



Definitief

Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark 2

Gemeente Almelo

BJ2615



26 augustus 2024



Gemeente Almelo Opdrachtgever
Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark 2 Project
BJ2615 Dossier

CtC, EH, RP Auteur(s)
EH Gecontroleerd
EH Projectmananger
26-08-2024 datum

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Stedenbouwkundig schetsplan	1
1.2 Deelgebieden	2
2. Ecologie	3
3. Beeldkwaliteit per deelgebied	5
3.1 A35 zone (I)	7
3.2 Landschapszone (II)	12
3.3 Centrale zone (III)	17
3.4 Kanaalzone (IV)	22
3.5 Doorbraakzone (V)	27
3.6 Openbare ruimte terrein (VI)	32
3.6.1 Collectieve voorziening	35
3.7 Landschappelijke inpassingszone (VII)	36
3.7.1 Toolbox	37



Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 Almelo

Legenda

- Plangrens
- Uitgeefbaar terrein, verkaveling indicatief
- Bebouwing indicatief
- Rijbaan
- Fietspad
wandelpad indicatief
- Bomen/beplanting nieuw
- Bomen bestaand
- Meldoornhaag of vergelijkbaar op
kavelgrens
- Bloemrijk grasland
- Wadi
- Watergang en waterpartij
- Zoekgebied natuurcompensatie
- Grondwal locatie indicatief
- Landbouwontsluiting
- Ontsluiting hulpdiensten
- Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting
- Ingrediënten versterken landschap
- Flexibiliteit t.b.v. verkaveling



1. Inleiding

De gemeente Almelo heeft in 2021 het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken: XL Businesspark 2. Het plangebied wordt begrensd door de A35 aan de noordzijde, het Twentekanaal aan de oostzijde, De Doorbraak aan de zuidzijde en de gemeentegrens aan de westzijde. In voorliggende rapportage wordt het beeldkwaliteitsplan beschreven. De Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, augustus 2022, vormde het vertrekpunt voor het schetsplan. Als opvolging van het schetsplan is er het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.1 Stedenbouwkundig schetsplan

Om te komen tot een integraal gewogen en toekomstbestendig ontwerp voor XL Businesspark 2 zijn diverse aspecten beschouwd. Deze zijn onder te verdelen in de aspecten people, planet, profit. Er is gezocht naar een juiste balans tussen de sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen.

De uitbreidingslocatie XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap, het overige deel tot het jonge heide- en broekontginninglandschap. Dat verklaart de rechtlijnigheid van de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Doorbraak, met meanderende beek, nevengeulen en broekbos en ruimte voor waterberging.

De opzet in de Kadernota ging al uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg kan dragen voor een goede landschappelijke inpassing. De hoofdstructuur volgde de huidige opzet van het assenkruis van wegen van de Hoeselderdijk en Zomerdijk. De breedte van de landschappelijke zone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder.

In de nieuwe opzet is de hoofdstructuur losgelaten. De oorspronkelijke opzet uit de Kadernota leidde op een aantal plekken tot inefficiënte kavels en doodlopende wegen. Daarnaast is de omvang en schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijfsgebouwen zodanig groot, dat deze geen (cultuurhistorische) verwantschap met het onderliggende landschap heeft. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen zou in de toekomst verloren gaan en niet meer herkenbaar zijn. Daarom is gekozen voor een opzet met een zo efficiënt mogelijke verkavelingsstructuur en bijbehorende nieuwe infrastructuur. Het schetsplan wijkt dus af van de verkavelingsstructuur uit de 'Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2' (augustus 2022).

De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door de efficiënte verkavelingsstructuur is het uitgeefbaar gebied zo compact mogelijk en blijft er aan de randen zo veel mogelijk ruimte over voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi's, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor er een stevig groenblauw casco ontstaat. Dat casco zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.

De oostwest gelegen noordelijke ontsluitingstak ligt qua positie vast. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een ondergrondse transportleiding in het profiel. Met zowel de zuidelijke oostwest verbinding als de oostelijke en westelijke tak kan nog iets worden geschoven. Het ontwerp is gebaseerd op de ontwikkeling van kavels van minimaal 3 hectare groot.

Door een efficiënte ontsluitings- en verkavelingsstructuur ontstaat 'ruimte' aan de randen, waar invulling wordt gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen van het plangebied krijgen verschillende functies hun plek. Het betreft:

- Landschappelijke inpassing / verkleinen overlast naar omgeving;
- Waterberging;
- Mitigerende en compenserende maatregelen flora en fauna;
- Recreatief medegebruik.

Voor de exacte vormgeving van de randen is een 'toolbox' samengesteld met inrichtingselementen. De invulling vraagt maatwerk, waarbij 'van buiten naar binnen' wordt ontworpen. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken wordt waar mensen wonen en waar hinder ervaren kan worden. Door aan te sluiten op groenstructuren in de omgeving, kan een fijnmazige groenstructuur voor dieren worden gerealiseerd. Door het gebruik van de toolbox kan een zorgvuldige inpassing van XL Businesspark 2 in de omgeving worden geborgd en kan het bedrijventerrein zorgvuldig worden verankerd in de omgeving.

Het plan steunt samengevat op twee pijlers die bepalend zijn voor de opzet:

- Een heldere hoofdstructuur met een ontsluitingsstructuur in de vorm van een ring, die flexibiliteit biedt voor de fasering en de uitgifte van kavels. De compacte ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met een groenblauwe dooradering van het gebied.
- Een robuuste landschappelijke randzone waarbinnen ruimte is voor maatwerk voor een goede landschappelijke inpassing, voor waterberging, voor natuurontwikkeling en voor recreatief medegebruik.

1.2 Deelgebieden

Er worden 7 deelgebieden onderscheiden:

(1) De zone aan de snelweg A35. Dit is een zichtlocatie. (*A35 zone*)

(2) De zone op de grens met Wierden. Hier is ruimte voor bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren. (*Landschapszone*)

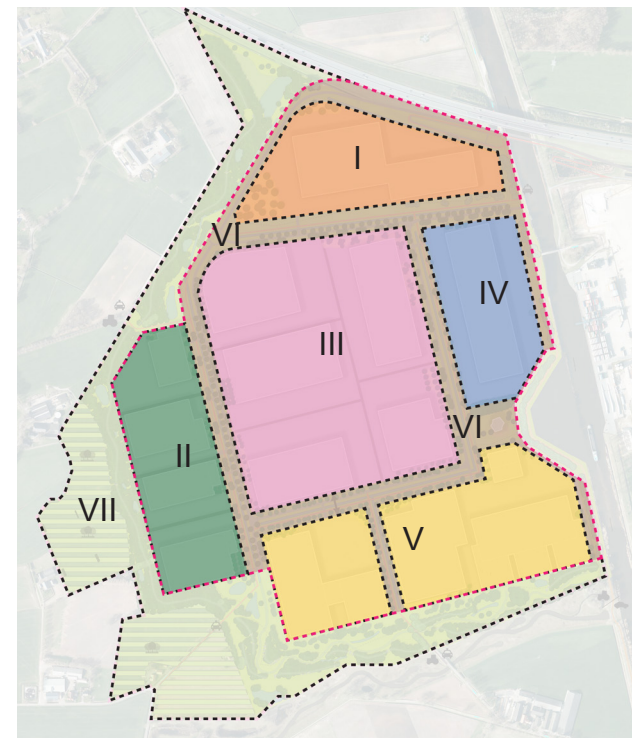
(3) De zone in het centrum. Het grootschalige, flexibele middengebied, dat ook nog deels van kleur kan verschieten. Het is nu ook aan de oostkant nog geschikt voor logistiek, maar de verhouding maakindustrie/ logistiek kan wijzigen als de vraag uit de markt naar ruimte voor maakindustrie aanhoudt. Het percentage logistiek wordt dan kleiner. (*Centrale zone*)

(4) De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek. (*Kanaalzone*)

(5) De zone aan de zuidrand. Een grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie. Wordt uitgegeven aan meerdere partijen. (*Doorbraakzone*)

(6) Openbare ruimte. De openbare ruimte tussen de uitgeefbare kavels. (*Openbare ruimte*)

(7) Landschappelijke inpassingszone. De zone aan de west- en zuidkant van het gebied, grenzend aan Wierden en De Doorbraak. (*Landschappelijke inpassingszone*)



Deelgebieden

2. Ecologie

In het huidige plangebied zijn na onderzoek diverse diersoorten aangetroffen die moeten worden gecompenseerd en/of gemitigeerd in de planvorming. De compenserende en mitigerende maatregelen maken integraal onderdeel uit van het totale plan en hebben betrekking op de landschappelijke inpassingszone, de openbare ruimte, de kavels en de gebouwen.

Om invulling te geven aan de compensatie- en mitigatie opgave is een fijnmazige groenblauwe structuur opgenomen in het schetsplan. Deze is op hoofdlijnen onder te verdelen in de volgende onderdelen:

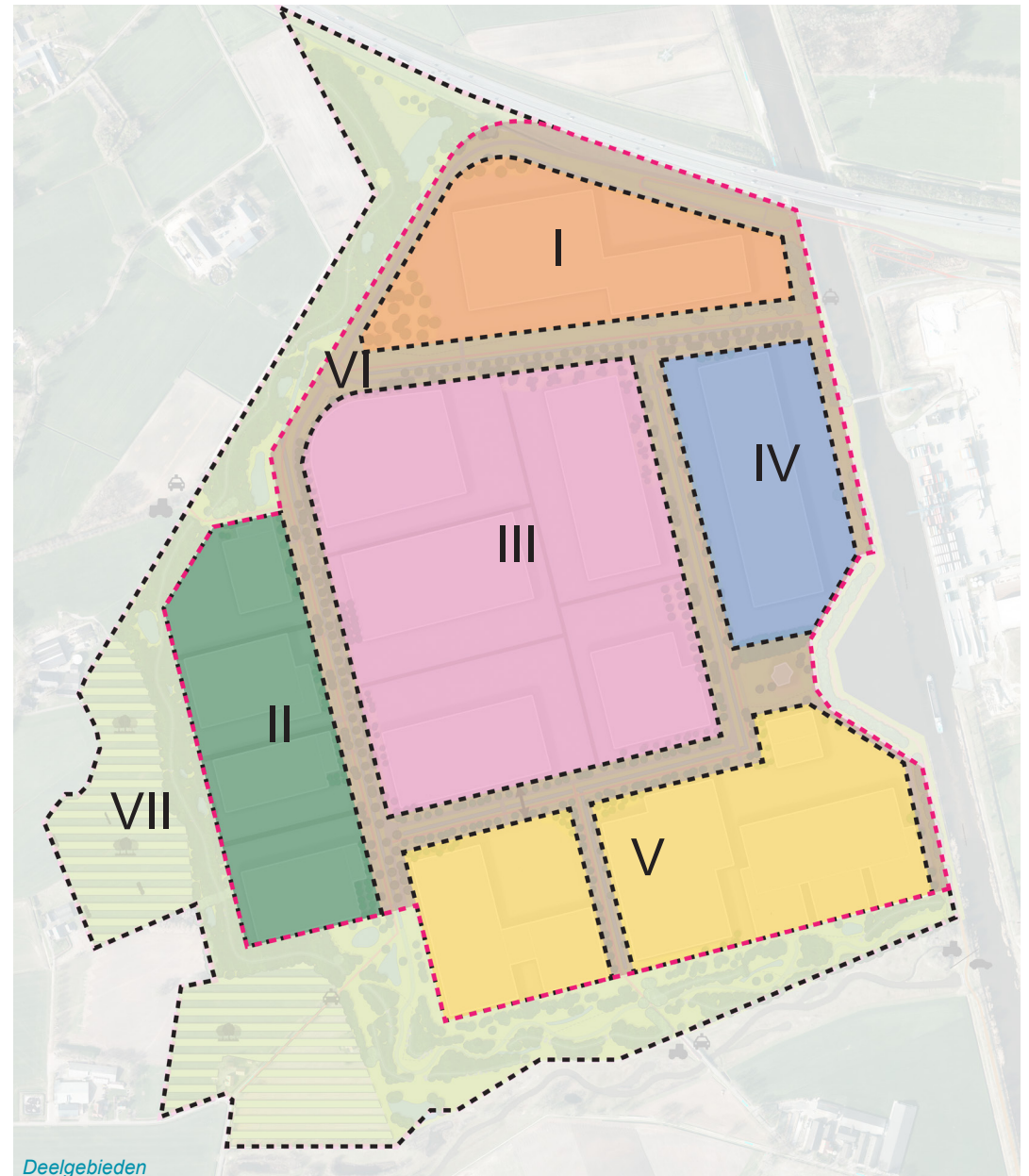
- Hoofdstructuur op het terrein en langs het Twentekanaal:
 - Groenblauwe structuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen;
 - Gecombineerd met ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers.
- Bedrijfspercelen inclusief gebouwen:
 - Nestvoorzieningen en groenstructuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.
- Landschappelijke inpassingszone:
 - Diversiteit (kruidenrijk- en faunarijk grasland en vochtige schraalgraslanden, poelen, watergangen, bos en struweel, fauna-huizen) voor kleine zoogdieren, vogels, vleermuizen en de patrijs;
 - Gecombineerd met de andere opgaven in deze zone.
- Omgeving:
 - Kruidenrijk grasland voor de patrijs;
 - Nestvoorzieningen voor diverse vogels.

Deze groenblauwe structuur is niet alleen voor de flora en fauna ontworpen. Het draagt ook bij aan de waterbergingsopgave, aan vergroting van de biodiversiteit en aan het inrichten van een gezonde leefomgeving voor zowel werknemers als omwonenden.

Het plantmateriaal is bij voorkeur zoveel mogelijk autochtoon. Dit zijn bomen en struiken die van nature voorkomen in het gebied en zichzelf voortplanten. De mate waarin de beplanting ook geschikt is voor veranderend klimaat, wordt in de verdere uitwerking meegewogen. Nadere uitwerking dient in lijn met het Activiteitenplan plaats te vinden.



Referentiebeelden groenblauwe structuur



Deelgebieden

3. Beeldkwaliteit per deelgebied

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een initiatiefnemer, architect of ontwikkelaar kaders mee te geven voor het ontwerp van de bebouwing en inrichting van de kavel. En voor welstand om te toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan worden de kaders voor de verschillende onderdelen vastgelegd waar nodig en 'los gelaten' waar het kan. Dit leidt tot flexibiliteit in het plan en onderscheid in verschillende gebieden. Voor XL businesspark 2 betekent dit dat er 5 verschillende deelgebieden ontstaan, elk met zijn eigen kaders. Deze 5 deelgebieden komen overeen met de eerste 5 deelgebieden uit paragraaf 1.2. Voor de openbare ruimte, de deelgebieden 6 en 7, worden beschreven in 3.6 en 3.7.

Het beeldkwaliteitsplan dient tevens als handreiking en aanjager om de beeldkwaliteit op het businesspark naar een gewenst niveau te tillen en daarmee als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

Visie op de beeldkwaliteit

Helder vormgegeven gebouwen en ingerichte kavels op een terrein met een robuust vormgegeven openbare groene ruimte. Dat zorgt gezamenlijk voor een kwalitatief, rustig en ingetogen beeld, ook naar de omgeving.

Op XL Businesspark 2 wordt een stevige groenblauwe structuur ingericht die bijdraagt aan een toekomstbestendig, duurzaam en gezond werkklimaat. De gebouwen krijgen een rustig en ingetogen beeld, wat samen met de openbare ruimte kwaliteit en identiteit geeft aan de plek en wat leidt tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Gebouwen worden vormgegeven in heldere volumes die

zorgvuldig zijn afgewerkt. Door deze eenvoud ontstaat samenhang tussen de verschillende gebouwen op het businesspark. Een te grote gebouwdiversiteit zou kunnen leiden tot verrommeling.

In de gevels is op sommige plekken ruimte voor een accent. Bijvoorbeeld op de representatieve gevel op een zichtlocatie, als oriëntatiepunt op een route of om een verschil in functie in het betreffende deel van een gebouw zichtbaar te maken. Het is een verbijzondering in de gevel. Deze kan worden vormgegeven door gebruik te maken van een ander materiaal, kleur, textuur of bijvoorbeeld een opening in de hoofdvorm van het gebouw. Een accent is ten alle tijden ondergeschikt aan en niet hoger dan de hoofdmassa van het gebouw.

Bij het realiseren van helder vormgegeven gebouwen hoort een heldere organisatie van de kavel. Deze houdt rekening met de omgeving en draagt bij aan een kwalitatieve inpassing naar de openbare ruimte op het businesspark. Parkeren en laad- en losactiviteiten zijn bijvoorbeeld niet toegestaan op de achterzijde van de kavels die grenzen aan het landschap.

Naast beeldkwaliteitseisen voor de gebouwen en kavels worden ook aan de openbare ruimte beeldkwaliteitseisen gesteld. Dit geldt voor de openbare ruimte op het terrein en voor de landschappelijke inpassingszone aan de west- en zuidzijde. Voor de landschappelijke inpassingszone is een toolbox ontwikkeld, die zorgdraagt voor een kwalitatieve en toekomstbestendige inpassing van het businesspark. Voor de openbare ruimte worden materialen voorgeschreven, zodat de samenhang van



Referentiebeelden accenten



3.1 A35 zone (I)

Dit deelgebied ligt aan de A35 en is het visitekaartje vanaf de A35 voor het XL bedrijvenpark 2. Het bedrijf of bedrijven oriënteren zich met het representatieve deel naar de A35. Ze geven aan waar het XL Businesspark 2 voor staat.

In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	
	A35 Zone
Organisatie van de kavel	Algemeen: Laden en lossen - Laden en lossen op eigen terrein. - Laden en lossen niet aan landschapszijde. - Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. Opslag - Opslag achter de voorgevel rooilijn. Parkeren - Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). - Entree van de kavel(s) is aan de zuidzijde. Erfscheiding - Erfscheidingen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. - Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. - Kleur antraciet.
Gebouwen	Plaatsing en oriëntatie - Bebouwing hebben gelijke richting als bebouwing overzijde (XL Businesspark 1). - Representatieve deel is georiënteerd op de A35. Vormgeving - Heldere volumes en afleesbare geleding. - Accenten op aangewezen plekken langs A35. Signing en reclame uitingen - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur), - Lichte grijs tinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. - Gebundelde expressie op de juiste plek. - Verfijning door textuur mogelijk. - Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). - Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. - Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. - Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.



Indicatieve verkaveling

Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied A35 een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschapszone te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevellijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Parkeren kan rondom het gebouw worden gesitueerd en wordt groen ingericht.

Legenda

Parkeren niet toegestaan	
Laden lossen niet toegestaan	
Laden en lossen vrijhouden van voorgevel	
Indicatieve erfafscheiding groen uitgevoerd	
Indicatief hekwerk	

Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plekken langs A35.
- Om eenheid te vormen met het eerste uitleggebied van XL Businesspark Twente dienen de gebouwen aan de A35 zijde evenwijdig gesitueerd te zijn aan de gebouwen aan de oostzijde van het kanaal.
- Het representatieve deel toont zich aan de A35 zijde.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied ligt tussen de 15 en 18 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrans te liggen.



Legenda

Accent



Zone voorgevel rooilijn



Orientatie voorgevel



Hoogtegrens bebouwing



Gebiedsgrens



Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding



Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Vormgeving

De gebouwmassa of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand



Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:

RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

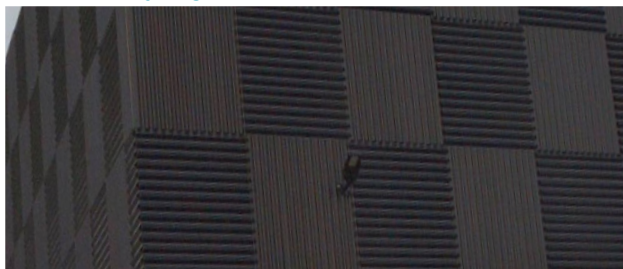
Zo wel: ingetogen hoofdkleur



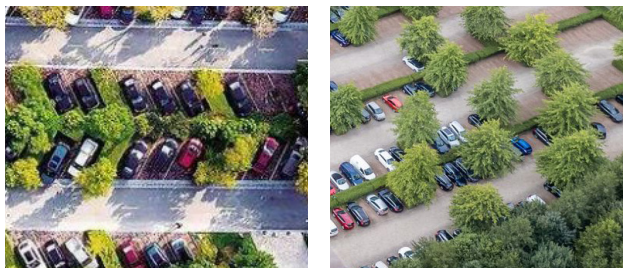
Zo wel: gebundelde expressie of accent



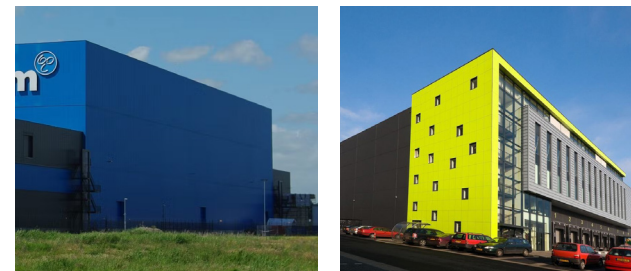
Zo wel: verfijning door textuur



Zo wel: Robuust groen ingericht



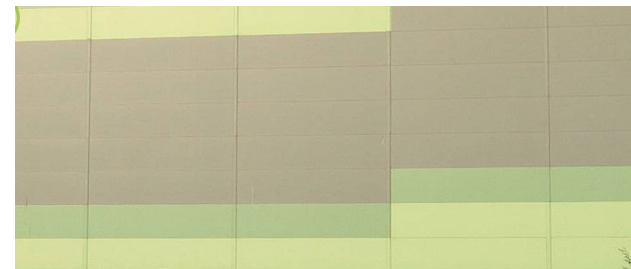
Zo niet: felle hoofdkleur



Zo niet: veel verschillende aspecten



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo niet: verhard parkeerterrein met 'plukjes groen'



Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	
Landschapszone	
Organisatie van de kavel	Algemeen: Laden en lossen - Laden en lossen op eigen terrein. - Laden en lossen niet aan landschapszijde. - Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. Opslag - Opslag achter de voorgevel rooilijn. Parkeren - Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree) Erfscheiding - Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. - Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. - Kleur antraciet.
Gebouwen	Plaatsing en oriëntatie - Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. - Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 20 meter van de perceelsgrens. Vormgeving - Heldere volumes en afleesbare geleding. - Accenten op aangewezen plekken . - Bij grote kavels (>6ha), voldoende geleding om korrelgrootte bedrijfspanden aan landschapszijde te verkleinen.(PM) Signing en reclame uitingen - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur), - Lichte grijstinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. - Gebundelde expressie op de juiste plek. - Verfijning door textuur mogelijk. - Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). - Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. - Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. - Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.

3.2 Landschapszone (II)

De zone op de grens met gemeente Wierden. De zone waar bedrijven met de achterkant naar het landschap staan en de oriëntatie gericht is op de ontsluitingsstructuur van XL Businesspark 2.

In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapszone een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschappelijke inpassingszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.

Legenda

Parkeren niet toegestaan	
Laden lossen niet toegestaan	
Laden en lossen vrijhouden van voorgevel	
Indicatieve erfafscheiding groen uitgevoerd	
Indicatief hekwerk	





Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plek zichtbaar vanaf aanrijroute rotonde.
- Rooilijnzone voorgevel 10 - 20 meter achter erfgrans.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrans te liggen.
- Dubbele orientatie hoekkavels.

Legenda

Accent	★
Zone voorgevel rooilijn	■
Orientatie voorgevel	┌ ┐
Hoogtegrens bebouwing	- - -
Gebiedsgrens	—

Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding



Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand



Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting het buitengebied worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken voor de omgeving.

Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Zo wel: ingetogen hoofdkleur



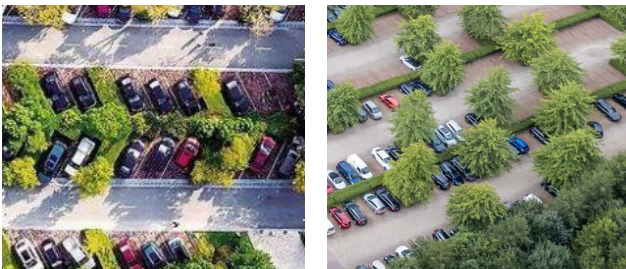
Zo wel: gebundelde expressie of accent



Zo wel: verfijning door textuur



Zo wel: Robuust groen ingericht



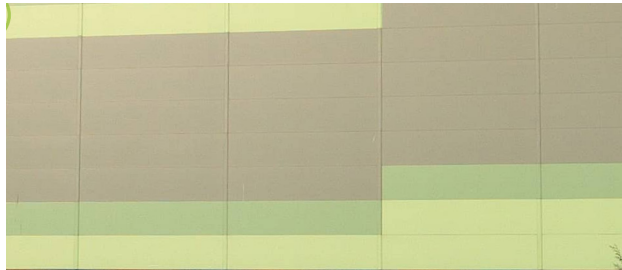
Zo niet: felle hoofdkleur



Zo niet: veel verschillende aspecten



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo niet: verhard parkeerterrein met 'plukjes groen'



Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:

RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007, 9011 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

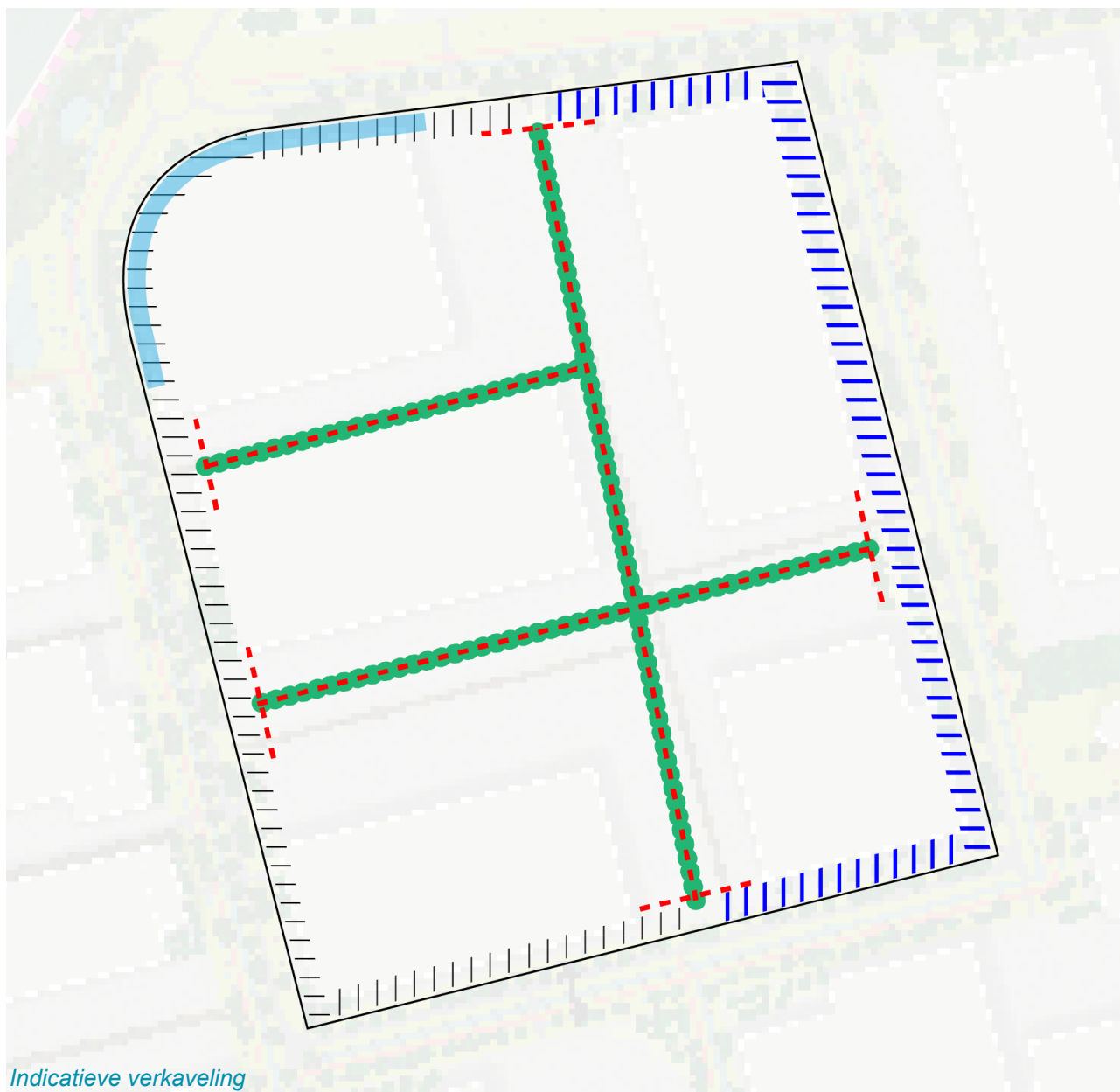
3.3 Centrale zone (III)

In het midden van het XL Bussinespark 2 Almelo is de flexibiliteit groter voor de ondernemers uitgezonderd de hoekkavel in de noordwesthoek die grenst aan de rotonde en georiënteerd is naar de landschappelijke inpassingszone.

Het grootschalige, flexibele middengebied, dat nog deels van kleur kan verschieten qua type bedrijvigheid. Het is deels geschikt voor logistiek, maar de verhouding maakindustrie/ logistiek kan wijzigen als de vraag uit de markt naar ruimte voor maakindustrie aanhoudt. Het percentage logistiek wordt dan kleiner.

In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo Centrale zone	
Organisatie van de kavel	Algemeen: Laden en lossen - Laden en lossen op eigen terrein. - Laden en lossen niet aan landschapszijde. - Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. Opslag - Opslag achter de voorgevel rooilijn. Parkeren - Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). Erfscheiding - Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. - Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. - Kleur antraciet.
Gebouwen	Plaatsing en oriëntatie - Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. - Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 30 meter van de erfgrans. Vormgeving - Heldere volumes en afleesbare geleding. - Accenten op aangewezen plekken. Signaling en reclame uitingen - Signaling en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). - Lichte grijs tinten RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023. - Gebundelde expressie op de juiste plek. - Verfijning door textuur mogelijk. - Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). - Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. - Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. - Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.



Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschappelijke inpassingszone een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied zoveel mogelijk te beperken is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschappelijk inpassingszone, landschapszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- In de noordwestelijke hoek van deze zone, in de zichtlijnen vanaf de rotonde, is parkeren voor het gebouw niet toegestaan.
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.

Legenda

Parkeren niet toegestaan	
Laden lossen niet toegestaan	
Laden en lossen vrijhouden van voorgevel	
Indicatieve erfafscheiding groen uitgevoerd	
Indicatief hekwerk	
Gebiedsgrens	

Organisatie op gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plek zichtbaar vanaf aanrijroute rotonde.
- Rooilijnzone van de voorgevel is 10 - 30 meter achter erfgrans.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt evenwijdig aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geldt dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 tot 18 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrans te liggen.

Legenda

Accent



Zone voorgevel rooilijn



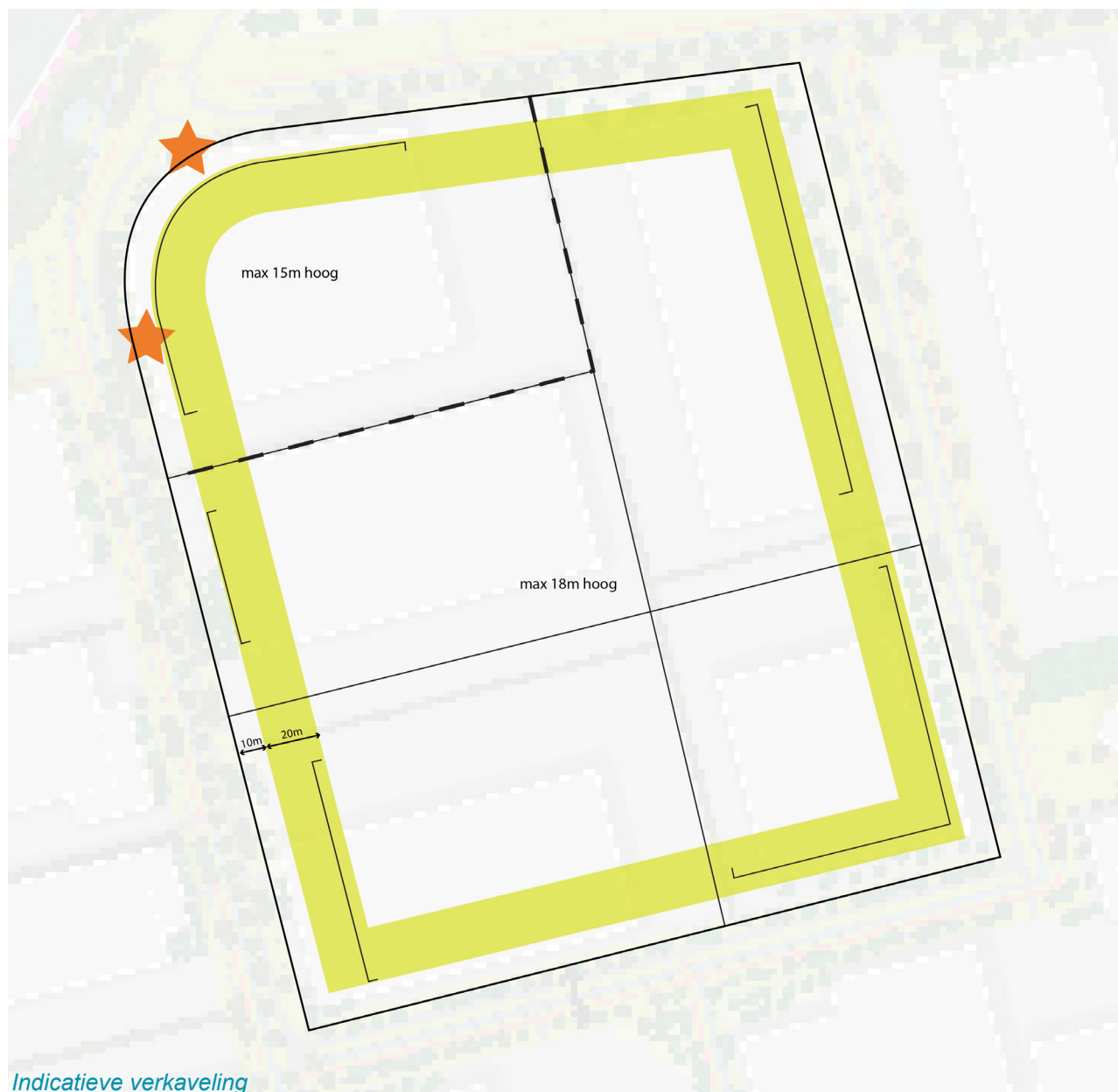
Orientatie voorgevel



Hoogtegrens bebouwing



Gebiedsgrens



Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding



Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand



Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren: RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

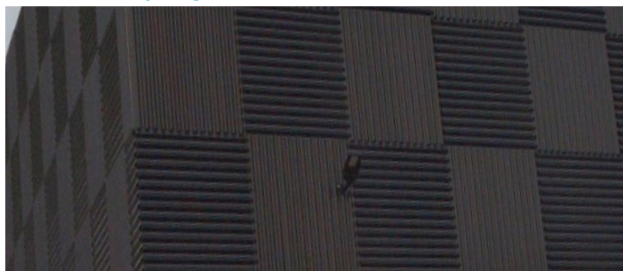
Zo wel: ingetogen hoofdkleur



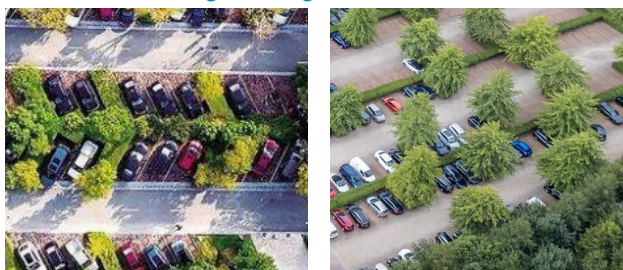
Zo wel: gebundelde expressie of accent



Zo wel: verfijning door textuur



Zo wel: Robuust groen ingericht



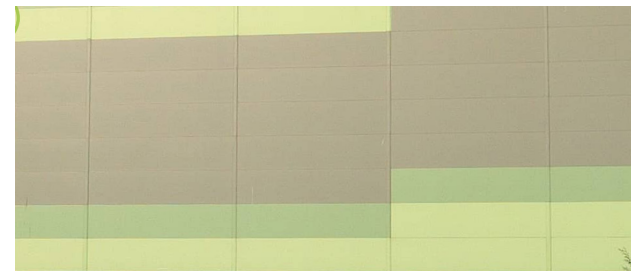
Zo niet: felle hoofdkleur



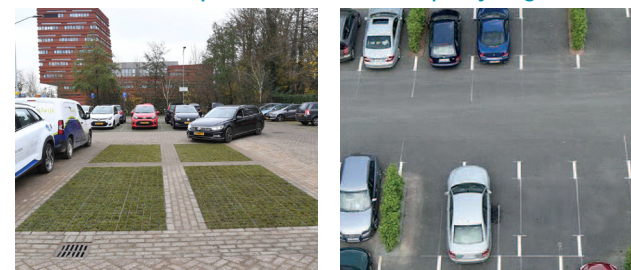
Zo niet: veel verschillende aspecten



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo niet: verhard parkeerterrein met 'plukjes groen'



Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	
Centrale zone	
Organisatie van de kavel	Algemeen: Laden en lossen - Laden en lossen op eigen terrein. - Laden en lossen niet aan landschapszijde. - Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. Opslag - Opslag achter de voorgevel rooilijn. Parkeren - Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). Erfscheiding - Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. - Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. - Kleur antraciet.
Gebouwen	Plaatsing en oriëntatie - Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. - Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 30 meter van de erfgrans. Vormgeving - Heldere volumes en afleesbare geleding. - Accenten op aangewezen plekken. Signing en reclame uitingen - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). - Lichte grijs tinten RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023. - Gebundelde expressie op de juiste plek. - Verfijning door textuur mogelijk. - Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). - Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. - Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. - Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.

3.4 Kanaalzone (IV)

De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek. Evenals de Centrale zone biedt dit deelgebied meer flexibiliteit dan de kavels die grenzen aan het landschap. In deze zone mag hoger worden gebouwd. In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

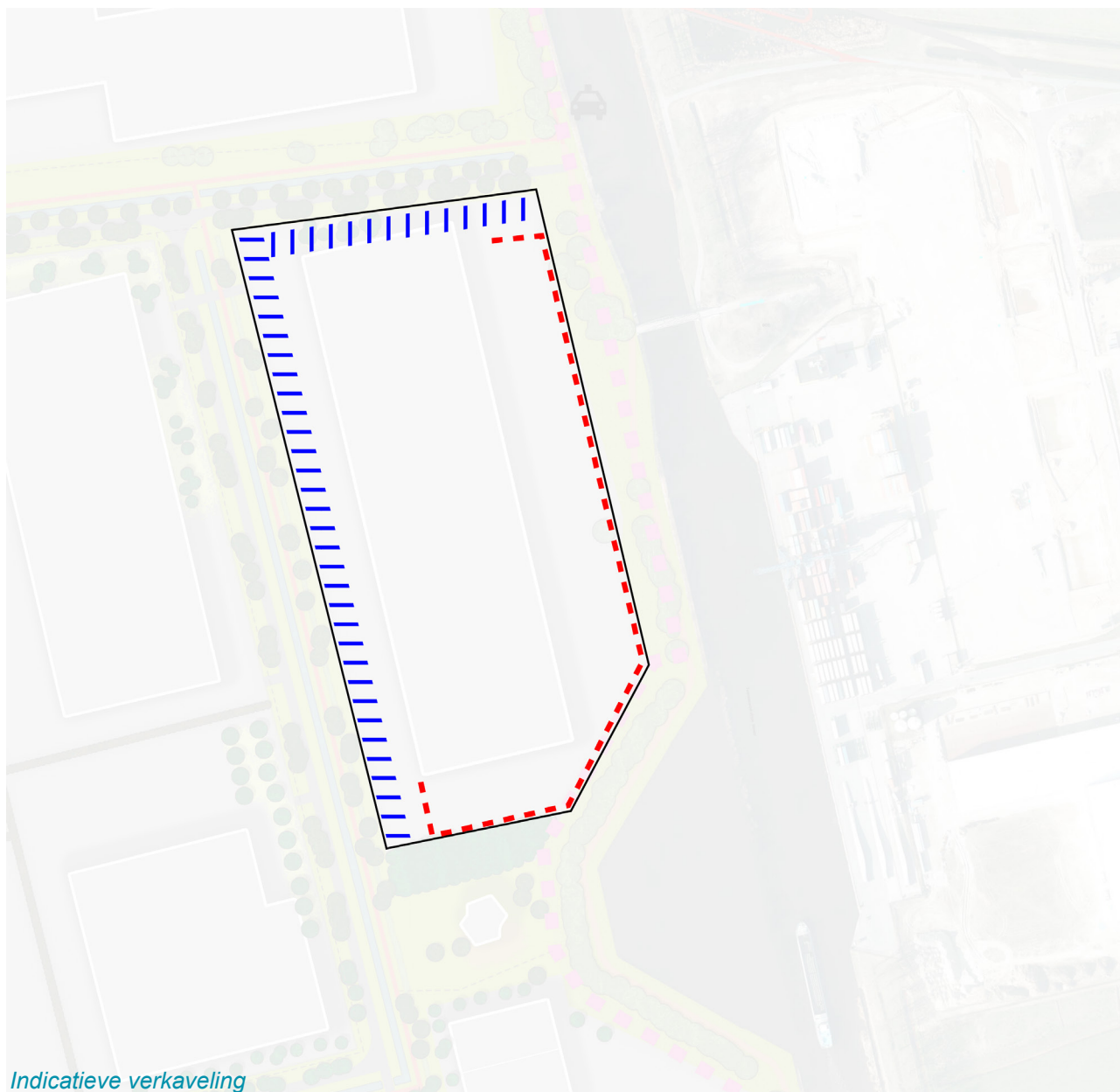
Organisatie op kavelniveau

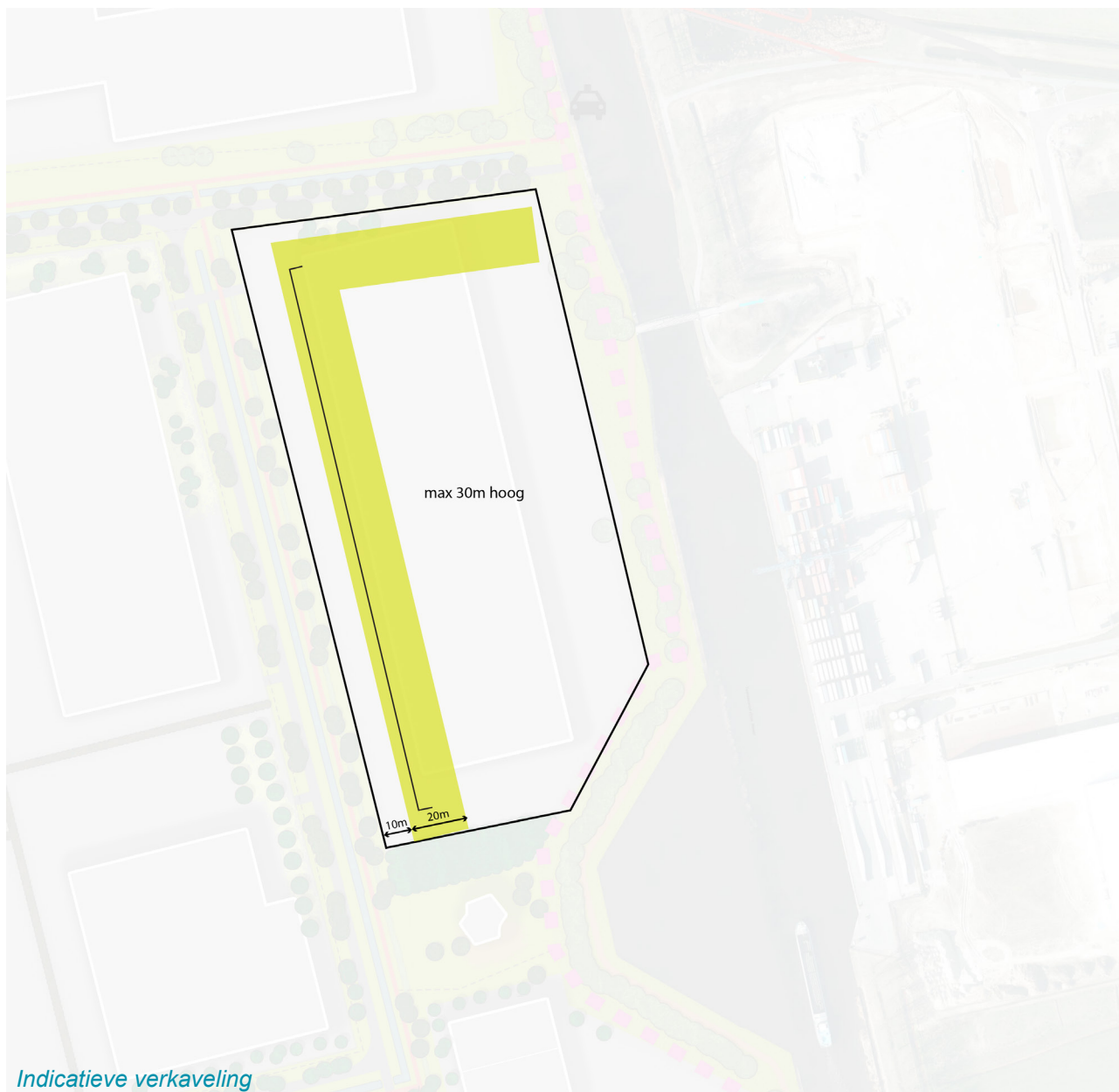
Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapzone een aantal eisen vastgelegd:

- Voor de hoekpercelen geldt dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg vrij moet zijn van laden en lossen.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.

Legenda

Parkeren niet toegestaan	
Laden lossen niet toegestaan	
Laden en lossen vrijhouden van voorgevel	
Indicatieve erfafscheiding groen uitgevoerd	
Indicatief hekwerk	





Organisatie op gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Rooilijnzone van de voorgevel is 10 - 30 meter achter de erfgrens.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt parallel aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geldt dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 30 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.

Legenda

Accent	★
Zone voorgevel rooilijn	■
Orientatie voorgevel	└──┐
Hoogtegrens bebouwing	- - -
Gebiedsgrens	—

Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding



Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht

Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand



Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Zo wel: ingetogen hoofdkleur



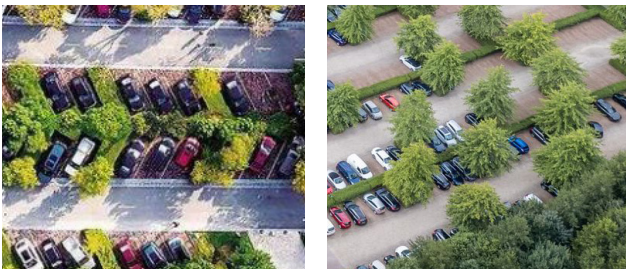
Zo wel: gebundelde expressie of accent



Zo wel: verfijning door textuur



Zo wel: Robuust groen ingericht



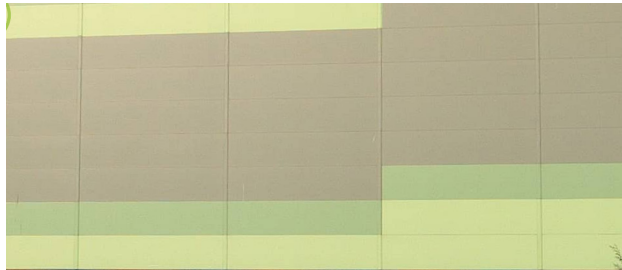
Zo niet: felle hoofdkleur



Zo niet: veel verschillende aspecten



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo niet: verhard parkeerterrein met 'plukjes groen'



Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

3.5 Doorbraakzone (V)

De zone die grenst aan de Doorbraak. Voor deze zone gelden dezelfde eisen als voor aan de landschapszone. De bebouwing is georiënteerd op het bedrijventerrein zelf en grenst met achterkanten naar het landschap.

In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	
Doorbraakzone	
Organisatie van de kavel	Algemeen: Laden en lossen - Laden en lossen op eigen terrein. - Laden en lossen niet aan landschapszijde. - Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. Opslag - Opslag achter de voorgevel rooilijn. Parkeren - Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). Erfscheiding - Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. - Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. - Kleur antraciet.
Gebouwen	Plaatsing en oriëntatie - Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. - Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 20 meter van de erfgrans. Vormgeving - Heldere volumes en afleesbare geleding. - Accenten op aangewezen plekken. - Bij grote kavels (>6ha), voldoende geleding in gebouwontwerp om korrelgrootte bedrijfspanden aan landschappelijke inpassingszone te beperken. Signing en reclame uitingen - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). - Lichte grijs tinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. - Gebundelde expressie op de juiste plek. - Verfijning door textuur mogelijk. - Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). - Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. - Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. - Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/omgeving.



Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapszone een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschapszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.

Legenda

Parkeren niet toegestaan	
Laden lossen niet toegestaan	
Laden en lossen vrijhouden van voorgevel	
Indicatieve erfafscheiding groen uitgevoerd	
Indicatief hekwerk	

Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Rooilijn voorgevel 10 - 30 meter achter erfgrans.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt parallel aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geldt dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrans te liggen.



Legenda

Accent



Zone voorgevel rooilijn



Orientatie voorgevel



Hoogtegrens bebouwing



Gebiedsgrens



Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding/accenten Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand



Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:

RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

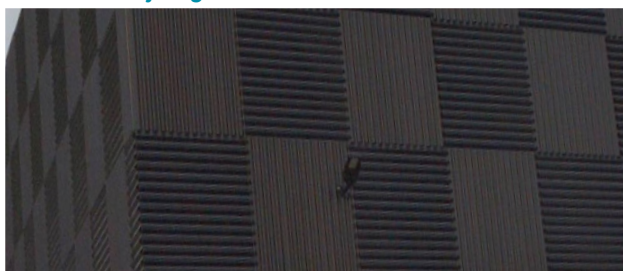
Zo wel: ingetogen hoofdkleur



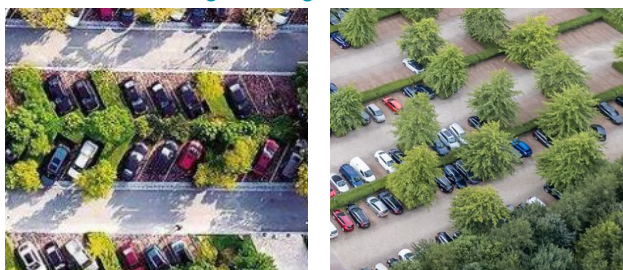
Zo wel: gebundelde expressie of accent



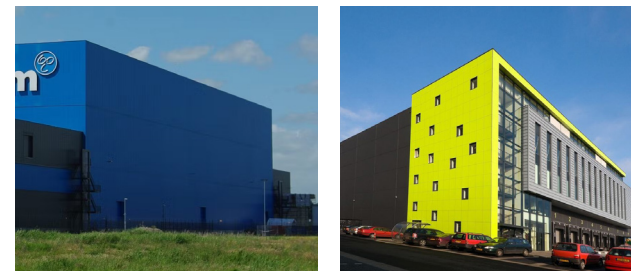
Zo wel: verfijning door textuur



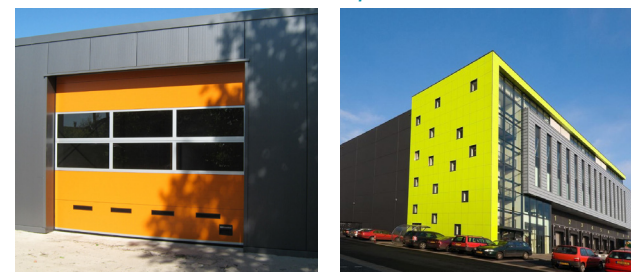
Zo wel: Robuust groen ingericht



Zo niet: felle hoofdkleur



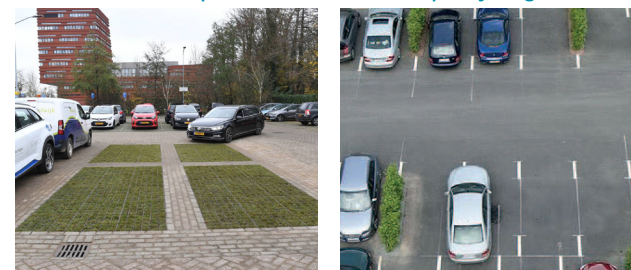
Zo niet: veel verschillende aspecten



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



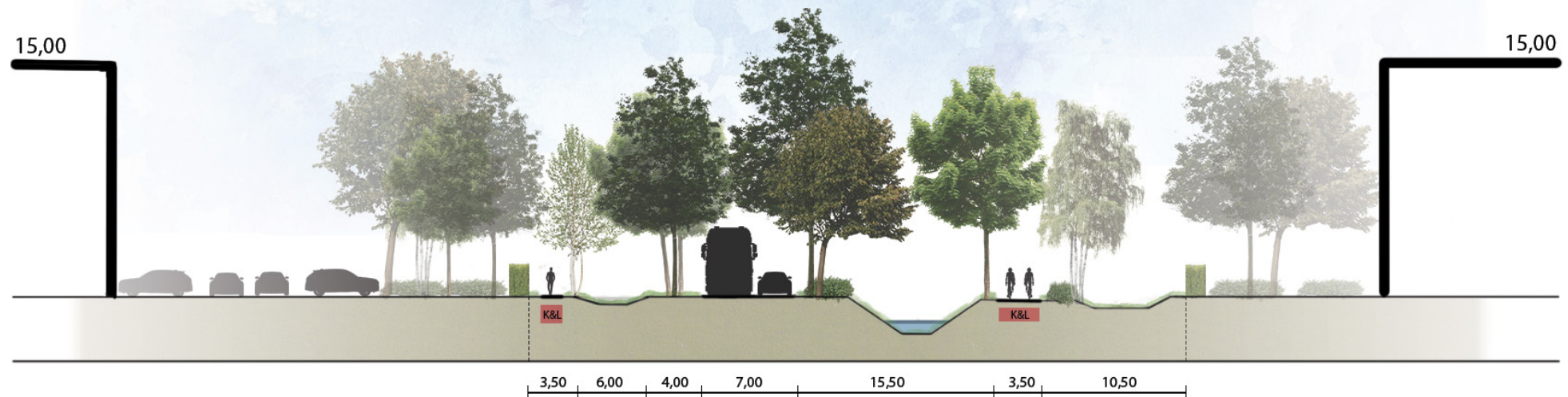
Zo niet: verhard parkeerterrein met 'plukjes groen'



3.6 Openbare ruimte terrein (VI)

Op XL Businesspark 2 komen profielen van 50 meter breed, met daarin ruimte voor de rijweg van 7 meter breed, een vrijliggend tweerichtingen fietspad, een voetpad, water(berging) en groen. Het vormt een stevig groenblauw, dat bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het businesspark. Hierna volgen de eisen die gesteld worden aan de openbare ruimte. In alle gevallen:

- Eenduidige vormgeving en materialisering van de verschillende onderdelen, zodat eenheid en rust ontstaat in het beeld.
- Integraal ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan).
- Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.



Verharding

- Rijbaan: 7 meter breed, uit te voeren in asfalt, kleur zwart.
- Fietspaden: 3,50 meter breed, uit te voeren in een dubbelklinker, kleur rood (onder fietspaden liggen kabels en leidingen).
- Wandelpaden: maximaal 2 meter breed maar bij voorkeur minder breed, uit te voeren in een halfverharding, beige/grijze kleur.

Inritten kavels

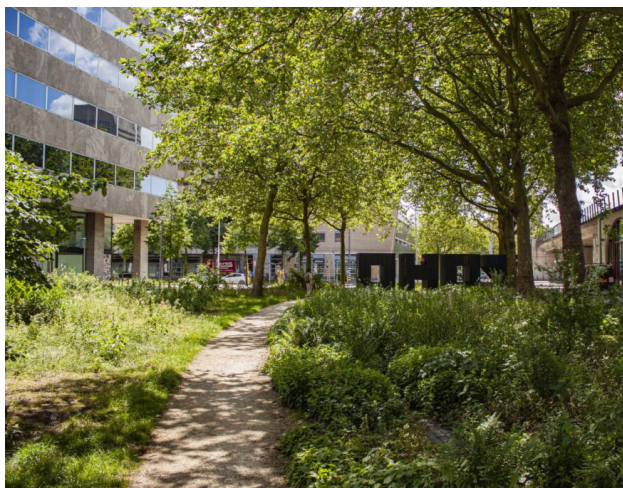
- Maximaal 2 inritten per kavel.
- Het deel van de inritten dat gelegen is in de openbare ruimte eenduidig uitvoeren qua breedte en materialisering. Breedte(s) en materiaalkeuze nader te bepalen.

Kruisingen watergang rijbaan of inrit

- Uitvoeren als duikerbrug.
- Rechthoekige duiker.
- Eenduidige vormgeving, materialisering en kleurstelling.
- Indien leuning verplicht, dan zo transparant mogelijk en eenduidig in vormgeving, materialisering en kleurstelling.

Kruisingen watergang fietspaden en voetpaden in zowel de landschappelijke inpassingszone als de openbare ruimte

- Uitvoeren als houten brug.
- Zo slank mogelijk in aanzicht.
- Eenduidige vormgeving.



Referentiebeeld wandelpad



Referentiebeeld duikerbrug



Referentiebeeld wandelpad



Referentiebeeld duikerbrug

Beplanting

- Bermen, taluds en wadi's kruidenrijk gras.
- Beplanting (bomen, struweel):
 - Inheemse soorten en diversiteit
 - In de profielen een afwisseling van hoogstambomen, meerstammige bomen en struweel
- Middeneiland rotonde groene invulling, in samenhang met groen in profielen.

Straatmeubilair

Openbare verlichting, bewegwijzering, zitgelegenheid

- Eenduidige vormgeving, overeenkomstig het meubilair op XL Businesspark 1.



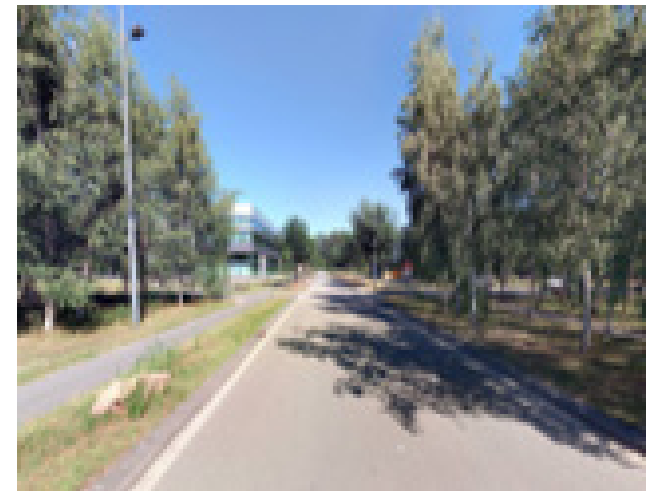
Kruidenrijke grasbermen en wadi's



Diversiteit beplanting in profielen: afwisseling hoogstam en meerstammige bomen, struweel



Kruidenrijke grasbermen en wadi's



Diversiteit beplanting in profielen: afwisseling hoogstam en meerstammige bomen, struweel

3.6.1 Collectieve voorziening

Langs het Twentekanaal, tussen deelgebied 4 en 5, is ruimte gereserveerd voor een collectieve voorziening. Op de locatie nabij de zwaaikom kan bijvoorbeeld een horeca- en/of vergaderfaciliteit worden gerealiseerd. Het kan ook een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit parkmanagement zijn. Hierna volgen de eisen die gesteld worden aan de vormgeving van deze collectieve voorziening. In alle gevallen:

- Integraal ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan).
- Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.

Gebouw

- Vormgeving
 - Een losstaand, autonoom gebouw, gekenmerkt door een eigenheid in vorm en uitstraling, in functie en gebruik.
 - Relatief bescheiden gebouw in relatie tot bedrijfspanden.
 - Maximale bouwhoogte is 15 meter.
- Plaatsing en oriëntatie
 - Representatieve en alzijdige oriëntatie.
 - Situering in de ruimte is vrij.
- Signing en reclame uitingen
 - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.
- Materiaal
 - Vrij, maar voorkomen weerkaatsing zonlicht.
 - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal
 - Verfijning door bijvoorbeeld textuur of materialen.
 - Geen felle hoofdkleur.

Openbare ruimte

- Beplanting
 - Zo groen mogelijke, lommerrijke inrichting.
 - Inpassing voedselbos/ boomgaard .
- Opslag in of achter gebouwde oplossing:
 - Integraal meeontworpen in hoofdgebouw.
 - In bijgebouw die eenheid vormt met maar ondergeschikt is aan hoofdgebouw.
 - Ingepast achter een gebouwde afscherming, die eenheid / samenhang vormt met hoofdgebouw.
- Parkeren
 - Indien parkeren op maaiveld, dan in combinatie met groene inrichting en ondergeschikt aan groene uitstraling van de plek.
 - Fietsparkeren ongeschikt aan groene uitstraling van de plek. Indien gebouwd, dan in samenhang met hoofdgebouw.
- Efscheiding
 - Indien efscheiding, dan groen uitvoeren. Optioneel een hekwerk erin geïntegreerd.

Verlichting bebouwing en terrein

- Verlichting terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel.
- Sfeerverlichting is toegestaan maar altijd ingetogen.
- Geen lichtoverlast vanaf de kavel of gebouw richting omgeving.



3.7 Landschappelijke inpassingszone (VII)

De opgave

- Verkleinen overlast naar omgeving / landschappelijke inpassing.
- Waterberging.
- Mitigerende maatregelen / compensatie-opgave ecologie (conform Activiteitenplan).
- Recreatief medegebruik.



Toolbox: (broek)bos, struweel, kruidenrijk grasland, retentie(vijver), wallen, medegebruik, herbestemming erven

3.7.1 Toolbox

Maatwerk, “van buiten naar binnen”

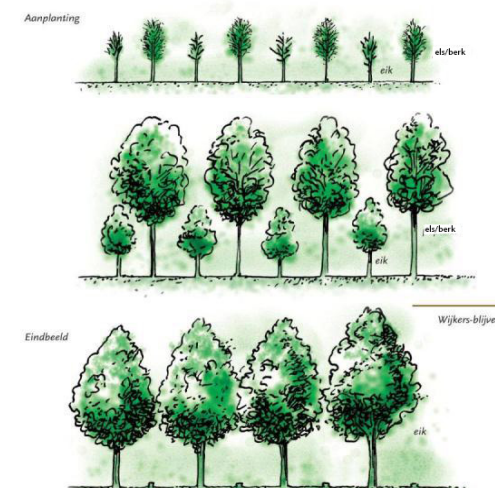
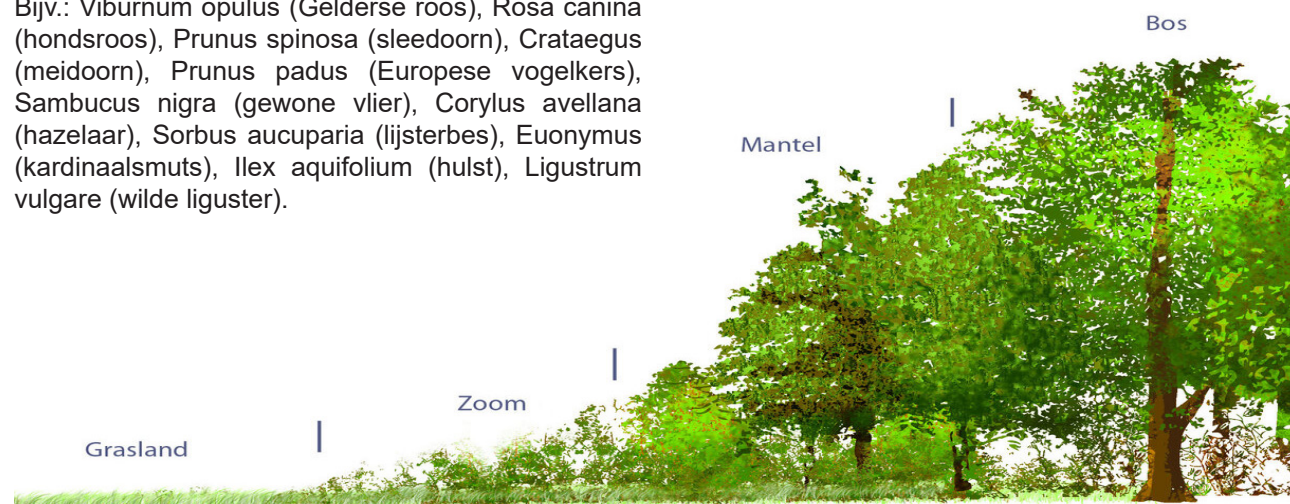
- Zoveel mogelijk behoud bestaande bomen.
- Grondlichaam 2,5 meter hoog ten opzichte van rijbaan op het terrein, beplant met bosplantsoen (bomen en struweel).
- Mantel-zoom vegetatie; geleidelijke overgang van gras naar bos.
- Struweelbeplanting.
- Voedselbos.

Boomsoorten:

- Blijvers bijv.: *Quercus robur* (zomereik), *Tilia x europaea* (linde), *Acer pseudoplatanus* (esdoorn), *Ulmus laevis* (iep), *Pinus sylvestris* (grove den).
- Wijkers bijv.: *Betula pendula* (ruwe berk), *Salix caprea* (wilg), *Salix alba* (schietwilg), *Alnus incana* (els).

Struweel/heesters:

Bijv.: *Viburnum opulus* (Gelderse roos), *Rosa canina* (hondsroos), *Prunus spinosa* (sleedoorn), *Crataegus* (meidoorn), *Prunus padus* (Europese vogelkers), *Sambucus nigra* (gewone vlier), *Corylus avellana* (hazelaar), *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Euonymus* (kardinaalsmuts), *Ilex aquifolium* (hulst), *Ligustrum vulgare* (wilde liguster).

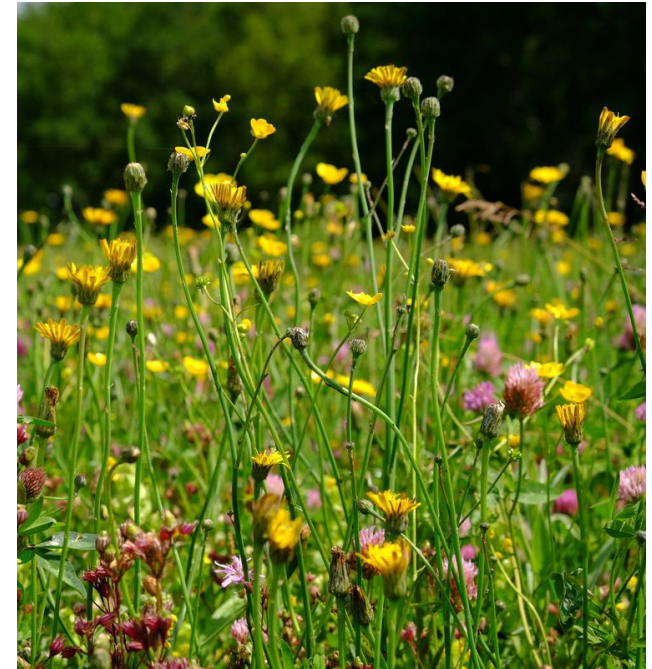


- Kruiden- en faunarijk grasland (dominantie grassen met aandeel kruiden)
- Natuurakkers
- Vochtige schraalgraslanden (dominantie kruiden en zeggen)
- (Bloemrijke) wadi's
- Poelen (waterhoudend)
- Faunahuizen

Een wandelpad loopt door het gebied. Deze wordt uitgevoerd als struinp pad of in een halfverharding en is niet verlicht.



Vochtig schraalgrasland



Kruiden- en faunarijk grasland



Natuurakkers met bloemrijke randen



Poel