



Definitief

Stedenbouwkundig schetsplan XL Businesspark 2

Gemeente Almelo

BJ2615



26 augustus 2024



Gemeente Almelo Opdrachtgever
Stedenbouwkundig schetsplan XL Businesspark 2 Project
BJ2615 Dossier

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Inleiding	1
1.2. Proces	1
1.3. Leeswijzer	1
2. Stedenbouwkundig plan	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Profilering XL Businesspark 2	7
2.3 Verkeersstructuur	8
2.4 Waterberging	11
2.5 Ecologie	12
3. Landschappelijke inpassing	15
3.1. De landschappelijke randzone	16
3.2. Omliggend landschap en erven	21
4. Inrichting kavels en beeldkwaliteit	23
4.1. Inrichting kavels	23
4.2. Beeldkwaliteit	28



Figuur 1. Plangrens XL Businesspark 2

1. Inleiding

1.1. 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 stedenbouwkundig schetsplan beschreven. De Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, augustus 2022, vormde het vertrekpunt voor het schetsplan.

1.2. Proces

Het schetsplan is in samenwerking met de gemeentelijke projectgroep en omgeving opgesteld. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd met bewoners, de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo en met Landschap Overijssel en waterschap Vechtstromen. Daarnaast hebben er individuele 'huiskamergesprekken' plaatsgevonden en is er een fietstocht gehouden.

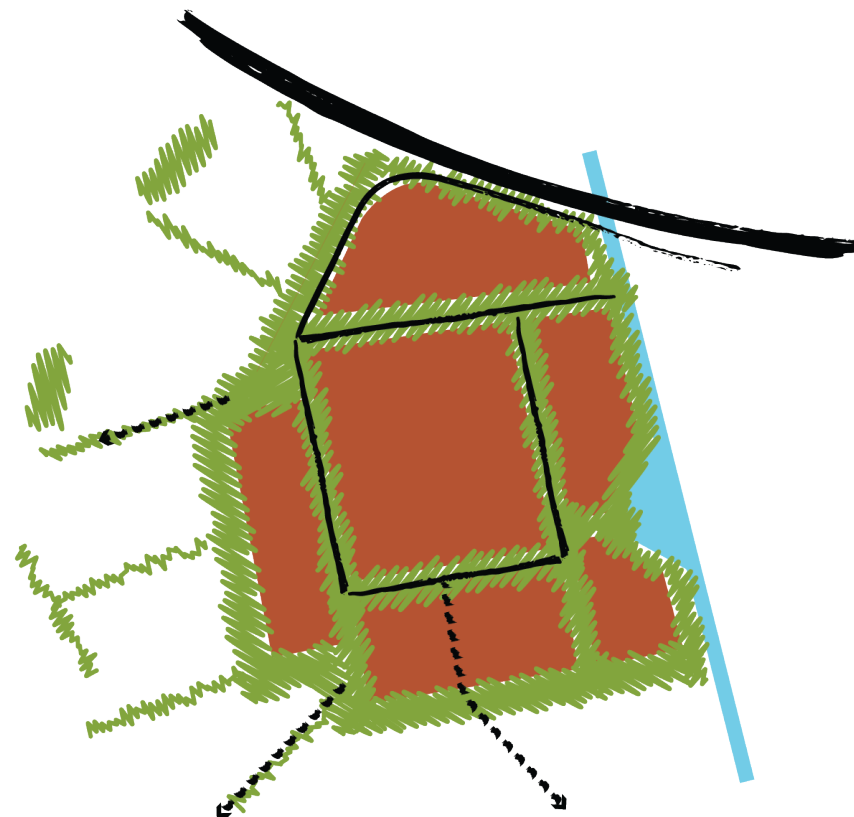
In het proces om te komen tot het schetsplan is gestart met het opstellen van het integraal Programma van Eisen. Op basis daarvan is een variantenstudie uitgevoerd, die heeft geleid tot een voorkeursvariant. Deze is uitgewerkt tot het schetsplan. De resultaten uit diverse onderzoeken die gedurende het proces zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld het ecologisch veldonderzoek en de nadere uitwerking van de waterhuishouding, zijn verwerkt in het schetsplan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het schetsplan nader toegelicht. Eerst wordt ingegaan op hoofdpzet en de wijzigingen ten opzichte van de Kadernota uit 2022, waarna nader wordt ingegaan op de verschillende onderdelen. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit op XL Businesspark 2. Dit gaat over zowel de organisatie op een kavel als de beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte.



Figuur 2. Impressie verkaveling uit Kadernota (augustus 2022)



Figuur 3. Conceptueel model XL Businesspark 2

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Inleiding

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.



Figuur 4. Duurzame gebiedsontwikkeling

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 de zuidelijke, oostelijke en westelijke ontsluitingstak kan nog iets worden geschoven. Dit is afhankelijk van de behoefte van de ontwikkelende partijen. Het ontwerp is gebaseerd op de ontwikkeling van kavels van minimaal 3 hectare groot.

Legenda

-  Plangrens
-  Uitgeefbaar terrein, verkaveling indicatief
-  Bebouwing indicatief
-  Rijbaan
-  Fietspad
-  wandelpad indicatief
-  Bomen/beplanting nieuw
-  Bomen bestaand
-  Meidoornhaag 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

Juli 2024



Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 Almelo

Legenda

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



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

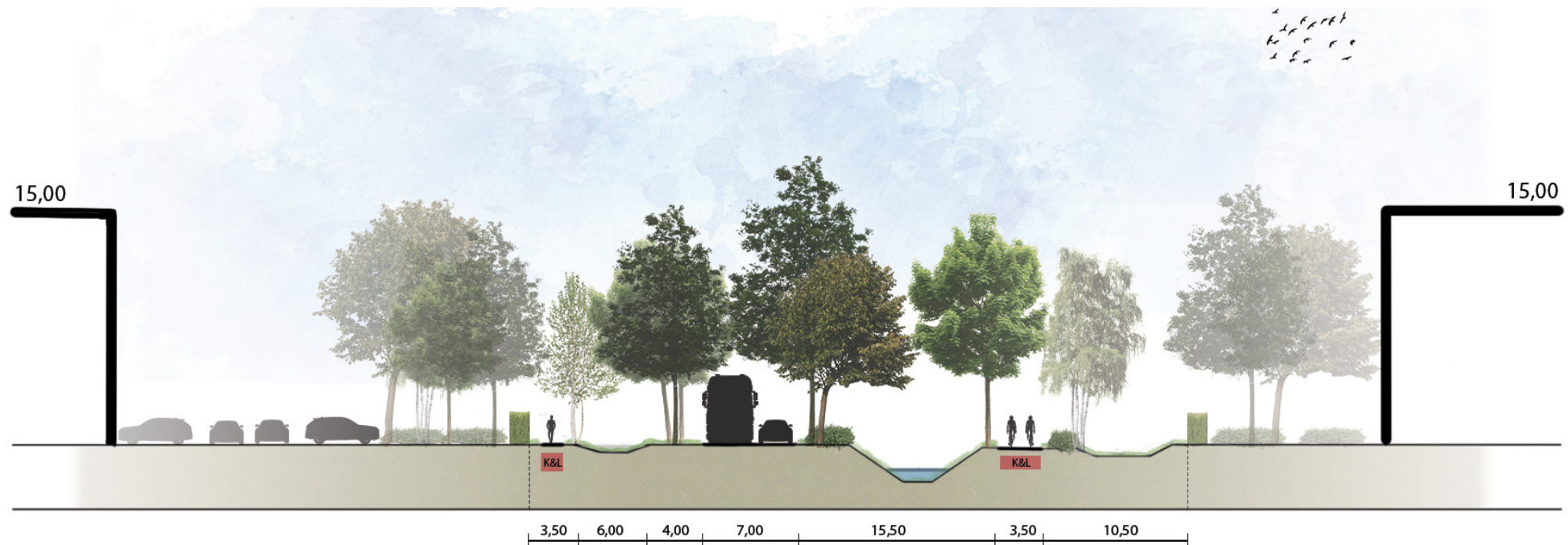
naar binnen' wordt ontworpen. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken wordt waar mensen wonen en waar hinder ervaren kan worden. Door aan te sluiten op groenstructuren in de omgeving, kan een fijnmazige groenstructuur voor dieren worden gerealiseerd. Door het gebruik van de toolbox kan een zorgvuldige inpassing 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.



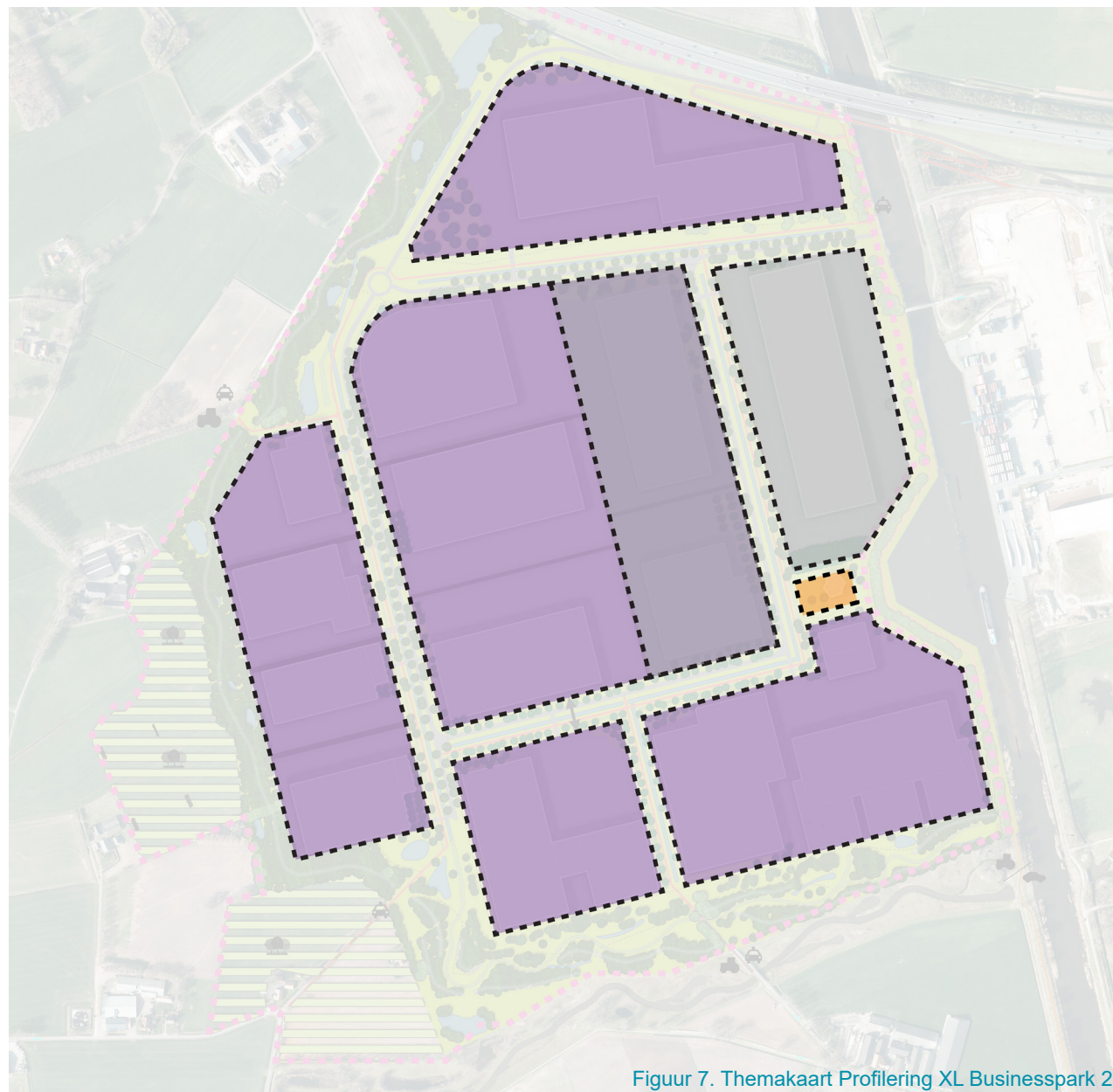
Figuur 6. Principeprofiel hoofdontsluitingsstructuur

2.2 Profilering XL Businesspark 2

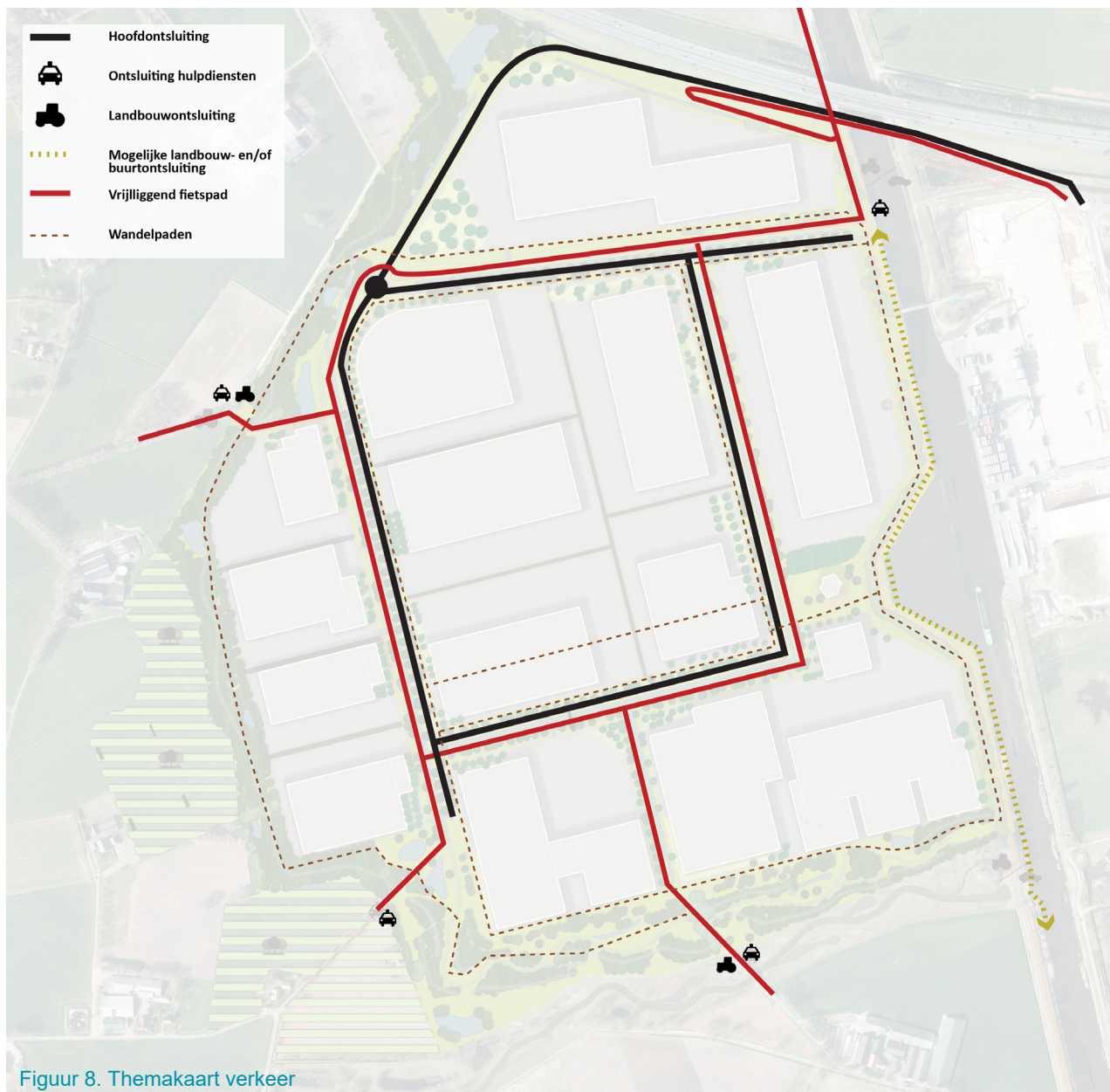
Voor de stedenbouwkundige opzet is de oorspronkelijke profilering van 75% maakindustrie (inclusief hightech) en maximaal 25% logistiek richtinggevend. De logistieke bedrijven zijn in het centrum van de verkaveling gesitueerd, nabij het Twentekanaal.

In de opzet is een zone opgenomen die afhankelijk van de vraag met logistiek kan worden ingevuld. Als de vraag naar maakindustrie groot is kan dit deel ook worden benut voor maakindustrie. Het percentage logistiek neemt dan verder af. Richtlijn is dat het percentage logistiek niet groter wordt dan 25%, maar het percentage maakindustrie wel groter kan worden dan 75%. Een verdeling van 20% logistiek/ 80% procent maakindustrie is dus mogelijk; een verdeling van 30% logistiek/ 70% procent maakindustrie niet. De beperking zit overigens niet in de opzet van het stedenbouwkundig plan. De opzet maakt alle vormen van grootschalige bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van minimaal 3 hectare mogelijk.

Naast bedrijfskavels is er in het ontwerp ruimte opgenomen voor een collectieve voorziening. Op de locatie nabij de zwaaihoek kan bijvoorbeeld een horeca- en/of vergaderfaciliteit worden gerealiseerd. Het kan ook een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit parkmanagement zijn. Deze locatie ligt vrij centraal in het plangebied en tevens nabij de recreatieve (fiets)route langs het Twentekanaal. Indien nodig kan op deze locatie ook een bluswatervoorziening komen. In de randzone liggen enkele bestaande erven. Een deel van de gebouwen op deze erven kan een nieuwe functie krijgen, bijvoorbeeld als gezamenlijk conferentiecentrum of als faunahuis.



Figuur 7. Themakaart Profilering XL Businesspark 2



2.3 Verkeersstructuur

Hoofdontsluiting

XL Businesspark 2 wordt ontsloten vanaf XL Businesspark 1. Verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark 1 en via de kruising Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 een weg vinden naar de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. Tussen de brug over het Twentekanaal in de A35 en de nieuwe brug blijft wat ruimte (minimaal 6 meter). Deze ruimte maakt het mogelijk om op termijn de A35 te kunnen verbreden met een extra rijstrook. De nieuwe brug biedt ruimte aan autoverkeer, maar is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel de oversteek te laten maken. De huidige Hoeselderbrug vervalt. De nieuwe brug vervangt de huidige brug.

Andere locaties voor de nieuwe brug zijn bestudeerd, maar zijn afgefallen. De ruimte voor het maken van een brug over het Twentekanaal is namelijk beperkt. Op XL Businesspark 1 zijn de gronden langs het Twentekanaal vrijwel over de gehele lengte uitgegeven. Er is feitelijk alleen ruimte beschikbaar parallel aan de A35. Bij alle andere opties zou voor het realiseren van een brug reeds uitgegeven terrein moeten worden benut, wat tot verbouw of sloop van bestaande panden zou leiden. Daarnaast vormt de aanwezige gasleiding een belemmering, omdat op of nabij die leiding geen grondlichaam mag worden aangelegd.

Op het terrein zelf wordt de hoofdontsluiting als ringstructuur ontwikkeld. Aan weerszijden van deze ringstructuur kunnen bedrijven worden gerealiseerd. Hinder van gemotoriseerde verkeer op XL Businesspark 2 naar de omgeving blijft daarmee

Figuur 8. Themakaart verkeer

beperkt tot de noordwesthoek van het terrein waar de aansluiting op de brug ligt. Op deze plek is een rotonde gesitueerd, geschikt voor LZV (lange en zware vrachtwagencombinaties) en vervoer vallend in de categorie 'convoi exceptionnel'. De rotonde dient als snelheidsremmer en oriëntatie-/verdeelpunt. Het is daarnaast een punt waar fietsers veilig de rijbaan kunnen kruisen.

De hoofdontsluiting is aangewezen als 'erftoegangsweg'. Op XL Businesspark 2 geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit is de geschikte snelheid voor een bedrijventerrein en past goed bij de ruim opgezette wegstructuur. Er dienen veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers ingericht te worden.

De verkeersstructuur is zo veel mogelijk een gesloten systeem. Sluipverkeer van en naar de omgeving is onmogelijk. Daarnaast moet voorkomen worden dat de omgeving door de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 geïsoleerd wordt van de omgeving of van eigen gronden in de omgeving. Er is speciale aandacht nodig voor het landbouwverkeer en voor de vervanging van de lokale infrastructuur die verloren gaat. Hiervoor wordt een eigen structuur ontworpen.

Op XL Businesspark 2 worden bedrijven rechtstreeks op de openbare weg ontsloten. Gezien het brede profiel dat op XL2 wordt toegepast zal er geen sprake zijn van ongewenst manoeuvreren van vrachtwagens op de openbare weg. Daarnaast dient elk bedrijf een voorziening te treffen op de eigen kavel voor vrachtwagens die buiten reguliere tijden arriveren. Dat voorkomt ongewenst parkeren van vrachtwagens op de openbare weg.

Openbaar vervoer

De realisatie van een buslijn ligt op dit moment niet in de lijn der verwachtingen. Eerdere pogingen om voor XL Businesspark 1 een buslijn op te zetten zijn niet gelukt. Een alternatief is het opzetten van een shuttledienst door de bedrijven zelf. In het schetsplan is ruimte in de profielen gereserveerd voor realisatie van halteplaatsen, waar medewerkers kunnen in- en uitstappen. Een eventueel transferium is aanwezig bij de entree van XL Businesspark 1.

Parkeren

Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke openbare ruimte die zorgt voor een goede ontsluiting voor de verschillende gebruikers en die mede een robuust groen blauw casco vormt. Parkeren van auto's of vrachtwagens hoort daar niet in thuis. Een parkeerverbod voor vrachtwagens in de openbare ruimte wordt in de APV geregeld. Overige faciliteiten voor truckparking zijn uitgesloten.

De volgende uitgangspunten voor parkeren zijn van toepassing:

- De te hanteren parkeernormen vragen maatwerk, waarbij aandacht dient te zijn voor flexibiliteit en duurzaamheid.
- Parkeren van auto's dient op eigen terrein plaats te vinden. Realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein is (verkeerskundig) gezien niet nodig, maar mogelijk wel aantrekkelijk. Indien wenselijk kan het worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Ook is deelmobiliteit te overwegen.
- Parkeren van vrachtwagens moet op eigen terrein gebeuren. Voor vrachtwagens die niet gelost kunnen worden (te vroeg of te laat arriveren) moeten tenminste twee parkeerplaatsen op

eigen terrein maar buiten de toegangspoort worden gerealiseerd. Hiervoor moeten per bedrijf voorzieningen worden getroffen. Afhankelijk van het type bedrijf en de kavelgrootte kan het minimaal vereiste aantal plekken variëren.

Hulpdiensten

Hulpdiensten moeten XL Businesspark 2 tijdig kunnen bereiken. Daarvoor is niet alleen de hoofdontsluiting via de brug beschikbaar, maar ook de routes via de Breesegge (parallel aan het Twentekanaal), de Iemenkampsweg, de Hoeselderdijk en de Zomerdijk. Op deze routes moeten voorzieningen worden getroffen, zodat ze wel toegankelijk zijn voor hulpdiensten maar niet voor overig gemotoriseerd verkeer (voorkomen sluipverkeer buitengebied). Over de exacte hulpdienstroutes en opkomsttijden vindt nog nader overleg plaats met de Veiligheidsregio.

Landbouwverkeer

Rondom XL Businesspark 2 liggen agrarische gronden en bedrijven. Voor het landbouwverkeer zou een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal die aantakt op de Breesegge de voorkeur hebben. Daarmee verplaatst landbouwverkeer zich niet over XL Businesspark 2 en wordt voorkomen dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute. Gezien de positie van de agrarische bedrijven en gronden is daarmee de bereikbaarheid nog niet voldoende geborgd. Daarom is de ontsluiting voor landbouwverkeer over XL Businesspark 2 opgenomen in het plan. Nader onderzocht moet worden op welke wijze sluipverkeer kan worden voorkomen, maar in geval van calamiteit de doorgang voor hulpdiensten geborgd blijft.

Buurtontsluiting

Om de omwonenden te faciliteren is een buurtontsluiting langs het kanaal opgenomen. Via deze route blijven bijvoorbeeld winkels en ziekenhuis goed bereikbaar. Het dient geen veelgebruikte doorgaande route te worden en gemotoriseerd verkeer heeft geen verbinding met XL Businesspark 2 (uitgezonderd hulpdiensten en fietsers). De exacte inrichting wordt in de volgende fase bepaald. Er wordt dan ook bekeken of deze route een rol kan vervullen voor de ontsluiting van landbouwverkeer.

Fietsen

Er wordt een goede fietsstructuur gerealiseerd voor de werknemers, zodat zij gestimuleerd worden per (elektrische) fiets naar het werk te komen. Voor de verkeersveiligheid en in aansluiting op XL Businesspark 1 is ervoor gekozen vrijliggende fietspaden op te nemen in het plan. Ook op de nieuwe brug over het Twentekanaal wordt een vrijliggend fietspad aangelegd. Deze fietspaden zijn eveneens geschikt voor recreatief fietsverkeer, forenzen en scholieren. De huidige fietsroutes via de Breesegge, lemenkampsweg, Hoeselderdijk, Zomerdijk en langs het Twentekanaal zijn geïntegreerd in het plan door de vrijliggende fietspaden aan te laten sluiten op de fietsroutes in de omgeving.

Wandelen

Voor een goede werkomgeving is het wenselijk dat er recreatief gewandeld kan worden. Langs de hoofdstructuur op XL Businesspark 2 en in de landschappelijke randzone zijn voetpaden opgenomen in het stedenbouwkundig schetsplan. Dit zijn halfverharde paden die de werknemers de mogelijkheid bieden om een lunchwandeling te maken. Routes in de landschappelijke randzone bieden eveneens wandelgelegenheid voor omwonenden.

Transport over water

In de eerste stedenbouwkundige verkenning in de Kadernota was nog ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een aanleghaven (langshaven). De Richtlijn Vaarwegen van RWS uit 2020 (artikel 3.10; langshavens en loswallen) maakt dit feitelijk onmogelijk of, in ieder geval, zeer onwaarschijnlijk. Voor de planvorming is deze ontwikkeling nu uitgesloten. Als de regelgeving wijzigt kan dit aspect weer wijzigen.

Een alternatief binnen het plangebied voor de langshaven is de ontwikkeling van een insteekhaven (minimale maatvoering 140 meter lengte en 48 meter breedte). Meer voor de hand liggend is in te zetten op de goede verbinding met de langshaven(s) op XL Businesspark 1.

Via de brug is de afstand tot de havenfaciliteiten beperkt. Daarmee kan ook vanaf XL Businesspark 2 een effectieve claim worden gedaan op vervoer over water. Het onderzoeken van een insteekhaven wordt daarom op dit moment niet overwogen.

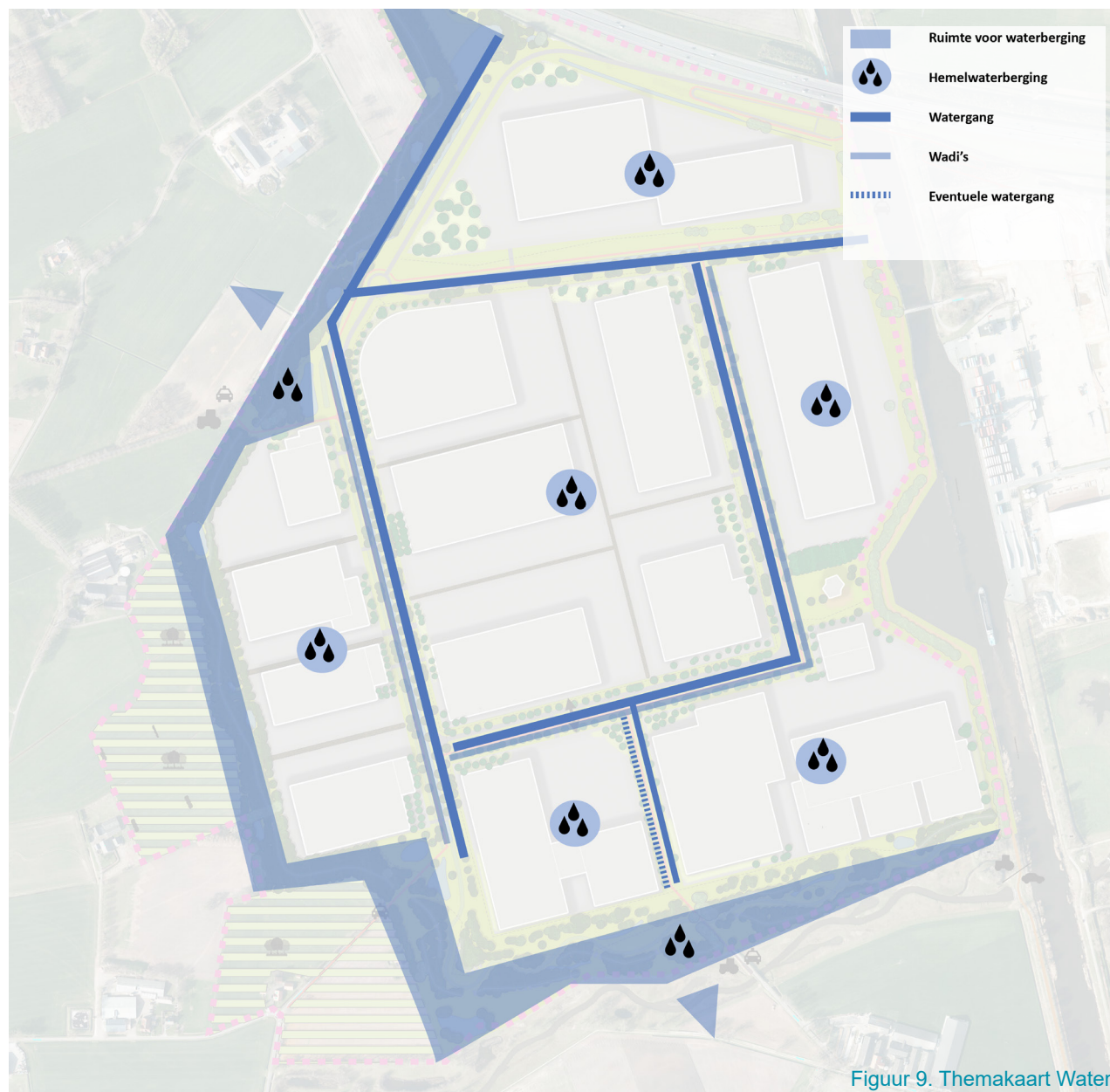
Een insteekhaven zou ook een te grote claim op de ruimte leggen. Het behalen van de minimum hoeveelheid netto uitgeefbaar terrein wordt dan lastig zonder in te leveren op andere aspecten zoals de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

2.4 Waterberging

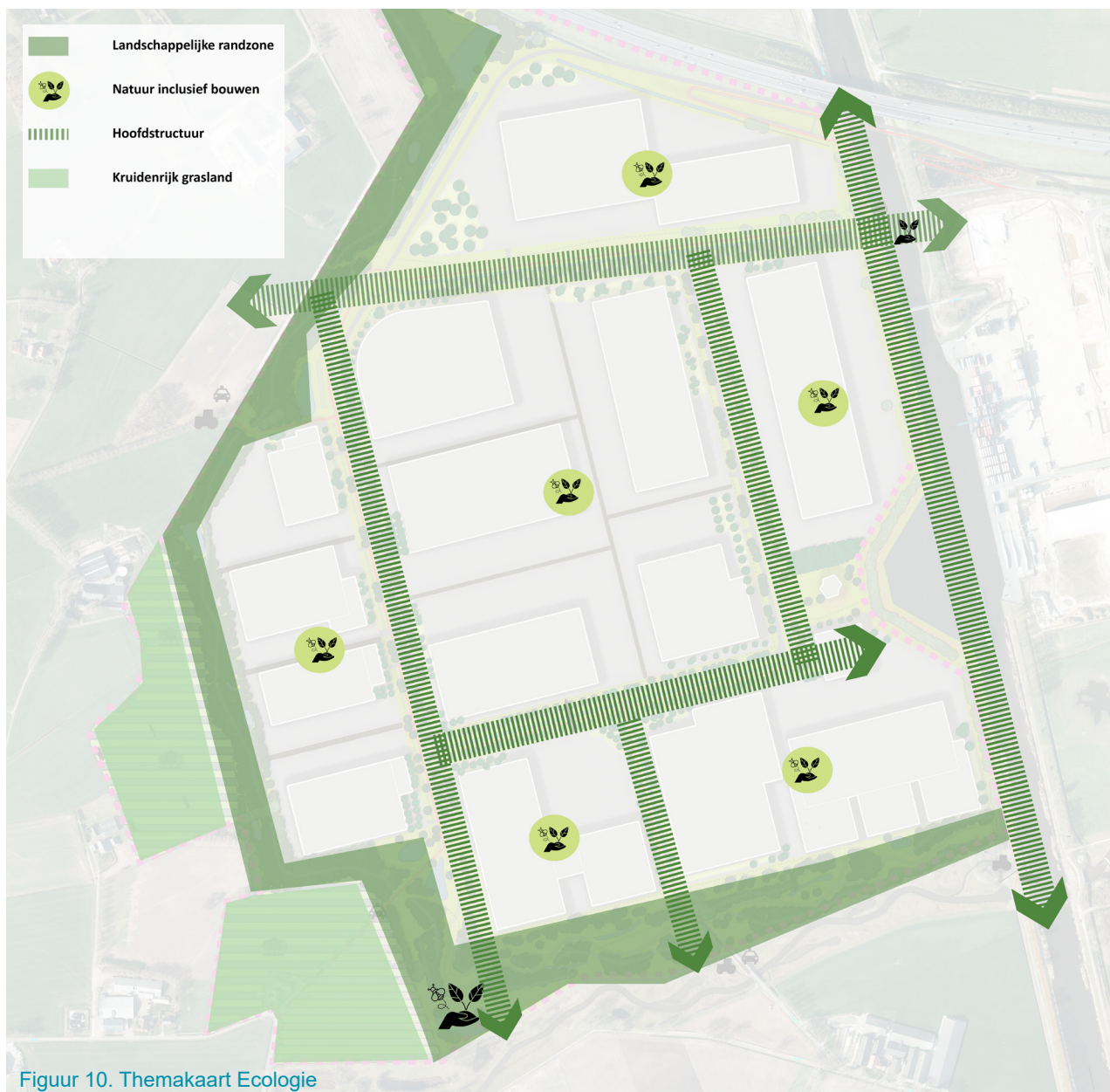
In extreme situaties kan er heel veel regen vallen. Het KNMI heeft berekend dat bij een bui die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt in het klimaat van de toekomst 122 mm regen in twee dagen tijd kan vallen. Deze grote hoeveelheid regen moet ergens heen om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. Een deel van dit water kan worden afgevoerd naar een watergang in de omgeving, maar dit zal geleidelijk moeten gebeuren om zo de belasting benedenstrooms van deze watergang te beperken. Het overgrote deel van de regen zal tijdelijk in het gebied geborgen moeten worden.

Op basis van het beleid van het waterschap is het (in de toekomst) noodzakelijk om 91 mm water te kunnen bergen zonder dat dit leidt tot een overschrijding van de maximum afvoer naar de omgeving. Om aan de certificering voor het niveau BREEAM excellent te voldoen is het echter noodzakelijk om 150 mm water te kunnen bergen. Een verschil van 59 mm. In het stedenbouwkundig schetsplan is hier rekening mee gehouden. Er zijn watergangen, wadi's en overloopgebieden opgenomen in het plan, zowel in de hoofdstructuur op het terrein als in de landschappelijke randzone. Ook worden voorwaarden meegegeven aan de toekomstige bedrijven om bergingsmogelijkheden te creëren op hun terreinen en daken.

Alle regen die valt en niet binnen XL Businesspark 2 zal infiltreren moet uiteindelijk ergens naartoe worden afgevoerd. Die afvoer naar een watergang in de omgeving moet binnen de capaciteit van de betreffende watergang passen en mag benedenstrooms geen knelpunten veroorzaken. In overleg met waterschap Vechtstromen is voorgesteld om XL Businesspark 2 aan de westkant aan te sluiten op het bestaande watersysteem en een tweede aansluiting te maken aan de zuidkant naar de Doorbraak, mits de waterkwaliteit voldoende is.



Figuur 9. Themakaart Water



2.5 Ecologie

Een uitgebreide inventarisatie heeft plaatsgevonden om in kaart te brengen welke (beschermde flora en fauna) aanwezig is in het plangebied en welke mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden. De compensatieopgave is groot. Deze is integraal meegenomen in het schetsplan voor XL Businesspark 2.

Om invulling te geven aan de compensatie- en mitigatie opgave is een fijnmazige groenblauwe structuur opgenomen in het schetsplan. Deze is 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.
- Bedrijfsperven inclusief gebouwen:
 - Nestvoorzieningen en groenstructuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.
- Landschappelijke randzone:
 - Diversiteit (kruidenrijk grasland, 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.

Figuur 10. Themakaart Ecologie

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, dient echter wel meegewogen te worden in de keuze.



Figuur 11. Groenblauwe structuur



Figuur 12: Landelijke omgeving

3. Landschappelijke inpassing

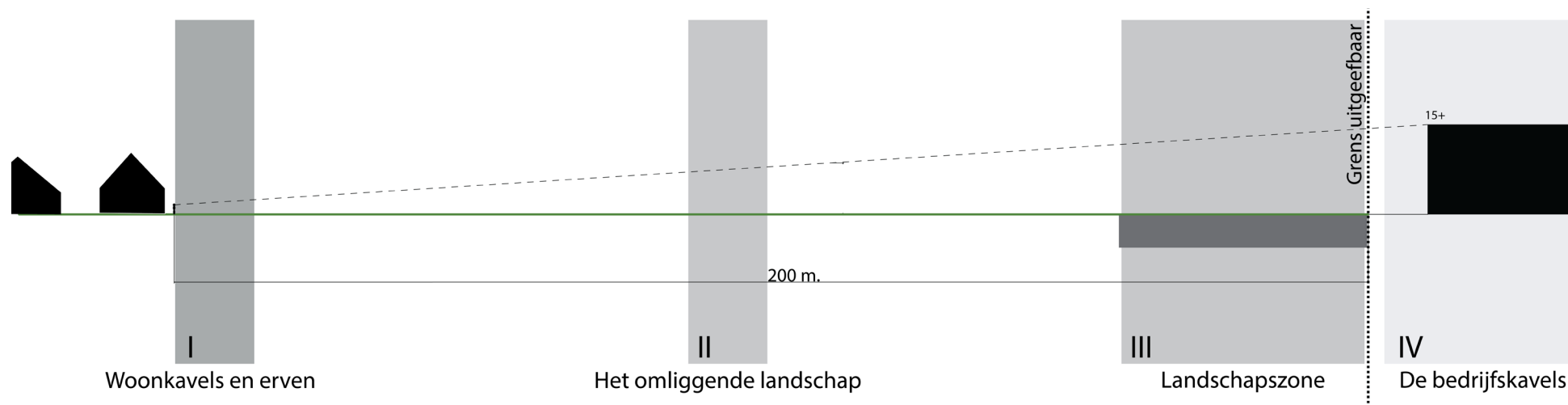
Een goede landschappelijke inpassing van XL Businesspark 2 is belangrijk om hinder op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Geluid en zicht zijn veelgenoemde aspecten waar omwonenden zorgen over hebben. De landschappelijke inpassing vindt niet alleen plaats aan de rand van het gebied. Inpassing is een integrale opgave. Er wordt ingezet op meerdere zones waarin maatregelen getroffen kunnen worden, die bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing.

Het betreft:

- De landschappelijke randzone;
- Het omliggende landschap;
- De woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied;
- De bedrijfskavels.

Voor maatregelen in het omliggende landschap en op de woonkavels of erven is de gemeente bij realisatie afhankelijk van eigenaren. Toch is dit onderzocht, omdat maatregelen die dichtbij degenen die overlast ervaren, worden getroffen het meest effectief kunnen zijn. Afscherming dichtbij is effectiever dan afscherming op afstand.

Voor maatregelen op de bedrijfskavels zijn eisen en randvoorwaarden geformuleerd (zie hoofdstuk 4). Het zwaartepunt voor de landschappelijke inpassing ligt echter wel bij de randzone.



Figuur 13. Zones voor landschappelijke inpassing

3.1. De landschappelijke randzone

Deze zone is in de stedenbouwkundige opzet minimaal 40 meter breed en is daarmee breder dan de meeste afschermende zones bij bedrijventerreinen in Nederland. De randzone blijft op andere plekken meestal beperkt tot een smalle strook beplanting of een strook ingevuld met infrastructuur.

Zoals eerder aangegeven dient de randzone meerdere doelen. Naast landschappelijke inpassing krijgen ook waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna, en recreatief medegebruik een plek.

Er moet een aantrekkelijke mix worden gevonden tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi's en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels, struweel en grondwallen tot 2,50 meter hoog.

Toolbox en maatwerk

De aantrekkelijke mix noemen we, zoals eerder aangegeven, de 'toolbox'. Met de toolbox kan maatwerk worden geboden. Het karakter van het zuidelijk deel zal daarbij aansluiten bij de karakteristiek van De Doorbraak. De randzone aan de westzijde (op de grens met de gemeente Wierden) sluit aan bij het kleinschalig cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap.

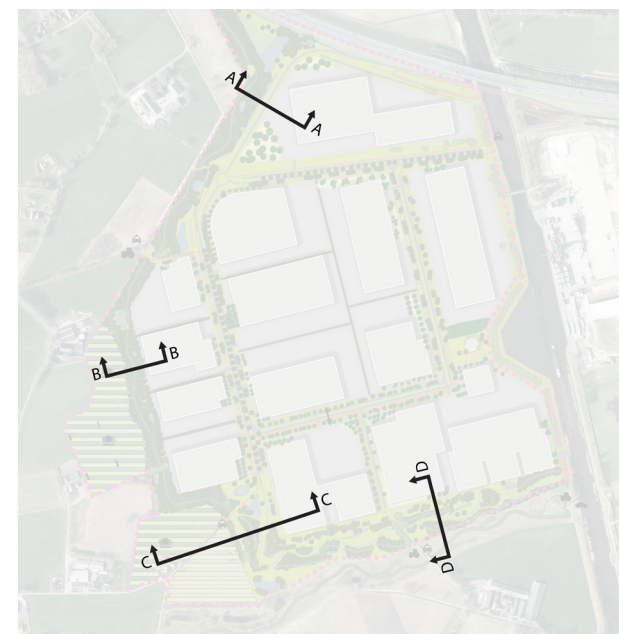
De toolbox is samengesteld uit ingrediënten / landschapselementen voor zowel het zuidelijke als het westelijke deel, waarmee invulling wordt gegeven aan de opgaven in de randzone en die passen bij de plek. Door 'van buiten naar binnen' te ontwerpen, kan maatwerk worden geleverd bij de landschappelijke inpassing. De vraag wordt dan 'Wat zijn belangrijke belevingsplekken in en rondom een woning of erf en welke tools moeten worden ingezet om het terrein zo goed mogelijk landschappelijk in te passen'.



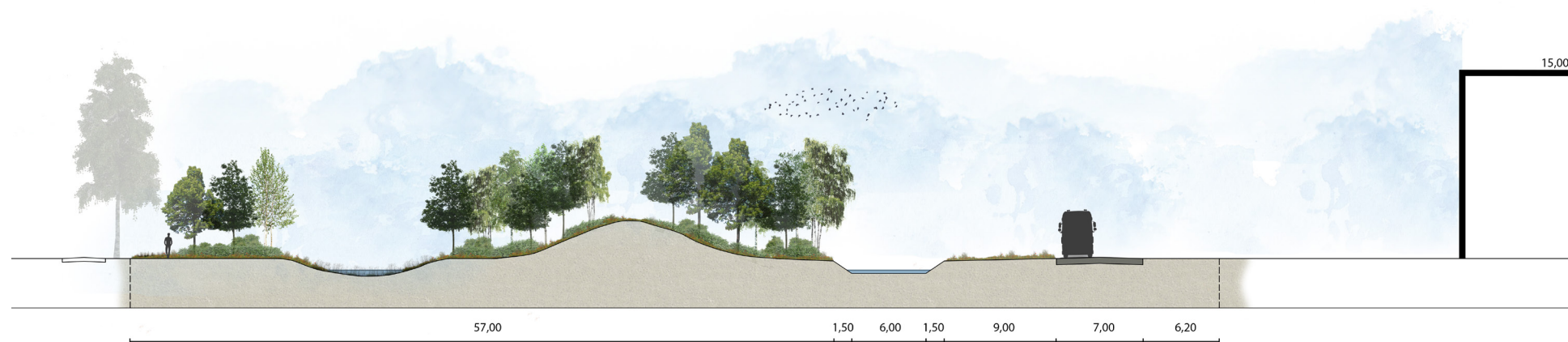
Figuur 14. Referentiebeelden toolbox landschappelijke randzone

Te hanteren 'tools' zijn:

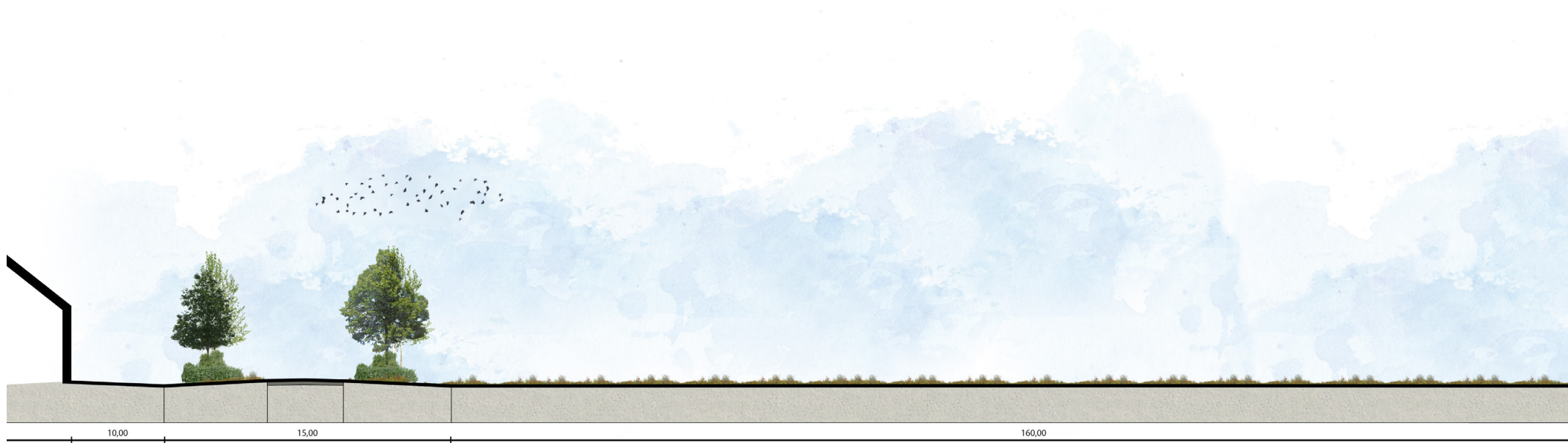
- Bos met goede mantelvegetatie en kruidenlaag; sortiment afhankelijk van de plek in de landschappelijke randzone;
- Singels;
- Houtwallen;
- Stuweel;
- Grondwal. We beperken de hoogte tot 2,50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2) en passen deze bij voorkeur in binnen het opgaande groen. Door een hoogte van maximaal 2,50 meter toe te passen kan de meeste (licht)hinder van verkeer en andere activiteiten op het terrein worden weggevangen en blijft er voldoende ruimte over voor andere functies die een plek moeten krijgen in de landschappelijke randzone;
- Watergangen, vijvers en poelen;
- Wadi's en natuurlijke laagtes voor waterberging;
- Kruidenrijk grasland.



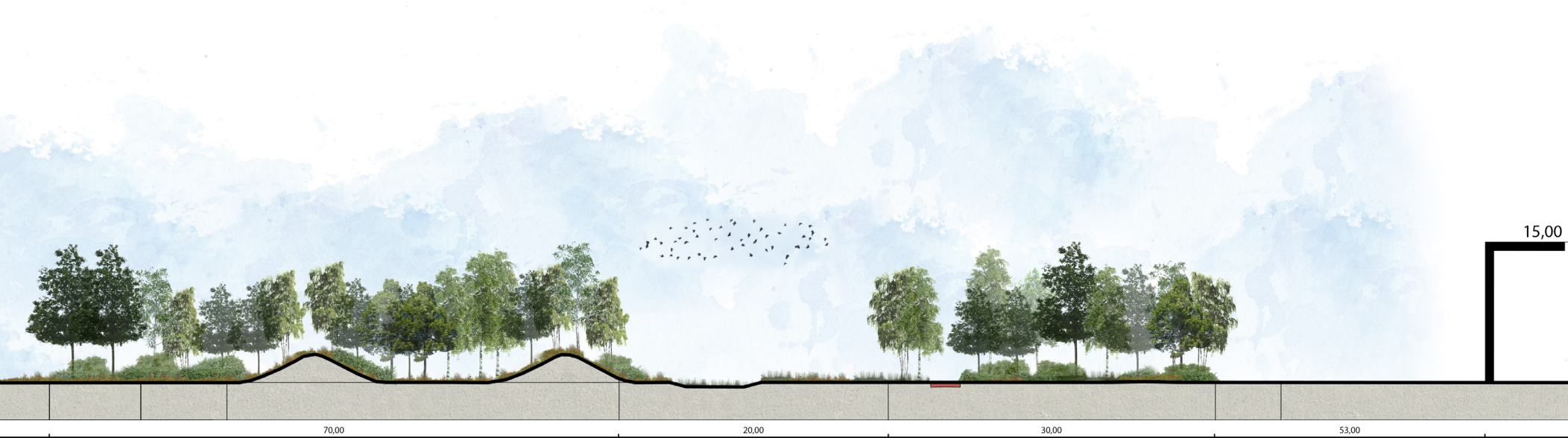
Figuur 15. Overzichtskaat profielen



Figuur 16. Principeprofiel westzijde, t.h.v. entree (A-A)

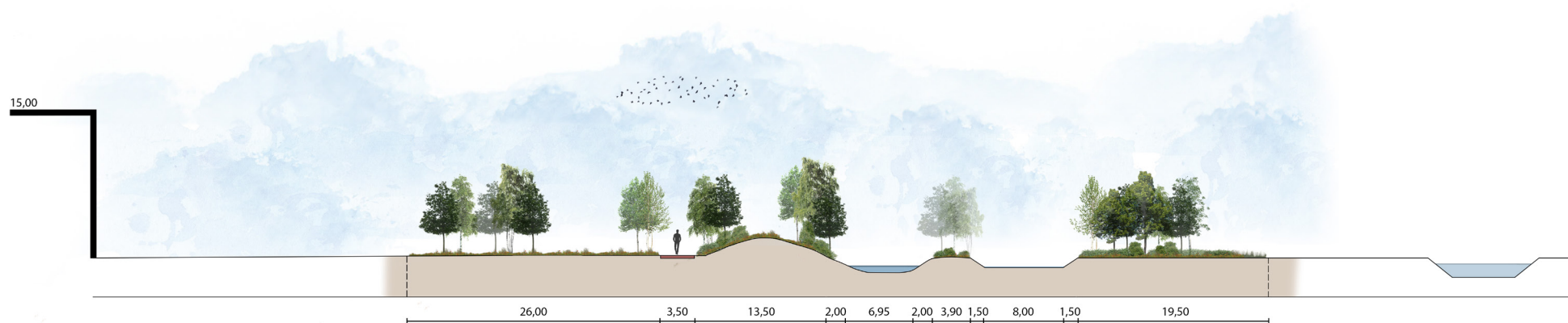


Figuur 17. Principeprofiel zuidwesthoek, Keursweg (C-C)





Figuur 18. Principeprofiel westzijde, t.h.v. bedrijven (B-B)



Figuur 19. Principeprofiel zuidzijde (D-D)

3.2. Omliggend landschap en erven

(Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dicht bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of, en zo ja, waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden. Deze elementen dragen ook in belangrijke mate bij aan versterking van het landschap en aan het creëren van een fijnmazige structuur en verbetering van de leefomgeving voor diverse dieren. Ze zorgen er ook voor dat XL Businesspark 2 beter wordt verankerd of verweven met de omgeving, doordat er geen 'harde rand' of overgang wordt ingericht maar structuren meer in elkaar gaan grijpen.



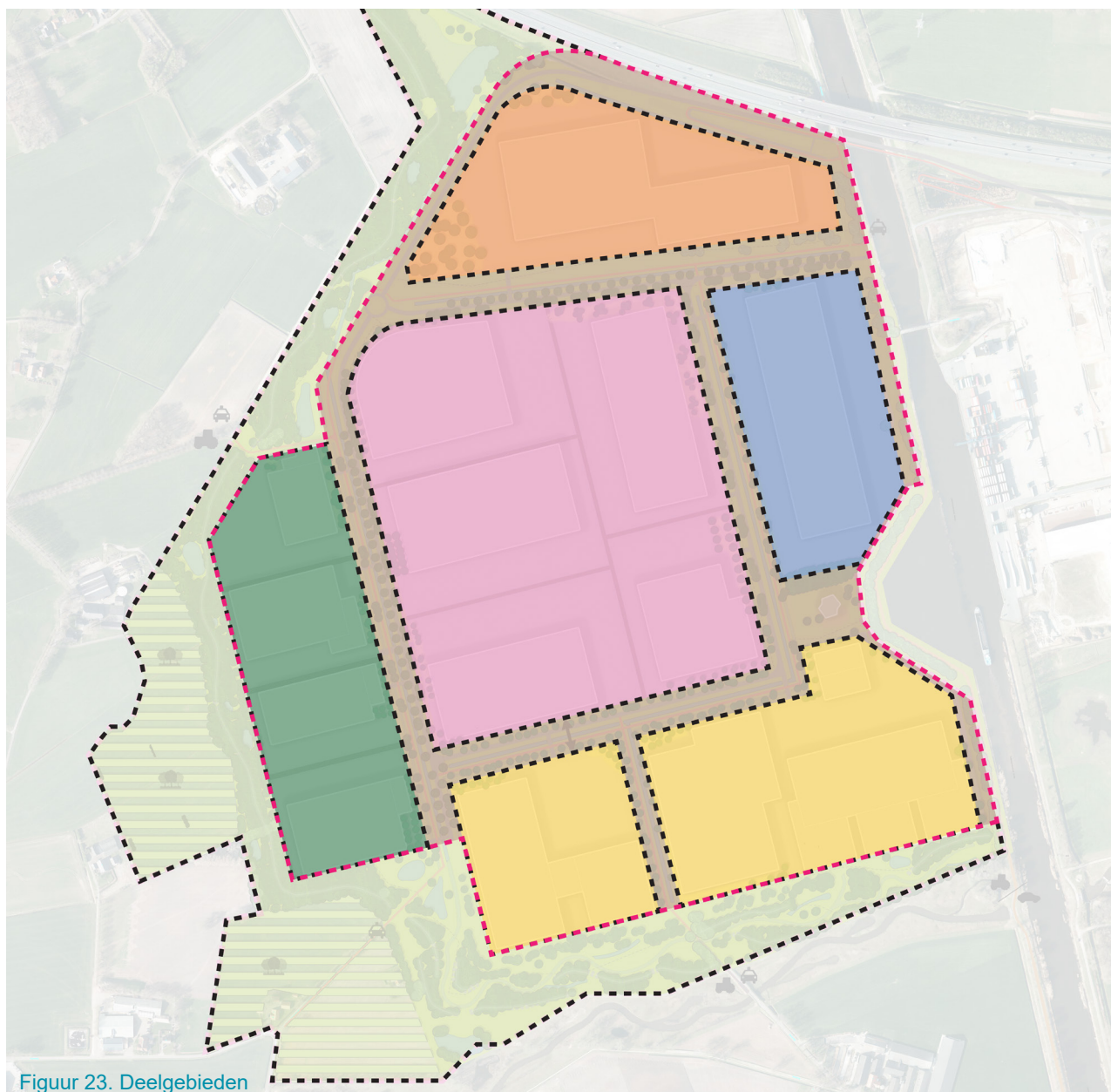
Figuur 20. Landschapselementen in omgeving die zorgen voor verweving, versterking landschap en inpassing



Figuur 21. Landschapselementen in omgeving



Figuur 22. Landschappelijke rand



Figuur 23. Deelgebieden

4. Inrichting kavels en beeldkwaliteit

4.1. Inrichting kavels

De gemeente wil de inrichting van de kavels gaan sturen aan de hand van een kavelpaspoort. Het kavelpaspoort bevat richtlijnen en randvoorwaarden die bij uitgifte worden meegegeven aan de nieuwe eigenaar en kunnen worden gehandhaafd bij de daadwerkelijke realisering.

Het kavelpaspoort zorgt ervoor dat de kwaliteit van het bedrijventerrein voor de langere termijn kan worden geborgd. Het kavelpaspoort biedt ook zekerheid aan de gebruikers en aan de omwonenden. Zij kunnen erop vertrouwen dat de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en blijft bestaan.

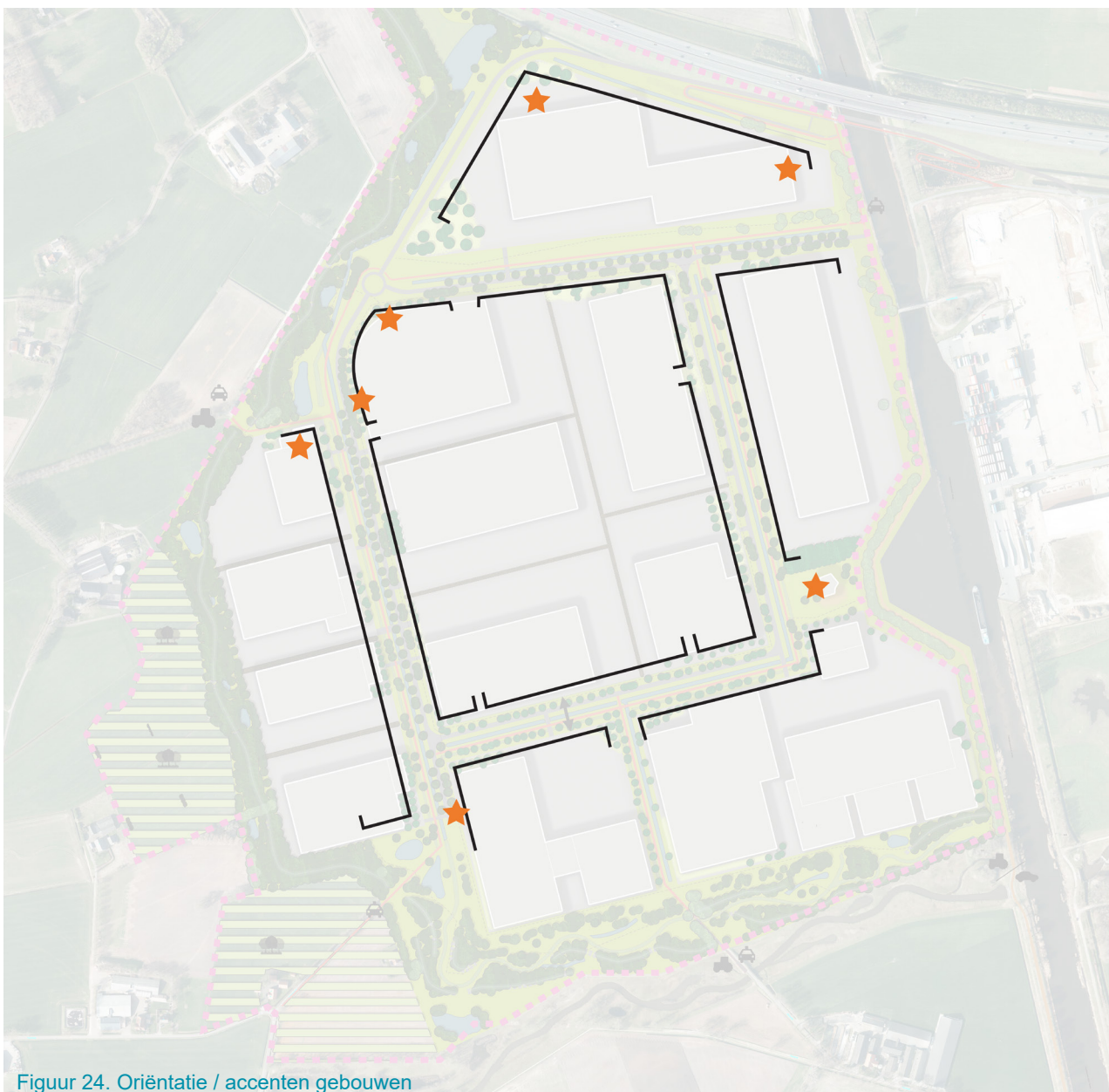
Een kavelpaspoort is niet gelijklopend voor het gehele bedrijventerrein. Het plan voor het gebied is verdeeld in verschillende sfeergebieden, die afhankelijk van de locatie en profiel een andere identiteit hebben. Per deelgebied wordt, op basis van de specifieke eisen en wensen, een kavelpaspoort opgesteld.

Er worden 7 deelgebieden onderscheiden (figuur 23):

- De zone aan de snelweg A35. Dit is een zichtlocatie.
- 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.

- De zone in het centrum. Het grootschalige, flexibele middengebied, dat ook nog deels van kleur kan verschieten. Het is nu ook 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.
- De zone aan de zuidrand. Een grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie.
- De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek.
- Openbare ruimte terrein. De openbare ruimte tussen de uitgeefbare kavels
- Landschapszone. De landschappelijke zone aan de westkant richting Wierden en aan de zuidrand richting De Doorbraak.

Nadere invulling van de kavelpaspoorten en daarmee de beeldkwaliteitseisen, worden in de vervolgfase uitgewerkt in een separaat beeldkwaliteitsplan. In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten beschreven.



Figuur 24. Oriëntatie / accenten gebouwen

'Voor het gehele terrein is een aantal richtlijnen geformuleerd, die de kavelpaspoorten overstijgen. Deze richtlijnen worden hierna beschreven.

Oriëntatie en accenten

Bedrijven worden georiënteerd naar de openbare weg, met op aangewezen plekken een aantal accenten. 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.

Bouwhoogtes

De maximumhoogte wordt bepaald door de plek binnen het plangebied. De hoogte loopt op van de buitenrand (maximaal 15 meter) naar de kern bij het Twentekanaal (maximaal 30 meter). De hoogtematen sluiten aan op de maten van XL Businesspark 1 en bij de wensen vanuit de markt. 15 meter is de meest courante maat voor bedrijfsgebouwen met één bouwlaag voor zowel maakindustrie als logistiek. Voor maakindustrie biedt deze maat veel flexibiliteit. Voor logistiek is dit de standaardmaat. De maximumhoogte van 30 meter maakt het mogelijk in meer lagen te bouwen. Dit kunnen lagen met kantoren zijn, maar de maat kan ook worden benut voor een tweede laag voor logistiek. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan de eis van de provincie om zuinig met de ruimte om te gaan.



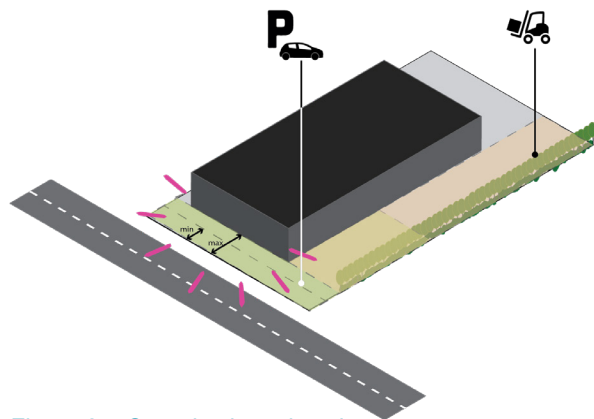
Figuur 25. Maximale bouwhoogtes

Er zijn ook algemene richtlijnen die gelden per kavel. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de organisatie op de kavel. Dit zijn:

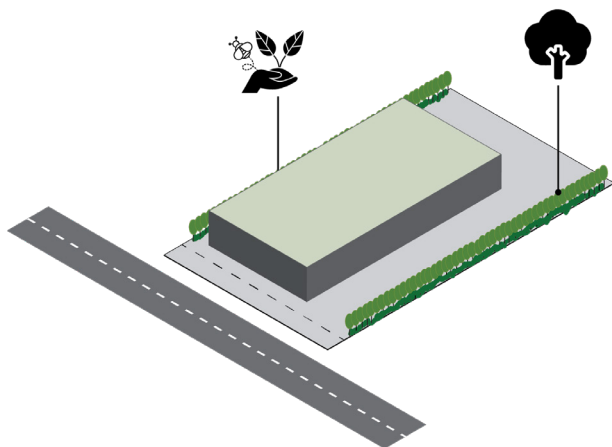
- Het representatieve deel van de gebouwen en de terreininrichting komt aan de voorzijde, gericht naar de openbare weg.
- Parkeren vindt plaats aan de voorkant of indien nodig aan de zijkant van de gebouwen. Het parkeren wordt groen ingepast, waarbij wordt gewerkt met bomen en robuust groen, aaneengesloten grote gebaren dat impact heeft en bijdraagt aan de biodiversiteit en een gezond werkklimaat.
- De 'loadingdocks' mogen geen hinder naar de omgeving opleveren en worden niet richting de omgeving gesitueerd. Laden en lossen, keren en draaien vindt plaats op de kavel en niet in de openbare ruimte.
- Duurzaamheid, flora en fauna en waterberging stellen eisen aan de inrichting van de kavel. Een voorbeeld is de eis om de kavelgrenzen groen in te richten. Voor een voldoende compensatie van de natuurwaarden dient het plangebied dooraderd te worden met groen. Een goede, groene inrichting van de kavelgrenzen kan daaraan bijdragen.



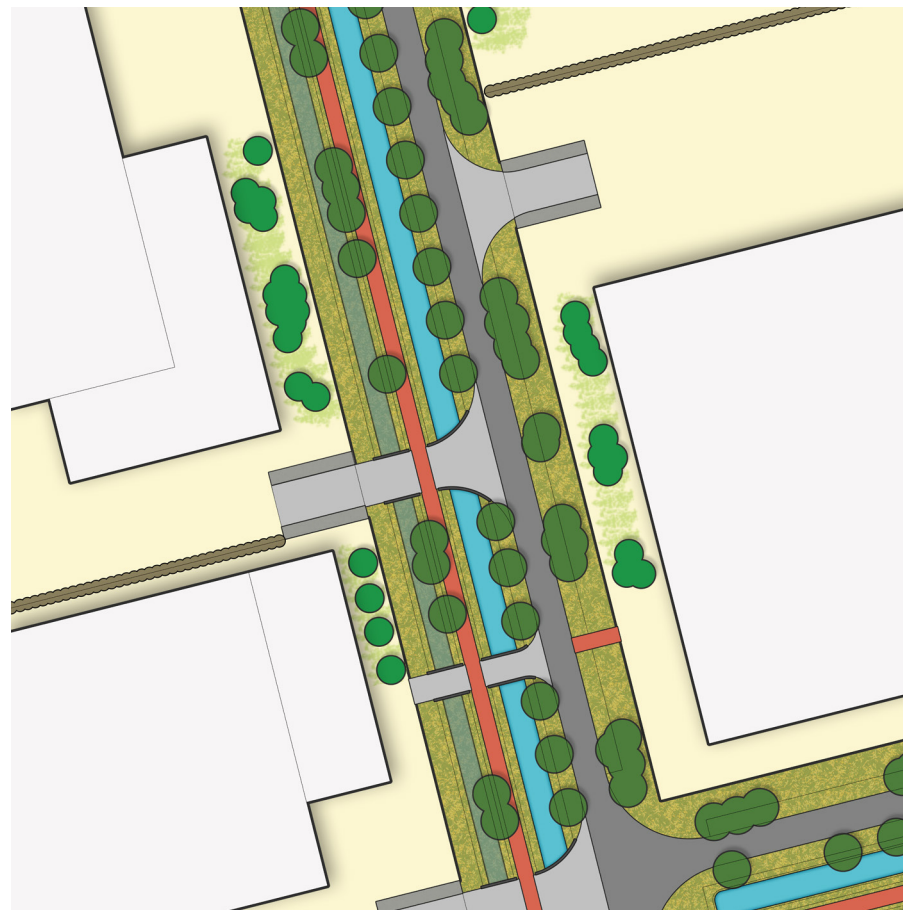
Figuur 26. Referentiebeelden structureel groen op kavels



Figuur 27. Organisatie op kavel



Figuur 28. Flora en Fauna op kavel



Figuur 29. Principe aansluiting kavels op openbare ruimte

4.2. Beeldkwaliteit

De eerste aanzet voor beeldkwaliteit voor de kavels en gebouwen is opgenomen in dit stedenbouwkundig schetsplan. Een nadere uitwerking is te vinden in het beeldkwaliteitsplan.

Vormgeving:

- Heldere volumes en afleesbare geleiding;
- Toepassen van accenten in gevelbeeld.

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.



Figuur 30. Referentiebeelden heldere volumes en afleesbare geleiding

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.

- Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende kleur);
- Lichte grijs tinten aan de randzone;
- materialen mat ter voorkoming van weerkaatsing zonlicht;
- Gebundelde expressie op de juiste plek; op een aantal plekken een verbijzondering in de gevel en voor het overige een rustig en evenwichtig gevelbeeld;
- Verfijning door textuur, bewerking en verhouding.
- Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven.



Figuur 31. Referentiebeelden eenduidig kleurgebruik

Signing en reclame:

- Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht als ze uitstralen naar de omgeving (west en zuid).



Figuur 32. Referentiebeelden ingetogen reclame uitingen

Verlichting:

- Terughoudend. Verlichting is geen doel op zich, veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. Delichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt. Raampartijen worden vermeden als ze richting buitengebied zijn gesitueerd, worden bij voorkeur alleen voor de begane grond toegepast en/of zodanig vormgegeven dat lichthinder naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.



Figuur 33. Referentiebeeld verlichting terughoudend



Figuur 34. 3D impressie stedenbouwkundig schetsplan