

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw door Modder & Zn. op het bedrijventerrein Baanstee-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw, ingediend d.d. 5 juli 2021 met nr. 6215001.

Datum: 16 juni 2021

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: Modder & Zn.
Adres: Nieuwstraat 107, 1441 CL Purmerend
Contactpersoon: Dhr. P. Modder
Telefoon: 06 – 51 27 74 83
E-mailadres: marktkramen@hotmail.com

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanstee-Noord' wordt afgeweken. Modder & Zn. is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel 12J te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

Modder & Zn. is al decennia lang een vertrouwd adres voor het leveren en plaatsen van marktkramen op week-markten en braderiekramen. Zowel in de gemeente Purmerend, maar ook in de omliggende gemeenten Edam, Volendam, Monnickendam, Landsmeer en Wormer.

Projectomschrijving

Door het vertrek uit de binnenstad van Purmerend, wil Modder & Zn. op de Baanstee-Noord een bedrijfsgebouw plaatsen voor de opslag van marktkramen.

kaveloppervlak	1251 m ²
aantal m ² bebouwd ('footprint')	697 m ²
totaal aantal m ² bvo	697 m ²
aantal parkeerplaatsen	16 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft perceel 12J, gelegen op de hoek van de Fuikstraat / Schepnetstraat te Purmerend (Baanstee Noord). Ter verduidelijking verwijzen wij u naar de toegevoegde tekening "Baanstee Noord Ruimtelijke ontwikkeling".

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.

Bebouwingspercentage:

Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 3, derde lid onder a, dat de bruto vloeroppervlakindex 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 m² per m² kavel 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.

Parkeernorm:

Voor de Baanstee-Noord is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO gesteld (zie pag. 24 van de toelichting). In dit geval zou dat uitkomen op een aantal van circa 14 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernorm, daar er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

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.