

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een automobielbedrijf voor Van Mossel Peugeot Citroën op het bedrijventerrein Baansteede-Noord te Purmerend.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een automobielbedrijf voor de merken Peugeot en Citroën, ingediend d.d. 12-12-2018 met aanvraagnr. 4059801.

Datum: 3-1-2019

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf:

Adres:

Contactpersoon:

Telefoon:

E-mailadres:

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteede-Noord' wordt afgeweken. Van Mossel Peugeot Citroën is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel 11e, aan de Vleetstraat te bouwen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

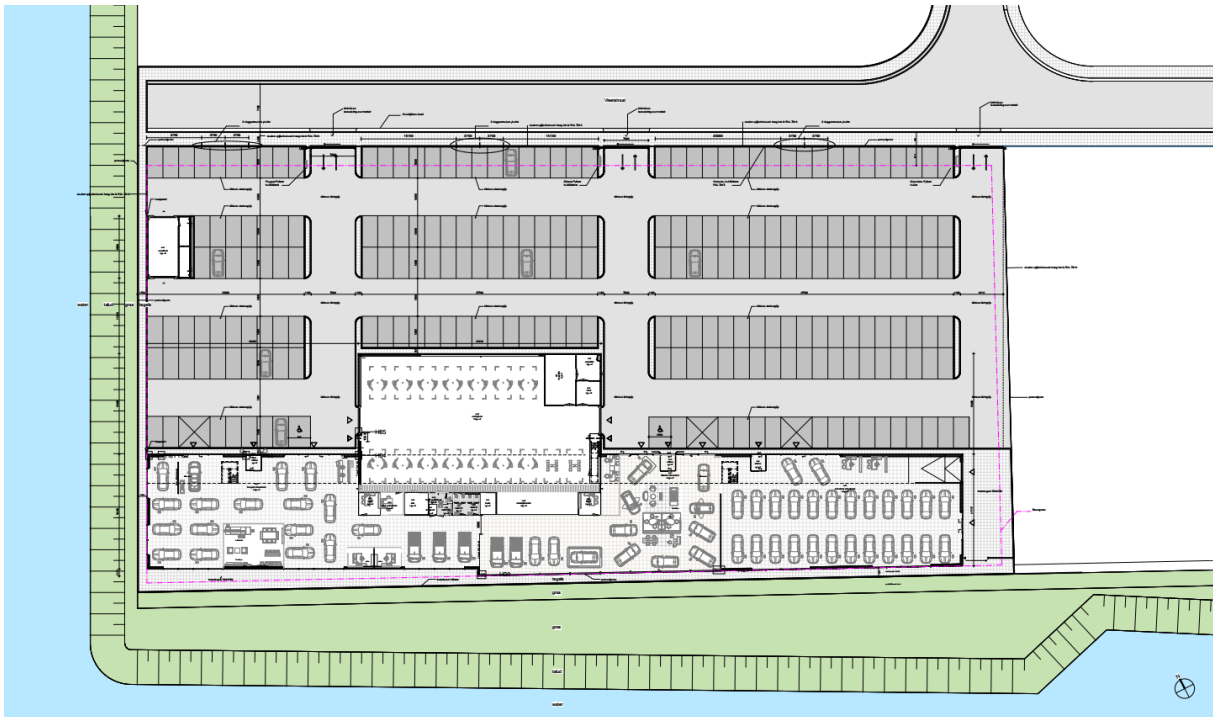
Mobiliteitsbedrijf Van Mossel Automotive Groep is met ruim 2.500 medewerkers in bijna 70 jaar tijd uitgegroeid tot een van de grotere en vooraanstaande automotive bedrijven in Nederland. Het is onder meer dealer van de merken Peugeot en Citroën.

Projectomschrijving

Voor het dealerbedrijf in Purmerend is het voornemen een nieuw pand te realiseren op het Bedrijvenpark Baansteede-Noord, waarin de verkoop en het onderhoud van nieuwe en gebruikte auto's zal plaatsvinden.



Artist impression

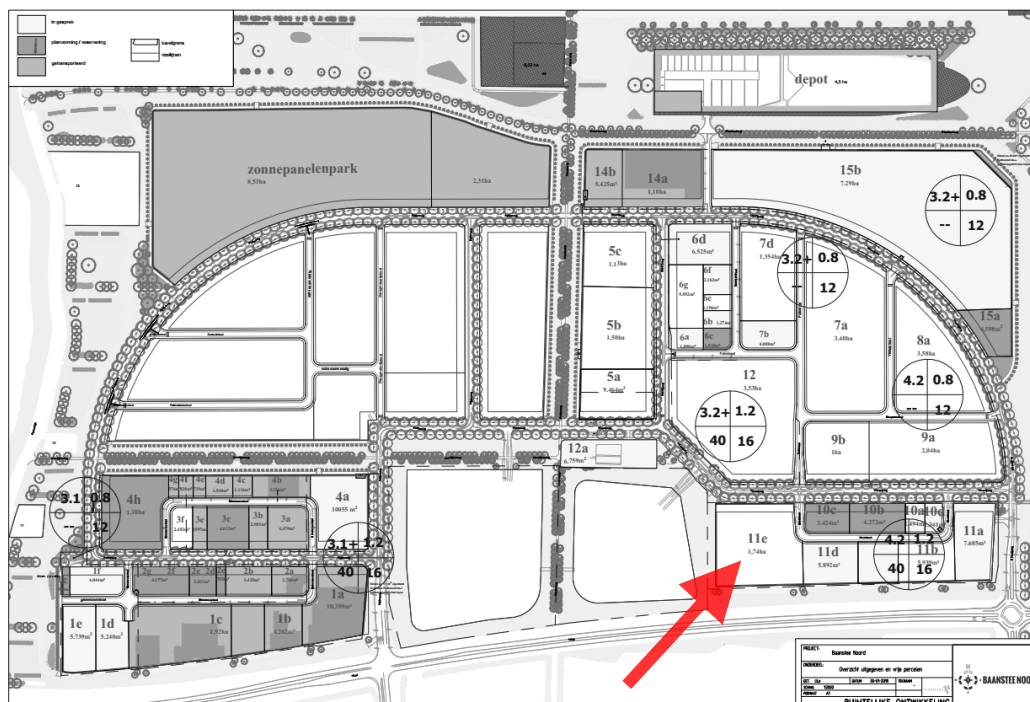


Terreintekening

kaveloppervlak	9.651 m ²
aantal m ² bebouwd ('footprint')	3.030 m ²
totaal aantal m ² bvo	5.000 m ²
aantal parkeerplaatsen	223 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd is kavel 11e, aan de Vleetstraat.



Situatie

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 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 aangegeven, en een parkeerindex van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO, waarvan 40% bebouwde voorziening. In dit geval worden deze indexen niet gehaald.

Afwijkingen

Van de gevraagde BVO-index wordt afgeweken omdat in een dealerbedrijf, vanuit de aard van de bedrijfsvoering en omwille van een efficiënte logistiek, het leeuwendeel van de activiteiten gelijkvloers op de begane grond plaatsvinden. Van bebouwde parkeervoorzieningen wordt afgezien aangezien hellingen het manoeuvreren minder overzichtelijk maken voor zowel bezoekers als bedrijfsmedewerkers, en daardoor minder uitnodigend; omslachtiger, onveiliger en schadegevoeliger.

Ondanks deze beide cijfermatige afwijkingen sluit het pand visueel wel aan bij de vanuit het bestemmingsplan gewenste hoge dichtheid van bedrijventerrein Baanstee-Noord. Het ontwerp kenmerkt zich door een hoog en perceelbreed front aan de representatieve zijde richting de provinciale weg (N244). Deze gevel kent een heldere geleiding tussen de beide merken en het occasioneel, nog benadrukt door een lichte verspringing en hoekverdraaiing in de gevel bij het in de zichthoek gelegen Peugeot-deel.

Mede door de weloverwogen plaatsing van het pand op het perceel blijft hier dan ook 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 de omgevingsvergunning verleend, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen.