

Doetinchem, 23 januari 2019

Aanpassing beeldkwaliteitseisen
A18 Bedrijvenpark

Te besluiten om:

De stedenbouwkundige randvoorwaarden A18 Bedrijvenpark aan te vullen met de aangepaste beeldkwaliteitseisen voor de zuidwesthoek van het A18 Bedrijvenpark.

Context

In 2009 is het bestemmingsplan voor het A18 Bedrijvenpark vastgesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn verwoord in de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden A18 Bedrijvenpark.

De ontwikkeling van dit bedrijventerrein heeft door de economische crisis lange tijd tegen gezeten, maar sinds anderhalf jaar zit de interesse in en verkoop van bedrijfskavels in de lift. Wel zien we, met name voor fase 1, een veranderde vraag: in plaats van enkele grote regionale bedrijven zijn het meer lokale, MKB-achtige bedrijven die een (kleinere) kavel van 3.000 tot 5.000 m² zoeken.

In de zuidwesthoek van het A18 Bedrijvenpark heeft deze gewijzigde vraag geleid tot andere eisen aan de uit te geven kavels. Dit komt onder andere terug in de draaiing van de kavels ten opzichte van de snelweg, de toegestane bouwhoogte en de bouwafstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

Beoogd effect

Door het vaststellen van aanvullende beeldkwaliteitseisen die aansluiten bij de nieuwe verkaveling, kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand door de commissie Welstand en monumenten. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

Argumenten

1.1 De welstandstoets gebeurt op basis van de welstandsnota

Omdat de welstandseisen niet meer aansluiten bij de gewenste situatie kan welstand niet op een juiste wijze toetsen. Dit frustriert het vergunningverleningsproces. Daarom dienen de welstandseisen aangepast te worden.

1.2 De aangepaste beeldkwaliteitseisen sluiten aan bij de vraag uit de markt

Bedrijven die meer betalen voor een zichtlocatie langs de A18 willen zich ook prominent kunnen presenteren. De aanpassingen aan de welstandseisen komen hieraan tegemoet en dragen dus bij aan een voorspoedige uitgifte van de kavels.

1.3 De aangepaste beeldkwaliteitseisen leiden tot een efficiënter uitgeefbaar terrein

In de oorspronkelijke welstandseisen lag de nadruk op openheid en ruimte tussen de bedrijven. Dit is op zich realiseerbaar wanneer er grote kavels uitgegeven worden. De huidige markt vraagt om kleinere kavels, waarbij deze ruimte-eisen leiden tot grote onbruikbare perceelgedeelten. Dit is ongewenst en daarom aangepast.

Doetinchem, 23 januari 2019

Kanttekeningen

1.1 Het verschil tussen het A18 Bedrijvenpark en de andere bedrijventerreinen langs de A18 wordt kleiner

In de oorspronkelijke welstandseisen week het A18 Bedrijvenpark door een grastalud langs de snelweg en daarachter 45 graden gedraaide kavels ruimtelijk sterk af van de bedrijventerreinen Wijnbergen en Verheulsweide. Met de voorgestelde aanpassing wordt dit onderscheid kleiner. Door de overige voorwaarden voor de beeldkwaliteit van de panden zal het A18 Bedrijvenpark alsnog een eigen uitstraling behouden.

Financiën

Het wijzigen van de welstandseisen heeft geen financiële gevolgen. Eventuele meeropbrengsten door een efficiëntere gronduitgifte zullen ten goede komen aan de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark.

Vervolg

Het bestemmingsplan van het A18 Bedrijvenpark zal in 2019 geactualiseerd worden. De aangepaste welstandseisen zullen daarin verankerd worden.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden A18 Bedrijvenpark
2. Beeldkwaliteitseisen zuidwesthoek A18 Bedrijvenpark

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

drs. T. Kemper

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over aanpassing beeldkwaliteitseisen A18 Bedrijvenpark;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de stedenbouwkundige randvoorwaarden A18 Bedrijvenpark aan te vullen met de aangepaste beeldkwaliteitseisen voor de zuidwesthoek van het A18 Bedrijvenpark.

Aldus besloten in zijn vergadering van 31 januari 2019,

, griffier

, voorzitter