

XL Businesspark 2

Informatieavond 15 juli 2024



Agenda

- Introductie (19.30 uur)
- Stand van zaken
- Stedenbouwkundig schetsplan, beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing (samenvatting)
- Planning en vervolg
- Pauze (20.30)
- Vragen en discussie
- Einde (21.30 uur)



Stand van zaken 1

- Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)/ Commissie mer
- Profilering en kwaliteitsambities
 - Rapport BCI (juni 2024)
- Diverse onderzoeken
 - Ecologisch onderzoek (afgerond)/ Activiteitenplan (in concept gereed)
 - Stikstofberekening (in concept gereed)
 - Waterhuishoudingsplan (in concept gereed)
 - Kostenverhaal/ grondprijadvies/ exploitatieberekening (in concept gereed)

Stand van zaken 2

- BREEAM certificering 'excellent' (in bewerking)
- Omgevingsplan (in bewerking)
- MER (in bewerking)

Notitie Reikwijdte en Detailniveau/ Commissie mer

Hoofdlijn reactie Commissie

- Verduidelijk de locatiestudie en onderbouw de keuze (een andere uitkomst is niet nodig) en geef nog een verder toelichting op nut en noodzaak.
- Werk een aantal inrichtingsmodellen uit met verschillende typen bedrijven, verschillende (landschappelijke) inrichtingsmodellen en de verschillende verkeersmodellen.

Vervolg NRD

- Verwerking van de zienswijzen en de reactie(s) daarop in een zienswijzennota. De zienswijzennota wordt (inhoudelijk) meegenomen bij het opstellen de MER en het omgevingsplan. Ook de zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de NRD.
- Iedereen die een zienswijze heeft ingediend ontvangt een reactie.

Rapportage BCI (juni 2024)

- De rapportage is de basis voor de actualisering van de programmeringsafspraken,
- Inmiddels geaccordeerd door het bestuurlijk overleg (BO; 14 gemeenten en provincie)
- Profiel verbreed:
 - Inzetten op technologie gedreven maakindustrie (75%) en regionaal ondersteunende logistiek (maximaal 25%). Versterken regionale economie én selectief inspelen op (inter)nationale dynamiek.
 - Een streng 'deurbeleid' op regionaal niveau moet voorkomen dat hier vanaf wordt geweken.
- De vraag is nader onderzocht en opgebouwd uit:
 - Grootschalige technologie gedreven maakindustrie (o.b.v. prognoses: 16 – 31 ha. Stec; 2023)
 - Additionele grootschalige ruimtevrage vanuit Twente (buiten de prognoses: 15- 25 ha.) door explosieve groei Twentse maabedrijven en actieve verplaatsing grote Twentse maakbedrijven.
 - Aantrekkingskracht Twente op grootschalige technologie gedreven maakindustrie: 15 – 20 ha.)
- Afronding: overeenstemming over kwaliteitsambities (komende weken).
- Daarna licht op groen voor XL Businesspark 2 van de regio en de provincie.
- Het rapport zal binnenkort worden gedeeld.

Onderzoeken 1

Ecologisch onderzoek/ activiteitenplan

- Het ecologisch onderzoek is afgerond. De resultaten zijn eerder op 16 mei gepresenteerd (Zie eerder verzonden verslag)
- Het activiteitenplan geeft aan hoe de compenserende en mitigerende maatregelen moeten worden uitgevoerd. Het activiteitenplan is de basis voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is daarbij bevoegd gezag. Donderdag 18 juli is een overleg met de provincie gepland om het concept te bespreken.

Stikstofberekening

- Uit de nieuwe berekening blijkt dat de stikstofdepositie het vaststellen van het omgevingsplan voor XL Businesspark 2 niet in de weg staat. Het blijft wel noodzakelijk om de berekeningen lopende het proces telkens te actualiseren/ controleren en aan te passen aan zich wijzigende omstandigheden.

Onderzoeken 2

Waterhuishoudingsplan

- Het waterhuishoudingsplan is nagenoeg afgerond en wordt vandaag (15 juli) besproken met het waterschap. Het plan wordt deze maand definitief opgeleverd en is dan ook openbaar.

Kostenverhaal/ grondprijadvies/ doorrekening kosten

- Het kostenverhaal is een onderdeel van het omgevingsplan. Met het kostenverhaal wordt de (financiële) haalbaarheid van het plan aangetoond.
- Het grondprijadvies zit in op een indicatief gronduitgifteprijs tussen 220 euro en 260 euro. De nieuwe doorrekening van de kosten laat zien dat met deze bandbreedte in de gronduitgifteprijs XL Businesspark 2 realiseerbaar is.
- Kostenraming en grondprijadvies zijn het komende half jaar onderwerp van overleg met de regio voor het verkennen van de samenwerking.

Stedenbouwkundige schetsplan, beeldkwaliteitsplan, landschappelijke inpassing

Stedenbouwkundig schetsplan

Verdiepingslag landschapszone

- Ecologie
- Waterberging

Overleggen met diverse stakeholders

Heeft geleid tot aanpassing aan stedenbouwkundig schetsplan



Stedenbouwkundig schetsplan Mei 2024

Aanpassingen in hoofdlijnen:

- In principe geen ontsluitingsweg op het terrein aan zijde Doorbraak
- Achterkanten naar de Doorbraak
- Flexibiliteit aan binnenzijde plan (wegenstructuur)
- Behoud langzaam verkeersroute / landbouwroute met omgeving via Zomerdijk



Stedebouwkundig schetsplan
Mei 2024



Beeldkwaliteitsplan

- Vastleggen wat moet en vrijlaten waar kan
- Zekerheid bieden voor omgeving en duidelijkheid voor bedrijven



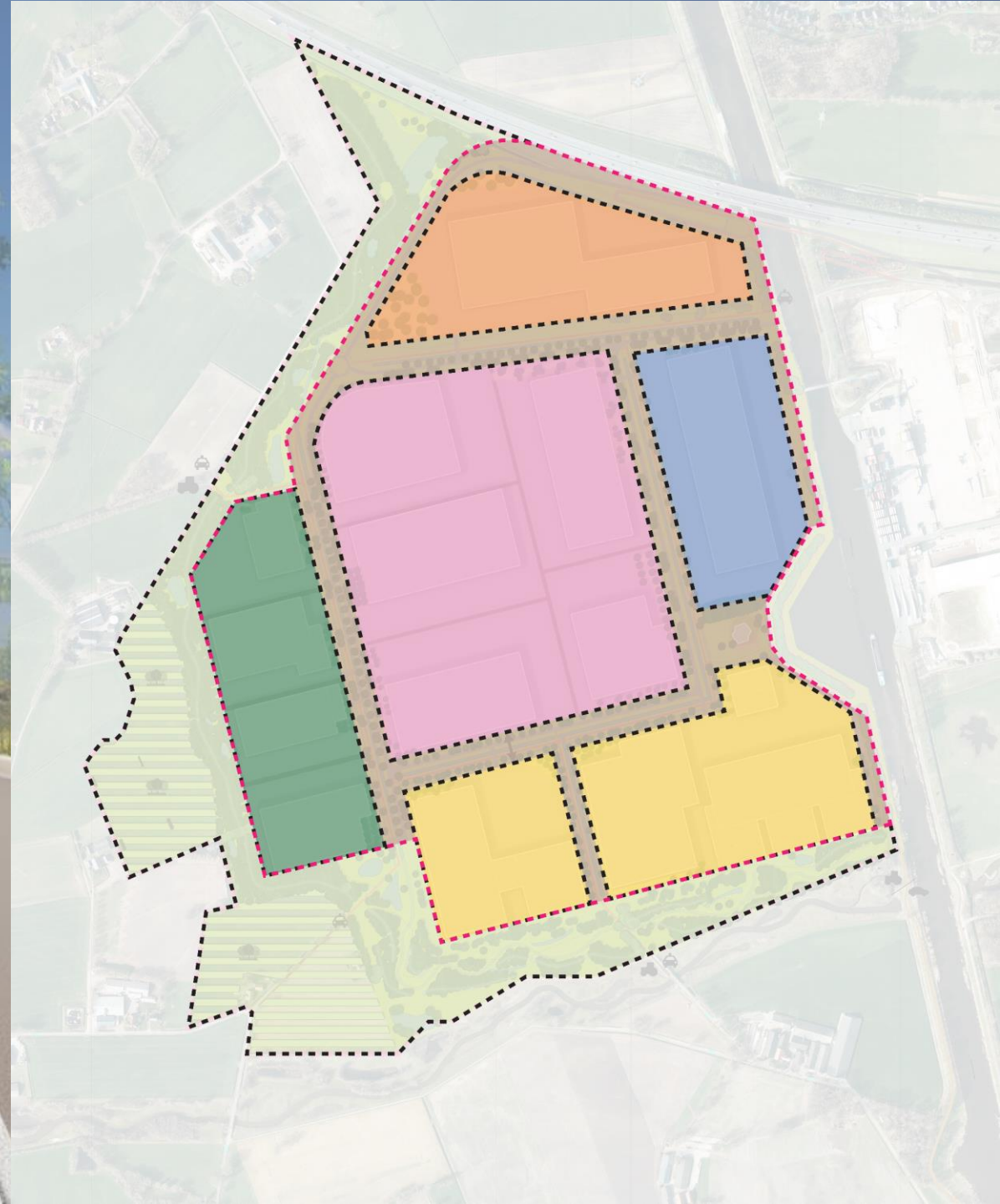
Concept

Beeldkwaliteitsplan

- Vastleggen wat moet en vrijlaten waar kan
- Zekerheid bieden voor omgeving en duidelijkheid voor bedrijven

Eisen vastleggen op 2 verschillende schaalniveaus:

- Algemene beeldkwaliteit XL Businesspark 2
- Aspecten die specifiek gelden voor één van de 7 deelgebieden



Algemene Eisen Beeldkwaliteitsplan

- Vormgeving
- Signing en reclame-uitingen
- Verlichting
- Materiaal- en kleurgebruik
- Parkeren

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleiding



Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie



Zo wel: ingetogen hoofdkleur



Zo niet: felle hoofdkleur



Zo wel: ingetogen op de gevel



Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand.



Zo wel: terughoudend en ingetogen



Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf



Beeldkwaliteitsplan

Specifieke aspecten per deelgebied

| Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo | |
|--|---|
| Organisatie van de kavel | Landschapszone Algemeen: Laden en lossen <ul style="list-style-type: none"> Laden en lossen op eigen terrein Laden en lossen niet aan landschapszijde Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein Opslag <ul style="list-style-type: none"> Opslag achter de voorgevel rooilijn Parkeren <ul style="list-style-type: none"> Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken Entree) Erfscheiding <ul style="list-style-type: none"> Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. Kleur antraciet |
| Gebouwen | Plaatsing en oriëntatie <ul style="list-style-type: none"> Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XI2 Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 20 meter van de perceelsgrens Vormgeving <ul style="list-style-type: none"> Heldere volumes en afleesbare geleding. Accenten op aangewezen plekken Bij grote kavels (>6ha), voldoende geleding om korrelgrootte bedrijfspanden aan landschapszijde te verkleinen.(PM) Signing en reclame uitingen <ul style="list-style-type: none"> Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. Materiaal <ul style="list-style-type: none"> Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur), Lichte grijstinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023 Gebundelde expressie op de juiste plek Verfijning door textuur mogelijk. Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven. |
| Verlichting bebouwing en terrein | <ul style="list-style-type: none"> Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschapszone. |

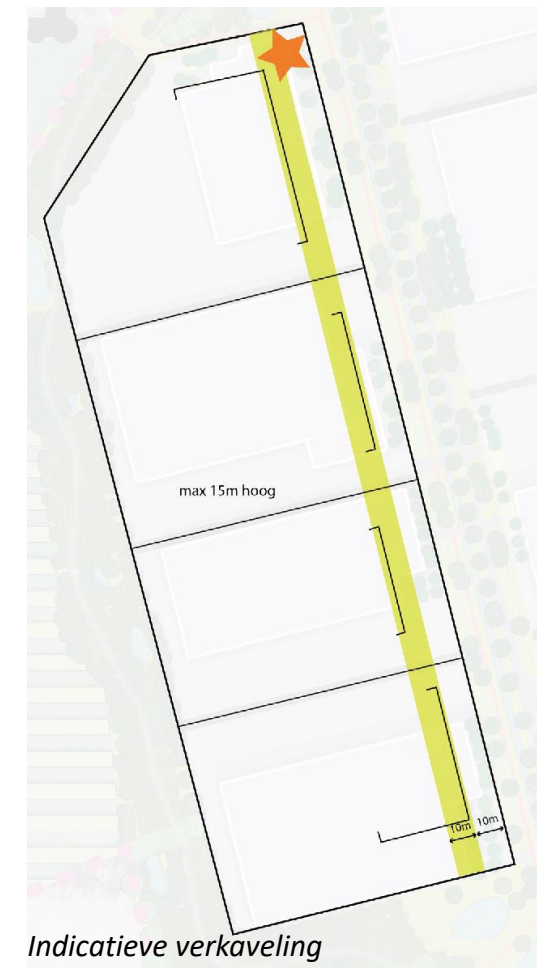
Kavelniveau



Legenda

- Verplichte parkeerzone-gebied ■
- Laden lossen niet toegestaan ///
- Laden en lossen vrijhouden van voorgevel \\
- Indicatieve groene erfscheiding - - -
- Indicatief hekwerk - - -
- Gebiedsgrens —

Gebouwniveau



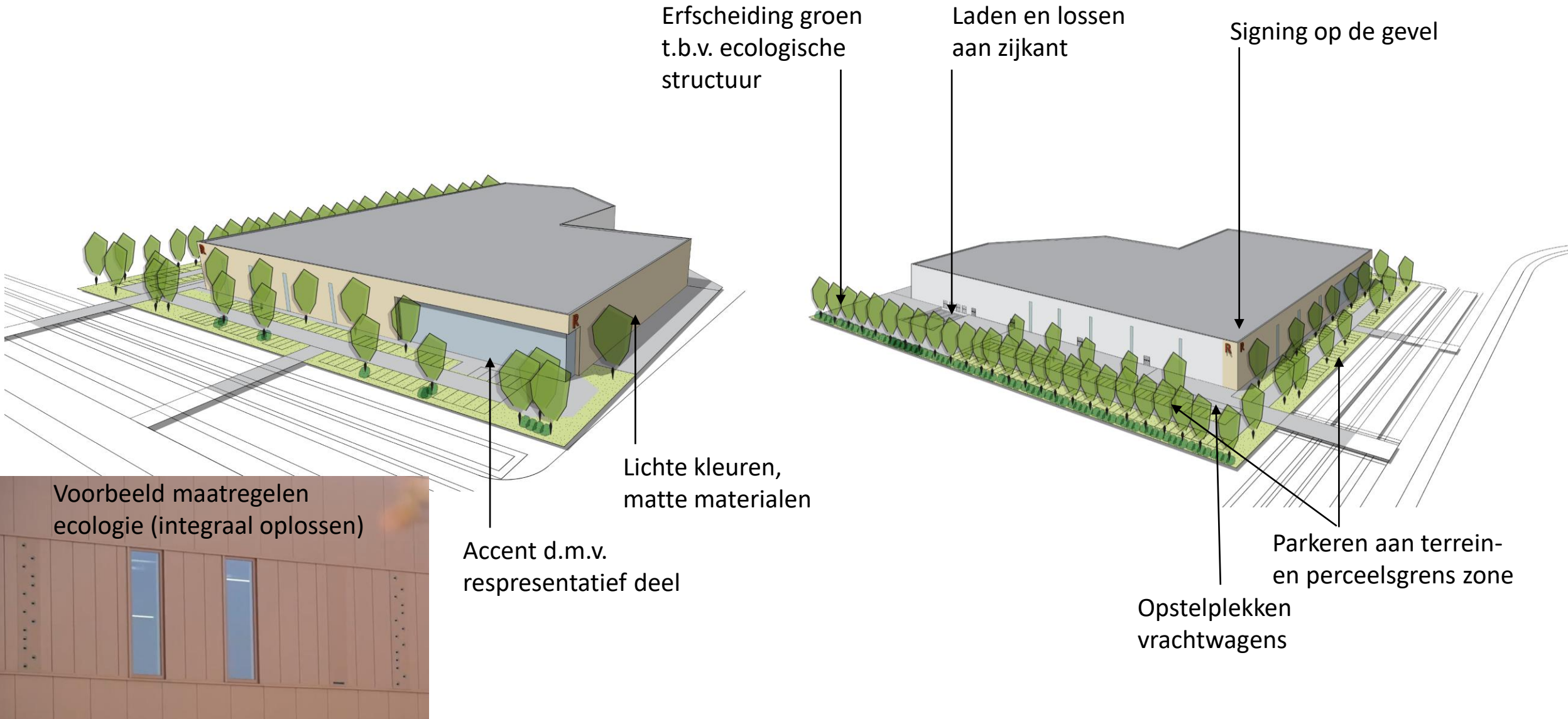
Legenda

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

Concept

Beeldkwaliteitsplan

Uitwerkingsvoorbeeld kavel Landschapszone



Landschappelijke inpassing

Zone 3 – de landschappelijke randzone

Grondlichaam 2,5m hoog t.o.v. rijbaan op het terrein

Kruidenrijk- en faunarijk grasland, natuurakkers, vochtige schraalgraslanden, (bloemrijke) wadi's, poelen, faunahuis

Bosplantsoen, struweelbeplanting, mantel-zoomvegetatie

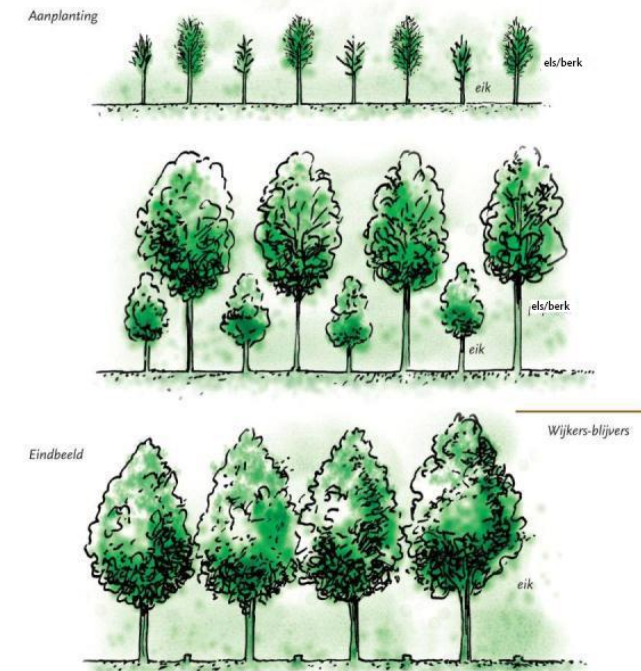
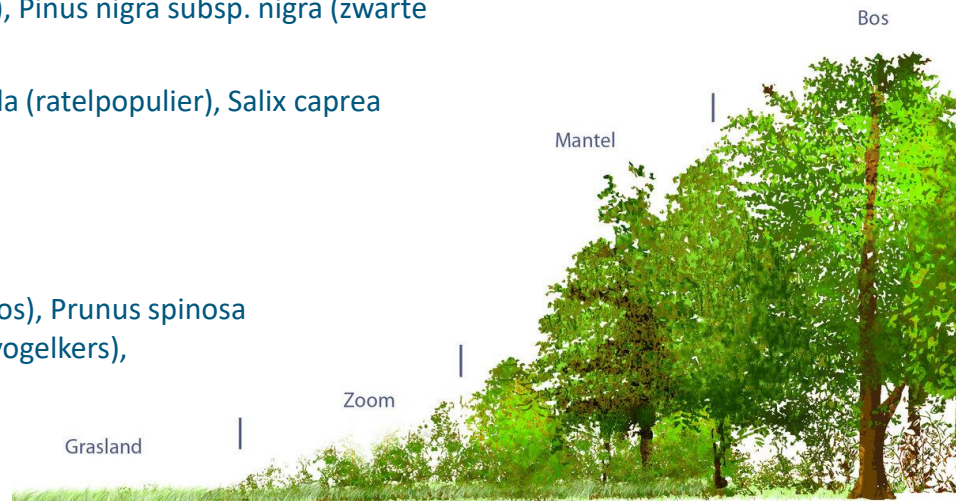
Bomen:

- Blijvers bijv.: *Quercus robur* (zomereik), *Tilia x europaea* (linde), *Acer pseudoplatanus* (esdoorn), *Ulmus laevis* (iep), *Pinus sylvestris* (grove den), *Pinus nigra subsp. nigra* (zwarte den), *Celtis australis* (Europese netelboom)
- Wijkers bijv.: *Betula pendula* (ruwe berk), *Populus tremula* (ratelpopulier), *Salix caprea* (wilg,), *Salix alba* (schietswilg), *Alnus incana* (els)

Struweel/heesters:

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

18



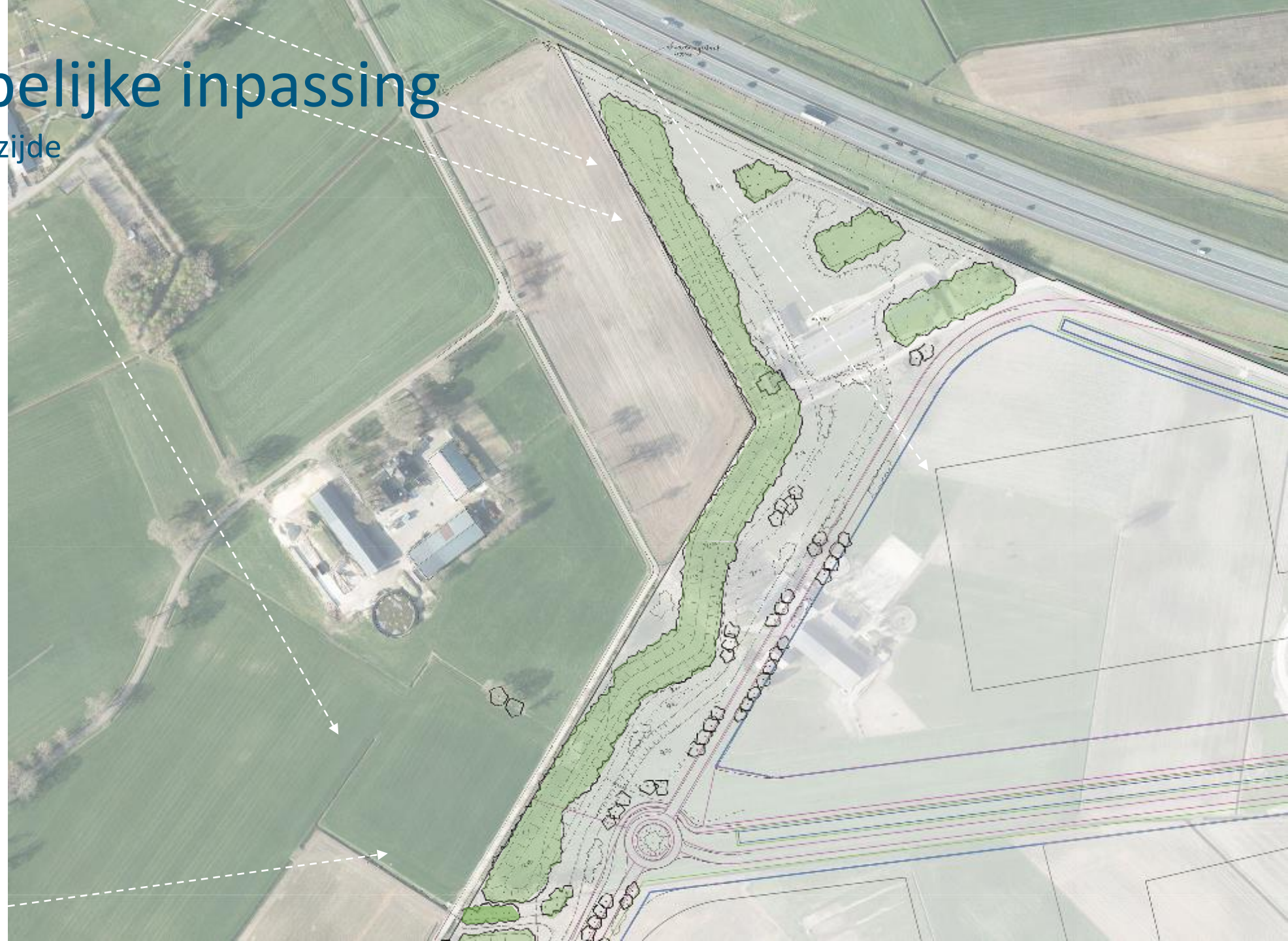
Landschappelijke inpassing

Zone 3 – de landschappelijke randzone



Landschappelijke inpassing

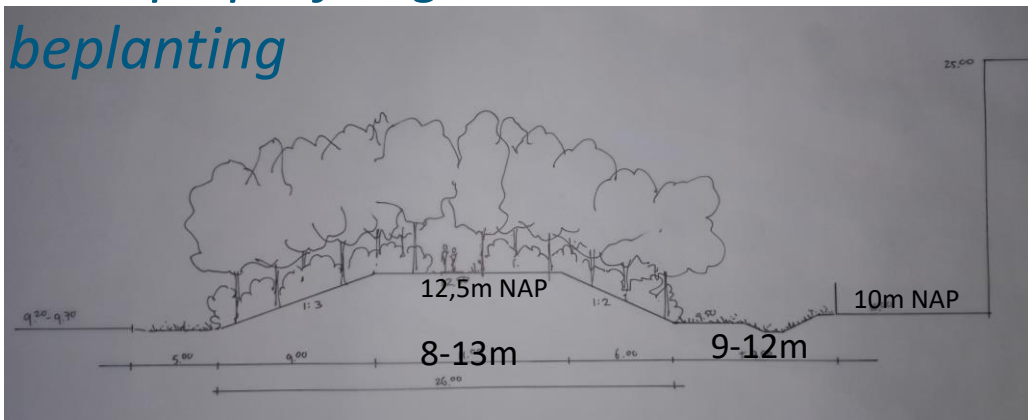
Uitwerking noordwestzijde



Landschappelijke inpassing

Uitwerking westzijde

*Principe profiel grondwal met
beplanting*



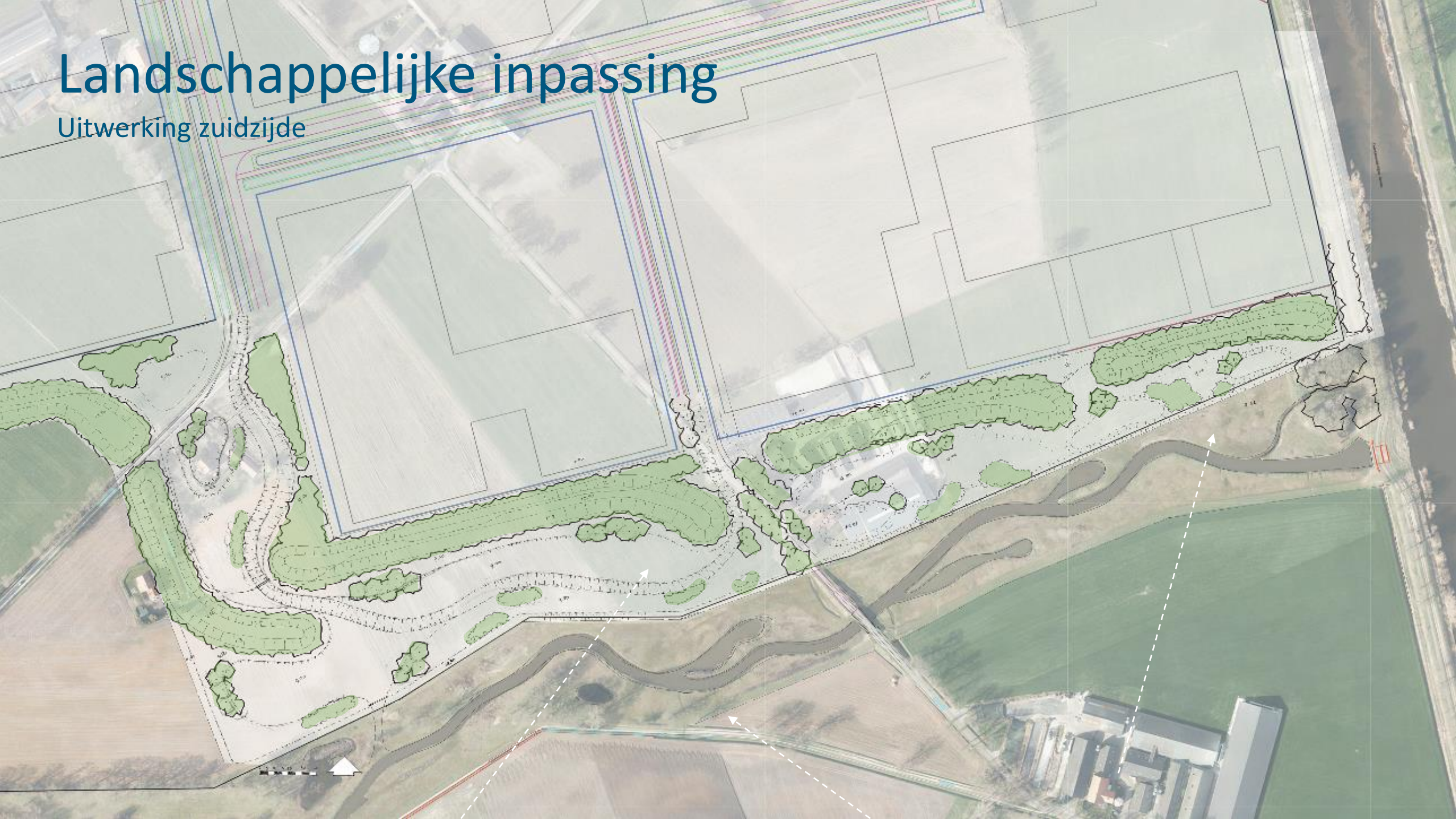
Landschappelijke inpassing

Uitwerking zuidwestzijde



Landschappelijke inpassing

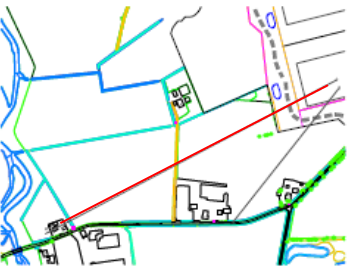
Uitwerking zuidzijde



Landschappelijke inpassing

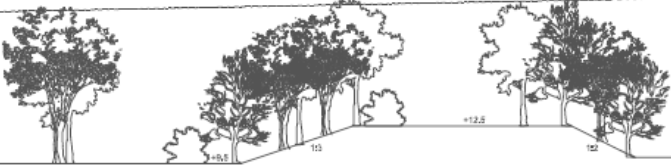
Uitwerking zuidwestzijde

Profiel vanaf Keursweg 8



C-C

Z-W vanaf Keursweg t.h.v. nr. 8 zone 1:1000



Uitsnede 1:250

Planning en vervolg

- Vanavond laatste informatieavond in deze vorm. De volgende avond is een inspraakavond in september in het kader van het omgevingsplan en de MER
- Begin september omgevingsplan en MER ter inzage
- Verwerken zienswijzen (oktober/ november)
- Begin december 2024 omgevingsplan en mer gereed
- Januari 2025 besluitvorming door de raad.
- Eind januari terinzagelegging (mogelijkheid voor beroep RvS)
- 10 maart 2025 aflopen WvG