**Stork & Albrecht,** architecten en bouwadviseurs BV

architecten & bouwadviseurs

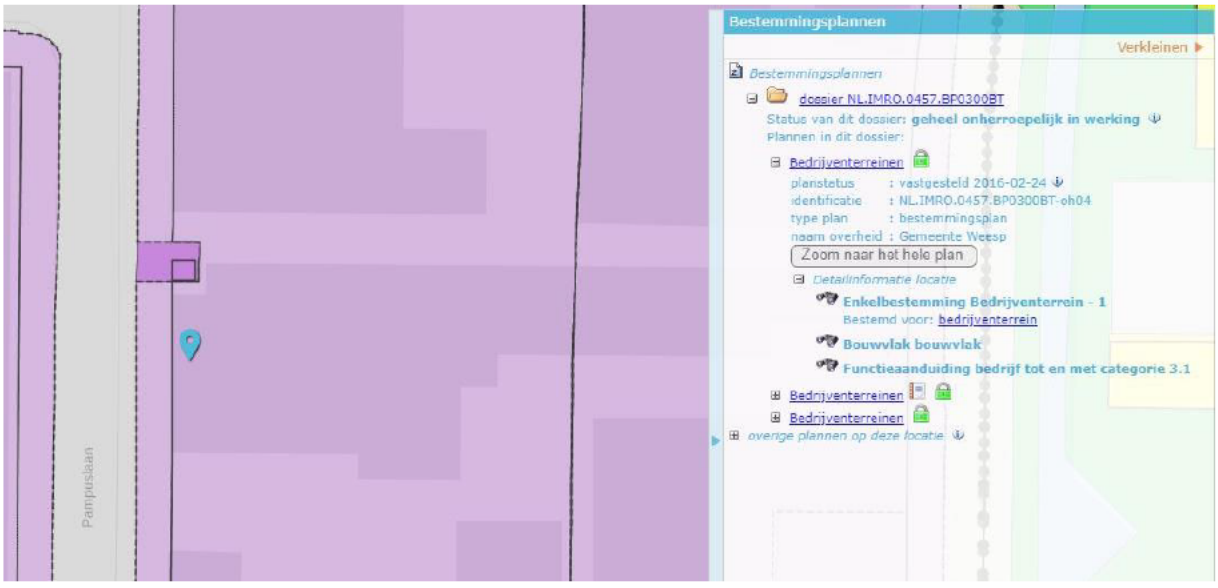
**Het college van Burgemeester en Wethouders van Weesp**
**Nieuwstraat 70a**
**1381 BD, WEESP**

Datum: 14 juni 2018
Project: Uitbreiding bedrijfshal Pampuslaan 180
Betreft: Motivering en onderbouwing principe aanvraag

Geacht college,

Aan de Pampuslaan 180 is gevestigd het bedrijf *Machinefabriek P.C. Buitendijk B.V.*, een bedrijf dat zich al sinds 1968 bezig houdt met alles omtrent het bewerken van staalsoorten tot machineonderdelen. Voornemens is om de bedrijfshal aan de achterzijde uit te breiden (zie markering figuur 2). In deze brief onderbouwen wij de aanvraag.

## 1. Bestemmingsplan

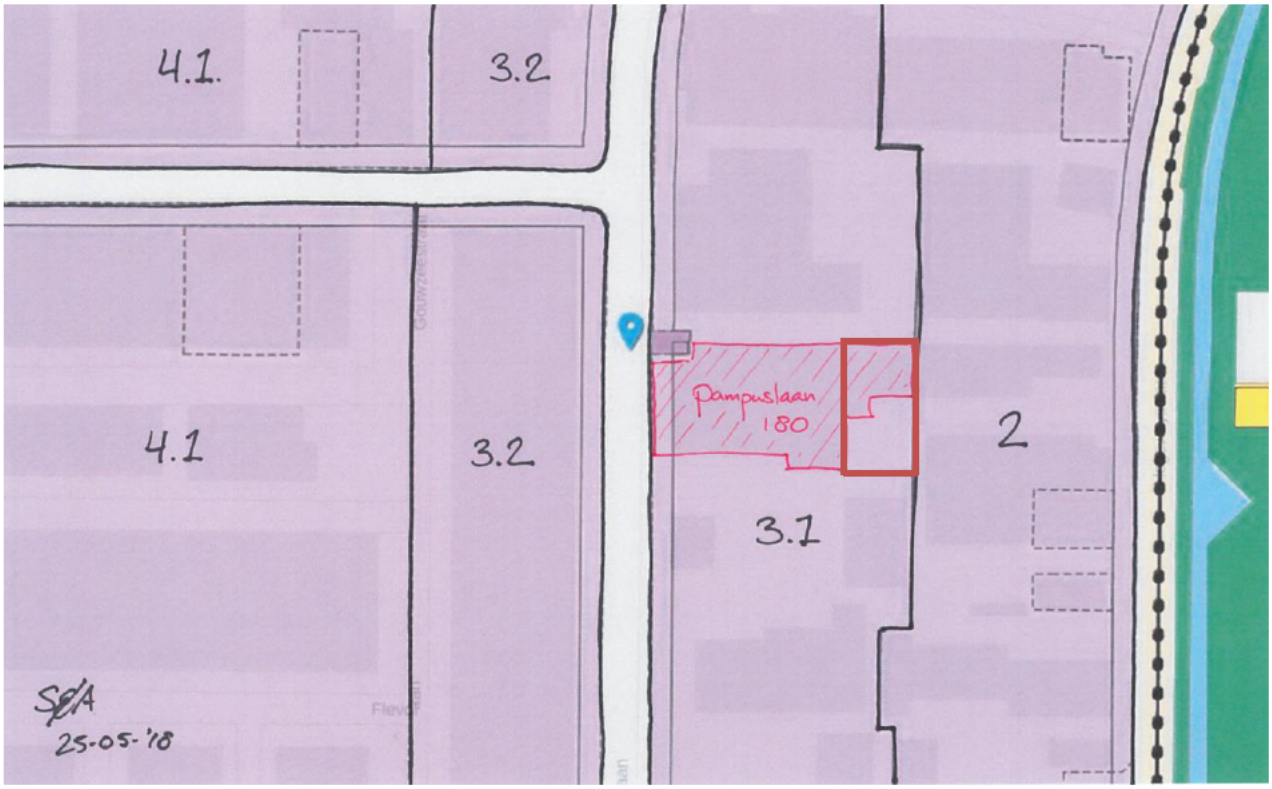



*Figuur 1 Plankaart bestemmingsplan*

Het perceel Pampuslaan 180 kent binnen het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" met identificatie 'NL. IMRO.0457.BP0300BT-oh04' de volgende bestemmingen;

- Enkelbestemming bedrijventerrein - 1 (Artikel 5 Bedrijventerrein - 1)
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1

| adres: | postadres: | telefoon: | website: | bankrekening nr.: | KVK nr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Rijnkade 8b | Postbus 453 | 0294-412743 | www.storkenalbrecht.nl | 3082.36.173 | 64784630 |
| 1382 GS | 1380 AL | fax: | email: | IBAN: | BTW nr.: |
| Weesp | Weesp | 0294-458994 | info@storkenalbrecht.nl | NL65 RABO 0308 2361 73 | NL8558.41.709.B01 |




*Figuur 2 Plankaart bedrijfscategorieën*

**Op figuur 2 zijn te zien de bedrijfscategorieën in de directe omgeving van het betreffende perceel. Hierbij is tevens te zien dat het stuk perceel dat gekocht is ten behoeve van de uitbreiding in dezelfde categorie valt als het hoofdpand.**

**adres:** Rijnkade 8b 1382 GS Weesp
**postadres:** Postbus 453 1380 AL Weesp
**telefoon:** 0294-412743
**fax:** 0294-458994
**website:** www.storkenalbrecht.nl
**email:** info@storkenalbrecht.nl
**bankrekening nr.:** 3082.36.173
**IBAN:** NL65 RABO 0308 2361 73
**KVK nr.:** 64784630
**BTW nr.:** NL8558.41.709.B01

**2. Toetsing bouwplan aan het bestemmingsplan**

Onderstaand zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan voor het betreffende perceel en hoe dit invloed heeft op het bouwplan.

<u>Toets aan de enkelbestemming bedrijventerrein – 1 (ofwel 'Artikel 5 Bedrijventerrein – 1')</u>

'Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving' stelt dat voor 'Bedrijventerrein - 1' aangestelde gronden bestemd zijn voor (onderstaand relevante punten);

"a. bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van de categorieën logies-, maaltijden- en drankenverstrekking, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur, sport en recreatie en overige dienstverlening, met dien verstande dat:
- 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan;
- 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan;
- 3. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan;"
- enzovoorts...

*Zoals op figuur 2 te zien is bevindt de projectlocatie zich op het moment in een gebied met aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Echter de functie van dit bedrijf valt op dit moment onder bedrijfscategorie 3.2, zie figuur 3;*

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2851 | 2561, 3311 | 7 | - chemische oppervlaktebehandeling | 50 | 10 | 100 | | 30 | | 100 | 3.2 |
| 2851 | 2561, 3311 | 8 | - emailleren | 100 | 50 | 100 | | 50 | R | 100 | 3.2 |
| 2851 | 2561, 3311 | 9 | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) | 30 | 30 | 100 | | 50 | | 100 | 3.2 |
| 2852 | 2562, 3311 | 1 | Overige metaalbewerkende industrie | 10 | 30 | 100 | | 30 | | 100 | D 3.2 |
| 2852 | 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2 | 10 | 30 | 50 | | 10 | | 50 | D 3.1 |
| 287 | 259, 331 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | | | | | | | | |
| 287 | 259, 331 | A1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 200 | | 30 | | 200 | 4.1 |
| 287 | 259, 331 | A2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 100 | 500 | Z | 30 | | 500 | 5.1 |

*Figuur 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten, p. 12*

*Het betreft een bedrijf met functie overige metaalbewerkende industrie. Aangezien het een totaal oppervlakte van ca. 1925 $m^2$ valt het in dit geval onder bedrijfscategorie 3.2 want p.o. > 200 $m^2$. Het pand is vanuit bepaling bedrijfscategorie in overschrijding met het aangestelde bestemmingsplan.*

**adres:** Rijnkade 8b 1382 GS Weesp
**postadres:** Postbus 453 1380 AL Weesp
**telefoon:** 0294-412743
**fax:** 0294-458994
**website:** www.storkenalbrecht.nl
**email:** info@storkenalbrecht.nl
**bankrekening nr.:** 3082.36.173
**IBAN:** NL65 RABO 0308 2361 73
**KVK nr.:** 64784630
**BTW nr.:** NL8558.41.709.B01

'Lid 5.2 Bouwregels' merkt het volgende op; "Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat; (Waarbij onderstaand voor dit project relevante informatie bevat.)

a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
h. de hoogte van bedrijfsgebouwen met bovengelegen bedrijfswoningen niet meer dan 15m mag zijn;
k. geparkeerd wordt op eigen terrein waarbij de parkeernormen gelden, zoals opgenomen in bijlage 3 Parkeernormen, en waarbij parkeren op het dak en ondergronds is toegestaan;
l. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 3m mag zijn."

*Met de beoogde uitbreiding zal aan al deze punten worden voldaan en zal het te verbouwen deel binnen de regels vallen van het geldende bestemmingsplan. Tevens zal ook aan punt k. worden voldaan, hiervoor verwijs ik u graag door naar paragraaf 4 van de onderbouwing.*

**2.1 Conclusie toetsing bouwplan aan het bestemmingsplan**

Het bouwplan zoals dit voornemens is, is in strijd met de volgende artikelen;
- Artikel 5, lid 1, sub a

Dit is echter mits het een nieuwbouwproject betreft. De aanvraag betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat, zoals al eerder vermeld is, zich al jaren op deze locatie bevindt. In het jaar 1984 heeft *Machinefabriek P.C. Buitendijk B.V.* zich op deze locatie gevestigd. Hierbij is de functie te allen tijde gelijk gebleven en dus constant kenmerkend voor een bedrijfscategorie 3.2 geweest.

Het realiseren van de uitbreiding voldoet niet aan de gestelde punten in bovengenoemde artikelen voor nieuwbouwprojecten, desondanks doen wij graag een beroep op het volgende deel uit het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.)

| adres: | postadres: | telefoon: | website: | bankrekening nr.: | KVK nr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Rijnkade 8b | Postbus 453 | 0294-412743 | www.storkenalbrecht.nl | 3082.36.173 | 64784630 |
| 1382 GS | 1380 AL | fax: | email: | IBAN: | BTW nr.: |
| Weesp | Weesp | 0294-458994 | info@storkenalbrecht.nl | NL65 RABO 0308 2361 73 | NL8558.41.709.B01 |

**3. Beroep op 'Lid 5.5 Afwijken van de gebruiksregels'**

Onder 'lid 5.5.1 Afwijken' wordt in het bestemmingsplan het volgende vermeldt met betrekking tot mogelijke afwijkingen;

"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

b. lid 5.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
    1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
    2. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
    3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan."

*Er bestaat een mogelijkheid waarbij een omgevingsvergunning kan worden verleend mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.*

*Ten eerste betreft het een bedrijf met omschrijving functie metaalbewerkende industrie en valt zodanig niet te benoemen als ofwel een bevi-inrichting, vuurwerkbedrijf of wgh-inrichting. An sich kan op grond hiervan beroep worden gedaan op lid 5.5.1 sub b.*

*Vervolgens hetgeen waar het om draait bij deze principe aanvraag; het zijn van een hogere categorie voor de aangestelde locatie, zoals beschreven in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

*Hetgeen dat nu van belang is, is of het betrokken bedrijf binnen de locatie past met de beoogde/ gegeven bedrijfscategorie. Hierbij refereer ik wederom naar figuur 2. Hierbij is de locatie van het pand aangegeven en is te zien waar de projectlocatie zit. Bij het raadplegen van figuur 2, maar ook bij het opzoeken van het bestemmingsplan is te zien dat vanaf het Oosten richting het Westen een opbouw is met betrekking tot bedrijfscategorie.*

*Met andere woorden, aan de overkant va de straat waar Pampuslaan 180 is gevestigd zitten panden met bedrijfscategorie 3.2. De omgeving (en met name de Pampuslaan zelf) is dus geschikt voor het nodige verkeer en overige aandachtspunten die komen kijken bij een bedrijf in categorie 3.2.*

*Met dit gegeven, willen wij u vragen te overwegen om een uitzondering te maken op basis van bovengenoemde redenen. Machinefabriek P.C. Buitendijk B.V. is al jaren gevestigd op dit adres, zelfs van voordat het huidig geldend bestemmingsplan bestond. Wij zien geen aanleiding tot een verandering in de situatie bij het realiseren van een uitbreiding.*

| adres: | postadres: | telefoon: | website: | bankrekening nr.: | KVK nr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Rijnkade 8b | Postbus 453 | 0294-412743 | www.storkenalbrecht.nl | 3082.36.173 | 64784630 |
| 1382 GS | 1380 AL | fax: | email: | IBAN: | BTW nr.: |
| Weesp | Weesp | 0294-458994 | info@storkenalbrecht.nl | NL65 RABO 0308 2361 73 | NL8558.41.709.B01 |

**4. Parkeergelegenheid**

Bij het bepalen of er wordt voldaan aan de parkeernormen voor de projectlocatie raadplegen wij figuur 4 en lichtten wij dit toe middels hieronder weergegeven berekening.

| Functie | Centrumgebied | Overige gebieden |
|---|---|---|
| *Woningen*[3] | | |
| - duur | 1,5 pp/won | 2,0 pp/won |
| - midden | 1,3 pp/won | 1,8 pp/won |
| - goedkoop | 1,2 pp/won | 1,5 pp/won |
| Serviceflat | 0,5 pp/won | 0,6 pp/won |
| *Detailhandel* | | |
| Winkelcentrum | 3,5 pp/100 m2 b.v.o. | 4,5 pp/100 m2 b.v.o. |
| Grootschalige detailhandel | n.v.t. | 7,0 pp/100 m2 b.v.o. |
| Showroom | 1,2 pp/100 m2 b.v.o. | 1,8 pp/100 m2 b.v.o. |
| *Kantoor* | pp/100 m2 b.v.o. | |
| Met baliefunctie | 2,5 pp/100 m2 b.v.o. | 3,5 pp/100 m2 b.v.o. |
| Zonder baliefunctie | 1,5 pp/100 m2 b.v.o. | 2,5 pp/100 m2 b.v.o. |
| *Bedrijven* | | |
| Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve | 0,5 pp/100 m2 b.v.o. | 0,8 pp/100 m2 b.v.o. |
| Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve | 1,5 pp/100 m2 b.v.o. | 2,5 pp/100 m2 b.v.o. |
| Bedrijfsverzamelgebouw | 1,0 pp/100 m2 b.v.o. | 1,5 pp/100 m2 b.v.o. |
| *Onderwijs* | | |
| Beroepsonderwijs | 5 per leslokaal | 7 per leslokaal |
| Voorbereidend dagonderwijs | 0,8 per leslokaal | 1 per leslokaal |
| Basisonderwijs | 0,6 per leslokaal | 1 per leslokaal |
| Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf | 0,6 per arbeidsplaats | 0,8 per arbeidsplaats |
| *Horeca en entertainment* | | |
| Café/bar/discotheek/cafetaria | 5,0 pp/100 m2 b.v.o. | 6,0 pp/100 m2 b.v.o. |
| Restaurant | 10 pp/100 m2 b.v.o. | 12 pp/100 m2 b.v.o. |

[3] Gemiddeld genomen mag voor bezoekers bij woningen worden uitgegaan van een aandeel van 0,3 pp per woning.

*Figuur 4 Parkeernormennota*

Het perceel valt onder "Overige gebieden" en kan worden omschreven als "*Bedrijven*". Specifieker betreft het een bedrijf in categorie "Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve." Hierbij geldt een eis van; <u>0,8 pp/100 $m^2$ B.V.O.</u>

<u>Nieuw uit te breiden</u>
BVO = +/- 527 $m^2$
0,8*(527/100) = 4,2 EXTRA plekken vereist

Bij het realiseren van de uitbreiding zullen dus voorzieningen moeten worden getroffen voor **vier** extra aan te leggen parkeerplekken. Wij voorzien hier geen problemen. De manier waarop wij dit willen oplossen is door gebruik te maken van de percelen aan de overzijde van de Pampuslaan op adressen Pampuslaan 155 en 157. Beide percelen zijn eigendom van dezelfde eigenaar en extra parkeergelegenheid zal hier worden gecreëerd voor *Machinefabriek P.C. Buitendijk B.V.*.

**adres:** Rijnkade 8b 1382 GS Weesp
**postadres:** Postbus 453 1380 AL Weesp
**telefoon:** 0294-412743
**fax:** 0294-458994
**website:** www.storkenalbrecht.nl
**email:** info@storkenalbrecht.nl
**bankrekening nr.:** 3082.36.173
**IBAN:** NL65 RABO 0308 2361 73
**KVK nr.:** 64784630
**BTW nr.:** NL8558.41.709.B01

**5. Conclusie**

Met de gegeven huidige situatie in combinatie met bovengenoemde punten komen wij tot de conclusie dat realiseren van een uitbreiding van de bedrijfshal aan de Pampuslaan 180 geen negatieve invloed zal hebben op de directe omgeving en zelfs passend zou zijn binnen het bestemmingsplan. Aan vrijwel alle punten wordt voldaan, waarbij hetgeen waar twijfel over bestaat de categorisering is van het bedrijfstype.

Hierbij hebben wij aangegeven dat aan de westzijde van de Pampuslaan reeds al bedrijven uit categorie 3.2 zitten. Daarop aansluitend vindt er in het bestemmingsplan op het moment al een zichtbare vertanding en variatie van de functies aan de oostzijde.

Bovendien is voornemens is om de toegang van de uitbreiding aan de Pampuslaan te realiseren zodat enig verkeer kenmerkend voor categorie 3.2 over een straat wordt geleidt waar deze al reeds toch al thuishoort.

Daarnaast brengen wij nogmaals graag naar voren dat *Machinefabriek P.C. Buitendijk B.V.* een bedrijf is dat al sinds 1984 op de huidige locatie is gevestigd. In de periode dat het bedrijf hier heeft gezeten is er een wijziging geweest in het bestemmingsplan voor het gebied. Destijds zou dus een afwijking van dit bestemmingsplan zijn moeten opgevallen en desondanks zijn nooit problemen geweest met betrekking tot de bedrijfscategorie.

Rekening houdend met de genoemde punten uit deze onderbouwing vragen wij u dit plan te overwegen en ons hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen.

Wij danken u voor uw tijd en aandacht.

Met vriendelijke groet,

**adres:** Rijnkade 8b 1382 GS Weesp
**postadres:** Postbus 453 1380 AL Weesp
**telefoon:** 0294-412743
**fax:** 0294-458994
**website:** www.storkenalbrecht.nl
**email:** info@storkenalbrecht.nl
**bankrekening nr.:** 3082.36.173
**IBAN:** NL65 RABO 0308 2361 73
**KVK nr.:** 64784630
**BTW nr.:** NL8558.41.709.B01