

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
E.R. Jasper

Datum
25 juli 2017

Onderwerp
Ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbeeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 ter inzage te leggen voor inspraak.

Inleiding

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

Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

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

Het huidige beeldkwaliteitsplan 'op hoofdlijnen' is in 2007 door uw raad vastgesteld. De uitgangspunten zijn inmiddels veranderd door een andere marktvraag en zijn hierdoor verouderd. Ondermeer de strikte regels en beperkingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan RBT uit 2006 en het voor dit gebied geldende beeldkwaliteitsplan 'op hoofdlijnen', hebben een remmende werking op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit is gebleken uit ondermeer het door de STEC-groep uitgevoerde marktonderzoek in opdracht van de Provincie Overijssel. Voorbeelden hiervan zijn de maximale bouwhoogtes, de milieuzonering en de reservering van gronden voor groen en verkeer (hoofdontsluiting). In de praktijk is gebleken dat potentiële bedrijven mede hierdoor afhaken. Er is behoefte ontstaan aan een nieuw ruimtelijk kader, waarin de uitgangspunten van het bedrijventerrein overeind blijven (profiel van het bedrijventerrein en oppervlakte plangebied), maar meer ruimte is voor ontwikkelingsmogelijkheden. Er moet een betere aansluiting worden gevonden bij de markt. Dit kan worden bereikt door een flexibelere opzet van het ruimtelijk kader met minder strikte regels en beperkingen.

Het beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017 speelt in op de veranderingen in de markt, houdt rekening met flexibiliteit in ruimtelijke invulling en biedt inspiratie aan de initiatiefnemers. Deze is als bijlage toegevoegd.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Bewaken van de samenhang in situering, oriëntatie van de gebouwen langs de snelweg en de hoofdontsluitingsweg.
- De in het plan gestelde beeldkwaliteitseisen spelen in op de grootschaligheid van het bedrijventerrein. De XL-gedachte wordt zichtbaar in de architectuur van de gebouwen en in de inrichting van de openbare ruimte. 'XL' is het motto.
- De stedenbouwkundige opzet met groene wiggen blijft herkenbaar en is zichtbaar in de situering en in de architectuur van de bedrijfsgebouwen.
- Zorg voor een goede ruimtelijke inpassing/overgang naar de landelijke omgeving.

