

A18 BEDRIJVENPARK

beeldkwaliteitsplan in relatie tot bestemmingsplan

Discipline	Stedenbouw
Opsteller	Michiel Scholten, stedenbouwkundige
Datum	7 maart 2018

Inleiding Stedenbouwkundige voorwaarden uit 2010, inclusief beeldkwaliteits-eisen, vormden de basis van het bestemmingsplan voor A18 Bedrijvenpark. Sindsdien achterhaalde de praktijk een aantal van de oorspronkelijke ideeën. Voor een goede ontwikkeling van het bedrijventerrein is van belang om de nieuwe inzichten een planologische inbedding te geven. Daarmee is te voorkomen dat een bestemmingsplanprocedure nodig is om een bedrijf op het terrein te vestigen. De specifieke vraag voor dit advies is om na te gaan waar het actualiseren van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorwaarden nodig is.

Toelichting De praktijk wijst uit dat de volgende stedenbouwkundige voorwaarden om een heroverweging vragen:

- a een grastalud langs de snelweg,
- b de richting van de bebouwing langs de snelweg,
- c de afstand tot de zijdelingse perceelgrens,
- d de maximale hoogte van bebouwingshoogte en van een bebouwingssacant,
- e maximaal één (hoofd)gebouw op één bedrijfsp perceel
- f de plaats en maximale hoogte van een landmark voor het bedrijventerrein.

a een grastalud langs de snelweg

In het oorspronkelijke plan lag er een grastalud langs de A18. Een doel was om het bij bedrijven vaak rommelige maaiveld uit het zicht te houden. Het talud niet aanleggen is al een besluit, maar er ligt het voorstel om het doel van het talud in een andere vorm te realiseren. Het voorbeeld is een doorlopende muur die bedrijfspanden langs de snelweg verbindt. Het voorstel is in de praktijk lastig realiseerbaar. De bedrijven met een optie op de percelen langs de snelweg zijn van die ambitie niet op de hoogte. Zij zullen hun ontwerp niet willen aanpassen of willen wachten op het opstellen van voorwaarden waaraan hun ontwerp (alsnog) moet voldoen.

b de richting van de bebouwing langs de snelweg

In het oorspronkelijke plan stonden bedrijfspanden niet evenwijdig aan de snelweg, maar onder een hoek. Dat kwam voort uit de structuur van het bedrijventerrein en uit de wens om een dichte wand van bedrijfspanden langs de snelweg te voorkomen. Zo zou je vanuit de auto ook tussen de panden door kunnen kijken. In de praktijk willen de bedrijven liever een gevel evenwijdig aan de snelweg. Toen de economie, en daaruitvolgend de grondverkoop, in een dip zat, viel het besluit om mee te gaan in de wensen van de bedrijven. Dat heeft invloed op de structuur van het bedrijventerrein en op de voorwaarden voor beeldkwaliteit. Voor de beeldkwaliteit van de panden geldt dat de ze niet meer onder een hoek ten opzichte van de snelweg moeten staan. De overige voorwaarden voor beeldkwaliteit van de panden veranderen in dit deelgebied niet.

c de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Langs de snelweg en langs de Weemstraat geldt in het bestemmingsplan nu een afstand van 10 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Zo is te voorkomen dat langs die wegen een dichte wand van bedrijfsgebouwen ontstaat. Langs de Weemstraat is het ook om de praktische setting te kunnen realiseren waar de (toenmalige) gemeenteraad voor dat deelgebied om vroeg. In de overige deelgebieden was de afstand tot de zijdelingse perceelgrens oorspronkelijk 5 meter. In het bestemmingsplan staat echter 4 meter. Langs de snelweg is vooral vraag naar kleine kavels. Met een afstand van 10 meter tot de zijdelingse perceelgrens is er dan geen ruimte voor een bedrijfspand. Voor de grondverkoop is het wenselijk dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ook hier 4 meter wordt. Dat heeft invloed op de beeldkwaliteit langs de snelweg. Waarschijnlijk is dat daar een dichte wand van bedrijfspanden ontstaat. Het beeld van het terrein is dan vergelijkbaar met dat van bedrijventerrein Verheulswede langs de snelweg. Met het niet

A18 BEDRIJVENPARK

beeldkwaliteitsplan in relatie tot bestemmingsplan

realiseren van het grastalud, met het toestaan van panden evenwijdig aan de snelweg en het aanpassen van de structuur in het deelgebied langs de snelweg krijgt het efficiënt uitgeven van grond prioriteit. Wil A18 Bedrijvenpark alsnog een hoogwaardige uitstraling krijgen, dan is het vasthouden aan voorwaarden voor de beeldkwaliteit van de panden een belangrijke eis.

d de maximale hoogte van bebouwing en van een bebouwingsaccent

Een bedrijfslaag van 4 meter hoog vormde de basis voor de maximale bebouwingshoogte in het bestemmingsplan. Per deelgebied kan het maximaal aantal bouwlagen verschillen tussen twee en drie. Alleen in het middengebied zijn in het bestemmingsplan panden tot een hoogte van 30 meter mogelijk. Voor de vestiging van een fabriek bleek daar een hoogte van 40 meter bespreekbaar. In het bestemmingsplan kan de maximale bouwhoogte in het middengebied naar 40 meter. In de overige deelgebieden blijkt een bedrijfslaag van 5 meter hoog een handiger uitgangspunt. Dan worden in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte geen 8 en 12 maar 10 en 15 meter. De maximale hoogte van bebouwingsaccenten wijzigt dan ook. De hoogte van het bebouwingsaccent is maximaal 3/2 van de in het deelgebied geldende maximale bouwhoogte.

e maximaal één (hoofd)gebouw op één bedrijfsperceel

Het idee achter deze voorwaarde is dat alle functies op een perceel in één volume komen. Dat bevordert efficiënt ruimtegebruik en voorkomt een rommelige terreininrichting. De voorwaarde gaat uit van het gemiddelde bedrijf en is niet voor alle functies haalbaar. Meerdere bouwwerken en of bedrijfspanden kunnen inherent zijn aan de functie of de bedrijfsvoering. Is dat aantoonbaar het geval, dan moet de voorwaarde een ruime toepassing krijgen. Belangrijk is dan wel aandacht voor een inrichtingsplan, waaruit duidelijk wordt dat het bedrijf zoveel mogelijk aansluiting zoekt bij het oorspronkelijke idee.

f de plaats en maximale hoogte van een landmark voor het bedrijventerrein

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig voorzag in een landmark van 40 meter hoog in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein. Een hoteltoeren op die plek moest de herkenbaarheid van het bedrijventerrein van ver vergroten. Het hotel komt er niet en het is wel de bedoeling dat langs de snelweg een landmark komt. Het oorspronkelijke plan voorzag ook in een reclamezuil van 20 meter hoog langs de snelweg. Het idee is nu om die zuil een iconische waarde voor het bedrijventerrein te geven. De zuil wordt daarmee het landmark dat 40 meter hoog kan worden.