

Onderwerp:

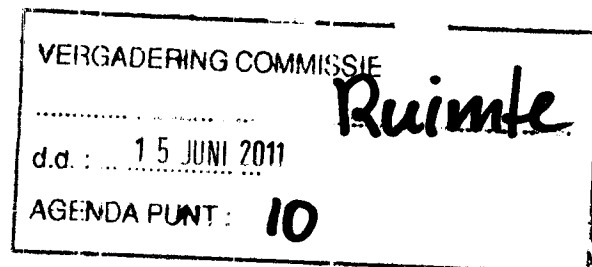
Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het gebruik van het pand Industrieweg Oost 16 te Elst als administratief kantoor voor het bankwezen

Ons kenmerk: 11rv000050

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: **16**

Elst, 10 mei 2011



AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 26 april 2011 ontvingen wij een aanvraag voor project-omgevingsvergunning voor de locatie Industrieweg Oost 16 te Elst. Rabobank Oost Betuwe wil zich in dit pand vestigen. Het pand hoeft niet te worden uitgebreid.

De locatie Industrieweg Oost 16 is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden met wijzigingsbevoegdheid van B&W, met toegestaan afwijkend gebruik'. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kantoren voor het bank- en verzekeringswezen en de exploitatie van onroerende goederen niet mogelijk.

Het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam' laat het gebruik van het pand ten behoeve van een administratief kantoor ten dienste van het bank- en verzekeringswezen en de exploitatie van en handel in onroerende goederen niet toe. Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Daarin is bepaald dat voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waarvoor niet in het bestemmingsplan zelf een afwijkmogelijkheid is opgenomen, medewerking kan worden verleend via een omgevingsomgeving voor de afwijking van het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo). Deze omgevingsvergunning wordt binnen de gemeente Overbetuwe betiteld als 'projectomgevingsvergunning' (POG). Hiervoor moet een uitgebreide procedure van de Wabo worden gevolgd. De wet bepaalt dat de raad bij een POG een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) moet afgeven.

2. Waarom naar de raad

Op basis van de artikelen 2.12 en 2.27 lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is de raad bevoegd om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo voort te zetten, wordt u gevraagd een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na het succesvol doorlopen van de procedure en het verlenen van de POG, mag het pand Industrieweg Oost 16 te elst gebruikt worden als administratief kantoor voor het bankwezen.



4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

De locatie Industrieweg Oost 16 te Elst is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam'. De locatie is bestemd als Bedrijfsdoeleinden met wijzigingsbevoegheid van B&W, met toegestaan afwijkend gebruik. Administratieve kantoren worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kantoren voor het bank- en verzekeringswezen en de exploitatie van onroerende goederen. Dit gebruik is in het de bestemming Bedrijfsdoeleinden met wijzigingsbevoegheid van B&W met toegestaan afwijkend gebruik.

Op 8 november 1988 heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) een advies uitgebracht over dit bestemmingsplan. In dit advies wordt bezwaar gemaakt tegen een eventuele vestiging van kantoren binnen het plangebied, welke geen binding hebben met Elst en die qua karakter beter thuishoren in Arnhem en Nijmegen. Om deze reden is het niet mogelijk om administratieve kantoren ten dienste van het bank- en verzekeringswezen en de exploitatie van en handel in onroerende goederen te vestigen op Bedrijvenpark De Aam.

Concurrentie

Het betreft in dit geval een kantoor van de Rabobank Oost Overbetuwe. Het grootste gedeelte van de klanten komen uit de Betuwe en niet uit Nijmegen of Arnhem. De PPC wilde geen concurrerende ontwikkeling voor Arnhem en Nijmegen. Dat is hier niet het geval.

Gebruik

Het pand zal worden gebruikt als kantoorgebouw en niet als 'bankkantoor'. Er zullen geen geldautomaten of andere chartale apparatuur worden geplaatst. Ook feitelijke chartale geldhandelingen zullen niet worden afgehandeld in het kantoor. Er komt geen zogenaamde 'bankhalfunctie', wat betekent dat klanten er bankhandelingen kunnen (laten) verrichten. Het kantoor aan de Dorpsstraat in Elst wordt gebruikt voor dergelijke service- en (geld)afhandelingen.

Het klantcontact dat de adviseurs hebben vindt overwegend plaats op locatie of op één van de andere 'bankkantoren' zoals bijvoorbeeld aan de Dorpsstraat in Elst. In een aantal gevallen kan klantcontact op afspraak op de Industrieweg Oost 16 plaatsvinden. Er is geen spontane inloopmogelijkheid.

Het gebruik van het pand zal niet anders zijn dan dat van andere administratieve kantoren. Ook de ruimtelijke uitstraling onderscheid zich niet van dat van andere kantoren. Er is in dit geval geen sprake van specifieke activiteiten waardoor het kantoor is aan te merken als 'bankkantoor'.

Parkeren

Het kantoor is voor werknemers goed bereikbaar per fiets en OV (treinstation). Daarbij zijn bij het pand 101 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is conform de parkeernorm. Aangezien veel lokale medewerkers werkzaam zijn bij de bank die per fiets naar het werk komen zal dit aantal voldoende zijn. Het totale aantal medewerkers is momenteel ongeveer 140. De verwachting is dat dit in de komende jaren zal afnemen mede in verband met het nieuwe werken.



Conclusie

Kantoren die niet worden gebruikt ten behoeve van het bank- en verzekeringswezen en handel in onroerende goederen worden mogelijk gemaakt binnen de vigerende bestemming.

Dit initiatief onderscheidt zich qua gebruik en uitstraling niet ten opzichte van andere kantoren die zich op deze locatie kunnen vestigen.

Aangezien het hier geen concurrerende ontwikkeling voor Arnhem en Nijmegen betreft, is de verwachting dat de provincie Gelderland akkoord zal gaan met de afwijking van het beleid zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam'. De concurrentie met Arnhem en Nijmegen wordt immers als enige reden genoemd om de vestiging van een administratief kantoor ten behoeve van een bank niet mogelijk te maken op De Aam. Het ambtelijk akkoord is reeds ontvangen, het bestuurlijk akkoord wordt later toegevoegd (zie punt Advies provincie Gelderland).

Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en het kantoor is goed bereikbaar per fiets en OV. Bereikbaarheid en parkeren zijn geen belemmeringen voor de vestiging van een kantoor op deze locatie.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zie onder 6 Communicatie.

6. Communicatie

Wanneer u besluit een ontwerp-vvgb af te geven, zal het ontwerp POG samen met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage liggen. Bij geen zienswijzen kan het college de POG verlenen.

Initiatiefnemer wordt schriftelijk van het besluit op de hoogte gesteld.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten worden door middel van leges aan de initiatiefnemer doorberekend.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Memo provinciaal overleg

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: F.C.P. Stouten, tel.: (0481) 362300,
email: f.stouten@overbetuwe.nl

