RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 634149

Onderwerp: Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een bedrijfsgebouw op IJsseloord 2

Voorstel

1. De vereiste ontwerpverklaring van geen bedenking af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsseloord II" ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein IJsseloord 2.
2. De definitieve verklaring van geen bedenking af te geven, indien er geen zienswijze(n) tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

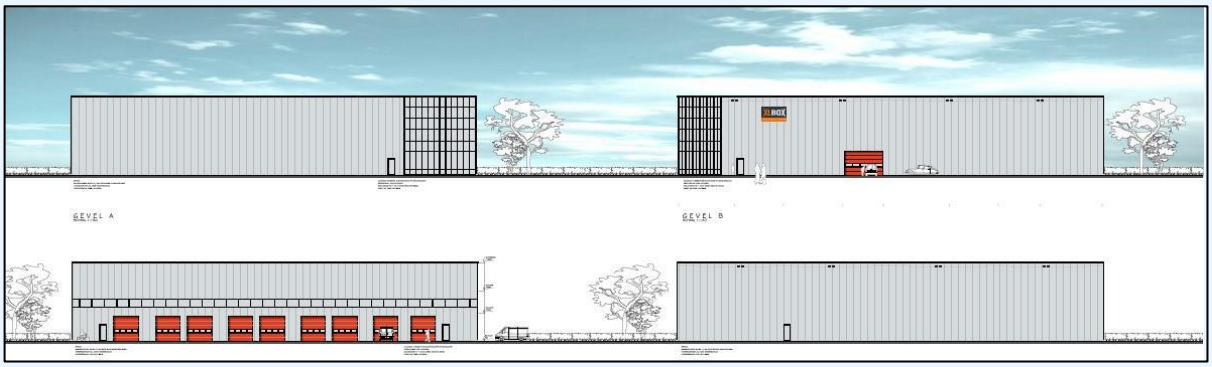
Door XL Box 2 B.V. is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een gebouw voor opslagfaciliteit op het bedrijventerrein IJsseloord 2. Het gaat om een bedrijfsgebouw waarin 205 opslagboxen en 9 kleinschalige zelfstandige bedrijfsunits worden gehuisvest. De op elke verdieping aanwezige opslagboxen zijn met personenvoertuigen bereikbaar. Daarnaast is er op elke verdieping, uitsluitend als voorziening voor de gebruikers van de boxen, een beheerdersruimte en/of werkplekken aanwezig. XL Box heeft een andere doelgroep dan de andere aanbieders. Zij richten zich op ZZP’ers en MKB’ers en niet op particulieren. Hiermee is de vestiging aanvullend en voorziet deze in een belangrijke behoefte.

De nieuwbouw is gepland op een bestaand parkeerterrein. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'IJsseloord II' (vastgesteld door de raad van de gemeente Arnhem in 1996) de bestemming bedrijf. Voor de planlocatie is echter geen bouwvlak opgenomen, waardoor het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan.

Op onderstaande luchtfoto is de locatie weergegeven.

Gemeente Arnhem





Afbeelding bouwplan voor XL Box

De vergunning kan niet met een binnenplanse of kleine buitenplanse afwijking worden verleend. De omgevingsvergunning kan daarom slechts verleend worden door het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking op basis van art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de WABO. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

Omdat het een bouwplan betreft dat niet past in de door de gemeenteraad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van bestemmingsplannen (het plan omvat meer m^2 bvo dan de gestelde 3.000 m^2) kan de ontwikkeling alleen doorgang vinden indien de raad een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het (ontwerp)besluit hiertoe is opgenomen in het dictum van het raadsbesluit.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsgebouw.

Argumenten

1.1 Het project past binnen de visie voor IJsseloord 2

De gemeente Arnhem heeft toekomstbestendige werklocaties hoog op de agenda staan. IJsseloord 2 is een goed voorbeeld van een groen, ruim opgezet bedrijventerrein, welke we dan ook logischerwijs voor de toekomst willen behouden inclusief de huidige kwaliteiten. De

afgelopen jaren hebben verschillende nieuwe bedrijven zich gevestigd op IJsseloord 2. Hiermee is de beschikbare ruimte voor nieuwbouw op IJsseloord 2 inmiddels beperkt.

De functie die wordt aangevraagd bestaat uit 9 bedrijfsunits en 204 opslagboxen. Op elke verdieping worden beheerdersruimten/werkplekken gerealiseerd als voorziening voor de eigenaren of gebruikers van de boxen. Het gaat hier om werkplekken die niet voor verhuur beschikbaar zijn maar enkel dienen als voorziening voor de gebruikers van de boxen. Aan de zuidzijde van het gebouw zijn 9 zelfstandige bedrijfsunits gelegen. Dit zijn bedrijfsruimten die elk een eigen overheaddeur hebben op het maaiveld. Hier vinden de wat grotere bedrijven een plek.

Dit is een functie waar veel ondernemers in Arnhem behoefte aan hebben want:

- Het richt zich op een andere doelgroep dan andere aanbieders als Shurgard en All-safe. Doordat de boxen gemiddeld groter in omvang zijn en het gebouw geheel auto toegankelijk is richt het zich op de zakelijke gebruikers. De boxen hebben een grote afmeting, een luxe afwerking en zijn goed beveiligd. Het concept van XL Box onderscheidt zich doordat alle boxen intern gelegen zijn en eveneens allemaal per auto te bereiken zijn.
- Het gebouw is meerlaags en op alle lagen toegankelijk voor auto's en lichte bedrijfswagens. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is er geen laden en lossen buiten het gebouw.
- Doelgroep gebruikers zijn ZZP'ers en MKB'ers: De opslagboxen worden gebruikt door o.a. ZZP'ers en MKB'ers als schilders en stukadoors die hier hun materiaalvoorraad opslaan. Maar ook opslag voor kleinschalige evenementvoorzieningen zoals audio en outdoor sportactiviteiten. Dit blijkt ook uit praktijk ervaring op de andere locatie van XL Box.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een bestaand parkeerterrein. De aanwezige parkeerplaatsen zijn overtallig geworden en worden samengevoegd op andere parkeerterreinen op IJsseloord 2. Het realiseren van nieuwbouw op deze locatie is dan ook een goede invulling om de grond optimaal te gebruiken.

1.2 Het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing zijn verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd zoals een quickscan flora en fauna en een stikstofberekening.
Daarnaast is er een inrichtingsplan/landschapsvisie opgesteld. Dit document geeft inzicht in de verbeterslag die met de herinrichting beoogd wordt. Er wordt hoogwaardig groen gerealiseerd waarmee wordt bijgedragen aan de biodiversiteit.
De milieuonderzoeken en het inrichtingsplan zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen blijkt dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Een verklaring van geen bedenking is noodzakelijk

Omdat het een bouwplan betreft dat niet past in de door de gemeenteraad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van bestemmingsplannen, dient de raad een afzonderlijke ontwerpverklaring van geen bedenking af te geven.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
Het voorliggende project betreft het realiseren van een hoofdgebouw. Hiervoor moeten de kosten anderszins zijn verzekerd. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van omgevingsvergunning worden verhaald via de leges. De kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Participatie

Het betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein. De initiatiefnemers hebben contact gehad met de eigenaar van het naastgelegen pand. Met de overige bedrijven is geen contact geweest.

Financiën

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van omgevingsvergunning worden verhaald via de leges. De kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn de aspecten rond compensatie van eventuele planschade meegenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Uitvoering

Na instemming van de raad, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nadat de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen kunnen de definitieve besluiten verleend worden.

Indien er zienswijze(n) worden ingediend, wordt het voorstel voor het afgeven van de (eventueel gewijzigde) definitieve omgevingsvergunning met beantwoording van de zienswijze via het college ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Bij geen zienswijze(n) tegen het ontwerpbesluit is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen direct de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie

De ontwerpbeschikking wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend.
Het definitieve besluit zal tevens op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Ruimtelijke onderbouwing IJsseloord 2, Arnhem – kavel H0 (inclusief bijlagen)
- Ontwerpbesluit
- Tekeningen behorende bij de aanvraag

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 634149

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022, nummer: 634149;

gelet op artikel 2.27 Wabo juncto 6.5. lid 1. Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. De vereiste ontwerpverklaring van geen bedenking af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsseloord II" ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein IJsseloord 2;
2. De definitieve verklaring van geen bedenking af te geven, indien er geen zienswijze(n) tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE