

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van 18 vrijstaande bedrijfsunits door UnitBuild BV op het bedrijventerrein Baanstee-Noord te Purmerend op kavel 11G.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 18 vrijstaande bedrijfsunits.

Datum: 23-11-2021

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: UnitBuild BV

Adres: Standaardmolen 1, 1444GS Purmerend

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanstee-Noord' wordt afgeweken. UnitBuild BV is voornemens 18 vrijstaande bedrijfsunits op het perceel 11G te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

UnitBuild BV is initiatiefnemer en verkoper van de bedrijfsunits.

UnitBuild Bouw BV zal het bouwproject uitvoeren

Projectomschrijving

Het project bestaat uit 18 vrijstaande bedrijfsunit van resp. 146 en 168 m² begane grond vloeroppervlak. De bedrijfsunits zijn ontwikkeld voor verkoop. Hierin zullen 18 verschillende bedrijven zich gaan vestigen. Deze bedrijven zullen, voor de verkoop, worden voorgesteld aan de gemeente Purmerend.

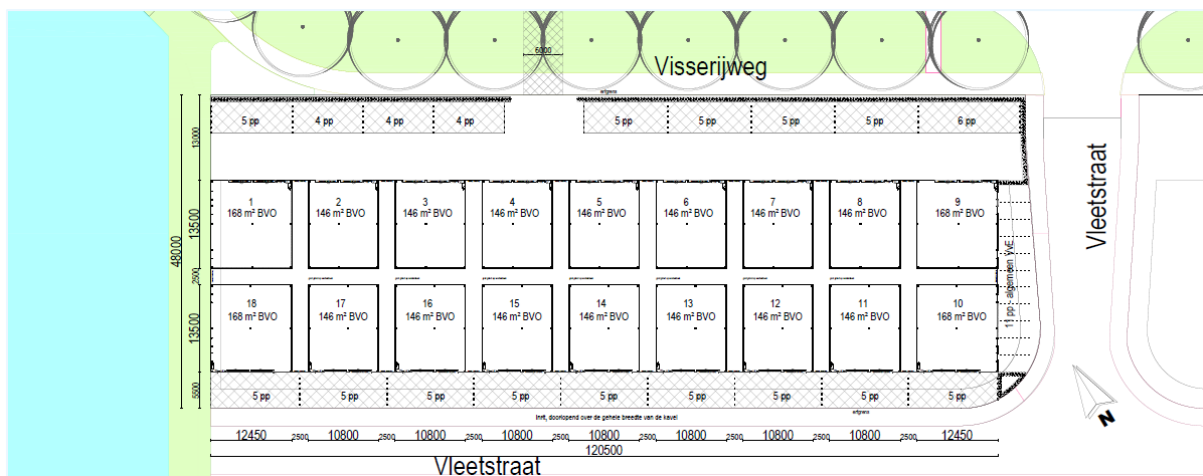


Oppervlakten en aantallen:

kaveloppervlak	6.016 m ²
aantal m ² bebouwd ('footprint')	2.714 m ²
totaal aantal m ² bvo (bij bebouwingsindex 0,8)	4.812 m ²
aantal parkeerplaatsen	99 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft kavel 11G tussen de Vleetstraat en de Visserijweg.



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 brutovloeroppervlakinindex 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.

Om deze norm te halen zou het gebouw geheel uit twee lagen moeten bestaan en daarbij nog gedeeltelijk uit drie bouwlagen. Dit is voor deze vrijstaande bedrijfsunits niet realistisch. De kavel wordt intensief gebruikt en binnen de rooilijnen bijna volledig bebouwd. Het gebouw is 7,5 meter hoog, met een vrije hoogte van bijna 7 meter. Over bijna de helft van het oppervlak zullen verdiepingvloeren worden gebouwd, waardoor de BVO-index op ca. 0,8 kan worden.

De parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO kan worden gerealiseerd op het buitenterrein. Er worden 99 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een inpandig aangelegde parkeervoorziening is voor deze vrijstaande bedrijfsunits niet realistisch en bij een BVO-index van 0,8 ook niet meer van toepassing.

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.

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.



