

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand door Beheermaatschappij PMA Janssens bv op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfspand, ingediend d.d. 1 februari 2019 met nr. 4183423.

Datum:

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: Beheermaatschappij PMA Janssens bv
Adres: Johannes Vermeerhof 1 1132 TH Volendam
Contactpersoon: P. Janssens
Telefoon: 0299-666950
E-mailadres: pj@jebouw.nl

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' wordt afgeweken. Beheermaatschappij PMA Janssens bv is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel 7D te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

JE Bouw bv is een bouwbedrijf opgericht in 1995 welke betreffende pand gaat huren.

JE Bouw heeft van 1998 tot 2003 bedrijfsruimte gehad in Purmerend maar door ruimtegebrek destijds en geen ruimte voor uitbreiden in Purmerend destijds verhuisd naar Edam.

JE Bouw zit (sinds 2003) op industriegebied Oosthuizerweg te Edam waar men kantoor (ca 150 m2) / opslagruimte (ca 800m2) en buitenopslagruimte (ca 1500 m2 sinds 2006) heeft op industriegebied Edam. Tevens huurt JE Bouw nog 800 m2 buitenterrein in Veenendaal voor opslag van materieel.

Sinds 2006 is JE Bouw van bouwbedrijf zich gaan specialiseren naar betonbouw werkzaamheden en heeft veel geïnvesteerd in materieel.

Door ruimtegebrek en uitbreidmogelijkheid is de keuze gevallen om het bedrijf te verplaatsen naar kavel 7D te Purmerend.

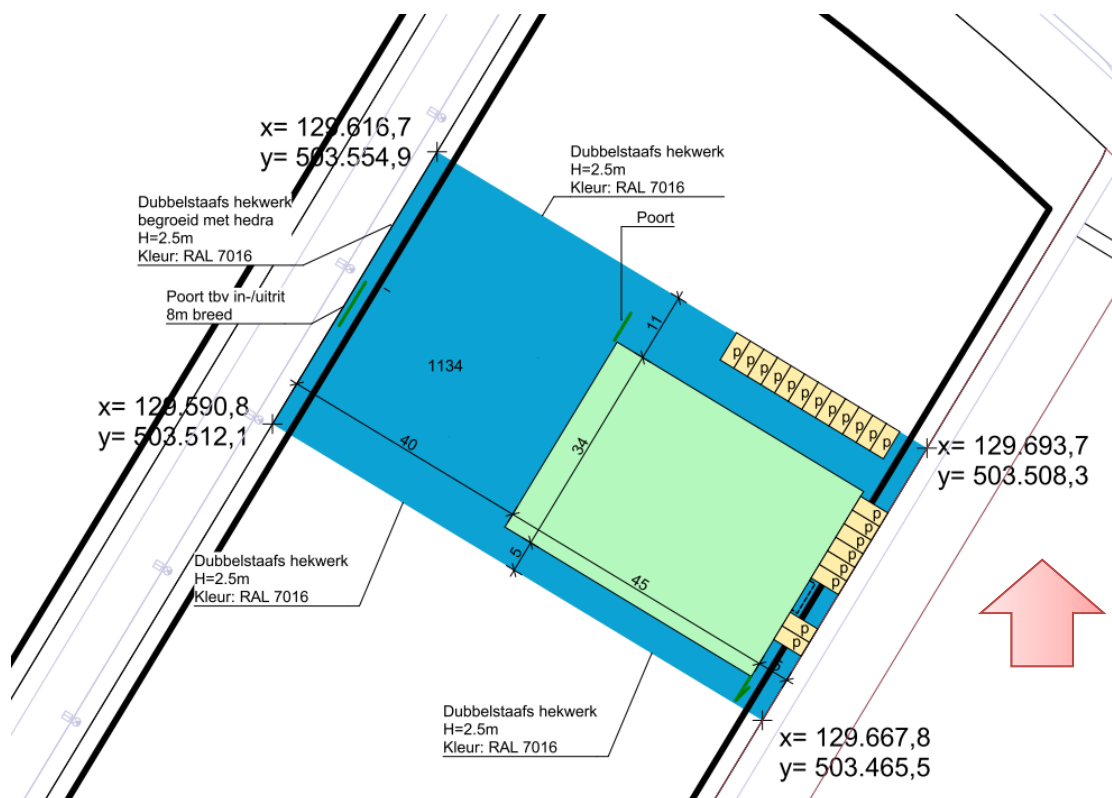
Op de nieuwe locatie wil men alles onder een dak/terrein brengen.

Projectomschrijving

Beheermaatschappij PMA Janssens bv wil op de Baanstee-Noord een bedrijfsgebouw oprichten dat zal dienen als kantoor en opslag met buitenopslag voor de bedrijfsvoering van J.E Bouw bv welke zich bezig houdt met betonwerkzaamheden.

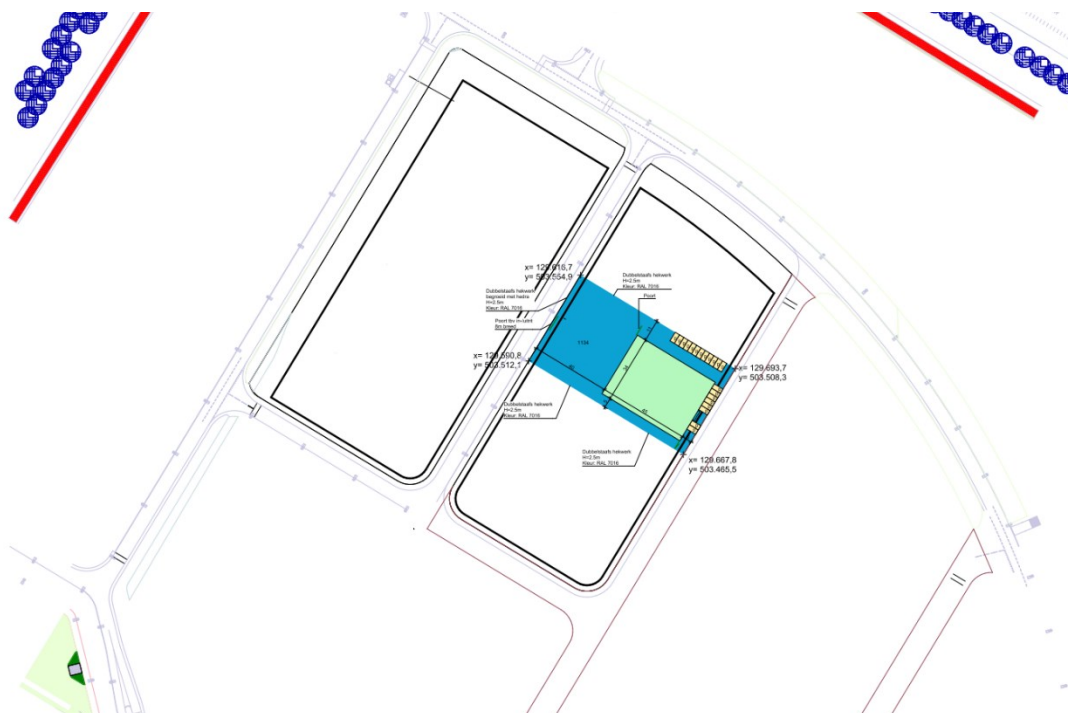


kaveloppervlak	4500 m ²
aantal m2 bebouwd ('footprint')	1540 m ²
totaal aantal m2 bvo	2813 m ²
aantal parkeerplaatsen	20 parkeerplaatsen



Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft kavel 7D, zie figuur hieronder.



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, dat de brutovloeroppervlakindeks 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 0.8 is gegeven. In dit geval wordt aan deze index niet voldaan. De reden hiervoor is dat het bedrijf een grote behoefte aan buitenruimte heeft, vanwege opslag van bekistingen van groot formaat. 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.

Voor de Baanstee-Noord is een parkeernorm van gemiddeld minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² bvo gesteld (zie pag. 24 van de toelichting). In dit geval zou dat uitkomen op een aantal van 57 parkeerplaatsen. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten is er echter geen behoefte aan zoveel parkeerplaatsen. Bij het bedrijf werken 8 personen en er is rekening gehouden met een klein aantal bezoekersaantal, zodoende komen wij op een maximaal aantal parkeerplaatsen van 10 stuks. In het huidige plan worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, op het buitenterrein (gelegen achter het bedrijfsgebouw) is ruimte om de overige 37 parkeerplaatsen te realiseren.

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.