

Naam: E.R. Jasper
Datum: 27 juni 2017
Sector/team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. ten Seldam
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het geldende 'beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen' voor het XL Businesspark Twente sluit niet goed aan op de huidige marktvrage voor het bedrijventerrein. Hierom is het Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 opgesteld. Het ontwerp hiervan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een inspraakreactie geven.

Voorgesteld besluit

1. Het 'ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017' voor inspraak vrij te geven op basis van de inspraakverordening en deze voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. De raad hierover te informeren door middel van een raadsbrief.

Inleiding

Het tempo van de gronduitgifte van het XL Businesspark Twente loopt achter op de verwachting. Uit onderzoek en uit de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein niet goed aansluiten op de marktvrage en hiermee de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein belemmert.

Beoogd effect

Een goede aansluiting op de marktvrage en de stedenbouwkundige (en planologische) uitgangspunten van het XL Businesspark Twente, zodat de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein kan plaatsvinden.

Argumenten voor

1.1 Hiermee kan de ontwikkeling van het XL Businesspark Twente worden verbeterd.

Het huidige beeldkwaliteitsplan 'op hoofdlijnen' is door de raad vastgesteld in 2007. De uitgangspunten zijn inmiddels veranderd door een andere marktvrage en zijn hierdoor verouderd. Ondermeer de strikte regels en beperkingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan RBT uit 2006 en het voor dit gebied geldende beeldkwaliteitsplan, hebben een remmende werking op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit is gebleken uit ondermeer het door de STEC-groep uitgevoerde marktonderzoek in opdracht van de Provincie Overijssel. Voorbeelden hiervan zijn de maximale bouwhoogtes, de milieuzonering en de reservering van gronden voor groen en verkeer (hoofdontsluiting). In de praktijk is gebleken dat potentiële bedrijven mede hierdoor afhaken. Er is behoefte ontstaan aan een nieuw ruimtelijk kader, waarin de uitgangspunten van het bedrijventerrein overeind blijven (profiel van het

bedrijventerrein en oppervlakte plangebied), maar meer ruimte is voor ontwikkelingsmogelijkheden. Er moet een betere aansluiting worden gevonden bij de markt. Dit kan worden bereikt door een flexibelere opzet van het ruimtelijk kader met minder strikte regels en beperkingen.

Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor Tranche 3 van het bedrijventerrein en is het bestemmingsplan voor de Tranches 1 en 2 in procedure. Deze bestemmingsplannen sluiten goed aan op de huidige vraag van de markt en bieden meer flexibiliteit door aanpassing van de hoofdas, bouwhoogtes, andere milieuzonering en bebouwingsoppervlakte.

Het beeldkwaliteitsplan dient op dezelfde wijze te worden herzien. Hiervoor is het 'Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017' opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd.

1.2 Hierdoor één beeldkwaliteitsplan voor het gehele bedrijventerrein geldt.

Voor de ontwikkeling van XL Businesspark Twente is in 2006 de ambitie uitgesproken om ruimtelijke kwaliteit te regisseren met een beeldkwaliteitsplan. Het gaat daarbij niet alleen om architectuur, maar juist ook om stedenbouwkundige en landschappelijke afstemming en het waarborgen van samenhang gedurende de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Voor het gebied gelden ook een aantal beeldkwaliteitsplannen op kavelniveau, namelijk voor Tranche 1 en voor een aantal kavels van Tranche 3. Voor Tranche 2 is ook een beeldkwaliteitsplan op kavelniveau opgesteld en aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De raad heeft in 2016 besloten deze van de agenda af te halen. Dit signaal hebben wij opgepakt om één beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het gehele XL Businesspark Twente. Alle beeldkwaliteitsplannen vervallen hiermee. Het beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 speelt in op de veranderingen in de markt, houdt rekening met flexibiliteit in ruimtelijke invulling en biedt inspiratie aan de initiatiefnemers.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Bewaken van de samenhang in situering, oriëntatie van de gebouwen langs de snelweg en de hoofdonthutingsweg.
- De in het plan gestelde beeldkwaliteitseisen spelen in op de grootschaligheid van het bedrijventerrein. De XL-gedachte wordt zichtbaar in de architectuur van de gebouwen en in de inrichting van de openbare ruimte. 'XL' is het motto.
- De stedenbouwkundige opzet met groene wiggen blijft herkenbaar en is zichtbaar in de situering en in de architectuur van de bedrijfsgebouwen.
- Zorg voor een goede ruimtelijke inpassing/overgang naar de landelijke omgeving.
- Het beeldkwaliteitsplan dient voldoende kwaliteitsborging te garanderen aan bedrijven die in het gebied willen investeren en er al in geïnvesteerd hebben.

1.3 Ruimtelijke plannen kunnen op basis van de inspraakverordening ter inzage voor inspraak worden gelegd.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan gemeentelijk beleid worden voorbereid door eerst inspraak te verlenen. Om deze reden wordt uw college verzocht het beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 voor inspraak vrij te geven voor een periode van zes weken vanaf 30 augustus 2017. Tijdens deze termijn kan een ieder een inspraakreactie geven. De inspraakreacties kunnen aanleiding geven om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen.

Na deze termijn wordt het beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van eventuele inspraakreacties en opmerkingen uit het politiek beraad, aan de raad ter vaststelling aangeboden.

1.4 Hiermee wordt aansluiting gemaakt met het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is op een zelfde wijze opgesteld als het bestemmingsplan voor Tranche 3 en het bestemmingsplan voor Tranches 1 en 2. Een omgevingsvergunning voor toekomstige bedrijven kan hierdoor op een snellere wijze worden verleend, omdat de kans op een strijdigheid met genoemde plannen aanzienlijk kleiner is. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

2.1 Het college voldoet hiermee aan haar actieve informatieplicht

De raad wordt geïnformeerd over ons besluit met een raadsbrief. De raad wordt daarbij op dinsdag 5 september 2017 geïnformeerd over het ontwerp-beeldkwaliteitsplan XL Businesspark 2017 tijdens een politiek beraad. Hierbij zijn met name bewoners uit Bornerbroek uitgenodigd. Het politiek beraad zal plaatsvinden tijdens de tweede week van de ter inzage termijn van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen

1.1 Reeds gevestigde bedrijven kunnen zich benadeeld voelen door het gewijzigde ambitieniveau.

Het beeldkwaliteitsplan 'op hoofdlijnen' heeft een andere ambitie voor ruimtelijke kwaliteit en groen op de kavels. In het beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 is groen *tussen* de kavels geen eis meer. Ook zijn er ruimere mogelijkheden in architectuur en heeft dit gevolgen voor de samenhang. Hiervoor is meer overleg nodig met de supervisor en de stadsbouwmeester.

Alternatieven

- *Geen nieuw beeldkwaliteitsplan vast te stellen.*

Hierdoor blijft een stedenbouwkundige belemmering in stand die niet aansluit bij het bestemmingsplan. Omgevingsvergunningen voor toekomstige bedrijven kunnen worden vertraagd in gevallen deze niet overeenkomen met het beeldkwaliteitsplan, terwijl deze bedrijven wel gewenst zijn. De zekerheid op een omgevingsvergunning is hierdoor aanzienlijk minder groot, waardoor de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein kan stagneren door het uitblijven van bedrijven.

- *Het XL Businesspark Twente welstandsvrij maken*

Aangezien het bedrijventerrein grotendeels nog moet worden ingericht zijn hiervoor handvatten nodig om de samenhang te creëren, zodat een grootschalig en kwalitatief bedrijventerrein ontstaat.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan wordt betaald door het XL Businesspark Twente.

Uitvoering

Na de afloop van de inspraakperiode worden alle inspraakreacties en opmerkingen uit het politiek beraad verzameld en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Bijlagen

- Ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017, kenmerk: INT-1760174;
- Raadsbrief ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017, kenmerk: Raad-174448.

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante disciplines (teams SE/AO en SE/RH) heeft afstemming plaatsgevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is besproken in het PO ten Seldam van 17 juli 2017 en heeft instemming.

GMT-advies

Nvt

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Publicatie in het gemeenteblad vanaf woensdag 30 augustus 2017.