

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een 25-tal bedrijfsunits door BedrijfsUnits B.V. op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend op kavel 12K.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een 25-tal bedrijfsunits, ingediend d.d. 01-11-2021 met nr. 6535919

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: BedrijfsUnits B.V.

Adres: Grote Noord 75, 1621 KG Hoorn

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' wordt afgeweken. BedrijfsUnits B.V. is voornemens 22 losstaande bedrijfsgebouwen op het perceel 12K te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Projectomschrijving

BedrijfsUnits B.V. wil op de Baanste-Noord een 25-tal bedrijfsunits oprichten welke als bedrijfsruimte zullen fungeren voor MKB bedrijven.



kaveloppervlak	11.314 m2
aantal m2 bebouwd ('footprint')	4.330 m2
totaal aantal m2 bvo	5.688 m2
aantal parkeerplaatsen	126 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft kavel 12K op bedrijvenpark Baanste-Noord te Purmerend. De kavel is gesitueerd aan de Visserijweg. Het adres is Schepnetstraat 3A en 3B en Visserijweg 32A-32Y (doorl. m.u.v. 32I en 32O).



Bestemmingsplan

Het perceel waar het bouwplan op gepland is valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteede-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 brutovloeroppervlaktindex 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 1.2 per m² kavel is gegeven en een parkeerindex van 40% bebouwde parkeervoorzieningen. In dit geval worden deze indexen niet gehaald. De reden hiervoor is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet lenen voor bebouwing in meerdere bouwlagen. Doordat dit plan bestaat uit bedrijfsunits met een eigen bedrijfsdeur, is er een rijweg langs de gevels ter plaatse van de entrees van de bedrijfsunits benodigd. Bovenstaande resulteert in een compacte gebouwen met veel terreininrichting. 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.

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 besloten omtrent de omgevingsvergunning, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.