

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de bouw van een nieuw bedrijfspand door De Boer Staalbouw. B.V. op het bedrijventerrein Baanste-Noord te Purmerend op kavel 10C.

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsruimte, ingediend d.d. 3 september 2021 met nr. 6348505

Datum: 30-06-2021

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf: De Boer Staalbouw B.V.
Adres: Kalkoven 10, 9351 NP Leek



Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de procedure waarmee van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' wordt afgeweken. Content Fira Gordijnenateliers is voornemens een bedrijfsgebouw te realiseren op kavel 10C, gelegen aan de Visserijweg en Vleetstraat. Hiervoor moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

Bedrijf

De Boer Staalbouw B.V. gaat in opdracht van Content Fira Gordijnenateliers op de Baanste-Noord een nieuw bedrijfspand realiseren. In het nieuwe bedrijfspand wordt in het atelier gewerkt aan het vervaardigen van gordijnen voor zowel grootwinkelbedrijven als lokale woninginrichters. Het magazijn zal worden gebruikt voor het opslaan van onder andere de grondstoffen welke gebruikt worden voor het maken van deze gordijnen. In het kantoorgedeelte worden de sanitaire voorzieningen en de kantine voor het personeel gerealiseerd. Er zijn een aantal kantoren voor administratieve en ondersteunende taken.

Projectomschrijving

Het nieuwe bedrijfspand kenmerkt zich als een modern utiliteitsgebouw met een strakke vormgeving. Het kantoorgedeelte is voorzien van een horizontaal geplaatste gevelpaneel welke wordt uitgevoerd in een lichte kleur. De entree van het gebouw geeft door de toegepaste aluminium puien een open uitstraling. De reclame uiting zal op de beplating van het kantoorgedeelte geplaatst worden en bestaat uit losse belettering en bijbehorend bedrijfslogo. De bedrijfshallen worden uitgevoerd met een betonnen borstweringselement en een donkere verticaal geplaatste gevelpaneel. Het atelier waarin wordt gewerkt is voorzien van een aantal kozijnen welke zorgen voor voldoende natuurlijke daglicht toetreding. Door de combinatie van het kleurgebruik, de horizontale beplating en de open entree wordt het accent van het utiliteitsgebouw gelegd op de entree en het kantoorgedeelte. Aan de achterzijde van het pand, compleet onttrokken van de doorgaande weg bevindt zich de expeditie van het bedrijf. Vrachtwagens kunnen hier laden en lossen in de laaddock, terwijl kleinere voertuigen gebruik kunnen maken van de overheaddeur naast de laadkuil. Voor de chauffeurs is er een ontvangstruimte waar zij gebruik kunnen maken van diverse sanitaire voorzieningen.

Artist impression 1



Gevelaanzicht Rechts Voor

Artist impression 2



Gevelaanzicht Links Achter

Reclame uiting



Losse letters met bedrijfslogo

Gegevens

kaveloppervlak	3422 m2
aantal m2 bebouwd ('footprint')	1964 m2
totaal aantal m2 bvo	1995 m2
aantal parkeerplaatsen	27 parkeerplaatsen

Locatie

Het perceel waar het bedrijfsgebouw op moet komen betreft kavel 10C, zie inrichtingsplan.



Inrichtingsplan

Bestemmingsplan

Het perceel waar het bouwplan op gepland is valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baansteek-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 brutovloeroppervlakteindex 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 is gegeven en een parkeerindex van 40%. In dit geval worden deze indexen niet gehaald.

BVO-index én de parkeerindex:

Voor dit perceel geldt dat op de plankaart een minimale BVO-index van 1,2 is gegeven. Dit houdt in dat het te realiseren BVO in totaal 4106m² moet bedragen, echter wordt er met dit plan een BVO van 1995m² gerealiseerd. In dit geval wordt aan deze index niet voldaan. De reden hiervoor is dat de bedrijfsactiviteiten zich niet lenen voor bebouwing in meerdere bouwlagen.

Parkeerindex

Het bestemmingsplan bepaalt dat van het totaal aantal parkeerplaatsen 40% van het totaal uit bebouwde voorzieningen dient te bestaan. Aan deze aantallen wordt niet voldaan. De reden hiervoor is dat er geen ruimte op het perceel meer aanwezig is om dit te kunnen realiseren.

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 je met een BVO van 1995m² uitkomen op een aantal van 40 parkeerplaatsen, echter worden er maar 27 parkeervoorzieningen gerealiseerd. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten is er echter geen behoefte aan zoveel parkeerplaatsen. Er zullen hooguit 22 medewerkers in het pand aanwezig zijn. Het BVO oppervlakte is vrij hoog vanwege het realiseren van een groot magazijn. Dit houdt in dat er maar weinig personeel aanwezig is in verhouding tot het aantal m² BVO. Zij kan toe met 27 parkeerplaatsen. In verband met eventueel toekomstige verkoop van het pand is nog mogelijk om aan de zijkant en de achterzijde van het pand, waar nu een groenstrook staat ingetekend, nog circa 15 extra parkeermogelijkheden te realiseren.

Ondanks het niet voldoen aan de BVO- en parkeerindex, 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.