO-index. Gezien de bedrijfsvoering van Triple Showtechniek is het niet haalbaar om aan deze norm te voldoen.

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