

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een voorzieningenpunt door EG Retail Netherlands BV op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een voorzieningenpunt bestaande uit een Texaco tankstation, Spar supermarkt voor de vergeten boodschappen, bakkerij Go Fresh, Burger King fastfoodrestaurant, Pakket afhaalpunt en Starbucks horecazaak, ingediend d.d. 16 juli 2021 met nr. 6237629.

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: EG Retail Netherlands BV

Adres: Princenhagenlaan 9

PC + Plaats: 4813 DA Breda

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' wordt afgeweken. EG Retail Netherlands BV is voornemens een voorzieningenpunt met meerdere bedrijfsgebouwen op het perceel aan de Visserijweg 2, 4, 6 en Vleetstraat 9A, Baanste-Noord, te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

EG voert het owner-/operator model. Dit houdt in dat EG de locatie zelf ontwikkelt en laat bouwen en met eigen personeel de formules ook exploiteert. Met ruim 550 tankstations is EG inmiddels de grootste tankstation exploitant in Nederland. EG exploiteert op dit moment 8 Burger King restaurants en 5 Starbucks vestigingen in de Benelux.

In het Verenigd Koninkrijk is EG de grootste franchisenemer van Starbucks met 120 locaties. Inmiddels is EG op drie zogenoemde "foodcourts" in Nederland huurder en/of exploitant van het KFC restaurant aldaar. Dit zijn de foodcourts in Amersfoort, Goes en Hoorn, allen in ontwikkeling of bijna gereed

Projectomschrijving

EG Retail Netherlands BV wil op de Baanste-Noord een voorzieningenpunt realiseren.

EG heeft een plan uitgewerkt voor kavel 11a. De gewenste ontwikkeling van EG voorziet in een totaalbestemming waar men kan tanken, verblijven, iets kan eten en drinken en kan werken. Voor deze ontwikkeling heeft EG de formules Texaco, een Spar shop met Go Fresh bakkerij en een mogelijkheid als pakket ophaalcentrum te fungeren, een Burger King en Starbucks gecontracteerd. Door deze formules integraal bij elkaar te betrekken, vormt het geheel een bestemming voor de consument waar er in meerdere behoeften wordt voorzien.

Omdat EG zelf ontwikkelt en exploiteert, ontstaat er een (verkeers)veilige en beheersbare ontwikkeling. Het tankstation krijgt het merk Texaco en is gesplitst in een voorterrein voor personenauto's en vrachtauto's. Tevens zijn rechts van de ingang meerdere laadpalen - een combinatie van slow en fastchargers - gepositioneerd. De tankstation winkel wordt uitgebaat onder de merknamen Spar en Go Fresh. Spar is gericht op de vergeten boodschap en dit concept heeft EG op inmiddels meer dan 50 van haar tankstations geïmplementeerd. Go Fresh is het door EG ontwikkelde bakkerij concept met een dusdanig (di)vers assortiment dat de consument hier 7 dagen in de week terecht kan voor iets nieuws. De Burger King is gepositioneerd in de hoek van het kavel en is eveneens verbonden met de tankstation winkel. Ook zal er een drive thru aan de buitenzijde achter de lamellenwand gesitueerd zijn. De Starbucks staat standalone en prominent aan de zijde van Provinciale

weg. Het drive-thru concept wat bij andere marktpartijen zoals Burger King en KFC erg gebruikelijk is, is door Starbucks in Nederland nog niet toegepast.

Door de bebouwing aan de rand van het perceel te situeren en te benadrukken met een lamellenwand, sluit de massa aan bij de omliggende bebouwing gelegen aan de N244. Echter aan de binnenkant van het terrein ontstaat er een kleinschaliger ogend voorzieningenpunt met een toegankelijk karakter. Het parkeren is pas zichtbaar bij het oprijden van het perceel vanaf de Vleetstraat. Het parkeerterrein is groen vormgegeven met bomen, hagen en gras en zorgt samen met het diverse programma voor een overzichtelijke en prettige sfeer tussen de industriële gebouwen. Het terrein is goed toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Door de verschillende terreinafwerkingen zijn de verkeersstromen ook goed te onderscheiden. De afvalruimtes en bevoorradingszone 's zijn uit het oog gehouden evenals beide drive thru's.

Hierdoor ontstaat op het binnenterrein ruimte voor de terrassen van de horeca. Aan de wegzijde kenmerkt het ontwerp zich door zijn semitransparante lamellen wand. Deze lamellen zorgen voor een gesloten karakter vanaf de Provincialeweg, N244 maar openen langzaam wanneer het perceel word benaderd. Het hoogte accent op de hoek van het perceel is strategisch gekozen vanwege zichtbaarheid maar mede ook om te fungeren als start van het industrie gebied Baanste Noord (landmark). De aluminium lamellen zijn onderhoudsvrij en recyclebaar. De bebouwing aan de binnenzijde bestaat uit recyclebare panelen (metaal) en zichtbeton aan de entreezijdes. Dit heldere en eerlijke materiaalgebruik zorgt voor een generieke uitstraling.

Duurzaamheid

De duurzaamheid van dit project is niet overal zichtbaar maar wel aanwezig. Naast de zichtbare groenvoorzieningen op het terrein zijn de energie behoefte en bijhorende installaties zorgvuldig op elkaar afgestemd maar uit het zicht gelaten. EG zet in op zowel duurzaamheid als toekomstbestendigheid. Naast duurzame brandstoffen en oplaadpunten voor elektrisch laden, zullen de gebouwen worden voorzien van zonnepanelen, zodat deze voor een deel zelfvoorzienend zijn. De gevels bestaan uit grotendeels recyclebare materialen evenals de staalconstructie. Deze stedenbouwkundige inpassing en architectonische invulling zorgen voor een functionele maar ook zeker een esthetische meerwaarde van dit kavel.

kaveloppervlak	9.134 m2
aantal m2 bebouwd ('footprint')	858 m2
totaal aantal m2 bvo	858 m2
aantal parkeerplaatsen	94 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het voorzieningenpunt met bedrijfsgebouwen op moet komen betreft kavel 11A gelegen aan de Visserijweg, langs de N244 en voorzien als één van de entrees van Baanste Noord. In combinatie met de hoge verkeersintensiteit op de N244 en de bedrijvigheid op Baanste Noord biedt de locatie meer dan voldoende drivers om hem als interessant te bestempelen.

Het Voorzieningenpunt heeft een oppervlakte van circa 9.134m2. De positie markeert de toegang tot bedrijventerrein en fungeert als belangrijke entree.

Werkgelegenheid

Het personeel zal worden geworven in de directe omgeving. Omdat al het personeel op de locatie in dienst is bij EG zal er bij oplevering veel werkgelegenheid worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan circa 80-100 arbeidsplaatsen in dienst bij EG. Bijkomend

voordeel van één exploitant is dat er voor de gemeente voor nu en in de toekomst maar één aanspreekpunt is.

Daarbij neemt EG zijn verantwoordelijkheid op alle facetten, waaronder het tegengaan van eventueel zwerfafval en ongewenste situaties. Door ruime openingstijden zal er altijd veel sociale controle zijn.

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 en b, dat de brutovloeroppervlakindex 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 m² BVO per m² kavel is gegeven en een parkeerindex van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO, waarvan 40% uit een bebouwde voorziening dient te bestaan. In dit geval worden deze indexen niet gehaald.

Afwijkingen

Van de gevraagde BVO- index wordt afgeweken, omdat bij een voorzieningenpunt vanuit de aard van de bedrijfsvoering en omwille van een efficiënte logistiek de bedrijfsactiviteiten gelijkvloers op de begane grond plaatsvinden. Van bebouwde parkeervoorzieningen wordt afgezien aangezien hellingen en eventuele parkeervoorzieningen het manoeuvreren minder overzichtelijk maken voor bezoekers en personeel, daardoor het terrein minder uitnodigend, overzichtelijk, veiliger en schadegevoeliger wordt.

Van de maximale hoogte van 2 meter voor reclame-uitingen wordt afgeweken, omdat bij de entree van de kavel aan de Visserijweg aan de linkerzijde van de inrit een reclamezuil van 6 meter hoogte wordt geplaatst met alle aanwezige voorzieningen. Aan de rechterzijde van de inrit komt een zuil van 6.5 meter hoogte waarop de prijsstelling van de diverse aangeboden brandstoffen staat vermeld. Deze afwijking is conform eerder vergunde reclameuitingen bij de reeds gevestigde autodealers.

Ondanks deze cijfermatige afwijkingen sluit het voorzieningenpunt met zijn bebouwingen en lamellenwand visueel wel goed aan bij de vanuit het bestemmingsplan gewenste hoge dichtheid van het bedrijventerrein Baanste Noord. Het ontwerp kenmerkt zich door een gesloten ogende wand van afstand, die transparant aanvoelt wanneer men de locatie nadert vanaf de N244. Aan de Visserijweg en Vleetstraat oogt de kavel open en transparant met op de kavel de diverse voorzieningen duidelijk zichtbaar gesitueerd.

Mede door de weloverwogen plaatsing van de panden op het perceel blijft hier dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening met ruimschoots voldoende parkeerplaatsen voor zijn bezoekers.

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 met deze ontwikkeling 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 Baansteede-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.



