

## **VASTGESTELD MET AMENDEMENT 17 DECEMBER 2009**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen regionaal bedrijventerrein

### **Voorstel:**

- 1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen regionaal bedrijventerrein vaststellen.**
- 2. Het (integraal in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen) beeldkwaliteitsplan opnemen in de Welstandsnota om deze zodoende als formeel toetsdocument te kunnen gebruiken.**

Op 7 juni 2007 hebt u het structuurplan Land van Wehl vastgesteld. Met dat besluit is het project Land van Wehl afgerond en zijn er drie afzonderlijke projecten ontstaan, te weten woongebied Wehl-Zuid, Gios en het regionaal bedrijventerrein.

Op 12 februari 2009 hebt u het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen van het rbt vastgesteld en de bijbehorende financiële verkenning voor kennisgeving aangenomen.

Wij hebben toen toegezegd u een definitieve grondexploitatie te presenteren waarin rekening gehouden wordt met de afspraken in het samenwerkingsverband bedrijventerreinen West-Achterhoek.

U hebt op 1 oktober 2009 de grondexploitatie van het rbt vastgesteld. Voor u ligt het definitieve Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) van het regionaal bedrijventerrein, behorende bij die grondexploitatie.

Het definitieve SPvE legt de hoofdstructuur en de plangrenzen van het rbt vast. Het rbt betreft het hele gebied tussen de A18, de Weemstraat, de Doetinchemseweg en de Nieuwestraat. In de zuidoosthoek loopt de grens ongeveer 200 meter oostelijk van de Heislagseweg over een kadastrale perceelgrens. Het rbt wordt ontsloten aan de Weemstraat, direct bij de aansluiting op de A18.

De ruimtelijke opzet van het SPvE is sober en doelmatig. Het gebruik staat voorop en er wordt een hoge mate van uitgeefbaarheid (80% uitgeefbaar, zijnde 69 hectare) behaald met een minimaal vereiste aan openbare ruimte om de toekomstige onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden. Een belangrijke overweging daarbij is dat concentratie en verdichting van bedrijven op bedrijventerreinen (in dit geval het rbt) de verrommeling van het omliggende landschap helpt voorkomen.

Het hoofddoel is om een rbt tot stand te brengen dat daadwerkelijk gaat fungeren als een van de belangrijkste economische dragers van de gehele regio. In de Achterhoek ontstaat een schaarste aan bedrijventerreinen. De omliggende gemeenten hebben praktisch geen mogelijkheden meer en Doetinchem is qua bedrijventerrein zo goed als uitverkocht. In het samenwerkingsverband bedrijventerreinen West-Achterhoek worden over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, waarbij de ontwikkeling van het rbt een hard gegeven is, afspraken gemaakt.

Het rbt moet dan ook grote aantrekkingskracht hebben voor tal van bedrijven in de Achterhoek en daarbuiten. De gekozen zichtlocatie langs de A18 en de gemakkelijke gebiedsontsluiting dragen daar zeker toe bij.

In het SPvE zijn nadere eisen opgenomen ten aanzien van de toekomstige bebouwing en de infrastructurele inrichting. Beeldkwaliteit en duurzaamheid spelen hierbij een grote rol. Het SPvE is thans zo gedetailleerd uitgewerkt dat sprake is van een SPvE met een geïntegreerd beeldkwaliteitsplan. Dit SPvE dient gezien te worden als een richtinggevend document voor gegadigden van een bedrijfskavel in het rbt-gebied en als een toetsdocument voor de welstand.

Doetinchem, 9 december 2009

Ook geeft het SPvE richtinggevende uitspraken over de inrichting van de openbare ruimte en kavelinrichting (met name de erfafzetting) en het toepassen van duurzame technieken. De groenstructuur van het gebied is met name vormgegeven in smalle bermen van gras en een enkelzijdige bomenrij langs de hoofdinfrastructuur. Een groene haag dient als afscheiding van het openbaar gebied en het eigen terrein van een bedrijf. Ook aan de overgang van het bedrijventerrein naar het achterland, met name het Gios-gebied, is veel aandacht besteed. Het parkeren van auto's en vrachtoertuigen dient op eigen terrein te worden opgelost.

Het voorliggende SPvE is een onderdeel van het project waarin de grondexploitatie voorziet. Dat geldt ook voor de informatievoorziening daaromheen. Door actieve voorlichting, door met name het nieuwe ondernemersloket, wordt de individuele ondernemer zo goed mogelijk door het proces geleid. De verdere afwikkeling van het bouwplan valt binnen de reguliere bouwplantoetsing.

Het SPvE hoeft geen verdere procedure te doorlopen. De zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn er daar waar nodig in verwerkt. De verdere communicatie zal zich primair gaan richten op ondernemers in het algemeen en op ondernemers die in eerdere instantie al te kennen hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in vestiging op het rbt. Deze communicatie zal worden afgestemd op het marketing- en acquisitieplan.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Stedenbouwkundig Programma van Eisen regionaal bedrijventerrein en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen regionaal bedrijventerrein vaststellen;
2. het (integraal in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen) beeldkwaliteitsplan opnemen in de Welstandsnota om deze zodoende als formeel toetsdocument te kunnen gebruiken.

Aldus besloten in zijn vergadering van 17 december 2009,

, griffier

, voorzitter