



BEELDKWALITEITSPLAN XL BUSINESSPARK TWENTE 2017

Beeldkwaliteitsplan

XL Businesspark Twente 2017

December 2017

INHOUD

	Inhoud.....	3
0	Inleiding.....	5
1	Algemeen.....	6
2	Indeling in zones	9
3	De Etalage.....	10
4	De Poort.....	15
5	De Groene wiggen.....	21
6	De Kade.....	26
7	Het Venster.....	31
8	De Corridor.....	36
	Integrale beeldeisen.....	42
	Bron vermelding.....	44



LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een algemeen gedeelte en uit een gedeelte met de beeldkwaliteitsaspecten per gebiedszone.

In het algemene gedeelte leest u wat het doel is van dit beeldkwaliteitsplan en hoe de welstandstoetsing plaats vindt. Vervolgens wordt de indeling in zones uiteengezet.

Daarna zijn de beeldeisen per zone beschreven. Deze hoofdstukken bevatten belangrijke informatie voor architecten. Aan de hand van deze hoofdstukken vindt de welstandstoetsing plaats.

De opbouw van de beschrijvingen is als volgt:

- Algemene beschrijving van de gebiedszone
- Beeldeisen voor de situering en oriëntatie van de gebouwen en bouwwerken.
- Beeldeisen voor de architectuur, zoals de hoogteopbouw, gevelindelingen en het kleur- en materiaalgebruik.
- Beeldeisen voor de terreininrichting en dan met name hoe de randen van de kavel, die gericht zijn op de Doorbraak en de snelweg, worden ingericht.

Alle beeldeisen worden met foto's ter verduidelijking ondersteund. De foto's dienen ook ter inspiratie voor de initiatiefnemer en architect. De foto's zijn niet bedoeld om precies zo over te nemen, elke locatie en bedrijf vraagt om maatwerk.

INLEIDING

[0]

Het XL Businesspark Twente biedt ruimte aan hoogwaardige en grootschalige bedrijvigheid in de regio. Hiervoor is in 2006 het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente vastgesteld, waarin onder meer werd voorzien in uit te werken bestemmingen voor de bedrijfskavels.

Intussen zijn de diverse uitwerkingsplannen vastgesteld, waardoor alle percelen zijn voorzien van een directe bouwtitel.

De raad heeft in 2006 eveneens een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen vastgesteld. Op basis daarvan zijn voor enkele tranches aanvullend beeldkwaliteitsplannen op kavelniveau gemaakt.

We zijn 10 jaar verder, en er zijn verschuivingen in de markt. De hallen worden groter en

hoger, en de logistieke sector wint aan terrein. Geregeld loopt men tegen de beperkingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan met als gevolg een remmende werking op de ontwikkeling van het gebied.

Daarom is gekozen voor een nieuwe planologische en ruimtelijke opzet met meer ruimte voor ontwikkelingen, die aansluiten bij de markt. Waardevolle kenmerken van het gebied blijven wel beschermd. Ook de overgang naar het landelijke gebied blijft een aandachtspunt.

Dit heeft in 2016 geresulteerd in een herziening van het bestemmingsplan voor Tranche 3 en in 2017 in een herziening van het bestemmingsplan voor de Tranches 1 en 2.

In tranche 3 heeft de hoofdonthoudingsweg een ander tracé gekregen. Er zijn nu meer mogelijkheden voor extra grote kavels. De bouwhoogtes zijn verruimd. Enkele boerenerven zullen wijken voor de bedrijvigheid. Het cultuurhistorisch erf t Wolbert blijft gehandhaafd.

Zo is er een meer flexibele opzet van het bedrijventerrein ontstaan met ruimere regels en meer ruimte voor maatwerk.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hangen nauw samen. Het bestemmingsplan regelt gebruik van de gronden, de hoogten en bouwvlakken. Het beeldkwaliteitsplan stuurt op de ruimtelijke samenhang en verschijningsvorm (architectuur).

Door de herzieningen van het bestemmingsplan voor het XL Businesspark Twente in 2016 en 2017 dient dus het bestaande beeldkwaliteitsplan ook te worden herzien.

Dit nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de stedenbouwkundige samenhang. Dat gaat over de rooilijnen, orientaties en hoogte-opbouw, verwantschap in sferen per deelgebied en afstemmen in kleur- en materiaalgebruik. Op het gebied van architectuur is er een grote vrijheid en zal dit document dienen ter inspiratie.

Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen uit 2006/ 2013 en de beeldkwaliteitsplannen op kavelniveau komen te vervallen.



ALGEMEEN

[1]

Ligging en begrenzing plangebied

Het XL Businesspark Twente wordt aan de zuidzijde van de stad Almelo ontwikkeld. Het terrein van 180 hectare grenst aan gebieden met verschillende kenmerken.

- De noordzijde van het bedrijventerrein wordt begrensd door de snelweg A35.
- Aan de westzijde vormt de zijtak van het Twentekanaal de grens.
- Aan de zuidzijde ligt het natuurontwikkelingsgebied de Doorbraak
- Aan de oostzijde vormt de Maatkampsweg en helling naar viaduct over de snelweg de grens.

Verder wordt het XL Businesspark Twente doorsneden door de Pastoor Ossestraat, die naar Bornerbroek leidt.

XL

Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat er vooral ruimte wordt geboden aan grootschalige bedrijven en bedrijven met een grote ruimtebehoefte. Het gaat om kavels groter dan 2 hectare. Kavels van 10 hectare of meer komen voor. Veel bedrijven uit de transport-, productie- en distributiesector vestigen zich hier.

Doelen van het beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan zijn al tal van stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen voor het gewenste bebouwingsbeeld, zoals het toegestane bebouwingspercentage, de maximale (of minimale) bouwhoogte, afstand van gebouwen tot de perceelsgrens etc.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan, en gaat over de vormgeving. Het beeldkwaliteitsplan stelt de eisen aan de situering, de architectuur (gevelbeeld, kleur en materiaalgebruik), de onderlinge samenhang tussen de gebouwen en aan de inrichting van de buitenruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doelen:

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

Indeling in gebiedszones

Omdat het XL Businesspark Twente zeer verschillende randen kent (denk aan kanaal, snelweg, Doorbraak), is het terrein in gebiedszones ingedeeld. De accenten voor de beeldeisen voor de gebouwen liggen per zone net iets anders.

Zo krijgt een deelgebied grenzend aan de snelweg een andere uitstraling dan een deelgebied grenzend aan een natuurontwikkelingsgebied. En voor bedrijven langs de hoofdentree van het bedrijventerrein gelden meer eisen dan voor bedrijven die "achteraf" gelegen zijn. Kortom, de ligging en de randen (omgeving) bepalen de te onderscheiden deelgebieden.

Openbare ruimte

Het (in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein is een regionaal bedrijventerrein. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten op het typisch Twentse landschap met beukenhagen, eikenlanen, houtwallen en solitaire bomen als linde, kastanje, es en beuk.

Welstand in Almelo

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota, waardoor deze op grond van de Wabo juridisch is geborgd. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning op het XL Businesspark Twente wordt aan de uitgangspunten en beeldeisen van het beeldkwaliteitsplan getoetst.

Gezien de omvang van de stedenbouwkundige opgave voor het bedrijventerrein is gekozen voor een stedenbouwkundig supervisor (begeleider). Ruim voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de supervisor in gesprek gaan met de initiatiefnemer en architect. Hij/zij legt de beeldeisen uit en doet de eerste (stedenbouwkundige) toetsing, denkt mee en houdt de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in 't oog. Ook wordt gelet op de samenhang met al bestaande gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarbij het toetsingskader, zowel voor de bouwwerken als de inrichting van het gebied

Na de eerste gesprekken kan het plan informeel worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester (welstand). De supervisor is meestal ook bij deze gesprekken aanwezig.

Na het indienen van de omgevingsvergunning volgt de formele welstandstoets. De initiatiefnemer en architect worden hiervoor uitgenodigd. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning is een positief welstandsadvies vereist.

De stadsbouwmeester brengt zijn advies uit aan het college van Burgemeester en wethouders.

Het afwijken van dit advies door burgemeester en wethouders kan in een aantal gevallen. Wilt u daar meer over weten, dan verwijzen wij u naar de gemeentelijke welstandsnota.

De stadsbouwmeester houdt één keer per twee weken spreekuur in Almelo, op afspraak.

Er wordt gelegenheid geboden om ontwerpen voor te bespreken en toelichting te vragen omtrent een advies, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag. De stadsbouwmeester denkt mee over oplossingsrichtingen en geeft praktische tips.

Een afspraak maken met de stadsbouwmeester kan door contact op te nemen met de gemeente op het algemene telefoonnummer 0546-541111. Bij de toetsing c.q. beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning geeft de stadsbouwmeester een welstandsadvies aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Een stadsbouwmeester is een onafhankelijk persoon en wordt door de gemeenteraad benoemd voor een periode van drie jaar, die eenmalig met drie jaar kan worden verlengd.

Enkele begrippen nader uitgelegd

Representatief

Het begrip “representativiteit” komt in dit beeldkwaliteitsplan een aantal keer aan bod. Het houdt hier steeds in dat de gevels gericht op zichtlocaties een mooie en consistent architectonisch beeld moeten hebben. Grote blinde gevels dienen te worden voorkomen. Ook heeft het terrein van het bedrijf een opgeruimd aanblik.

Zonering

Op de kaart hiernaast staan de verschillende deelgebieden aangeduid. Sommige kavels zullen binnen 2 deelgebieden vallen. Deze worden aan beide zones getoetst.

Horizontaliteit

Het begrip “horizontaliteit” heeft te maken met de daken en de gevelindeling. De daken zijn plat. Gebouwen zijn breder als hoog. Er worden vooral horizontale belijningen gebruikt door o.a. wisseling materiaalgebruik, raampartijen. Horizontaliteit wordt gevraagd voor een sterke wandwerking.

Verticaliteit

Met verticaliteit wordt bedoeld het opknippen van lange gevels door o.a. verticale belijning en wisseling materiaalgebruik. Ook verspringingen in dakvlak en rooilijn ondersteunen de verticaliteit. Verticaliteit wordt gevraagd om gebouwen kleinschaliger te laten lijken.

DE ETALAGE

Is de zichtlocatie langs de snelweg A35.

DE POORT

Ligt aan de hoofdentree (H.R.Holstlaan).

GROENE WIG

De groene wig doorsnijdt het bedrijventerrein en ligt aan weersijden van de Pastoor Ossestraat.

DE KADE

Grenst aan het Twentekanaal (zijtak naar Almelo)

A35

GROENE WIG

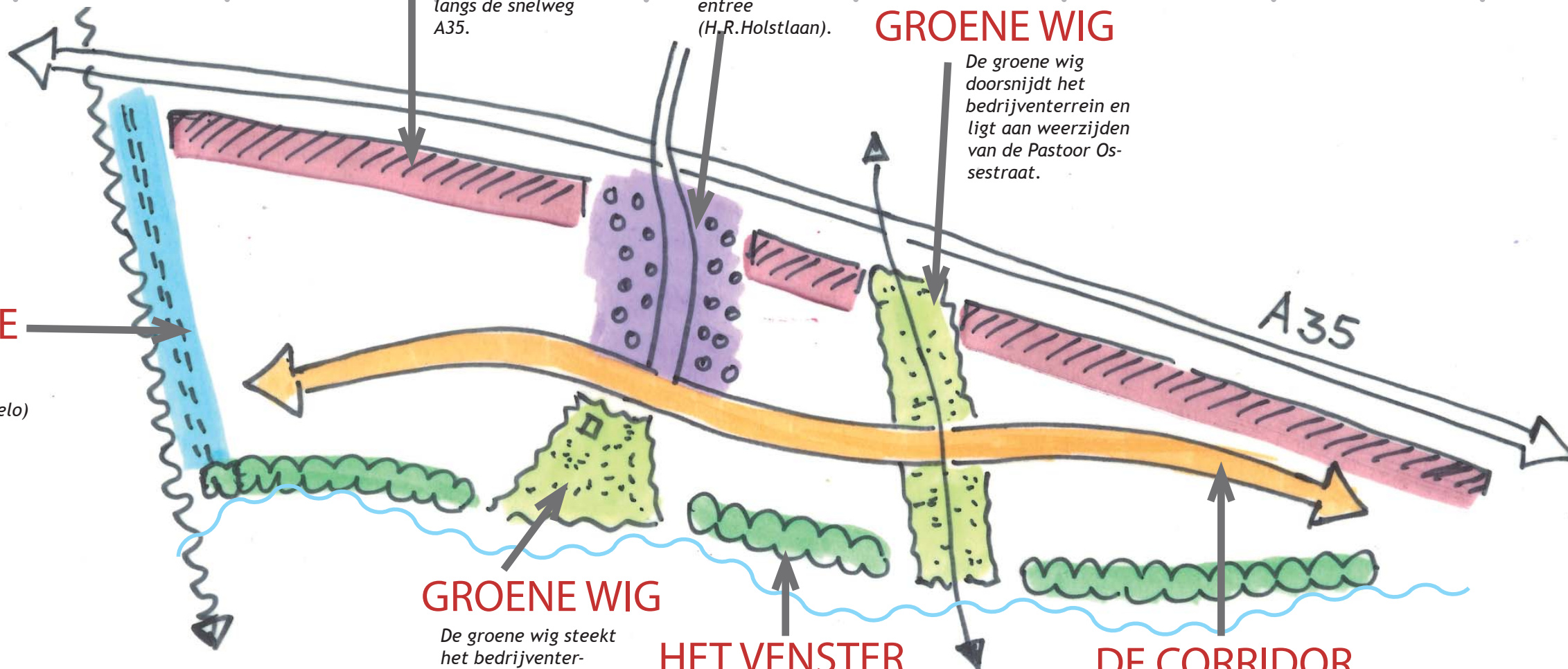
De groene wig steekt het bedrijventerrein in. De boerderij maakt deel uit van de groene wig.

HET VENSTER

Kijkt uit op Doorbraakzone, een natuurontwikkelingsgebied.

DE CORRIDOR

Ligt aan de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein.



INDELING IN ZONES

[2]

ETALAGE

De zone langs de snelweg is de 'Etalage'.

Langs de snelweg willen bedrijven zich van hun beste kant laten zien. De overgang van het bedrijventerrein naar de snelweg wordt gevormd door een parkachtige zone met waterpartijen voor retentie van regenwater.

In Tranche 1 is een deel van het bedrijventerrein al gevuld met grote hallen. Hier is al te zien, hoe één rooilijn, platte daken en overeenkomsten in kleur voor een samenhangend beeld zorgen.

POORT en CORRIDOR

Deze twee zones hebben de interne ontsluiting van het XL Businesspark Twente als basis.

De 'poort' vormt het entreegebied, waar zich ook de carpoolplaats bevindt. De hoofdontsluitingsweg met een breed groen profiel is de 'corridor'.

Langs deze wegen gaan bezoekers en werknemers zich verplaatsen. Veel bedrijven zullen hun entrees op deze wegen oriënteren.

GROENE WIGGEN

Het gehele bedrijventerrein kent een geleding met twee groene wiggen. Deze groene wiggen zorgen voor een minder harde confrontatie van het bedrijventerrein met het landelijk gebied.

De meest westelijke wig bestaat uit een parkgebied (zgn. Deltapark) met een fietspad erlangs. Aan de noordkant van het Deltapark bevindt zich een cultuurhistorisch boerenerf, dat wordt ingepast en een nieuwe functie krijgt.

De tweede groene wig is gelegen aan weerszijden van de Pastoor Ossestraat, de weg naar Bornerbroek. De bedrijfsbebouwing wordt hier minder hoog. Een brede watergang en bomen ondersteunen het landelijke beeld.

KADE

Er is een laad- en loskade gerealiseerd, waardoor het XL Businesspark Twente ook vanaf het water bereikbaar is. De mobiele portaalkraan vormt een landmark vanuit de verre omgeving.

De portaalkraan, containers, silo's en bedrijfshallen zullen het beeld bepalen.

VENSTER

De bedrijven in dit gedeelte van het plangebied kijken uit over het natuurgebied de Doorbraak, een nieuw bekensysteem.

Een harde confrontatie tussen de natuur en de harde wanden van bedrijfsgebouwen moet worden voorkomen.

De beeldkwaliteitseisen voor de verschillende zones staan steeds per facet beschreven, inzoomend van een hoog schaalniveau naar een lager schaalniveau. Allereerst wordt een algemene beschrijving van het deelgebied gegeven, waarna de situering en oriëntatie voor de gebouwen volgt. Vervolgens wordt nader ingegaan op de architectuur van het gebouw (bouwhoogte, gevelindeling, materiaal, etc.).

privé aan bod.

Soms zijn kavels zo groot dat ze in twee zones vallen, bijvoorbeeld een kavel gelegen tussen hoofdontsluitingsweg en de Doorbraak valt onder 'Corridor' en 'Venster'.



Hoofdontsluitingsweg in de corridor

DE ETALAGE

[3]



Langs de A 35 bevindt zich de zichtzone van het bedrijventerrein. Deze zichtzone vormt letterlijk de Etalage! De bedrijven kunnen zich hier van hun beste kant laten zien en zich etaleren richting de snelweg. De gebruikers van de snelweg mogen ervaren, wat het XL Businesspark Twente inhoudt, namelijk een grootschalig en hoogwaardig bedrijventerrein. Vandaar dat 'grote gebaren' het hoofdthema is van de architectuur.

Karakteristiek gebied

De Etalage kent twee verschillende stedenbouwkundige karakteristieken:

1. In het oostelijke deel ligt het XL Businesspark Twente op gelijk niveau met de snelweg (Tranches 1 en 2). Het voorterrein aan de snelweg bestaat uit een parkachtige zone met brede waterpartij en bomen. Er hebben zich al bedrijven gevestigd. De bedrijfshallen staan evenwijdig aan de snelweg in één rooilijn en vormen zo een stevige wand.
2. Het westelijke deel van het XL Businesspark Twente (Tranche 3) ligt laag ten opzichte van de snelweg. De snelweg gaat hier namelijk omhoog over het Twentekanaal heen. Het voorterrein van het bedrijventerrein bestaat uit twee brede sloten onder aan het talud van de snelweg. Er hebben zich nog geen bedrijven gevestigd. Er wordt ingezet op het aantrekken van grote bedrijven in de logistiek sector.

Situering en oriëntatie

De Etalage wordt twee keer doorsneden, namelijk door de Pastoor Ossestraat en door de op- en afrit van de A 35. De tweedeling in karakteristiek heeft invloed op de situering.

In het oostelijke gedeelte (Tranche 1) begeleiden lange gevels de snelweg en zorgen dankzij plaatsing in één vaste rooilijn voor een sterke wandwerking.

Bij Tranche 2 (bij de op- en afrit snelweg) is de rooilijn en oriëntatie nog nader te bepalen, afhankelijk van de wensen van nog te vestigen bedrijven. Bebouwing kan evenwijdig aan de snelweg of meer de oprit volgend worden geplaatst.

In het westelijke gedeelte (Tranche 3) staat de oriëntatie van de gebouwen ook nog niet vast. Gezien de grote afmetingen van de bedrijfskavels zal het eerste bedrijf dat zich vestigt aan de snelweg de stedenbouwkundige opzet bepalen.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. Evenwijdig bouwen. Dit impliceert het realiseren van wandwerking in één rooilijn.
2. Haaks bouwen ten op zichte van de snelweg. Dit leidt tot een verstaffeling, zoals op de tekeningen is te zien. En geeft een wat speelser beeld. Beide situeringen zijn mogelijk.

Verder geldt in de Etalage:

- Laaddocs bevinden zich niet aan de zijde van de snelweg en liggen uit het zicht aan de zijanten van de gebouwen of georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg.
- In Tranche 3 is het opstellen van vrachtwagens aan de snelwegzijde mogelijk, omdat de snelweg hoog ligt en de vrachtwagens dan nauwelijks zichtbaar zijn.
- Het parkeren aan de snelweg wordt ingepast door aanplant van enkele grote bomen en vindt plaats achter hagen of schanskorven.

Architectuur

• Bouwhoogtes en daken

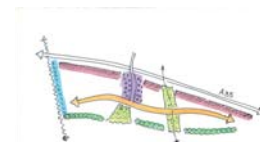
Er gelden de volgende richtlijnen:

- Een minimale hoogte van 12 meter (zie bestemmingsplan).
- Platte daken
- Meerdere hoogtesprongen voorkomen.
- Hoge gebouwdelen (30 m.) situeren op hoeken of in zichtlijnen.
- Mogelijkheid tot bijzondere kappen bij entrees en kantoorunits.

De minimale toegestane bouwhoogte van 12 meter komt voort uit de wens voor wandwerking en het principe van XL-gedachte.

De grootschaligheid en wandwerking komt ook tot stand door het toepassen van uitsluitend platte daken. Alleen een bijzonder gebouwdeel, zoals het kantoor en de entreepartij, kan een bijzondere kapvorm krijgen.

De extra hoge gebouwdelen worden bij voorkeur gesitueerd op hoekpunten of op zichtlijnen om zo stedenbouwkundige accenten te bewerkstelligen.



• Gevels

De gevels zijn groots in hun opzet en in één oogopslag te doorgronden zonder saai te zijn.

- Grote gebaren in de architectuur ondersteunen de grootschaligheid. Dat impliceert een bij de schaal passende detaillering en een beperkt aantal verschillende type materiaal- en kleurgebruik per gebouw. Form follows function is de richtlijn bij de gevelontwerpen.
- Om een levendig beeld te verkrijgen (en saaie dozen te voorkomen) worden geledingen van de gevel door raampartijen of openingen en wisselend materiaal- of kleurgebruik voorgeschreven.
- Vormt een extra hoge hal (25-30 meter) onderdeel van de bebouwing, dan is deze gevel op een andere manier behandeld als de lagere hallen.
- Omdat zichtbaarheid en representativiteit in de 'Etalage' voorop staat, is opslag van goederen niet zichtbaar vanaf de snelweg. Voorkeur gaat uit naar inpandige opslag of achter in de gevel mee-ontworpen wand.

• Kleur- en materiaalgebruik

Kleur- en materiaal sluiten aan bij de grootsheid en eenvoud van de gevels. Daarbij is samenhang in beeld met de al bestaande hallen belangrijk. Kleur- en materiaalgebruik is een goed middel om je als bedrijf te onderscheiden. Voorkom een te grote variatie om de XL-gedachte recht te doen. Hoogwaardige materialen gebruiken.

• Naamaanduiding en recalme

Ook voor de naamaanduiding geldt het thema XL. De bedrijven kunnen hun naam groot op de geveltalen (in de gevel mee ontworpen), al dan niet 's nachts verlicht of aangelicht. Naamaanduiding of logo's los op het dak zijn niet toegestaan. Led-schermen en bewegende beelden zijn niet toegestaan.

• Terreininrichting/overgang openbaar - privé

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwvraag.

Oostelijke gedeelte

Een haag of een schanskorf staat op de kavelgrens, evenwijdig met de snelweg. De steeds terugkerende elementen van schanskorven en beukenhagen zorgen voor een samenhangend beeld langs de gehele A35. Achter deze hagen en schanskorven kan worden geparkeerd onder een bladerdak van enkele inheemse bomen (eerste grootte), zoals eik, linde, es of els.

Westelijke gedeelte

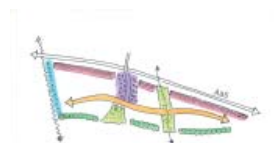
Daar waar de kavel aan de kant van de snelweg aan een erfontsluitingsweg grenst, geldt het algemene principe van XL Businesspark Twente, namelijk een groenstrook van 3 meter, waarin een beukenhaag van 1 meter breed staat. Het hekwerk komt op 3 meter uit de kavelgrens achter de haag.

Grenst de kavel direct aan de sloot, dan zorgt de aanplant van heesters en enkele solitaire bomen in het gras voor een landschappelijk beeld.

• Erfontsluitingswegen

Een haag (1 meter breed) met een grasstrook markeert alle perceelgrenzen aan de erfontsluitingswegen. Het hekwerk staat achter de haag.

Visitekaartje
Grote gebaren
Eenvoud
Afstemmen

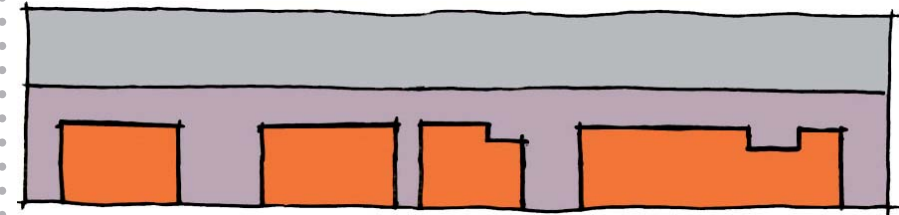
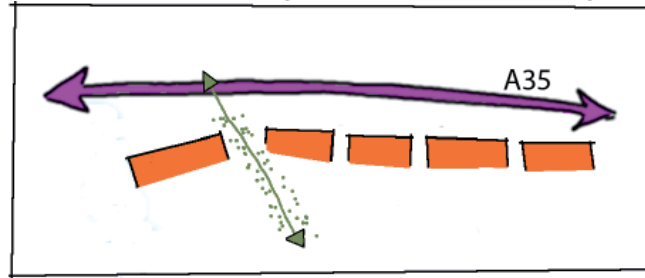


SITUERING EN ORIËNTATIE

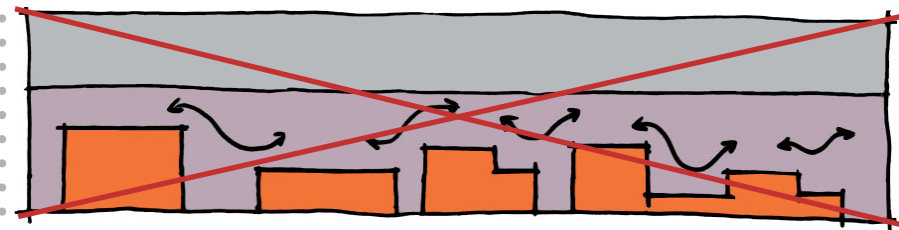
Oost

Tranche 1 en 2

Gebouwen staan in één rooilijn t.b.v. wandwerking. Geen laaddocs aan de snelwegzijde.



Een vaste rooilijn geeft een eenduidig beeld en heeft een sterke wandwerking, wat de XL-identiteit versterkt.



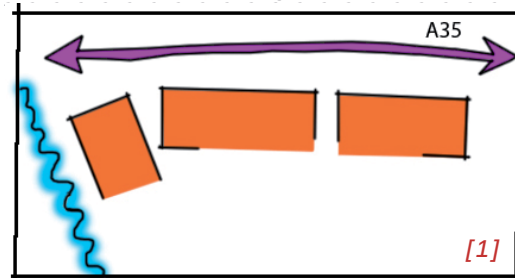
Een verspringende rooilijn verbeeldt te weinig de grootschaligheid en heeft geen sterke wandwerking.

West

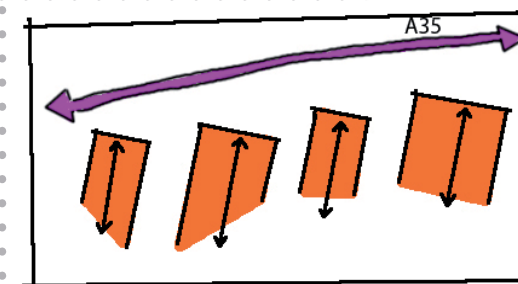
Tranche 3

Stedenbouwkundige keuze te maken uit
1. evenwijdig aan snelweg (wandwerking) of
2. verstaffeling, min of meer haaks op snelweg.

Geen laaddocs aan de snelwegzijde

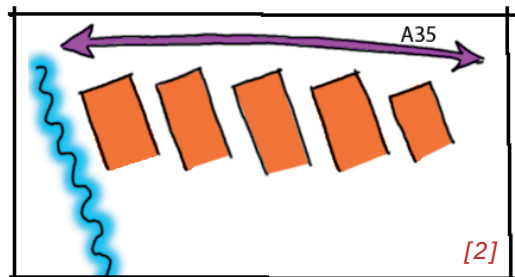


[1]

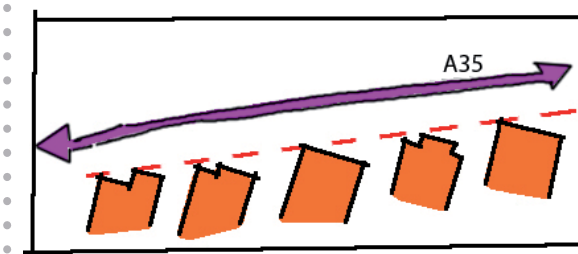
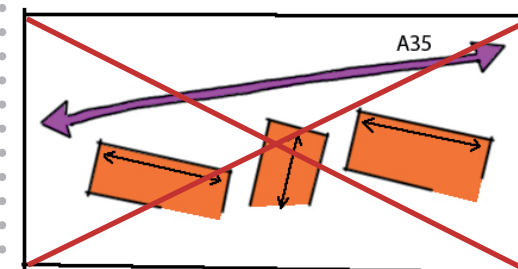


Bij keuze voor verstaffeling:
Samenhang in maat en schaal en herkenbaar ritme, zodat het niet rommelig wordt.

Punt van de gebouwen staan in de vaste rooilijn.
Kop van de gebouwen kunnen deels vooruitspringen of terug liggend zijn.
Korte zijde gebouw aan snelweg is geen blinde gevel.



[2]



ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passende detaillering, grote gebaren.
Dus geen over-detaille-
ring zoals naaststaande
foto.



....maar juist grote
stevige gebaren.



Bouwhoogtes en daken

Platte daken.
Extra hoge hallen als
aparte massa behande-
len.
Verbijzonderingen bij
entrees en kantoorunits.



Geleding, materiaal en kleur

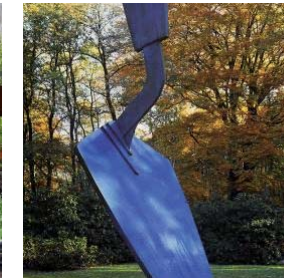
Grote gebaren of herha-
ling om gevel te geleden.
Gevels hebben hoogwaar-
dige moderne uitstraling.
Hoofdkleur: zwart en
grijs tinten.

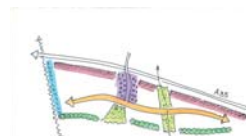


Naamaanduiding

Naamaanduiding is mee-
ontworpen in de gevel.

Groot object in park-
zone snelweg - oostelijke
gedeelte.



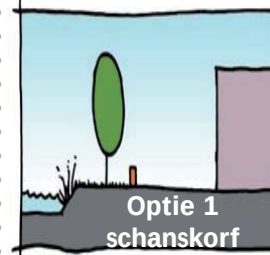
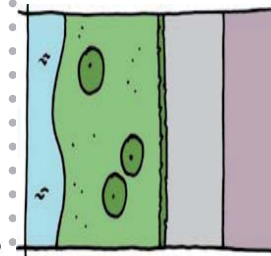
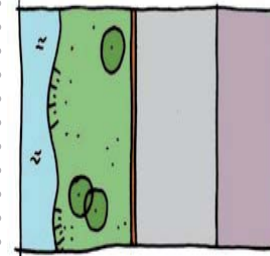


OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

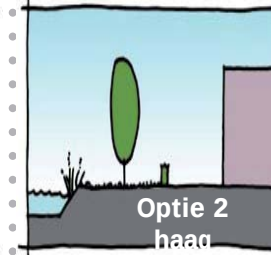
Oost Tranche 1 en 2

Een schanskorf of haag markeert de perceelsgrens. Keuze is vrij per bedrijf. Gewenst is een lichte verspringing (1-5 meter) bij wisseling van materiaal.

Er achter is mogelijk om personen auto's te parkeren onder bladerdak van enkele grote bomen.



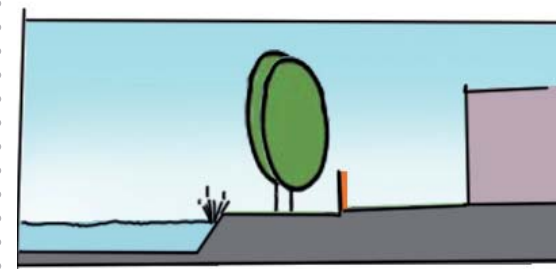
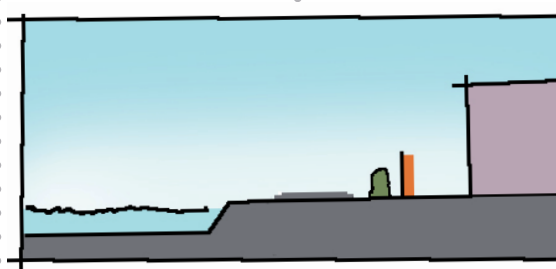
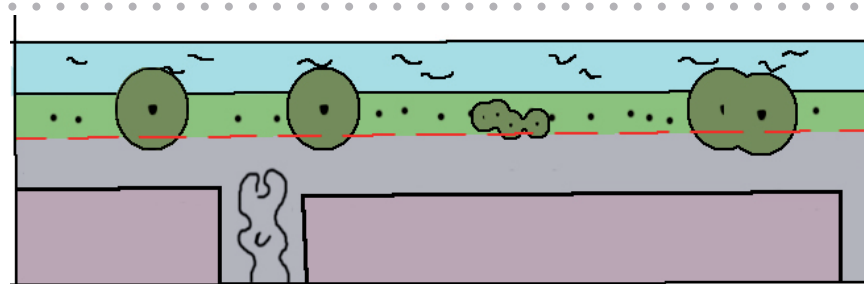
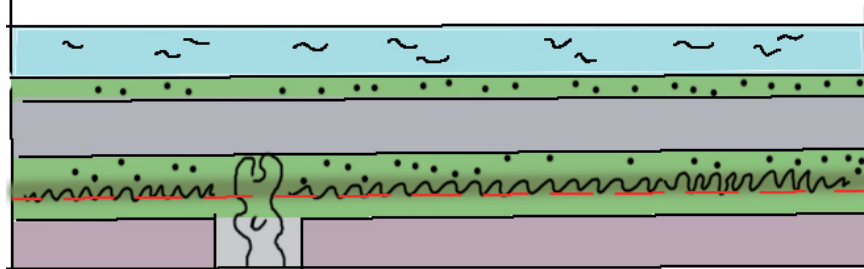
Optie 1
schanskorf



Optie 2
haag

West Tranche 3

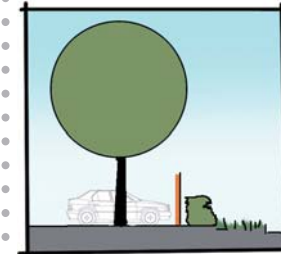
Grenst de kavel aan een erfontsluitingsweg, dan bestaat de overgang uit een groenstrook van 3 meter, waarin een beukenhaag van 1 meter breed staat. Het hekwerk komt achter de haag. Grenst de kavel direct aan de sloot, dan dient de rand van de kavel landschappelijk te worden ingericht met heesters en enkele solitaire bomen in een strook van minstens 3 meter gras. Het hekwerk staat daar weer achter.



Erfontsluitingswegen

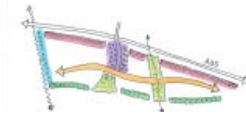
Alle kavels hebben een grasstrook (2 meter) met een beukenhaag van 1 meter breed langs de kavel. Het hekwerk staat achter de haag.

Geparkeerde auto's voor de voorgevel rooilijn staan geparkeerd onder een bladerdak van enkele grote bomen.



DE POORT

[3]



De Henriëtte Roland Holstlaan maakt deel uit van de stedelijke as van Almelo en deze eindigt op de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Het is de enige toegangsweg van het XL Businesspark Twente en functioneert als entreegebied. De Poort is voor bedrijven een hoogwaardige vestigingsplaats waar ze goed zichtbaar zijn en zich kunnen laten zien. Het vormt niet alleen een zichtlocatie vanaf de hoofdentree, maar ook vanaf de snelweg. In dit gebied bevindt zich ook de carpoolplaats.

Karakteristiek gebied

De Poort dient een levendig entreegebied te worden met moderne hoogwaardige architectuur. Men mag voelen dat men zich bevindt op het snijvlak van de snelweg-functies naar de monotonie van een bedrijventerrein. De aanwezigheid van een carpoolplaats draagt daar zeker toe bij. Evenals de mogelijkheid om een tankstation te realiseren met een fastfoodrestaurant.

De bedrijven die zich hier vestigen mogen een 'hippe' hoogwaardige uitstraling hebben met veel glas, een entreegebied waardig.

Situering en oriëntatie

De bouwmassa's van de bedrijven gaan een relatie aan met de richtingen en bochtig verloop van dit compacte entreegebied. Dit kan zijn het bouwen in één rooilijn, in een bocht of juist het kiezen voor een verstaffeling. Een zekere speelsheid en afwisseling in opzet van de bouwmassa is hier mogelijk, mits samenhang niet uit het oog wordt verloren.

De gebouwen staan zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens. Er staan geen auto's geparkeerd voor de voorgevelrooilijn. De ontsluiting is immers ook vanaf de achterzijde.

De entreepartij/kantoor kan georiënteerd zijn óf op het poortgebied óf zich aan de achterzijde bevinden.

Laaddocs bevinden zich altijd aan de achterzijde. Opslag van goederen is alleen intern toegestaan (of achter in de gevel mee ontworpen wanden).

Architectuur

• Bouwhoogtes en daken

Op basis van het bestemmingsplan dient de bouwhoogte van de gebouwen tussen de 12 en 18 meter te liggen. Om enige speelsheid te krijgen kan er per gebouw wisselingen zijn in hoogtes.

De wandwerking komt tot stand door het toepassen van uitsluitend platte daken. Alleen een bijzonder gebouwdeel, zoals een entreepartij, kan een bijzondere kapvorm krijgen.

Voor tankstation en een fastfoodrestaurant is een lagere hoogte toegestaan, namelijk 8 meter. Een reclamemast kan het hoogte accent vormen in de nabijheid van een fastfoodrestaurant.

• Gevels

Door extra aandacht te besteden aan de architectuur van de gevels, ontstaat een hoogwaardige entree van het bedrijventerrein XL.

De gevels zijn representatief en hebben een moderne transparante uitstraling, los van waar de entree van het gebouw zich bevindt. Transparantie en ritme staan daarbij voorop. Bijvoorbeeld door grote raampartijen, en een ritme door wisselend materiaalgebruik.

Tankstation en fastfoodrestaurant: De architectuur vormt een ensemble. Ook de reclamemast maakt onderdeel uit van het ensemble, en kan voor een hoogteaccent zorgen bij het fastfoodrestaurant.

• Kleur- en materiaalgebruik

De poort kenmerkt zich door modern en hoogwaardig materiaalgebruik (glas, kunststof, staal en hout) met een zeer terughoudend kleurgebruik. Transparantie speelt de hoofdrol.

• Naamaanduiding en reclame

Ook voor de naamaanduiding geldt het thema XL. De bedrijven kunnen hun naam groot op de gevel etaleren (in de gevel mee ontworpen).

De naamaanduiding en logo kan 's nachts worden verlicht/aangelicht. Naamaanduiding of logo los op het dak is niet toegestaan. Ledschermen en bewegende beelden zijn niet toegestaan.

[3]

Voor de reclamemast: Geen lichthinder voor weggebruikers of omwonenden. Geen knipperende verlichting of bewegende beelden tonen. Voor een beeldscherm geldt : Een wisseling van beelden van maximaal 1 beeld per 6 seconden.

• *Terreininrichting/overgang openbaar – privé*

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

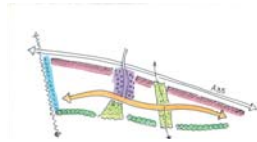
De randen van de kavel aan de oostzijde van het entree gebied (Tranche 2) worden begrensd met een brede haag. Eventueel noodzakelijke hekwerken worden bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

De doorlopende hagen bij de percelen en de hagen bij de carpoolplaats zorgen voor een fraai en continu beeld van het 'Poort'-gebied.

Aan de westzijde (Tranche 3) heeft de brede watergang een harde kering.

• *Erfontsluitingswegen*

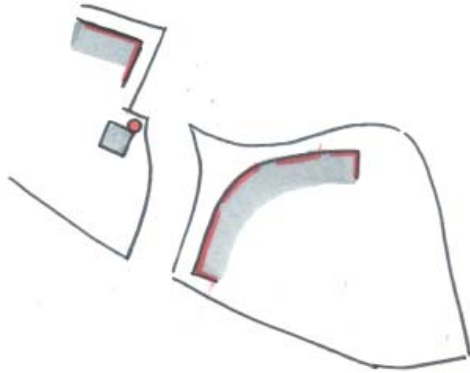
Een haag (1 meter breed) met een grasstrook markeert alle perceelgrenzen aan de erfontsluitingswegen. Het hekwerk staat achter de haag.



Levendige entree
Afwisseling
Ritme
Glas

SITUERING EN ORIËNTATIE

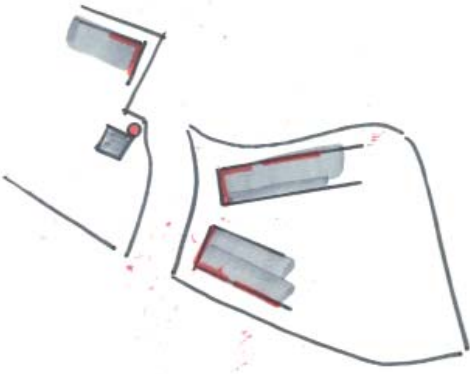
[1]



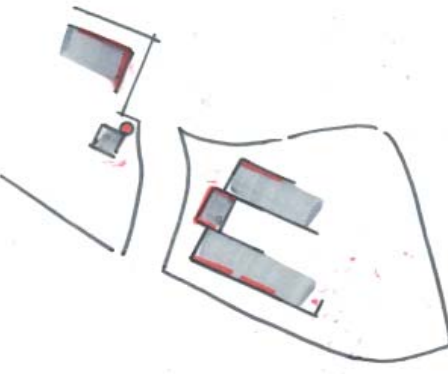
[2]



[3]



[4]



GEVELINDELING

Afhankelijk van het type bedrijven en de grootte van de kavels zal de meest gunstige verkaveling en situering worden gekozen. Onderstaande principes dienen ter inspiratie.

1. Eén wand maken van Etalage en Poort. Bochtig verloop, hoogtesprongen bij entreepartijen.
2. De wand in Poort is het belangrijkste. Koppen van hallen verbijzonderen. Met schijngevel het zicht op laaddocs wegnemen.
3. Twee richtingen komen samen in Poort - geknikte wand.
4. De kopeinden van twee grote hallen met een kantoor als accent ertussen in, vormt de wand.

[1]



[2-3]



[4]



Het fastfoodrestaurant is een alzijdig gebouw. Situering zo dicht mogelijk op de perceelsgrens om de hoek te markeren, samen met de reclamemast.



ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passende detaillering, grote gebaren.

Dus geen over-detaille-
ring zoals naaststaande
foto.



....maar grote gebaren
met bijzondere aandacht
voor detail.



Bouwhoogtes en daken

Overwegend platte daken

Bijzondere kappen bij
entrees/kantoorunits
mogelijk.

Extra hoge hallen als
aparte massa behande-
len.



Geleding, materiaal en kl  ur

Grote gebaren of herhaling om gevel te geleden.

Accenten (hoogtewisselingen, verspringen,
materialen) bij kantoor en entreepartij.

Veel glas en transparantie.

Gevels hebben hoogwaardige moderne uitstraling.



Naamaanduiding

Naam mee-ontwerpen in
de gevel - XL.





ARCHITECTUUR FASTFOODRESTAURANT EN BENZINESTATION

Bouwhoogtes en daken

Grote gebaren door één groot dakvlak.

Reclame mast als hoogteaccent is onderdeel van het ensemble.



Geleding, materiaal en kleur

Alzijdig gebouw

Verticaliteit

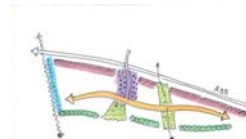
Transparantie



Naamaanduiding

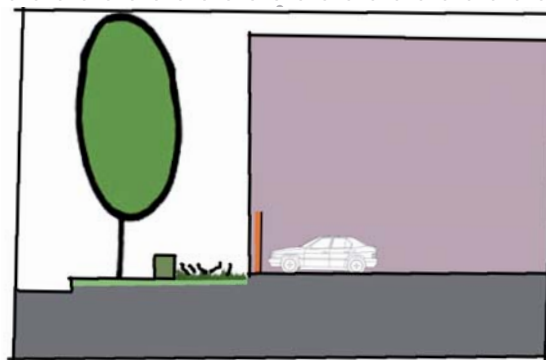
Naam mee-ontwerpen in de gevel - XL.





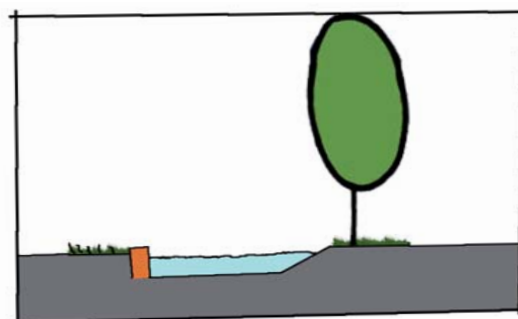
Profiel oostzijde

- Een beukenhaag (1 m breed) markeert de kavelgrens. De gebouwen hebben een groene voortuin zonder auto's.
- Hekwerk bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn.
- Er staat in de berm een bomenrij, die de weg begeleidt.



Profiel westzijde

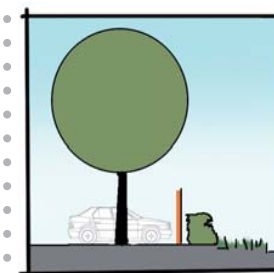
- Retentie sloot met harde oever aan kavelzijde
- Naast de sloot staat in de berm een bomenrij, die de weg begeleidt.



Erfontsluitingswegen

- Alle kavels hebben een grasstrook (2 meter) met een beukenhaag van 1 meter breed langs de kavel. Het hekwerk staat achter de haag.

- Geparkeerde auto's voor de voorgevel rooilijn staan geparkeerd onder een bladerdak van enkele grote bomen.



DE GROENE WIGGEN



[4]

De twee 'groene wiggen' zorgen voor welkome doorsnijdingen in de wereld van beton, staal en verhardingen. We onderscheiden de groene wig "Pastoor Ossestraat" en de groene wig "Deltapark/boerenerf".

Karakteristiek gebied

Pastoor Ossestraat

De provinciale weg Pastoor Ossestraat heeft een functie als lokale ontsluitingsweg tussen Bornerbroek en Almelo. Het bedrijventerrein is niet via de Pastoor Ossestraat bereikbaar, maar de bedrijfsgebouwen zullen vanaf de Pastoor Ossestraat wel zichtbaar zijn.

De Pastoor Ossestraat heeft extra brede bermen met waterpartijen en bomenrijen. Zo is het karakter van een groene wig ontstaan. De sfeer die wordt nagestreefd is landelijkheid.

Deltapark en boerenerf

De Doorbraak, een bijzonder natuurproject waarbij een nieuw bekensysteem is gegraven, grenst aan de zuidzijde aan het XL Businesspark Twente. Dit natuurgebied prikt als het ware het bedrijventerrein in in de vorm van een parkgebied (Deltapark). Het park heeft een belangrijke functie voor waterretentie voor het XL Businesspark Twente. Daarnaast is het park toegankelijk voor werknemers voor een blokje om in de pauze.

Een cultuurhistorische boerderij met erf (Erve 't Wolbert) staat aan het park en krijgt een nieuwe bestemming in het bedrijventerrein. Voorts is er een mogelijkheid voor realisatie van een landmark/kunstobject in het groen. Dit object kan als oriëntatie dienen bij de hoofdentree (de Poort).

Situering en oriëntatie

Pastoor Ossestraat

De bedrijven presenteren zich naar de Pastoor Ossestraat zonder aan deze zijde de hoofdentree te hebben.

De gebouwen staan in één rooilijn met lichte verspringingen tussen gebouwdelen voor een landelijk effect. Parkeren, opslag en laadoccs zijn aan deze zijde niet toegestaan.

Boerenerf

Voor het boerenerf geldt dat de toevoeging van nieuwe gebouwen niet ten koste mag gaan van de waardevolle erfbeplanting. Oriëntatie van de gebouwen op het Deltapark is een voorwaarde.

Architectuur

• *Bouwhoogtes en daken*

De landelijke sfeer krijgt vorm door afwisseling in bouwmassa's en daken en verwijzingen in de architectuur naar landelijkheid. Hoogtesprongen en andere kapvormen om individualiteit te benadrukken zijn welkom.

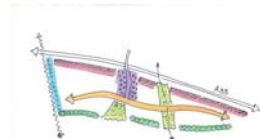
• *Gevels*

In de groene wiggen is de relatie met het groen en de landelijkheid belangrijk. Kenmerkend voor landelijkheid in Twente zijn verschillende bouwmassa's, grote kappen en natuurlijke materialen en kleuren.

Om binnen de functionaliteit van bedrijfshallen bovenstaande kenmerken te realiseren, worden de volgende vormgevingsprincipes aangereikt:

- Losse bouwmassa's of (kleine) verspringingen in bouwmassa's om suggesties van deelvolumes te creëren.





- Grote kappen, of de suggesties van kappen door een duidelijke gevelopbouw te maken van plint, middendeel en daklijst, of gebruik van een overstek.
- Verticaliteit aanbrengen in de gevels door raampartijen of materiaalgebruik;
- Gebruik van landelijke materialen (hout, staal, baksteen) en warme kleuren.
- Voor het landmark/kunstobject geldt een vormgeving als solitair en sculpturaal bouwwerk. Het object komt in een groene setting te staan. De materiaal- en kleurkeuze is vrij. Het object dient een alzijdige verschijning te krijgen.

• *Kleur- en materiaalgebruik*

Om de landelijkheid te benadrukken dient kleur- en materiaalgebruik ernaar te verwijzen. Het toepassen van houten delen, rode baksteen naast staal heeft de voorkeur. Warme kleuren, zoals bruin, beige en taupetinten passen bij het thema landelijk.

• *Naamaanduiding en reclame*

De naamaanduiding mag op bedekte wijze in de gevel worden mee-ontworpen. Fel verlichte of bewegende aanduidingen en led-schermen zijn hier niet toegestaan. De naam mag wel aangelicht worden. Reclame uitingen zijn niet toegestaan.

Terreininrichting/overgang openbaar - privé

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Pastoor Ossestraat

Om het groene karakter langs de Pastoor Ossestraat te versterken, wordt de eerste 5 m van de uit te geven percelen groen ingericht met boomgroepen en heesters, bijvoorbeeld eiken, berken, lindes, krentenboompjes en meidoorn. De bedrijven zullen als het ware door het groen heen schemeren. Verhardingen dienen onopvallend te worden geïntegreerd. Er wordt niet geparkeerd aan de zijde Pastoor Ossestraat. Daarnaast worden er (zuilvormige) eiken geplant op de zijdelingse perceelgrenzen.

• *Erfontsluitingswegen*

Een haag (1 meter breed) met een grasstrook markeert alle perceelgrenzen aan de erfontsluitingswegen. Het hekwerk staat achter de haag.

Boerenerf

Voor de herbestemming van het historische boerenerf 't Wolbert geldt een respectvolle benadering van de aanwezige erfbeplanting en bosschages. De sfeer van boerenerf is de leidraad bij de aanleg van verhardingen en parkeerplaatsen. Te denken valt aan: parkeren onder bomen en tussen hagen, gebruik van gebakken klinkers en half-verharding en terughoudendheid met verlichting. De ruimtelijke relatie van het erf met het Deltapark is onderdeel van de ontwerpopgave.

Landelijkheid
Verticaliteit
Afwisseling
Hout



SITUERING EN ORIËNTATIE

Pastoor Ossestraat

Gebouwen staan in de rooilijn van 10 meter.
Lichte verspringingen mogelijk om individualiteit te bewerkstelligen.
Geen entrees aan deze zijde.



Boerderij en erf - relatie met delpark

Uitbreiding van de bebouwing op het erf oriënteren op het park.

Landmark (op de kop van de carpoolplaats) heeft een alzijdige oriëntatie.



Boven: Bluswatervoorziening aan de Pastoor Ossestraat.

Naast: Voorbeeld van een landmark.



ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passende detaillering, grote gebaren.

Dus geen over-detailleer-
ring zoals naaststaande
foto.



Bouwhoogtes en daken

Alle kapvormen mogelijk.
Hoogtesprongen om
individualiteit te bena-
drukken zijn welkom.



Geleding, materiaal en kleur

Suggesties van kappen
door wisseling van mate-
riaal gebruik.
Verticaliteit
Landelijke materialen en
kleuren gebruiken.



Naamaanduiding

Onopvallend mee-ont-
werpen in de gevel.
Subtiel aanlichten naam
is mogelijk.



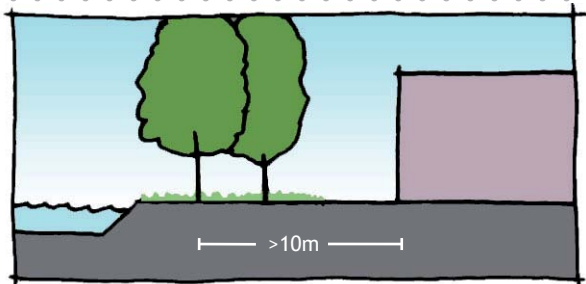
OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

Pastoor Ossestraat

Langs de P. Ossestraat ligt de rooilijn op basis van bestemmingsplan op minimaal 10 m vanaf de perceelsgrens.

Een ruime strook wordt ingericht met bijv. eik, els, linde, berk en inheemse heesters in het gras.

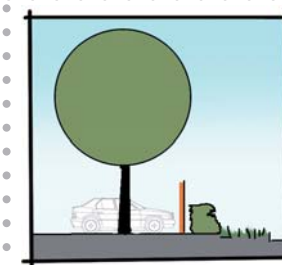
Deze uit groepen bestaande beplanting zorgt voor een besloten landelijk karakter langs de P. Ossestraat.



Erfontsluitingswegen

Alle kavels hebben een grasstrook (2 meter) met een beukenhaag van 1 meter breed langs de kavel. Het hekwerk staat achter de haag.

Geparkeerde auto's voor de voorgevel rooilijn staan geparkeerd onder een bladerdak van enkele grote bomen.



Inrichting erf en overgang Deltapark

De overgang van het erf naar het Deltapark dient zorgvuldig te worden ontworpen.



DE KADE

[5]

De zijtak van het Twentekanaal vormt de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Het hier gelegen zonegebied 'de Kade' is interessant voor bedrijven die goederen per schip laten vervoeren. Een containerterminal heeft zich al gevestigd aan de nieuw aangelegde laad-en loskade.

Karakteristiek gebied

De bedrijvigheid aan het water door de containerterminal met een hoge portaalkraan geven de kade een dynamisch beeld. Eiken begeleiden het kanaal in het zuidelijke deel en de bomenrij aan de overzijde van het kanaal, dat het zicht op de bedrijven vanuit het landelijke gebied verzacht. De kavel in de noordwest hoek (kanaal-snelweg) neemt door haar ligging een bijzondere positie in.

Oriëntatie en situering

Een situering evenwijdig aan kanaal van gebouwen en bouwwerken zorgt voor samenhangend beeld.

Bij meerdere losse bouwwerken en gebouwen de samenhang te creëren door:

- Het plaatsen in één rooilijn
- Gebouwen te schakelen
- Eén (lichte) kleur kiezen of ander verbindend thema

De meeste bedrijven hebben de entrees aan de erfontsluitingswegen. Dat betekent dat de gevels aan het kanaal soberder zijn. Zodra in het zicht van Doorbraak, kanaal of snelweg zijn geheel blinde gevels niet gewenst.

De kavel, die op de kruising ligt van de A35 en het kanaal heeft een bijzondere ligging en zichtlocatie. Een tweezijdige oriëntatie past bij deze ligging. Een bijzondere plaatsing van het gebouw, bijvoorbeeld aan de rand van een waterbassin, is mogelijk.

Architectuur

• Bouwhoogtes en daken

Op de laad- en loskade staat een hoge mobiele portaalkraan (35 meter) om containers over te slaan van de schepen en vrachtwagens. De grote waterstructuur van het kanaal, gegraven voor de scheepvaart, vormt een vanzelfsprekende omgeving voor een dergelijk grootschalige industrieel bouwwerk. Dit bouwwerk heeft een open constructie. De kraan is in de skyline een transparante toevoeging naast de andere bouwwerken, zoals de bruggen en de hoogspanningsmasten.

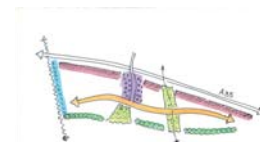
Voor de containerterminal geldt dat er weinig bebouwing nodig is. Het kantoor is als blikvanger ontworpen. Op de kade zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel silo's en kranen.

Voor de overige kavels geldt platte daken en het beperkt wisselen van bouwhoogtes.

• Gevels

De gebouwen hebben eenvoudige hoofdvormen. De gevels zijn sober van aard met een geleding. Verschillende deelvolumes hebben een subtiële wisseling in gevelbehandeling. Eventuele kantoorunits aan de kanaalzijde vormen de blikvangers of verbijzonderingen.





Het gebouw op de hoek aan de snelweg vraagt door haar ligging om een aansprekend beeld op de hoek. Dat wordt bereikt door geledingen van de gevel door raampartijen of openingen en wisselend materiaal- of kleurgebruik.

- *Kleur- en materiaalgebruik*

Net als langs de snelwegzijde geldt ook hier dat de detaillering moet passen bij de schaal van de gebouwen en moet aan sluiten bij het imago van XL, dus grote gebaren.

Om grootschaligheid te benadrukken en overdetaillering te voorkomen dient kleur- en materiaalgebruik niet te veel variatie te kennen.

Omdat er vaak sprake is van verschillende soorten bouwwerken per kavel zal het gebruik van lichte kleuren voor alle bouwwerken een rustig beeld bewerkstelligen. De keuze voor een lichte kleur, zoals wit, lichtgrijs en lichtblauw, laat de gebouwen samenvallen met de overwegend grijsblauwe lichten.

- *Naamaanduiding*

Ook voor de naamaanduiding geldt het thema XL: de bedrijven kunnen hun naam groot op de gevel etaleren (in de gevel mee ontworpen), al dan niet 's nachts verlicht of aangelicht.

Naamaanduiding of logo los op het dak is niet toegestaan. Reclame uitingen zijn niet toegestaan. Led-schermen aan zijde van het kanaal en de Doorbraak zijn niet toegestaan.

- *Terreininrichting/overgang openbaar - privé*

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwvraag.

Waar de kanaalzone is voorzien van een laad-en loskade is er slechts beperkte ruimte voor groen.

Voor de overige bedrijven geldt dat er een haag (1 meter breed) komt aan de kanaal-zijde en bij de erfonthutingswegen.

Het parkeren voorzien van enkele grote bomen.

Aan de snelweg: Aanbeveling om het gebouw met de voeten in het water te plaatsen, of anders een harde rand (bijvoorbeeld een schanskorf) te maken op de kavelgrens.

Water
Functioneel
Accenten
Lichte kleuren



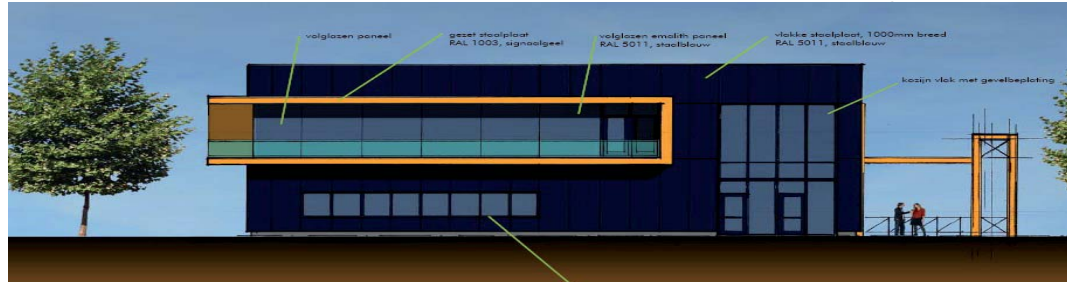
SITUERING EN ORIËNTATIE

Op de kade zelf geldt de wereld van de beweegbare portaalkraan en gestapelde containers. Het kantoorgebouw is vormgegeven als blikvanger.

Voor de overige kavels aan kanaal:
Ensemble van eenvoudige hoofdvormen met als contrast ronde silo's.

Grootschaligheid staat voorop. Zoveel mogelijk in één rooilijn bouwen.

Kavel aan de A35 vraagt om een bijzondere situering, bijvoorbeeld plaatsing in de waterkant. En tweezijdig oriëntatie wordt gevraagd, namelijk zowel op kanaal als op de snelweg gericht. Geen laaddocs in 't zicht vanaf de snelweg.



GEVELINDELING





ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passen detaillering, grote gebaren.

Dus geen over-detaille-ring zoals naaststaande foto.



....maar juist grote stevige gebaren.

Bouwhoogtes en daken

Grote gebaren, platte daken, landschap van silo's en bedrijfshallen, bij hoogteverschillen deelvolumes maken.



Geleding, materiaal en kleur

Sobere geleding door ritme of blikvanger

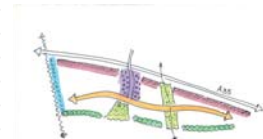
Gebruik lichte kleuren.



Naamaanduiding

Naam in de gevel mee-ontwerpen. Lichte kleuren gebruiken.

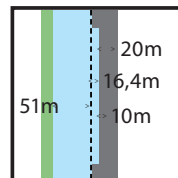




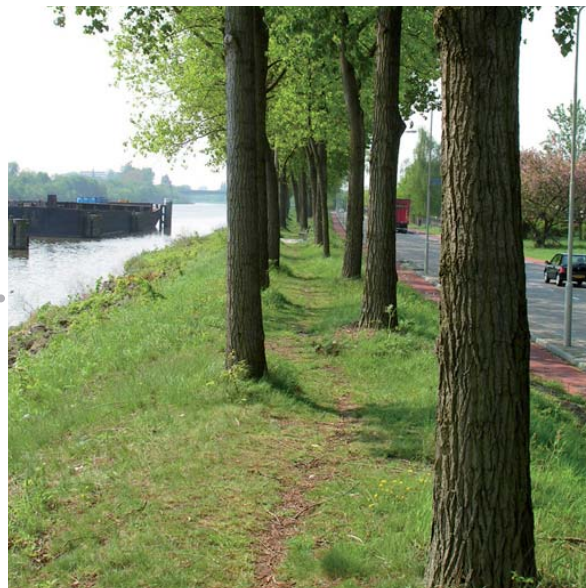
OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

Laad- en loskade

Er is een inkassing gemaakt van 16,4 meter



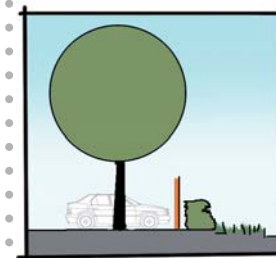
Ter plaatse waar zich geen kade bevindt, zorgen bomen (populieren) voor begeleiding van het kanaal. Achter het transparante scherm zijn de bedrijven zichtbaar.



Erfontsluitingswegen

Alle kavels hebben een grasstrook (2 meter) met een beukenhaag van 1 meter breed langs de kavel. Het hekwerk staat achter de haag.

Geparkeerde auto's voor de voorgevel rooilijn staan geparkeerd onder een bladerdak van enkele grote bomen.



HET VENSTER

[6]

De zone gelegen aan de zuidzijde van het XL Businesspark Twente is het Venster. De bedrijven in deze zone kijken uit op de nieuw gegraven beek en natuurgebied de Doorbraak.

De aanleg van deze beek is nodig om het water in Twente meer ruimte te geven, wateroverlast en verdroging te voorkomen. De Doorbraak vormt tevens een ecologische verbinding tussen Noordoost Twente en de Sallandse Heuvelrug. Een doorbraak dus voor waterbeheer, landbouw en natuur. Voor het XL businesspark is de Doorbraak een waardevolle buffer tussen het bedrijventerrein en het dorp Bornerbroek.

Karakteristiek gebied

Voor de Doorbraak is een natuurlijke beleving van belang. Belangrijk is dat de bedrijfshallen, gelegen aan de Doorbraak zich niet opdringen en een terughoudende verschijningsvorm hebben. Extra aandacht voor een groene overgang van het bedrijventerrein naar het natuurgebied is van belang.

Oriëntatie en situering

De representatieve gevel bevindt zich vaak aan de hoofdonthutingsweg. Ook aan de Doorbraakzijde is het van belang dat hier geen achterkantsituaties ontstaan, al zal de vormgeving terughoudend zijn. Er mogen zich laadoc's bevinden, mits niet zichtbaar vanaf de Doorbraak.

Architectuur

• Bouwhoogtes en daken

Langs de Doorbraak geldt een overgangszone waar de bouwhoogte beperkt is tot maximaal 18 meter (bestemmingsplan) om zo een geleidelijke overgang te creëren. Daarnaast dient de bebouwing een zekere afstand te behouden tot de perceelgrens (zie het bestemmingsplan). De daken zijn plat of hebben een hellend verloop richting de Doorbraak, al dan niet gecombineerd met grasdaken of grastaluds.

• Gevels

Om de natuurbeleving van de Doorbraak niet te verstoren, stellen de bedrijfsgebouwen zich terughoudend op en hebben een eenvoudige hoofdvorm met gedempte kleuren. Hoge, blinde gevels zijn echter niet gewenst. Door accenten in de gevel aan te brengen in de vorm van gevelopeningen (vensters), ontstaat een meer menselijke maat. Deze “vensters” kunnen bijvoorbeeld de kantine, kantoorruimtes of een trappenhuis markeren en bieden zo mooi uitzicht op de beek en aangrenzende weides. Zij zorgen tevens voor sociale controle aan deze rustige zijde van het bedrijventerrein.

• Kleur- en materiaalgebruik

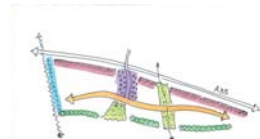
Een terughoudend kleurgebruik van gedekte kleuren is gewenst zodat de bedrijven zich niet opdringen aan de natuurlijke omgeving. Materialen, zoals staal, hout, beton en grasdaken passen in het gewenste beeld.



• Naamaanduiding

Het aanbrengen van grote en opvallende naam-aanduiding in de gevel aan de Doorbraakzijde is niet toegestaan. De bedrijfsnamen zijn niet verlicht of aangelicht. Geen naam op het dak.





Terreininrichting/overgang openbaar - privé

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Een confrontatie tussen de natuur en de harde wanden van grote loodsen moet worden voorkomen. Dit stelt eisen aan het gebouw, maar ook aan de inrichting van de randen van de kavel.

De overgang van bedrijfsterrein naar de Doorbraak wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgelost.

Er zijn verschillende opties:

1. De aanleg van een flauw talud, begroeid met bomen en struiken, zodat een besloten karakter wordt gecreëerd in de Doorbraak en het bedrijfsterrein wordt afgeschermd.
2. Is er geen ruimte voor een talud, dan kan een houtwal of houtsingel uitkomst bieden. Een houtwal/houtsingel hoort minstens 7 meter breed te zijn om het gewenste beeld te geven. Hekwerken staan aan de binnenzijde.
3. Indien bedrijven zich nog meer willen profileren en presenteren kan de bedrijfshal zelf de "groene afscheiding" zijn. Het talud kan dan als het ware over het gebouw doorlopen middels een grasdak, of de gevels zijn begroeid.



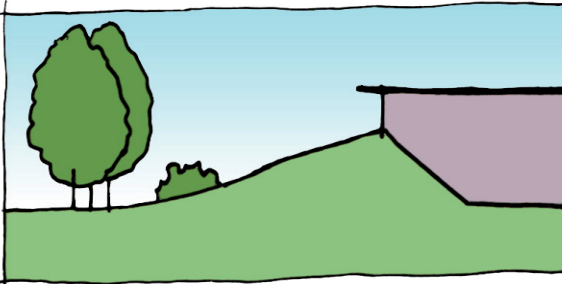
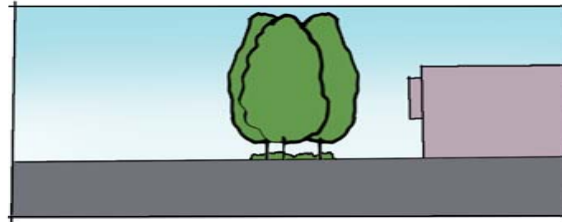
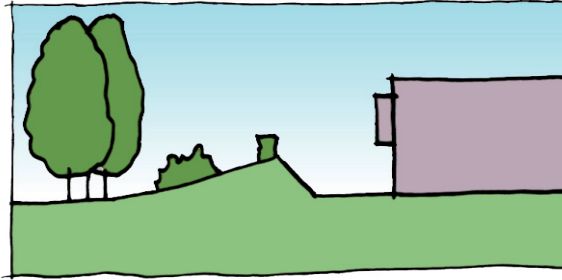
Groene randen
Ingetogen
Vensters
Gedekte kleuren

SITUERING EN ORIËNTATIE

De Doorbraak

Gevraagd wordt om het zicht op het gebouw en de bedrijvigheid te maskeren met een landschappelijke oplossing. Er zijn meerdere opties mogelijk (zie ook bij overgang openbaar-privé).

1. grondwal
2. houtsingel of houtwal
3. gebouw in talud



Een 'groene' architectonische oplossing kan ook door de positionering van het gebouw in een grondtalud, een hellend grasdak of een gevelbehandeling met groen.



ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passen detaillering, grote gebaren.

Dus geen over-detaille-
ring zoals naaststaande
foto.



....maar juist grote
stevige gebaren.



Bouwhoogtes en daken

Platte daken of een
schuin dak als overgang
naar de Doorbraak



Geleding materiaal en kleur

Terughoudende
architectuur en kleur-
gebruik. Hoofdzakelijk
grijstinten of houtkleur.
Eén hoofdvorm met een
'venster' naar de Door-
braak.



Naamaanduiding

Naamaanduiding is
bescheiden en onder-
deel van het gevel-
ontwerp. Niet verlicht
of aangelicht en geen
felle kleuren.



OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

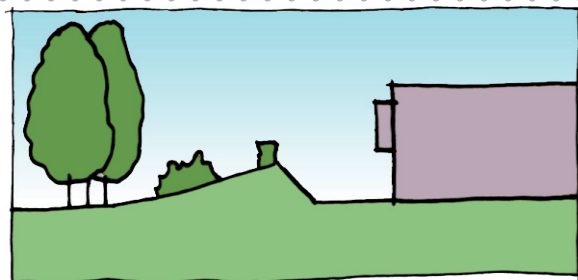
Algemeen

- Harde confrontatie tussen bebouwingswand en landschap voorkomen is niet gewenst.
- Hekwerken mogen niet zichtbaar zijn vanuit de Doorbraakzone.
- Laaddocs en geparkeerde auto's uit het zicht houden.

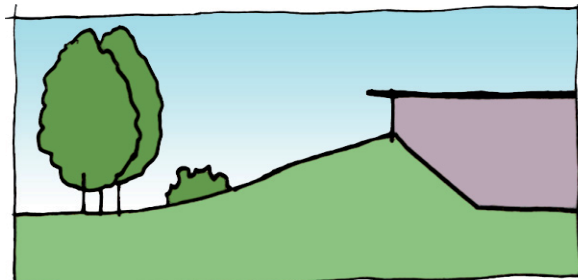


Mogelijke oplossingen overgang naar Doorbraak

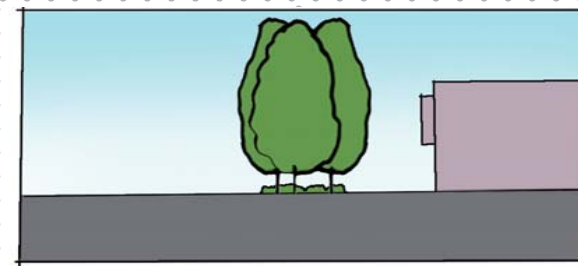
- Een grondlichaam van ongeveer 1,5-2.5 m hoog met daarop begroeiing van struiken en boomgroepen en evt. een haag, zorgt voor een geleidelijke overgang van het landschap naar het bedrijventerrein.



- Indien de bedrijven zich meer naar de Doorbraak willen profileren en iets bijzonders willen doen, bestaat de mogelijkheid de grondwal door te trekken tot tegen de gevel. Het gebouw "prijkt" dan a.h.w. door de grondwal heen. Met grasdaken kan het landschap dan nog doorgezet worden over het gebouw heen.

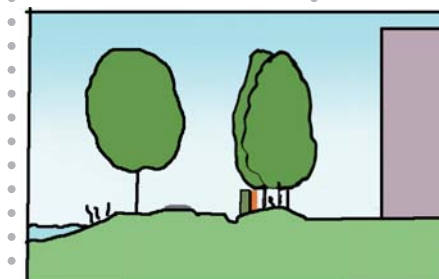
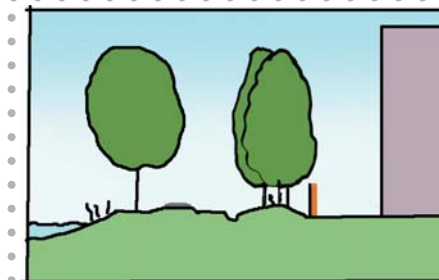


- Dichte beplanting in de vorm van houtwal of houtsingel. Voor gewenste effect minstens 7 meter breedte.



Wolbes Landen

- Bedrijven afschermen met dichte opgaande beplanting naast het fietspad. Breedte zal variëren, afhankelijk van de mogelijkheden.



DE CORRIDOR

[7]

Ruggengraat
Vrijheid
Entree-partijen
Variatie

Het gehele bedrijventerrein kent een oost-west gerichte hoofdontsluiting, de zogenaamde hoofdontsluitingsweg. De zone aan weerszijden van deze weg is de Corridor. De hoofdontsluitingsweg is voor auto's en vrachtverkeer bereikbaar via de H.R. Holstlaan en heeft geen doorgaande verkeersfunctie. Voor fietsers is het XL Businesspark Twente wel te doorsnijden.

Karakteristiek gebied

De Corridor vormt de ruggengraat van het bedrijventerrein. De centrale hoofdontsluitingsweg is voor alle verkeer en heeft een eigen herkenbaar wegprofiel met grasbermen en grote bomen.

De inritten van bedrijfskavels sluiten niet rechtstreeks aan op de hoofdontsluitingsweg. Daarvoor zijn er zijstraten gemaakt, de zogenaamde erfontsluitingswegen. Parkeren en manoeuvreren op de hoofdontsluitingsweg is niet toegestaan.

Oriëntatie en situering

Het kenmerk van de Corridor is de wandwerking aan weerszijden van de hoofdontsluitingsweg dat door bedrijfspanden met lange gevellengtes wordt bereikt. De rooilijn bevindt zich binnen een vaste marge.

Laaddocs aan de hoofdontsluitingsweg zijn toegestaan. Bij de realisatie van laaddocs komt de rooilijn op maximaal 40 meter te liggen. Verder naar achteren zal de gewenste wandwerking te veel verstoren.

De bedrijven presenteren zich bij voorkeur met hun entrees en kantoorruimtes naar de hoofdontsluitingsweg. Dit zorgt voor het gewenste representatieve karakter, en ook een stukje imago en herkenbaarheid.

Architectuur

• Bouwhoogtes en daken

Hier gelden de volgende richtlijnen:

- Platte daken
- Verbijzonderingen bij de entrees
- Hoge gebouwdelen situeren op hoeken of in zichtlijnen

De grootschaligheid en wandwerking komt tot stand door het toepassen van uitsluitend platte daken. Alleen een bijzonder gebouwdeel, zoals een entreepartij, kan een bijzondere kapvorm krijgen. De extra hoge gebouwdelen worden bij voorkeur gesitueerd op hoekpunten of op zichtlijnen om zo stedenbouwkundige accenten te bewerkstelligen.

• Gevels

De grote bedrijfshallen hebben een eenvoudige hoofdvorm. De entreepartij, kantoorruimtes, mezzanine zorgen voor een verfraaiing en geleding van de gevel. Dat kan zijn door een hoogteaccent, verspringing van de gevel en afwijkend materiaal- en of kleurgebruik.

Ook laaddocs brengen een ritme aan in de gevel. Komen er geen entrees of docs aan de hoofdontsluitingsweg, dan zal op een andere manier voor enige variatie in de gevels moeten worden gezorgd.

Is een extra hoge hal (25-30 meter) onderdeel van de bebouwing, dan is de gevel op een andere manier behandeld als de lagere hallen.

• Kleur- en materiaalgebruik

Net als langs de snelwegzijde geldt ook hier dat de detaillering moet passen bij de schaal van de gebouwen en moet aan sluiten bij het imago van XL, dus grote gebaren.

Om grootschaligheid te benadrukken en overdetaillering te voorkomen dient kleur- en materiaalgebruik niet te veel variatie te kennen. Hoogwaardige materialen gebruiken.

• Naamaanduiding en reclame

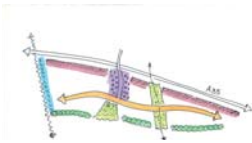
Ook voor de naamaanduiding geldt het thema XL: de bedrijven kunnen hun naam groot op de gevel etaleren (in de gevel mee ontworpen). Het 's nachts aanlichten/verlichten van de bedrijfsnamen is mogelijk. Naamaanduiding of logo los op het dak is niet toegestaan.

• Terreininrichting/overgang openbaar - privé

Behalve het ontwerp voor de gebouwen is ook de inrichting van terrein een wezenlijk onderdeel van de bouwvraag.

Op de perceelgrens staat een beukenhaag (1 meter breed) met daarachter het eventuele hekwerk. De beukenhagen leveren een belangrijke bijdrage aan het eenduidig en continue beeld van de ruime hoofdontsluitingsweg, passend bij het XL-imago.

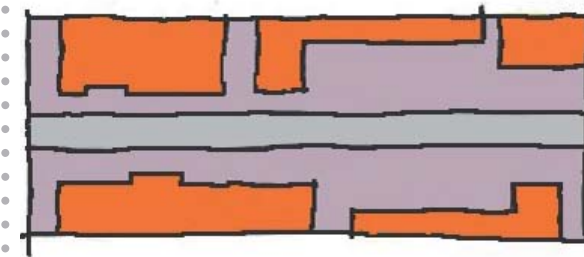
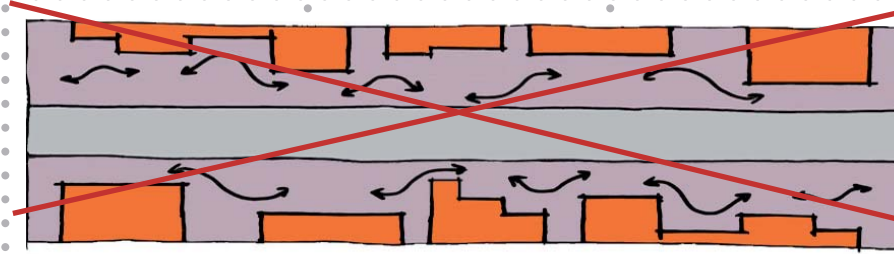
Het verdient de voorkeur om het parkeren van personenauto's te combineren met de aanplant van enkele grote bomen.



SITUERING EN ORIËNTATIE

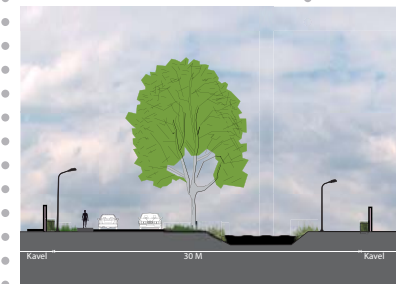
Rooilijnen

Een vaste rooilijn voor de hoofdas binnen een bepaalde marge geeft een eenduidig beeld en zorgt voor wandwerking t.b.v. XL-identiteit. Zodoende een rooilijn per bedrijf kiezen, evenwijdig aan de hoofdas. Alleen entreepartijen/kantoorruimtes kunnen naar voren springen of terugliggen.



Profielen van de hoofd-ontsluitingsweg

Hoofdontsluitingsweg onderscheidt zich door een breder profiel. In het westelijke gedeelte komt een wegprofiel met retentiesloot en bomenrij. In het oostelijke gedeelte is het hiernaast afgebeelde profiel al gerealiseerd (tot aan het boerenerf 't Wolbert). Zie blz. 40-41

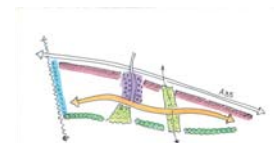


West



Oost

Laaddocs mogen aan de hoofdaszijde. Kantoor is georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg. Dat kan op diverse manieren; het bedrijf kan zich zo profileren.





ARCHITECTUUR

Detaillering

Bij de schaal passende detaillering, grote gebaren.

*Dus geen over-detaille-
ring zoals naaststaande
foto.*



Bouwhoogtes en daken

Platte daken.

*Accenten bij en-
treepartijen. Kap-
pen zijn alleen hier
mogelijk.*

*Hoge bedrijfshallen an-
dersoortig behandelen.*



Geleding, materiaal en kleur

*Grote gebaren of
herhaling om gevel
te geleden. Accenten
Hoogtewisselingen,
verspringingen, mate-
rialen) bij kantoor en
entreepartij.*



Naamaanduiding

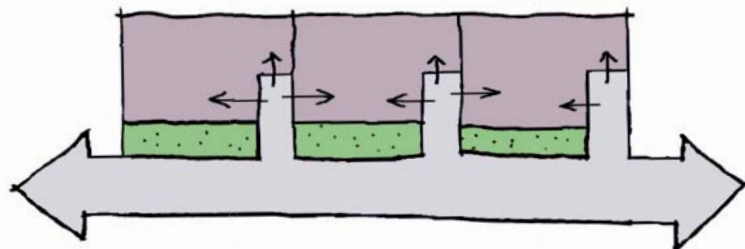
*Naamaanduiding is
mee-ontworpen in de
gevel.*



OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

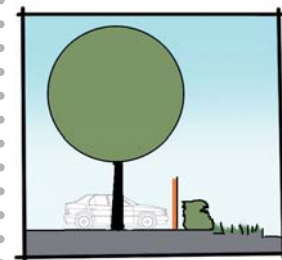
Hoofdas en erfontsluitingswegen

Inritten van de bedrijfspercelen bevinden zich altijd aan de erfontsluitingswegen, dus niet aan de hoofdontsluitingsweg. Manoeuvreren en parkeren op de openbare weg is niet toegestaan



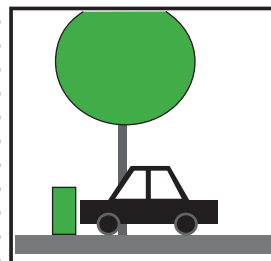
Erfontsluitingswegen

Op de kavel is een grasstrook (2 meter) met beukenhaag van 1 meter breed. Het Hekwerk staat daarachter. Geparkeerde auto's voor de voorgevelrooilijn staan geparkeerd onder een bladerdak van enkele grote bomen.



Een beukenhaag markeert de perceelsgrens en ondersteunt zo de eenheid van de openbare groene ruimte.

Achter deze haag parkeren mogelijk, mits onder een bladerdak.

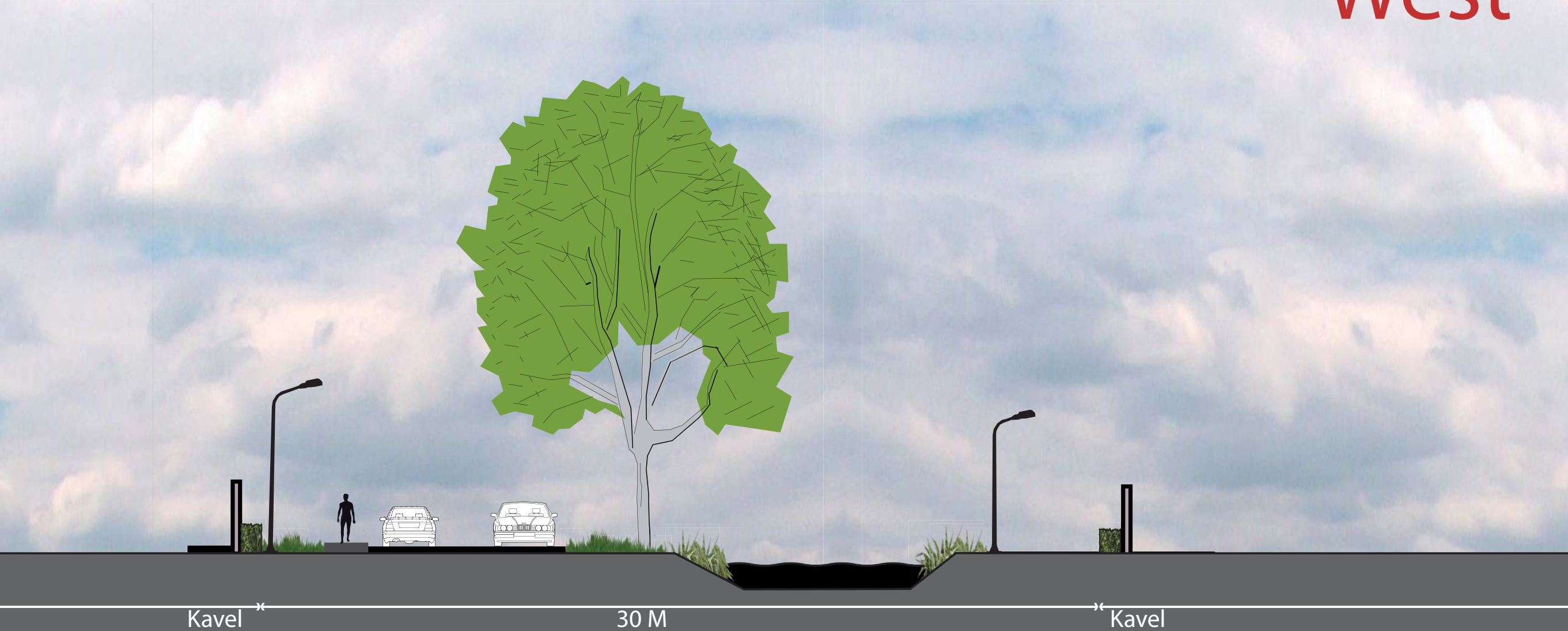


Nabij inritten en toegangswegen wordt de beukenhaag onderbroken voor het naam-bord.



Eventuele hekwerken worden achter de voorgevelrooilijn geplaatst. Hekwerken worden bij voorkeur gezamenlijk ingekocht zodat eenheid ontstaat over het hele terrein. Grijze spijlenhekken, achter een beukenhaag.

West



Oost



Kavel

25,5M

Kavel

integrale beeldeisen

Hagen zorgen op het gehele XL Businesspark voor een versterking van de groenstructuur, voor begeleiding van de weg en afscherming van het parkeren. Voor het gehele gebied zijn dit beukenhagen als verwijzing naar de Twentse erven.



Hoofdontsluitingsweg Hagen op de overgang van openbaar naar privé. Het hekwerk staat achter de haag.



Erfontsluitingswegen
Alle kavels hebben een grasstrook (2 meter) met een beukenhaag van 1 meter breed langs de kavel. Auto's parkeren achter de haag en onder bomen.



Stijlvol en hoogwaardig materiaalgebruik voor erfafscheiding. Maximaal 2.5 m hoog. Donkere kleuren (zwart/donkerblauw bijv. RAL 9006 of 5004). Hekwerken staan altijd geplaatst achter een beukenhaag.



Grote bomen begeleiden de hoofdas; groot gebaar ter begeleiding van bedrijfspanden. Het gebruik van gebiedseigen soorten, zoals eiken of lindes versterkt de identiteit van het plangebied.





Stijlvolle, hoogwaardig materialen bij inrichting openbare ruimte. Eenduidig voor het gehele terrein.



Openbare wegen uitvoeren in asfalt; inritten uitvoeren in grootschalig materiaal, bijvoorbeeld grote betonklinkers of stelconplaten, als verwijzing naar XL. Eenduidig voor het gehele terrein.



Trottoirs uitvoeren in grootschalig materiaal, bijvoorbeeld grote betontegels of stelconplaten, als verwijzing naar XL. Eenduidig voor het gehele terrein.



RAL Kleuren

- Brugleuning viaduct
- Bluswatersysteem
- Hekjes kastjes
- Lichtmasten
- Armaturen
- Naamborden

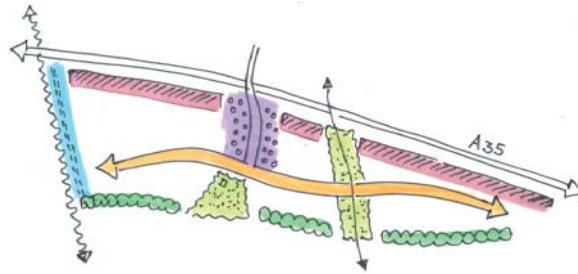
- RAL 1024 Okergeel
- RAL 3027 Rood
- RAL 5004 Donkerblauw
- RAL 7024 Grijs + Houtlook
- RAL 1036 Goudgeel
- Houtlook

Thema "groot" of XL.

- o.a. in:
- * de bouwmassa's
- * de architectuur (grote gebaren)
- * straatmeubilair
- * het groen (grote bomen)
- * de reclame (groot op de gevel, grote landmarkachtige objecten)
- * het profiel van de Corridor (strak en helder)
- * materialisering



Aan snelwegzijde de bedrijfsnaam of het product groot integreren in gevel als verwijzing naar het thema XL.



Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017

December 2017

- Opstellers: Wanda Roskam en Elbert Jasper (Gemeente Almelo, Sector Stad en Economie/Advies&Ontwerp)
- Tekenwerk/DTP: Durk Steenhuizen (Gemeente Almelo, Sector Stad en Economie/Ingenieursburo)
- Met dank aan SAB voor gebruik plaatjes en tekeningen uit vorige Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente.



- Foto's zijn o.a. afkomstig van de volgende architecten en bedrijven: CEPEZED, DENC, Van Dongen, Habeon architecten, Jan Wind architecten, Koper Maasen architecten, VHV, Buro Beb, Kodde architecten, Knevel architecten, Roos&Ros architecten, I'M architecten, Maas architecten, Mei architecten, Metropolis architecten, Search, Sluimer en Van Leeuwen architects, Anker Drukkerij Lelystad, Dopak, DUCO, Rhenus Logistic, BD architecten, BRUIL, gemeente Almelo.