

STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDKWALITEITPLAN

BEDRIJVENPARK USSELER ES





■	VOORWOORD EN INTRODUCTIE	2
■	SITUATIE	4
■	PLANFILOSOFIE	5
■	DEEL 1 PLANTOELICHTING	
1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN	
1.1	Krans-es	9
1.2	De bolling	10
1.3	De oostkrans	16
1.4	De westkrans	20
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN NAAR THEMA	
2.1	Projectgrens	27
	Plan in situatie	28
	Plankaart	29
2.2	Landschap	30
	archeologie	31
	reliëf	31
	water	31
	ecologie	34
	beplanting	36
2.3	Plan	37
	functies	37
	ruimtegebruik	38
	kavelverdeling	39
	bebouwing	40
	fasering	41
2.4	Verkeer	42
	auto en openbaar vervoer	43
	parkeren	43
	voet en fiets	44
2.5	Techniek	45
	leidingen	45
	nutsvoorzieningen	46
	verlichting	47
■	DEEL 2 OPENBARE RUIMTE	
3.1	Plan in situatie	51
3.2	Inleiding	52
3.3	Uitwerking	55
3.4		55
3.5		64
	profielen	72
	uitsnedes	
	materialen	
■	DEEL 3 BOUWREGELS	
4.1	Inleiding	81
4.2	Bouwregels algemeen	82
4.3	Bouwregels per zone	84
4.4	Bouwregels bestaande erven	136
4.5	Bouwregels details	144
■	DEEL 4 BIJLAGE OVERZICHT REGELGEVING	
	COLOFON	

■ EEN DUURZAAM BEDRIJVENPARK MET EEN LANDSCHAPPELIJK KARAKTER

De Usseler Es voorziet, met een oppervlakte van circa 58 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein, in een belangrijk deel van de noodzakelijke ruimte om aan de toekomstige vraag naar bedrijventerrein te kunnen voldoen. De historische en landschappelijke waarde van de es noodzaakt ons om zeer zorgvuldig met dit gebied om te gaan, om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden.

De Usseler Es bestaat uit een bolling in het landschap met aan weerszijden kransen met daarin houtwallen. Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is dat dit typische krans-es systeem behouden blijft en dat bestaande boerderijen, erven, water en groen worden ingepast in het ontwerp van het bedrijvenpark. Sterker, door een uitgekiende invulling van de kransen wordt het oorspronkelijke kleinschalige karakter met veel groen weer versterkt. Bedrijvenpark Usseler Es voegt aldus extra kwaliteit toe aan onze stad.

In dit beeldkwaliteitplan treft u het uitgebreide stedenbouwkundig plan aan, het ontwerp van de openbare ruimte en het kader (de bouwregels) waarbinnen stedenbouwkundigen, architecten en ondernemers kunnen werken aan de realisatie van nieuwe bedrijfsvestigingen.

Het was een uitgebreid en intensief proces met, wat mij betreft, een zeer geslaagd ontwerpresultaat. Een ontwerp waarin economische belangen en landschappelijke en historische waarden een geslaagde combinatie vormen.

Eric Helder
Wethouder Economische ontwikkeling

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan inclusief de toelichting op het stedenbouwkundig plan en het DO openbare ruimte (juni 2009) behorende bij de ontwikkeling van bedrijventpark Usseler Es. Het bedrijventpark is gelegen in het zuidwesten van Enschede aan de A35 en in de nabijheid van andere bedrijventerreinen. Het plan voor het bedrijventpark Usseler Es omvat ca. 58 ha netto uitgeefbaar modern gemengd bedrijventerrein. Bedrijfskavels variëren van 500 m² tot 20.000 m².

DOEL

Het beeldkwaliteitplan Usseler Es heeft als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit van zowel het uitgeefbaar gebied, gebouwen en kavelinrichting, als het openbaar gebied vast te leggen. Het beeldkwaliteitplan fungeert naast het bestemmingsplan, en richt zich op kwaliteitseisen die niet in het bestemmingsplan (kunnen) worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige toetsing van bouwplannen door de gemeente en de toets op ruimtelijke kwaliteit door de Welstandscommissie. Het beeldkwaliteitplan dient last but not least ook ter inspiratie voor architecten en overige vormgevers en hun opdrachtgevers.

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit drie delen.

■ Deel 1 is de plantoelichting op het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing. De landschappelijke onderlegger vormt de basis voor een bijzondere invulling. Na een beschrijving van het plan op hoofdlijnen volgt een thematische uiteenzetting. De gelaagdheid van het plan komt tot uitdrukking in de beschrijving van de verschillende ontwerp-lagen naar thema. De plankaart staat op blz. 29. Op blz. 27 vindt u een overzicht van het plangebied met bestaande straatnamen.

■ Deel 2 is de plantoelichting bij de inrichting voor het openbaar gebied. De inrichting van de openbare ruimte is niet een sluitpost, maar wordt bewust ingezet om kwaliteit te genereren op de uitgeefbare kavels. De wisselwerking tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte staat centraal in dit beeldkwaliteitplan. De extra kwaliteit die in de buitenruimte wordt toegevoegd komt niet alleen ten goede aan het bedrijventpark zelf, maar aan de stad Enschede en in het bijzonder de aangrenzende woonwijken.

■ Deel 3 is de toelichting op het bouwreglement voor het uitgeefbaar gebied, het toetsingskader voor gebouw en kavelinrichting. Naast algemene bouwregels en voorschriften voor kavelinrichting op het niveau van het gehele bedrijventpark, zijn specifieke richtlijnen per deelgebied uitgewerkt. Deze zogenaamde kaveltypes met een

eigen bouwregime zijn de uitkomst van een functionele stedenbouwkundige invulling op de landschappelijke onderlegger, waarbij iedere zone een eigen herkenbaar gezicht zal krijgen.

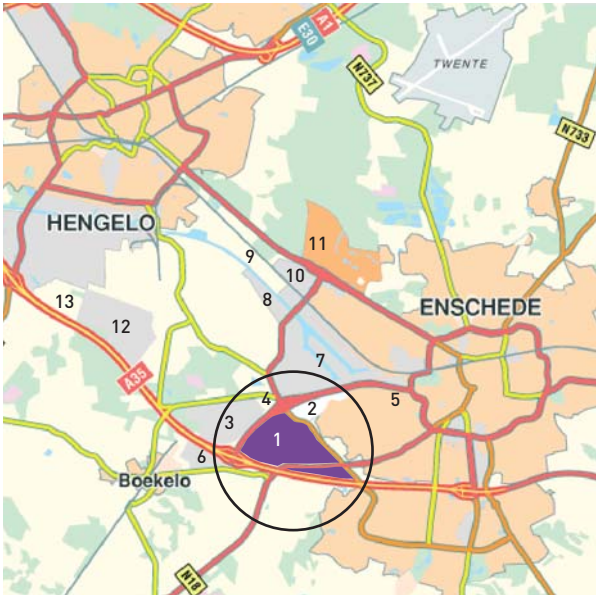
Dit hoofdstuk vormt de kern van het beeldkwaliteitplan, en fungeert als feitelijk werkkader en inspiratiebron voor stedenbouwkundigen, architecten en plantoetsing door ambtenaren en Welstand. Ondernemers krijgen hiermee inzicht in de eisen die aan verschillende deelgebieden binnen de Usseler Es worden gesteld. De beschrijving met bijbehorende beelden helpt de ondernemer de locatie te vinden die het best past bij de eigen bedrijfsvoering.

■ deel 4 tot slot geeft in een overzichtsmatrix de borging van de in deel 3 beschreven regelgeving weer. Wat wordt waar geregeld? Er staan vier instrumenten ter beschikking aan de gemeente: het bestemmingsplan, voorliggend beeldkwaliteitplan, voorwaarden bij gronduitgifte en het grondexploitatieplan. Per zone uit het bouwreglement van deel 3 worden de bouwregels ten aanzien van de bebouwing en kavelinrichting samengevat, met een aanduiding van het betreffende instrument waarmee de borging van de beoogde kwaliteit plaatsvindt.



De Usseler Es is gelegen in het westelijk stadsdeel van Enschede. Het nieuwe bedrijvenpark maakt deel uit van een reeks bedrijventerreinen gekoppeld aan de A35, de Westerval en het Twentekanaal. Deels betreft het bestaande bedrijventerreinen zoals de Marssteden of het Havengebied (herstructurering), deels nieuw/in realisatie (bijv. Josink Es) en deels lange termijn zoals Boeldershoek-West en tot slot het voorliggend plan voor de Usseler Es.

- | | |
|----------------------|------------------------|
| ■ 1 Usseler Es | ■ 9 Kanaalzone |
| ■ 2 Josink Es | ■ 10 B&S-park |
| ■ 3 Marssteden | ■ 11 UT-Kennispark |
| ■ 4 Kop Marssteden | ■ 12 Boeldershoek |
| ■ 5 Westerval-Zuid | ■ 13 Boeldershoek-West |
| ■ 6 Groote Plooy | |
| ■ 7 Havengebied | |
| ■ 8 Transportcentrum | |



Bedrijventerreinen maken veelal nauwelijks deel uit van de stad waarin ze gelegen zijn. De redenen hiervoor zijn de situering aan een rand van de stad, de vaak geïsoleerde ligging, de monofunctionaliteit, een gebrek aan identiteit, het ontbreken van doorgaande routes voor langzaam verkeer, weinig aandacht voor landschap en openbare ruimte en het niet-mengen met andere functies.

GEBIEDSONTWIKKELING

Bij het ontwerp voor het nieuwe bedrijvenpark Usseler Es staat de doelstelling voorop om door middel van integrale gebiedsontwikkeling een meerwaarde te bereiken voor de stad Enschede. Hierbij gaat het om het belang en de betekenis van deze locatie in relatie tot de directe omgeving en tot de stad als totaal. Daarbij is vanzelfsprekend de functionaliteit van het bedrijvenpark primair uitgangspunt. Ook de economische component in bredere zin wordt niet uit het oog verloren. De ontwikkeling van de Usseler Es draagt – ook al klinkt dit tegenstrijdig – bij aan de instandhouding van het landschap. Met name voor de kransen kan het economisch draagvlak door plaatselijke financiële injecties worden versterkt na het wegvallen van de agrarische functie.

Meerwaarde ontstaat allereerst door het bedrijvenpark goed in te bedden in de bestaande ondergrond en het onderliggende landschap. Ook wordt ingezet op het ontwikkelen van nieuwe aanvullende waarden en betekenissen voor de stad, zoals recreatie, zorg, bewoning. Zelfs kan het bestaande landschap met bijbehorende flora/faunawaarden extra worden versterkt.

Door deze nieuwe functiemenging wordt een levendig gebied gecreëerd waarin het bedrijvenpark zorgvuldig is ingebed. De diversiteit aan nieuwe functies, waaronder bedrijfskavels, wordt ook ingezet om nieuw landschap te maken. Goede aansluitingen op het omliggende gebied vergroten de gebruiksmogelijkheden.

Tot slot zorgt ook aandacht voor de intrinsieke kwaliteit van het bedrijvenpark zelf, in de zin van beeldkwaliteit (gebouw en kavelinrichting) in samenhang met de inrichting van het openbaar gebied, dat de aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot t.o.v. de gebruikelijke bedrijventerreinen.

Door al deze ingrediënten wordt enerzijds een goed functionerend bedrijvenpark gerealiseerd en tegelijkertijd een kwalitatieve toevoeging aan de stad Enschede geboden. Ook een functioneel bedrijventerrein kan een interessant en aantrekkelijk stadsdeel zijn met een eigen schoonheid.

DE RAND VAN DE STAD

Ook de Usseler Es ligt in de periferie van de stad, op het grensvlak van stad en ommeland. Juist deze ligging op het grensvlak is gebruikt om identiteit aan het bedrijven-

terrein mee te geven. Het nieuwe bedrijvenpark Usseler Es vormt onderdeel van de stad en dit vraagt aandacht voor een zorgvuldige aansluiting op zowel het stedelijk weefsel als het oude landschap. Waar dit vanuit het bestaande landschap gewenst is, worden geleidelijke overgangen gemaakt en past het bedrijvenpark zich aan de omgeving aan. Anderzijds worden ook bewust contrastrijke randen gemaakt waar het bedrijvenpark zich karaktervol als eigen identiteit laat zien.

DOORGAANDE ROUTES

De aanwezigheid van goede infrastructuur is voor een bedrijventerrein een vestigingsvoorwaarde. Deze infrastructuur, met name de wegen A35, Westerval, Usseler-rondweg en Haaksbergerstraat, zorgt voor een goede aanhechting voor autoverkeer. De aanwezigheid van zware infrastructuur heeft het gevaar van isolatie in zich. Juist voor het langzaam verkeer is daarom gezocht naar aansluitingen op het bestaande stadswefsel met doorgaande routes door en langs het bedrijvenpark. Daarmee wordt het bedrijvenpark bewust ook opengesteld voor alle stadsbewoners en recreanten. De bestaande routes van en naar de Usseler Es worden doorverbonden. Één hoofd fietsroute, de historische Helweg, wordt centraal door het plangebied van noord naar zuid geleid. Mogelijk wordt deze in een later stadium met een brug over de A35 onderdeel van het zogenaamde recreatieve ‘rondje Enschede’. Ook slenterpaden, verblijfsplekken en zelfs een recreatieve route met sportfaciliteiten worden binnen het plangebied toegevoegd.

FUNCTIEMENGING

Ieder kent de uitgestrekte naoorlogse eenzijdige bedrijventerreinen waar na sluitingstijd niets meer te beleven valt. Het bedrijvenpark Usseler Es wijkt af van dit beeld. Allereerst door de integratie van bestaande erven in de kransen met woonfunctie en/of bedrijfsactiviteiten. En met name door de toevoeging van additioneel programma zoals een zorgboerderij, een mogelijke truckstop of een facility-centrum. De bouw van nieuwe woningen is conform de huidige milieutechnische maatstaven niet mogelijk, zodat verdergaande menging binnen het bedrijvenpark niet mogelijk is.

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

De integratie van het bedrijvenpark Usseler Es in het bestaande landschap is een belangrijk doel. Daarboven wordt ook door de inrichting van het bedrijvenpark zelf een aanzienlijke toevoeging aan het bestaande landschap gedaan door onder meer nieuwe waterelementen als greppels en wadi's, nieuwe laanbeplanting, houtwallen en door singelbeplanting rondom nieuwe bedrijfserven. Ook in het openbaar gebied is ruimte voor een kwaliteitsslag. De profielen voor de openbare wegen zijn

weliswaar functioneel, maar ook met ruimte voor groen, water, ecologie en recreatie.

Zo ontstaat door invoeging van de bedrijfsfunctie een nieuw aantrekkelijk landschap waarvoor het bestaande landschap en geomorfologie de onderlegger vormt.

IDENTITEIT

Het bedrijvenpark Usseler Es zal allereerst identiteit ontleen aan de bijzondere ontwerpprincipes die voortkomen uit de locatie. Specifieke kwaliteitseisen voor situatief bepaalde kaveltypes, specifieke ontwerpuitgangspunten voor het omgaan met het bestaande landschap. Veelal zien we karakterloze bedrijventerreinen die het resultaat zijn van een gelijkmatige ophoging waarbij de ondergrond wordt uitgewist. Voor de Usseler Es is juist het aanwezige landschap en reliëf uitgangspunt voor een bijzonder planschema met uiteenlopende gezichten en beeldkwaliteitskaders. Extra kwaliteit en identiteit kan ook nog ontleend worden aan de cultuurhistorische en archeologische onderlaag. Door een verbinding met beeldende kunst te zoeken kan het bijzondere karakter van de locatie nog verder worden onderstreept.

DUURZAAMHEID

Het aspect duurzaamheid wordt bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark als volgt uitgewerkt.

In de eerste plaats is er aandacht voor duurzaamheid in het stedenbouwkundig plan. Daarbij is de inpassing van het bedrijvenpark in het bestaande landschap een belangrijke pijler. Er wordt zo veel mogelijk ingespeeld op bestaande kwaliteiten die worden geherinterpreteerd, gericht op het maken van een nieuw landschap waarvan het bedrijvenpark naadloos onderdeel uitmaakt. Er is ook veel aandacht besteed aan de hoofdstructuren van het plan. De wegenstructuur, waterstructuur en groenstructuur zijn helder en robuust. In het rapport ‘Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen’ (VROM) wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als de optelsom van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Wat betreft toekomstwaarde is de hoofdstructuur van het bedrijvenpark (wegen, water, groen) dermate duurzaam en toekomstbestendig dat een omzetting van het uitgiftebaar programma binnen dit casco op lange termijn mogelijk is.

De gemeente heeft hoge ambities waar het gaat om het thema energie binnen duurzaamheid. Voor het bedrijvenpark wordt dit vertaald in ambities op terreinniveau en ambities op kavelniveau.

Het ligt in de bedoeling de duurzame energievoorziening voor het bedrijvenpark te gaan aanbesteden. De gemeente heeft daarbij vooronderzoek laten doen naar alle mogelijke vormen van duurzame energievoorziening. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om benutting van de bestaande stadsverwarmingsleiding, collectieve- en indivi-

duale warmte-koude opslag in de bodem (al dan niet met gebruik van de AKZO-zoutcavernes) en windenergie. Toepassing van windenergie door plaatsing van grote windturbines wordt (onder voorwaarden) mogelijk gemaakt in een strook langs de Rijksweg 35 (via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan). Of, en zo ja waar de eventuele windturbines worden gerealiseerd, is op dit moment niet bekend. Daarom worden in dit beeldkwaliteitplan geen eisen opgenomen voor dergelijke windturbines.

Ook op kavelniveau wordt van ondernemers op energiegebied een extra inspanning verwacht.

Voor de overige duurzaamheidsthema's geldt eveneens dat onderscheid gemaakt kan worden tussen collectieve maatregelen (voor alle bedrijven samen) en individuele maatregelen.

Collectieve maatregelen zijn bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop van "groene energie", beveiliging, gezamenlijk onderhoud en verkeer- en vervoersmanagement. Veel van deze collectieve opties worden geborgd door het oprichten van een parkmanagementorganisatie.

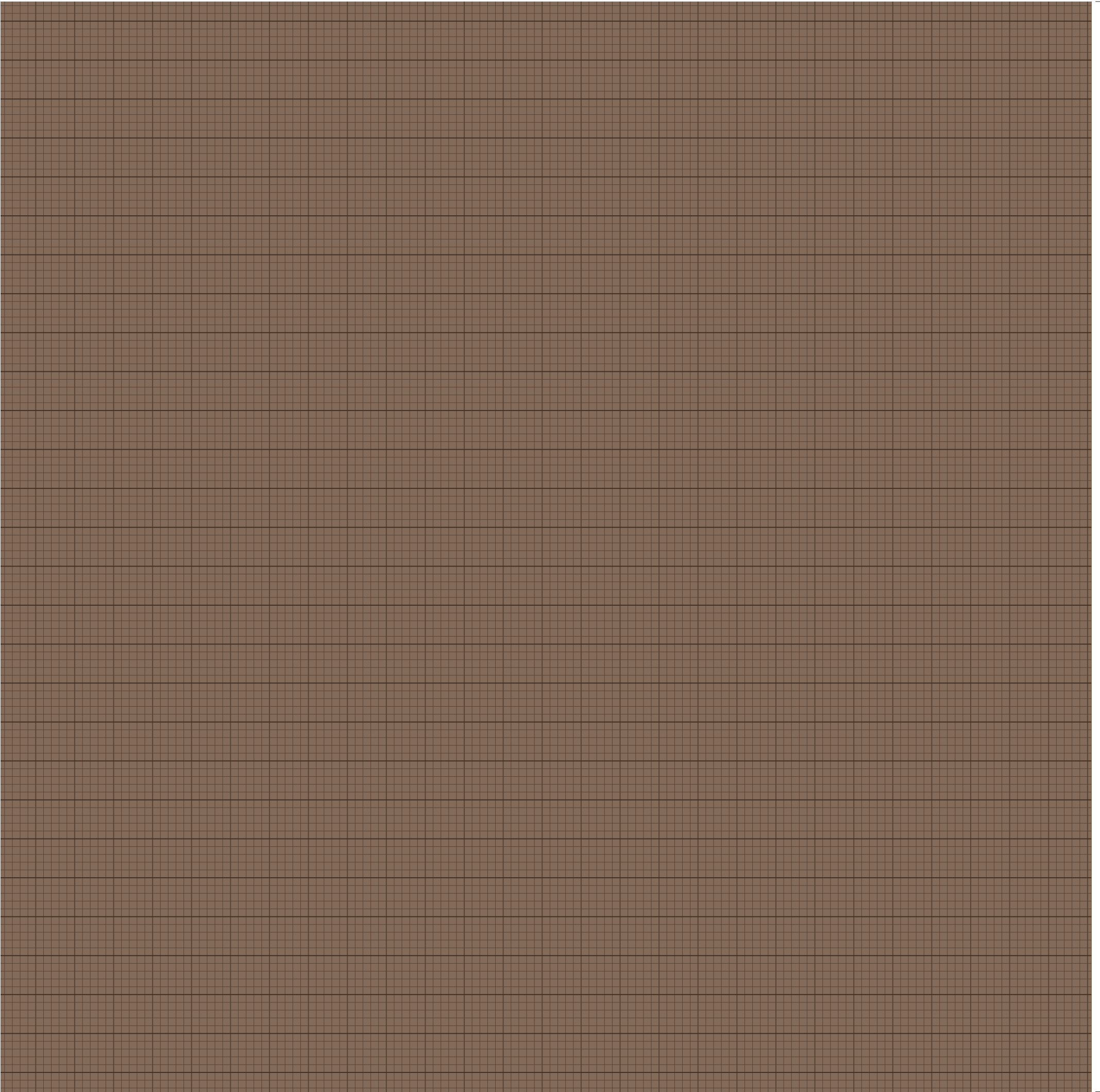
Deze parkmanagementorganisatie krijgt ook een belangrijke taak in het op peil houden van de beeldkwaliteit van het plangebied en het tegengaan van verloedering.

De aandacht voor duurzaamheid op kavelniveau wordt gestimuleerd via een nog uit te werken duurzaamheidsmeter. Hiermee worden ondernemers uitgedaagd om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren (die het best passen bij hun bedrijfsproces). Te denken valt aan het stimuleren van intensief ruimtegebruik, toepassen van groen op het kavel, bovengrondse afvoer van hemelwater en het toepassen van duurzame bouwmaterialen. Met het treffen van die maatregelen kunnen punten worden gehaald. Bij het behalen van een bepaald aantal punten worden de bedrijven beloond met bijvoorbeeld pers-aandacht en/of een duurzaamheidscertificaat. Ook bij de uitwerking en borging van deze maatregelen zal de op te richten parkmanagementorganisatie een belangrijke rol krijgen.

rechts: zicht op oostkrans vanaf kruising Usselerrondweg en A35

PLANTOELICHTING | HOOFDLIJNEN



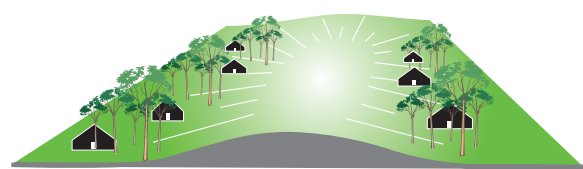


LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

Het plan voor het bedrijvenpark Usseler Es is gebaseerd op de bestaande landschappelijke onderlegger, bepaald door geomorfologie en cultuurhistorie. Deze onderlegger bestaat uit een drie-eenheid van de Usseler Es met aan weerszijden van de bolling de westkrans en de oostkrans. De bolling is een verhoging in het landschap gevormd door een vroegere stuwwal. De top van de bolling ligt ca. 6 m hoger dan de kransen aan weerszijden. In de kransen bevinden zich vanouds de boerderijen, met grasland omrand door houtwallen in de lagere delen. In prehistorische tijden was juist de bolling bewoond vanwege de verhoging in het landschap. Over de rug van de bolling loopt een historische route van noord naar zuid: de Helweg. De bolling is grootschalig, rationeel verkaveld en open. De beide kransen zijn kleinschalig, organisch en besloten door de aanwezigheid van bebouwing en boombeplanting. De fijne structuur van houtwallen in de kransen is in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. De bolling wordt halverwege doorsneden door de A35 die deels verdiept is aangelegd. Alleen het gebied ten noorden van de snelweg wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein, waarbij de beleving van de ruimtelijke eenheid van de krans-es, inclusief het deel ten zuiden van de A35, als totaal voorop staat.



historisch kaartbeeld Usseler Es



krans-es systeem

Uitgangspunten op basis van cultuurhistorie en landschap:

- 3-eenheid van krans-bolling-krans als basis voor het ontwerp tot uitdrukking brengen
- behoud van diversiteit: per gebied een specifieke invulling van bedrijfskavels
- integratie van bestaande elementen (erven en boerderijen, water, groen)
- behouden en versterken van niveauverschillen
- herstellen en uitbreiden van landschappelijke (groen-) elementen

VERKAVELING OP HOOFDLIJNEN

De vormgeving van het bedrijvenpark Usseler Es volgt niet alleen de eigen logica van het functioneren. De positionering van bedrijfskavels is zeker ook een afgeleide van de bestaande ondergrond en het huidige landschap. Dit resulteert in drie herkenbare hoofdkarakters van het bedrijvenpark, zichtbaar in zowel de openbare ruimte (wegen, groen en water) als in de bebouwing. De drie hoofdkarakters, of deelgebieden met een eigen gezicht, zijn de volgende:

1 De bolling. De schaal van bedrijfskavels, gebouwen, infrastructuur en de rationele verkaveling die nodig is voor een doelmatig bedrijventerrein past uitstekend op de bolling. Het merendeel van het programma ‘modern-gemengd bedrijventerrein’ wordt hier dan ook gehuisvest. De openheid gaat daarbij weliswaar verloren, maar de unieke landschappelijke onderlegger vormt de basis voor een nieuw en even uniek planschema voor het bedrijvenpark. De verkaveling pakt een aantal belangrijke karakteristieken op:

- de hoogteligging van het terrein bepaalt in belangrijke mate de verkaveling op de bolling: de contour van de bolling wordt gevolgd, dwarswegen worden bewust haaks op de hoogtelijnen geplaatst (de gebruiker kruist de bolling) en hiertussen worden de bedrijfskavels aangelegd;
- verzelfstandiging van de bolling door de specifieke vormgeving van de randen van de bolling (wadi, ringweg en bebouwing) als een begrenzing;
- de Helweg is geïntegreerd als langzaamverkeerroute over de rug van de bolling.

2 De oostkrans. De oostkrans is door de aanleg van infrastructuur (A35, Usselerrondweg, Haaksbergerstraat en Usselerstroom) flink doorsneden. De gebiedsscherven die in dit gefragmenteerde landschap liggen, worden gebruikt voor de situering van bedrijfskavels. Daarbij wordt de fragmentatie gecompenseerd door een stevige nieuwe hoofdstructuur van wegen, groen en water. In aansluiting op de oude erven van de oostkrans worden kleinschalige bedrijfskavels toegevoegd langs de Haaksbergerstraat. Delen van de Oostkrans in de zuidoosthoek tussen A35 en Usselerrondweg die zich lenen voor een

meer grootschalige invulling worden benut voor de huisvesting van grote zichtkavels aan de A35.

3 De westkrans. In de westkrans wordt alleen een specifiek kleinschalig programma toegevoegd in de vorm van collectieve bedrijfsserven met een houtwal omrand. Door deze toevoeging wordt het oude kleinschalige landschap versterkt en behouden.

HOOFDONTSLUITINGSSTRUCTUUR

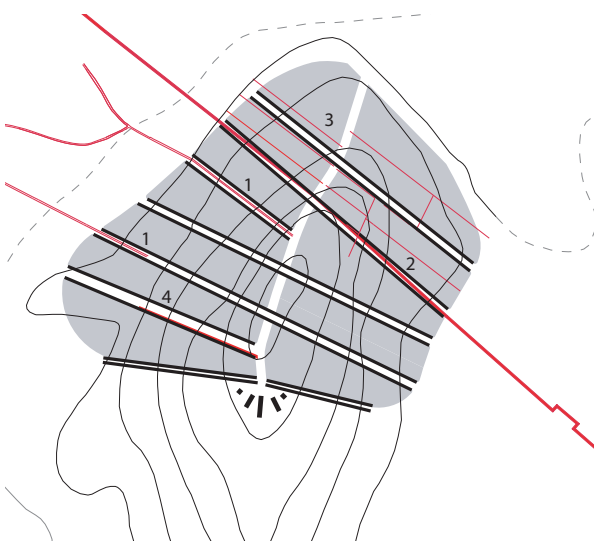
De auto-ontsluiting van het bedrijventerrein leidt vanaf de A35 via de Westerval naar de Usselerrondweg. De hoofdentree van de Usseler Es bevindt zich tegenover de entree van de Josink Es aan de Usselerrondweg. Het bedrijvenpark Usseler Es wordt ontsloten door middel van een ring en twee lusvormige wegen. De drie deelgebieden krijgen een eigen ontsluitingssysteem, een eigen manier van benaderen gericht op de beleving van de weggebruiker.

De westkrans wordt ontsloten via een interne rondweg die aan de noord- en aan de zuidzijde aantakt op de ring rond de bolling. De weggebruiker rijdt in een afwisselend landschap door de buitenrand van de Usseler Es. Vanaf de weg zijn doorzichten tussen bestaande en nieuwe erven naar de kern van het bedrijvenpark dat op de bolling gelegen is. Rond de bolling zelf ligt een ringweg waarop zes dwarswegen uitkomen. De ringweg ligt min of meer op één hoogte, om aan de zuidzijde te stijgen en na het hoogste punt van de bolling weer af te dalen. Ook de dwarswegen laten de weggebruiker het hoogteverschil van de bolling ervaren. Aan het eind van deze wegen doemen de groene kransen op met oude eikenbeplanting. Noord-zuid over de rug van de bolling loopt een langzaamverkeersroute, de historische Helweg, die mogelijk later wordt doorgekoppeld over de A35 naar de zuidelijke bolling. Het zuidoostelijk deel van de oostkrans is bereikbaar via een lusvormige weg vanaf de Haaksbergerstraat. Deze interne rondweg, opgespannen tussen de A35 en de Haaksbergerstraat, schakelt de stedelijke fragmenten en verbindt de kleine schaal van de historische oostkrans met de grootschalige wereld en dynamiek van de snelweg. De verbindingsweg door de oostkrans tussen de Haaksbergerstraat en de ringweg om de bolling ademt de sfeer uit van een landelijke weg.

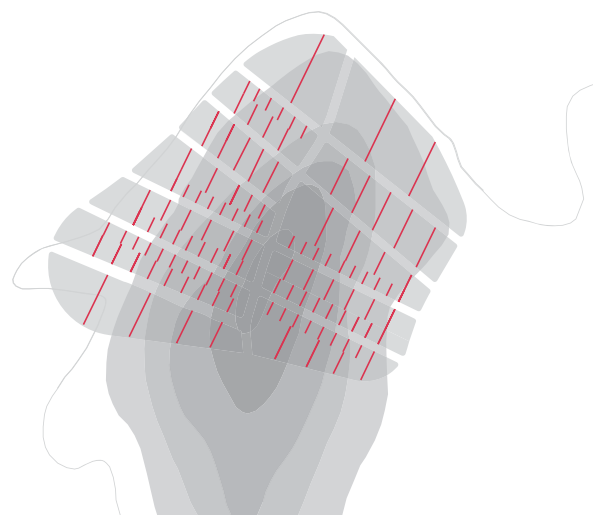
DE BOLLING



3 hoofdkarakters



hoogtelijnen en dwarswegen



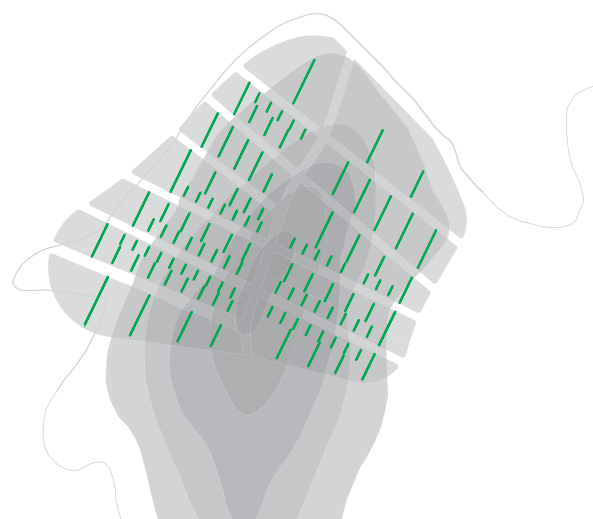
hoofdrichting grid bolling



ring en 2 lusvormige wegen



bebouwingsraster bolling



krenten-singels bolling

De huidige karakteristieken van de bolling krijgen een nieuwe vertaling in het stedenbouwkundig plan:

HOOGTELIJNEN EN DWARSWEGEN

De contour van het deelgebied op de bolling is een afgeleide van de hoogtelijnen van de bolling met de vroegere akkers. Aan de zuidzijde, waar het zuidelijk deel van de bolling door de A35 is afgesneden, wijkt deze contour terug. Dit met het oog om het hoogteverschil, dat hier op z'n grootst is, te benadrukken. De hoogtelijnen worden gekruist. Hetzelfde gebeurt bij de dwarswegen, deze leiden zoveel mogelijk over de bolling heen voor een optimale ervaring van het circa 6 m hoogteverschil. De ligging en richting van de dwarswegen worden bepaald door aansluiting op bestaande wegen (1), de aanwezigheid van een bestaande ondergrondse leiding (2), bestaande kavelrichtingen (3) en een strook natuurmonument (4) (Mauritsbosje).

De noordzuidroute over de bolling, de Helweg, geeft een zelfde ervaring: vanaf de noordzijde stijgend met aan de zuidzijde op het hoogste punt het panorama met de openheid naar de zuidelijke es.

RASTER (BEBOUWING EN KRENTENSINGELS)

Ook de hoofdrichting van de nieuwe verkaveling volgt de gerichtheid van de bolling en loopt min of meer evenwijdig aan de Helweg. Enkele bestaande lijnen in het gebied liggen niet haaks op de hoofdrichting. Dit leidt plaatselijk tot een specifieke kavelvorm met niet-haakse zijden.

De bebouwing wordt in de noord-zuid georiënteerde hoofdrichting van het grid geplaatst. Dit levert een rustig beeld op van gelijk georiënteerde gebouwen. Dit beeld wordt nog verder versterkt door de toepassing van beplantingslijnen in de vorm van krentensingels (Krentenboom, Amelanchier). Aan één zijde van de kavel wordt verplicht een singel aangebracht. Deze krentensingel

komt aan de lage zijde van de kavel, afhankelijk van de zijde van de bolling, rechts of links in de zijgrens van het perceel. De singel staat langs de noodzakelijk aan te brengen greppel om de kavels af te wateren naar de greppel langs de dwarsweg. De singels vormen als het ware 'bedrijfskamers' waarbinnen de gebouwen en overige zaken op het terrein een plek krijgen. Tevens ontstaat een zekere transparantie in noordzuidrichting met doorzichten loodrecht op de dwarswegen.

De krent wordt de hoofdsoort van de bolling, ook toe te passen in de openbare ruimte (o.a. langs de Helweg) en op overhoeken binnen bedrijfskavels. De krent kleurt de bolling in het voorjaar wit en in de herfst rood.

rechts: zicht vanaf Usselerrondweg over de bolling in zuidelijke richting



DE BOLLING



‘over de bolling’ (in dwarsrichting)



zicht op de bolling met de oostkrans op de achtergrond

GEBOLDE LEEGTE
De ervaring van de ‘gebolde leegte’, een belangrijke karakteristiek van de bolling, kan helaas niet worden bewaard. Wel wordt gezocht naar een nieuwe manier van omgaan met het onderscheid tussen de bolling en de kransen. Dit vertaalt zich in behoud van bestaande contrasten, zoals het bewust niet toepassen van bomen op de bolling. Maar ook in het maken van nieuwe verschillen, bijvoorbeeld door te zoeken naar contrast in schaal, vorm en positionering van bebouwing of een onderscheidende manier van omgaan met ecologie en water naar ligging op de bolling of in de kransen. Ook de specifieke inrichting van het openbaar gebied geïnspireerd op de context, geeft een nieuw onderscheid te zien tussen de bolling en de kransen.

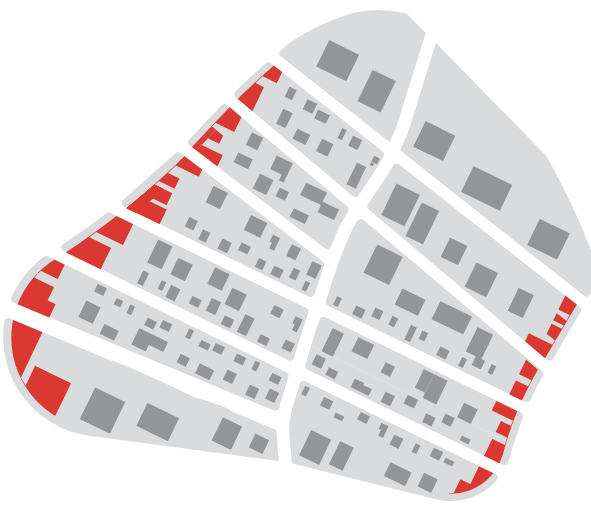
GEZICHT NAAR DE KRANSEN
De invulling van het bedrijvenpark op de bolling wordt aan de oost- en westzijde gemarkeerd en begrensd door een rand met aaneengesloten bebouwing. De bedrijfsbebouwing in deze randen krijgt een samenhangende verschijningsvorm met hogere kwaliteitseisen vanwege de zichtbaarheid vanuit de kransen.

GEZICHT NOORD-EN ZUID RAND
De noord- en zuidrand van de invulling op de bolling krijgen een representatief karakter. Langs de Usseler-rondweg en Haaksbergerstraat vertoont het bedrijvenpark zich aan de buitenwereld. In tegenstelling tot de oost- en westranden is de bebouwing hier vrijstaand. De gebouwen staan vrij op grote kavels, maken doorzicht mogelijk naar het middengebied van de bolling. Het zijn grote volumes die in de architectuur het ‘uitzien over’ tot uitdrukking brengen.

OPENBAAR GEBIED
De openbare ruimte op de bolling bestaat uit de openbare wegen met bijbehorende dwarsprofielen zoals te zien in deel 2. Naast een functionele verkeerszone is in het wegprofiel altijd ruimte opgenomen voor onderdelen van het watersysteem en waar mogelijk ook voor recreatie. De noordzuidweg met de Helweg vervult een rol voor langzaamverkeer en is daarom verbijzonderd. Het profiel van de dwarsweg die grenst aan het monument met het Mauritsbosje* is opgerekt in de breedte zodat hier een ecologische zone kan worden ingericht parallel aan de dwarsweg. Langs de ringweg rondom de bolling is een voetpad met recreatieve gebruiksmogelijkheden toegevoegd.

De openbare ruimte per onderdeel:
■ Dwarswegen (1)
De bedrijfskavels in het middengebied van de bolling

DE BOLLING



bolling, randen oost en west

worden ontsloten vanaf de (min of meer oost-west gerichte) dwarswegen. Het beeld van de wegen is functioneel en open met brede greppels aan weerszijden. De doorzichten in lengterichting over de bolling leiden naar een groene horizon met de opgaande beplanting van de kransen. De gebouwen staan in één hoofdrichting georiënteerd. Deze richting wordt versterkt door de krentensingels die ook (min of meer) haaks op de weg staan.

■ Helweg (2)

De Helweg** is in het plan een ca. 20 m brede en deels groene zone over de rug van de bolling waarin een recreatieve langzaamverkeerroute is opgenomen. Deze route vanuit de binnenstad leidt via de Usseler Es naar buiten en maakt een sterke ervaring van het hoogteverschil van de bolling mogelijk. Waar mogelijk zijn recreatieve voorzieningen opgenomen.



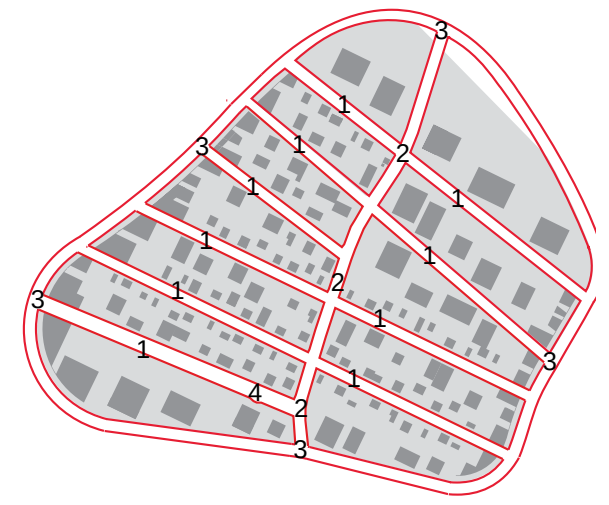
bolling, randen noord en zuid

■ Ringweg (3)

De ringweg rond de bolling bestaat als openbaar gebied naast de weg zelf uit bermen, een vrijliggend voetpad en een brede wadi. Het voetpad langs de ringweg vervult als 'rondje om de bolling' van ca. 2,5 km lang een functie als recreatieve route met sportfaciliteiten.

■ Mauritsbosje/eco-zone (4)

Parallel aan de dwarsweg waaraan het monument met het Mauritsbosje grenst, wordt een eco-zone met een wandelpad als 'holle weg' ingericht. Recreatieve voorzieningen en mogelijk op beleving van de archeologie gerichte kunst kunnen deze plek verder verbijzonderen.



bolling, openbare ruimte

* Het Mauritsbosje is een historische plek waar prins Maurits ooit een kampement zou hebben gehad (rustplaats in 1597 tijdens de 80-jarige oorlog van het Staatse Leger onder leiding van Prins Maurits, voor hij optrok om Oldenzaal te bevrijden). De plek is gemarkeerd door een omheind vlierbosje en een gedenksteen voor de ruilverkaveling en maakt onderdeel uit van een strook natuur die eigendom is van het provinciaal landschap.

** De Helweg is een oude handelsweg van de oude markt in Enschede naar het Duitse Münster. Er bestaan plannen om de historische route als fiets-/wandelpad in ere te herstellen.

KAVELTYPES

Op de bolling worden kaveltypes onderscheiden naar kavelgrootte, type bedrijf en verschijningsvorm. Van noord naar zuid betreft het:

- Bolling_noordrand
- Bolling_middengebied, geflankeerd door:
- Bolling_randen oost en west
- Bolling_zuidrand.

■ Noordrand

Zone met grote zichtkavels, grote gebouwen met ‘vensters’ gericht op (uit-)zicht vanaf de helling van de bolling naar de Usselerrondweg. Verplichte plaatsing van de gebouwen in de voorgeschreven richting op de kavel, terugliggend achter de hoogspanningszone. Deze niet-bebouwbare zone wordt ingericht voor parkeren in een landschappelijke setting.

■ Middengebied

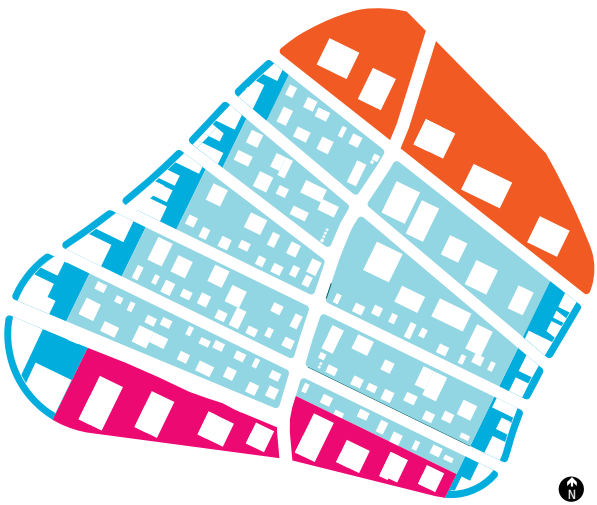
Zone met een raster met blokverkaveling, kleine tot (middel)grote kavels. De positionering van gebouwen is vrij, verplichte oriëntatie in voorgeschreven richting. Basisniveau met geringe kwaliteitseisen t.a.v. architectuur.

■ Randen oost en west

Zone aan oost- en westrand van de bolling met middelgrote kavels, aaneengesloten bebouwing langs ringweg. Kwaliteitseisen t.a.v. de gevel die de rand van de bolling markeert ten opzichte van de open kransen.

■ Zuidrand

Zone met grote zichtkavels, grote gebouwen met ‘vensters’ gericht op (uit-)zicht vanaf rand bolling naar Haaksbergerstraat en zuidelijke es. Positionering van gebouwen in de rooilijn, verplichte plaatsing in voorgeschreven richting.



In deel 3 par. 4.3 wordt een nadere beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit per zone gegeven, gevolgd door de bouwregels.

- Noordrand met ‘vensters’
- Zuidrand met ‘vensters’
- Rand bolling met aaneengesloten bebouwing
- Middengebied als functioneel veld

rechts: 3D-simulatie plan, vanaf kruising Westerval/Usselerrondweg



DE OOSTKRANS



oostkrans, bestaand landschap

VERSNIPPERD LANDSCHAP

De oostkrans is gedeeltelijk nog als zelfstandig landschapstype herkenbaar, al zijn de grenzen vervaagd. De oostkrans is - meer nog dan de westkrans - gefragmenteerd geraakt als gevolg van infrastructurele doorsnijdingen. Oude lijnen als bijv. de Haaksbergerstraat, een stadsradiaal, zijn in de loop van de tijd aangevuld met grootschalige wegen zoals de Usselerrandweg en de A35. Een kronkelend beekje vindt men naast een kunstmatige kaarsrechte beek: de Usselerstroom. Wat resteert van het oude landschap zijn enkele clusters met bebouwing aan weerszijden van de Haaksbergerstraat en monumentale opgaande beplanting. De rest van het gebied is ad hoc met functies ingevuld. Het landschap is verrommeld geraakt, er ontbreekt structuur.

EENHEID EN CONTRASTEN

Voor de oostkrans is de opgave om de grote schaal van



oostkrans, nieuw landschap

het bedrijvenpark en bijbehorende infrastructuur zich te laten voegen naar het oorspronkelijke kleinschalige karakter. Daartoe is het van belang om - waar mogelijk - letterlijk afstand te houden. De erven met oude bebouwing dienen als entiteit, met cultuurhistorische waarde, behouden te blijven. De oostkrans wordt reeds nu gekenmerkt door een contrast van oud en nieuw. Inpassing van nieuwe bedrijfskavels gaat gepaard met een herstel van landschappelijke structuren en het toevoegen van nieuwe. Allereerst worden zoveel mogelijk bestaande groene elementen gespaard, laanbeplanting en boomgroepen, en aangevuld met nieuwe bomen. Nieuwe houtwallen worden toegevoegd, zowel in het openbaar gebied als op uitgeefbare kavels, en gestimuleerd op privaat gebied. Binnen de nieuwe structuur van groene lijnen worden de zo gevormde scherven als bedrijfskavels ontwikkeld. Zo kan een interessant nieuw landschap ontstaan met een grotere eenheid in de groenstructuur maar ook diversiteit



oostkrans, nieuw landschap met bedrijfskavels

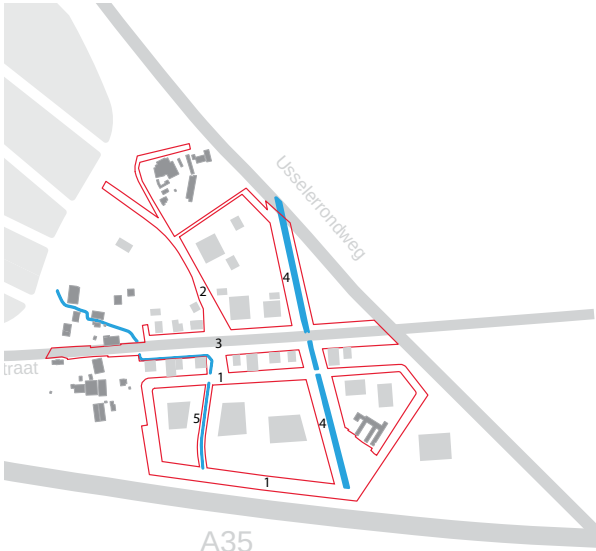
qua maat, schaal en functies van de invullingen.

VARIATIE IN KAVELTYPEN

Een aaneengesloten invulling met bedrijfskavels zoals op de bolling is in de oostkrans ongewenst. Het gefragmenteerde landschap maakt een reeks van uiteenlopende kaveltypen mogelijk met een specifieke invulling per deellocatie. Kavelgrootte en gebouwtype variëren en de situering is per locatie gebaseerd op de landschappelijke mogelijkheden. Kavels openen zich waar mogelijk naar de buitenwereld en worden met groen afgeschermd naar gevoeliger delen van de bestaande krans. In aanhechting op het bestaande worden kleinschalige bedrijfskavels naast de aanwezige kern aan de Haaksbergerstraat gehuisvest. Langs de Usselerrandweg en zeker langs de A35 is ruimte voor de grotere schaal.

rechts: zicht over de oostkrans in zuidoostelijke richting





oostkrans, openbare ruimte

OPENBAAR GEBIED

De openbare ruimte van de oostkrans is gerelateerd aan de bestaande en nieuwe wegen- en waterstructuur.

- De profielen van de nieuwe rondweg (1) en de aan te passen Usselerschoolweg (2) worden niet alleen ingericht op doelmatigheid, maar ook op belevingswaarde door aanplant van bomen en aanleg van slenterpaden.
- Een nieuw kruispunt in de Haaksbergerstraat (3) verbindt de zuidelijke rondweg van de oostkrans met de bolling. Deze kruising is zo ingepast dat zo veel mogelijk grote eiken kunnen blijven staan.
- De Usselerstroom (4) wordt gebruikt als landschapelijke drager: op termijn kunnen de oevers ecologisch worden heringericht en reeds nu is een wandelroute mogelijk, waarmee een verbinding kan worden gelegd met de noordelijke woonwijken. Bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden, net als open grasland grenzend aan de bestaande erven. Alle nieuwe kavels wor-

den afgezoomd met eikenhoutwallen.

- Langs het bestaande beekje (5) worden nieuwe bomen geplant.

KAVELTYPES

In de oostkrans worden kaveltypes onderscheiden naar kavelgrootte, type bedrijf en verschijningsvorm. Van west naar oost en noord naar zuid betreft het:

- Kleinschalig bedrijvenerf
Collectief erf met kleine bedrijfskavels en omzoomd door eikenhoutwal.
- Solitair
Onregelmatig gevormde kavels, middelgroot met een vrije compositie van solitaire gebouwen omzoomd door een eikenhoutwal.
- Kleinschalige bedrijven Haaksbergerstraat
Een strip met kleine kavels in de tweede lijn. Gebouwen maken zowel een voorkant naar de Haaksbergerstraat

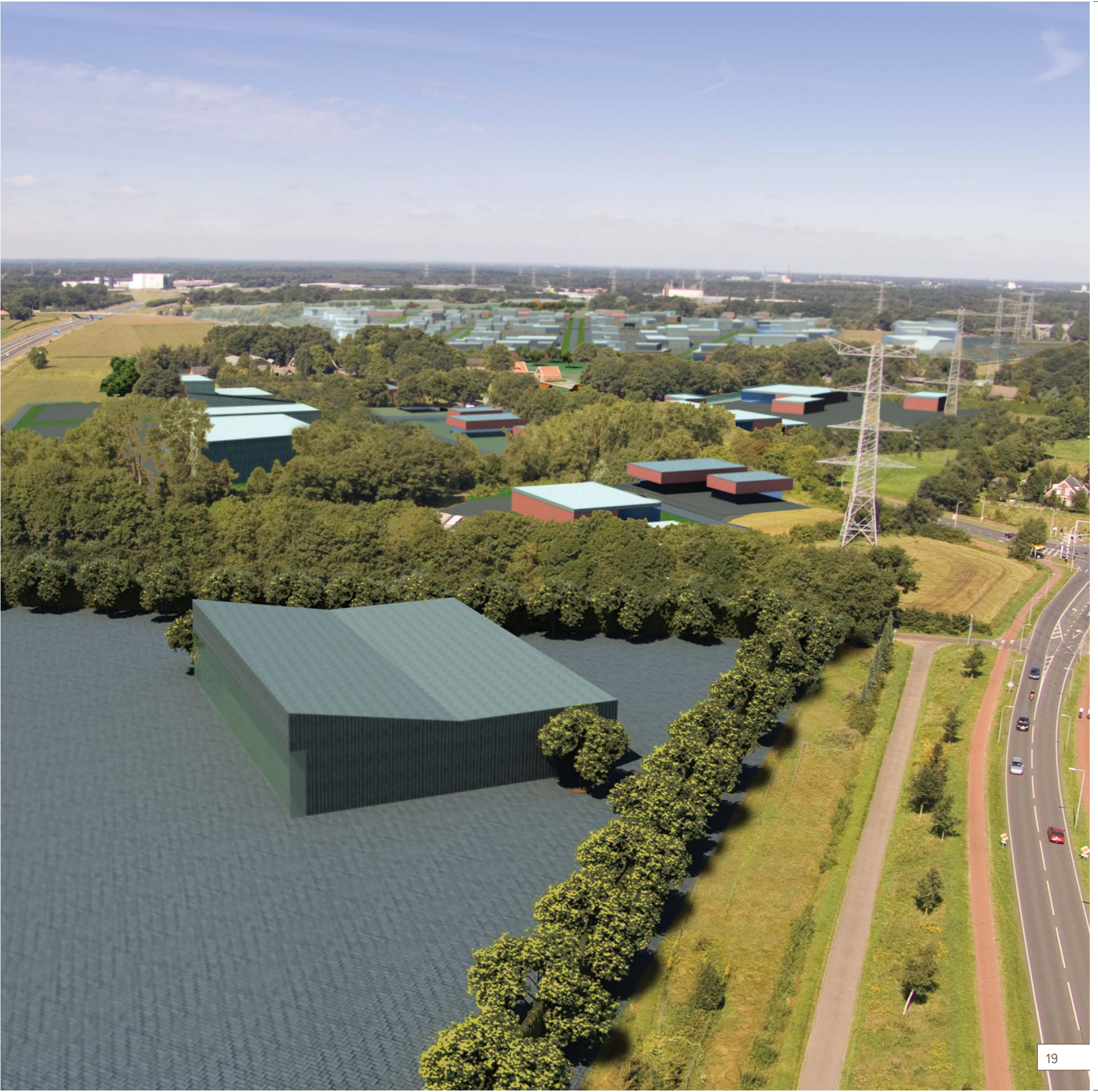


als de tegenoverliggende zijde aan de rondweg van de oostkrans.

- Vrije kavels met mammoets
Grote kavels met zichtpotentie aan A35, markante grote gebouwen, mammoets, vrije situering. Aan kranzijde afgezoomd met eikenhoutwal

- Kleinschalig bedrijvenerf
- Solitair
- Kleinschalige bedrijven Haaksbergerstraat
- Mammoets

rechts: 3D-simulatie plan, vanaf kruising A35/Usselerrondweg



DE WESTKRANS



westkrans, bestaand landschap



westkrans, nieuw landschap



westkrans, nieuw landschap met bedrijfskavels

VERSCHRAALD LANDSCHAP

Ook de westkrans is deels afgesneden van de omgeving door grootschalige infrastructuur: de verhoogd aangelegde Westervall, de Usseleerrondweg, het viaduct van de Haaksbergerstraat en de verdiept aangelegde A35. De westkrans is evenwel als een zelfstandig landschapstype herkenbaar doordat de schaal aanzienlijk is. Vergelijken met historische kaartbeelden is de landschappelijke structuur van beplante erven, houtwallen en boomgroepen te midden van open grasland enorm afgebrokkeld. Het kleinschalige landschap met een aantrekkelijke afwisseling van open en besloten is verschaald door onder meer ruilverkavelingen.

Voor de westkrans wordt een vergelijkbare strategie gevolgd als bij de oostkrans, namelijk een versterking van het landschap door aanplant van laanbomen langs de hoofdontsluiting, en daarnaast ook door een ruimtelijke verdichting met nieuwe kleinschalige bedrijfserven, om-

zoomd door eikenwallen. Deze kwaliteitsimpuls is zowel ruimtelijk als economisch van aard.

KLEINSCHALIGHEID HERSTELLEN

Het landschap van de westkrans is dermate gevoelig dat alleen kleinschalige bedrijvigheid kan worden toegevoegd, in een omvang die zich qua schaal laat invoegen in de korrelgrootte van de bestaande erven. De individuele bedrijfskavels worden hiertoe geclusterd tot nieuwe collectieve bedrijfserven. Dit stelt eisen aan de aard van bedrijvigheid, en aan de vorm van de gebouwen die moet worden afgestemd op het landelijk karakter (zonder te historiseren).

De nieuwe bedrijfserven zijn zo gepositioneerd dat enerzijds lange doorzichten in de westkrans gehandhaafd blijven, en anderzijds de beslotenheid van de westkrans wordt vergroot. De nieuwe bedrijfserven betekenen een nieuwe economische impuls voor het kleinschalige land-

schap dat zonder agrarisch gebruik moeilijk in stand te houden is. In de bestaande bebouwde clusters wordt voor de gemeentelijke eigendommen gezocht naar nieuwe bestemmingen voor de opstallen, zoals bijvoorbeeld zorgboerderijen, die mede zorg moeten gaan dragen voor beheer van het open tussengebied.

rechts: zicht over westkrans in zuid-westelijke richting



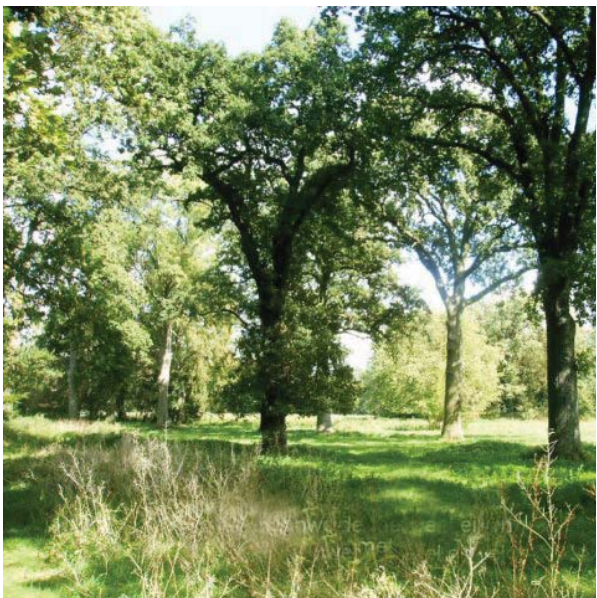


westkrans, openbare ruimte

OPENBAAR GEBIED

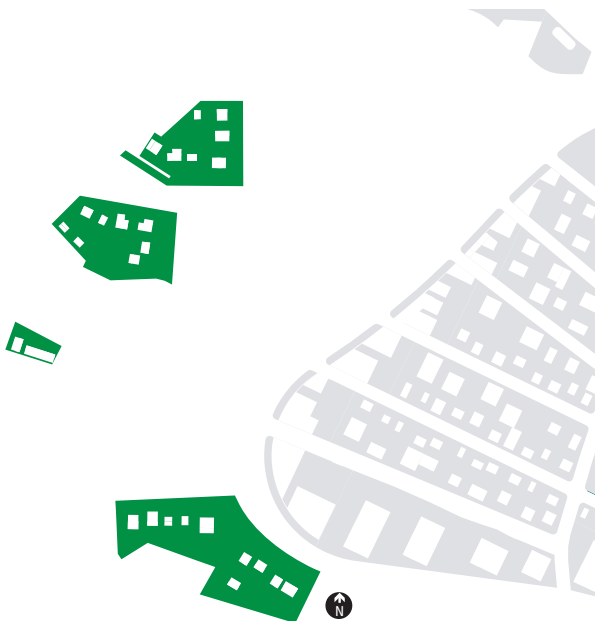
Het openbaar gebied van de Westkrans is grotendeels gerelateerd aan de bestaande buitenwegen, aangevuld met nieuwe verbindingen.

- In de westelijke buitenrand wordt een rondweg (1) aangelegd die aantakt op de ringweg van de bolling.
- De overige bestaande landwegen (2) tussen de rondweg en de ringweg zijn behouden als lokale buitenwegen voor bestemmingsverkeer naar de bebouwde clusters en langzaam verkeer. Naast functionele zaken als greppels en kabels-en leidingentrace's is er vooral aandacht besteed aan gebruik en belevingswaarde. Aanplant van nieuwe bomen en behoud van bestaand groen levert aantrekkelijke groene routes op.
- Langs de rondweg en via doorsteken door het open gebied wordt waar mogelijk een circuit van slenterpaden (3) aangelegd, c.q. gestimuleerd waar het private gronden betreft.



referentie parklandschap

■ Het open tussengebied zal een agrarisch uiterlijk behouden in de vorm van grasland als onderdeel van het nieuwe parklandschap dat na herontwikkeling ontstaat. Delen van het open tussengebied kunnen een semi-openbare invulling krijgen, bijvoorbeeld gerelateerd aan een zorgboerderij. Door toevoeging van bomen langs de rondweg, nieuwe houtwallen rondom erven en overige nieuwe bossages enerzijds, en functioneel behoud van strategisch gepositioneerde weidegrond ten behoeve van openheid en doorzicht anderzijds, wordt de diversiteit en kleinschaligheid van de westkrans hersteld en versterkt.



KAVELTYPES

In de westkrans wordt slechts één kaveltype onderscheiden:

- Kleinschalig bedrijverf
Collectief erf met meerdere kleine bedrijfskavels en omweld door eiken.

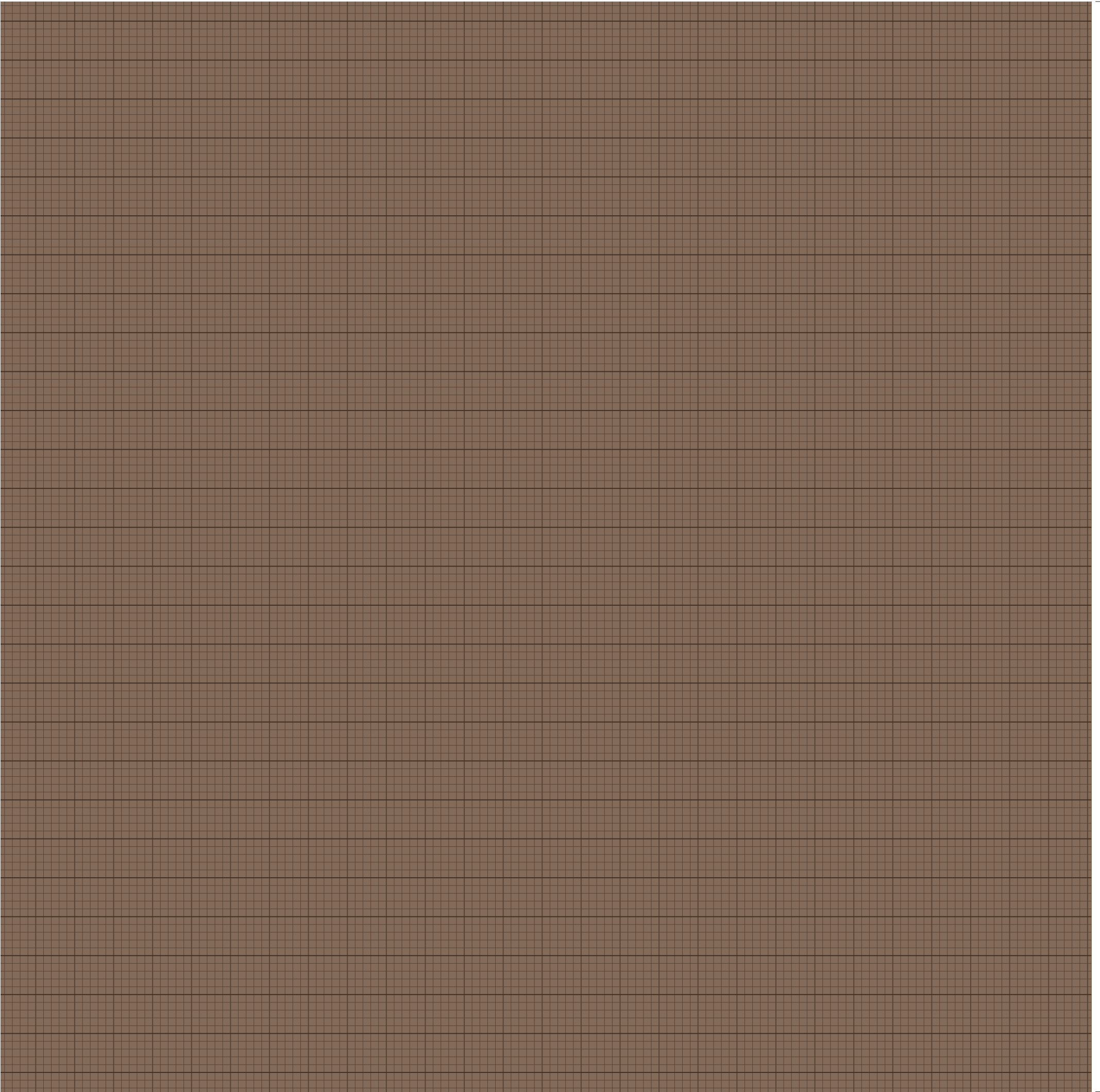
 Kleinschalig bedrijverf

rechts: 3D-simulatie plan, vanaf Westerval



PLANTOELICHTING | THEMA'S





PROJECTGREN



Het plangebied valt globaal binnen de begrenzing van de A35, de Westerval en de Usselerrondweg. De Haaksbergerstraat maakt alleen plaatselijk deel uit van het planexploitatie-gebied voor zover de ontwikkeling van de Usseler Es tot fysieke aanpassingen noopt (aanleg zuidelijke entree). De voorgenomen reconstructie van de Usselerrondweg valt buiten het plangebied en wordt niet op korte termijn voorzien. Het kruispunt 'Josink Esweg/Usselerrondweg' moet noodzakelijkerwijs als noordelijke hoofdentree voor de Usseler Es worden aangepast door de ontwikkeling van het bedrijvenpark en wordt daarom opgenomen in het plangebied. Het overige gedeelte van de Usselerrondweg valt buiten het plangebied en zal niet aangepast worden.

■ Het bruto-plangebied is ca. 158 ha groot.

■ Bestaande erven: 14,8 ha of 9 %

■ Netto-uitgeefbaar: 57,4 ha of 36 %.

■ Openbare ruimte: 52,9 ha of 34 %

■ Onbebouwd overig: 32,9 ha of 21 %

 projectgrens

PLAN IN SITUATIE



De afbeelding toont het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen in de bestaande situatie. De wegenstructuur is weergegeven in wit, in grijs het uitgeefbaar bedrijvenpark.

PLANKAART

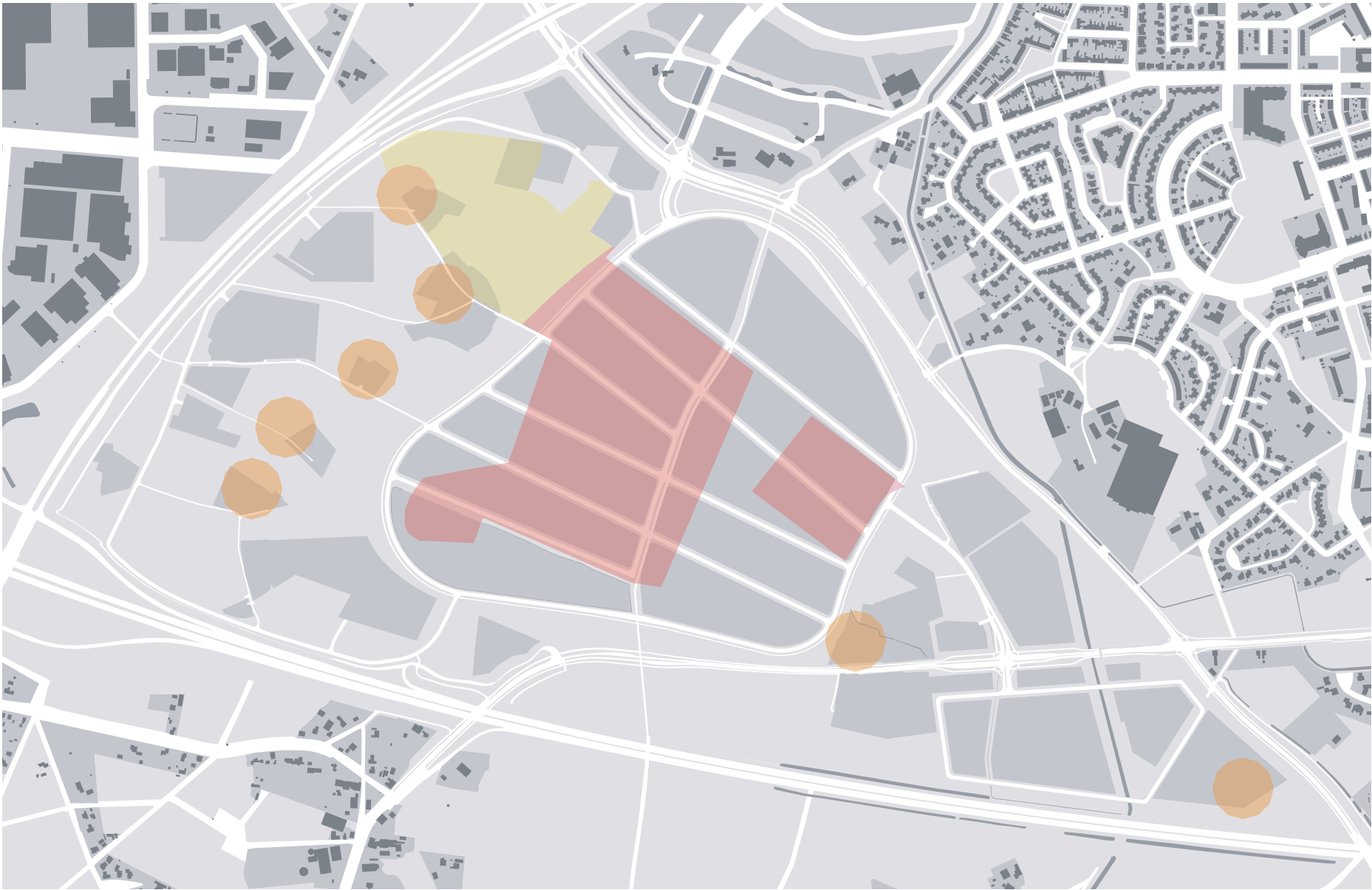


De bovenstaande plankaart wordt hierna ontrafeld en verklaard aan de hand van verschillende thematische deelkaarten. Alle themakaarten zijn schaal 1 : 10.000.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

■ Landschap:	Archeologie	■ Verkeer:	Auto en openbaar vervoer
	Reliëf		Parkeren
■ Plan:	Water	■ Techniek:	Voet en fiets
	beplanting		Leidingen
	Ecologie		Nutsvoorzieningen
			Verlichting

LANDSCHAP ARCHEOLOGIE



Archeologisch onderzoek heeft aan het licht gebracht dat behoudenswaardige archeologie in de ondergrond aanwezig is, onder andere op het centraal-westelijk gelegen hoger deel van de bolling.

Er zijn drie gebieden te onderscheiden:

- te ontwikkelen gebied waaronder waardevolle archeologie is gelegen;
- gebied dat niet wordt ontwikkeld, maar waar zich wel waardevolle archeologie bevindt;
- gebied dat nog onderzocht dient te worden (mocht daar een ontwikkeling gaan plaatsvinden).

Op de bijgaande kaart is de ligging van deze gebieden aangegeven.

■ **TE ONTWIKKELEN, WAARDEVOLLE ARCHEOLOGIE**
op basis van vervolgonderzoek in 2008 is een nieuwe afweging gemaakt tussen “behoud in situ middels ophogen” en “eenmalig opgraven van de waardevolle ar-

cheologie” (gelegen onder de te ontwikkelen locatie). De conclusie is dat het – in deze situatie- beter is om te kiezen voor “opgraven”, dan voor “behoud in situ”. De mate van opgraven dient nog te worden bepaald. Het opgraven biedt tevens de mogelijkheid om (binnen de voor het bedrijvenpark ontwikkelde kaders) de resultaten van deze opgraving zichtbaar te maken voor het publiek.

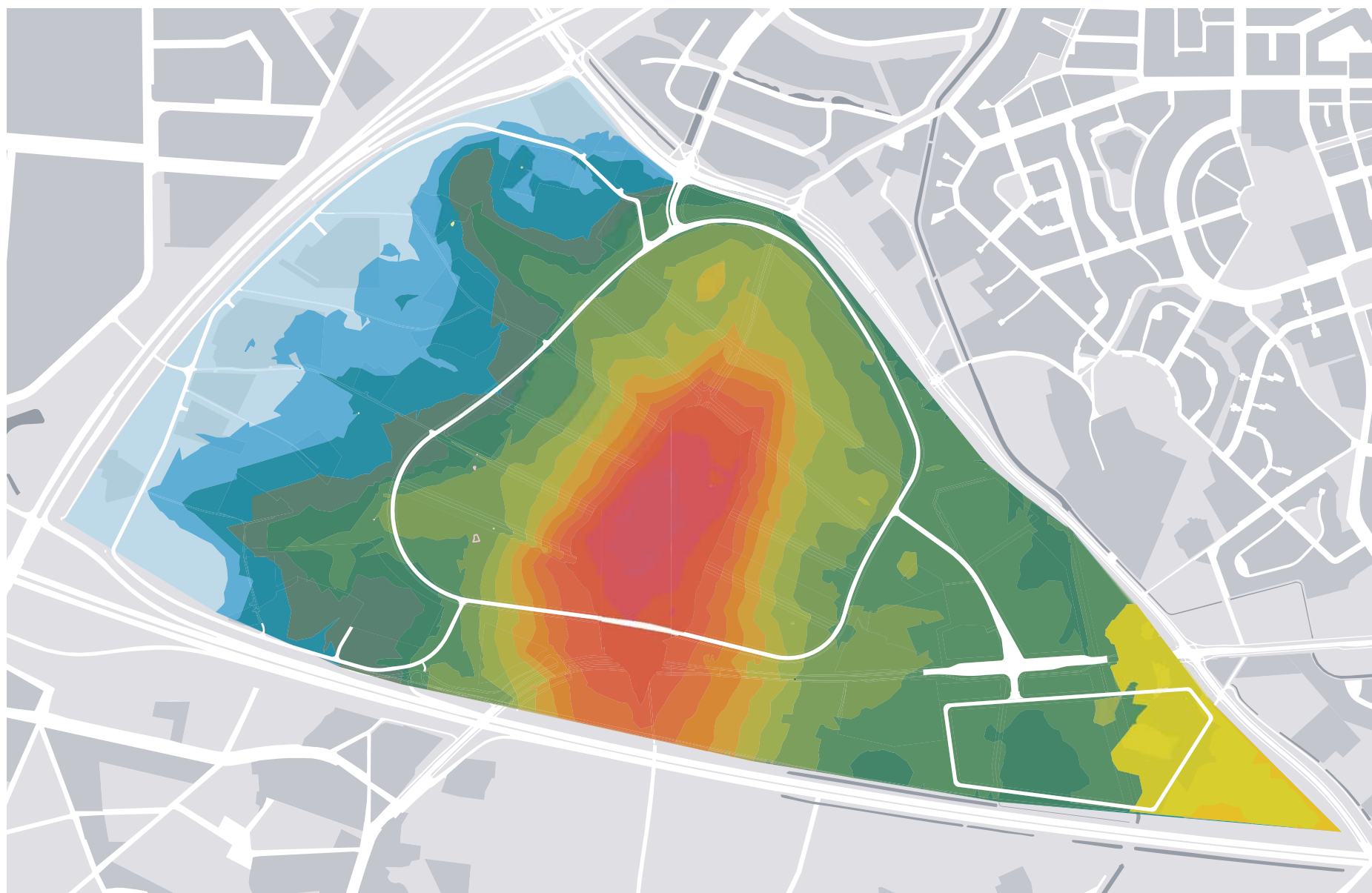
■ **GEEN ONTWIKKELING, WAARDEVOLLE ARCHEOLOGIE**
Dit gebied bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied. Omdat hier geen ontwikkeling gepland is zal de waardevolle archeologie hier in de bodem bewaard worden.

■ **NOG TE ONDERZOEKEN** (mocht daar een ontwikkeling gaan plaatsvinden)
Met name in de westkrans ligt een aantal gebieden (his-

torische erven) die (alvorens zij tot ontwikkeling worden gebracht) op archeologie zullen worden onderzocht.

- Waardevol gebied - Ontwikkeling
- Waardevol gebied - Geen ontwikkeling
- Onderzoeksgebied

LANDSCHAP RELIEF

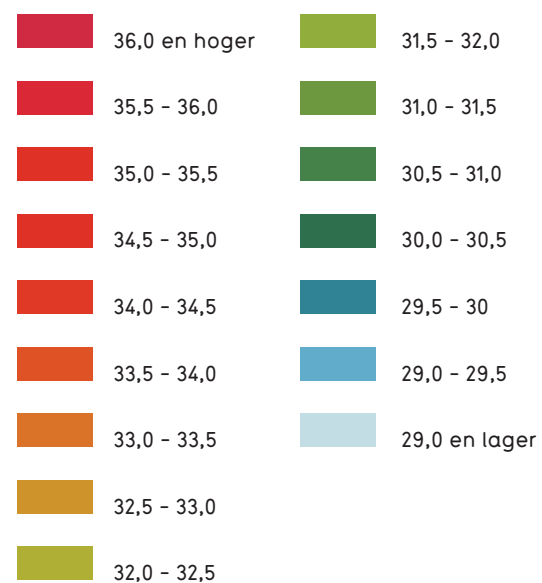


De Usseler Es is gelegen op een uitloper van de Enschedese stuwwal. Het grootste deel van het nieuwe bedrijventerpark bevindt zich op de bolling. Het uitgangspunt van een gesloten grondbalans betekent het plaatselijk herschikken van grond. De uitgifte van kavels gaat plaatsvinden met behoud van het bestaande reliëf op hoofdlijnen, omdat de landschappelijke onderlegger het bedrijventerpark een specifiek karakter verleent.

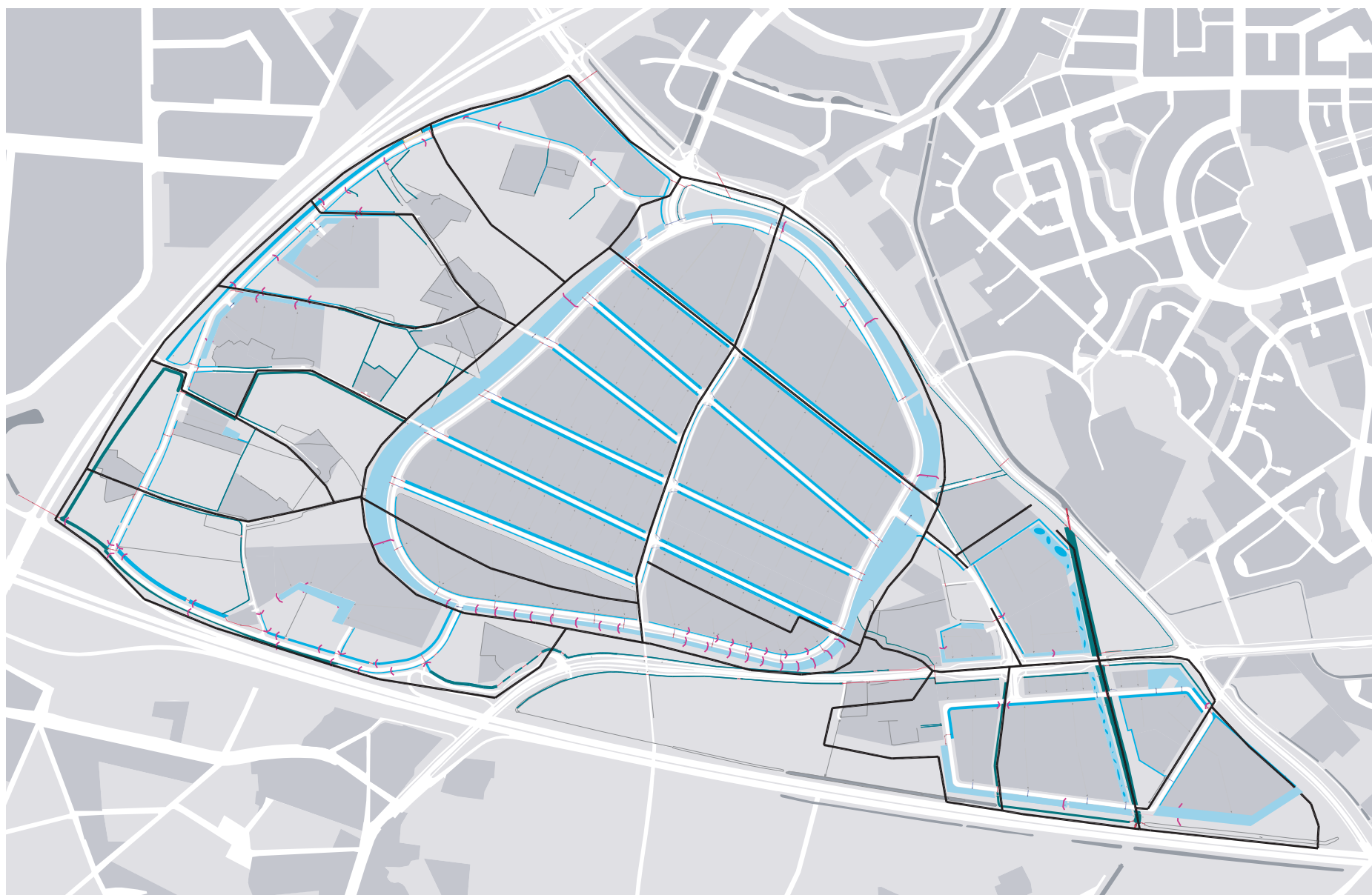
De kavels zullen dan ook een flauw niveauverschil meekrijgen ('op één oor), waarbij het betreffende hoogteverschil dat varieert naar locatie, aan of in het gebouw wordt opgevangen. Het aanwezige niveauverschil vervult een rol in de afwatering. Er ontstaat een natuurlijke afwatering naar een greppel die aan de lage zijde langs de perceelsgrens wordt aangelegd. Hiermee krijgen tevens de krentensingels (zie 1.2 Plantoelichting - de bolling) een plek, verankerd aan de greppels. De verplichte afkoppeling van hemelwater op eigen kavel leidt tot een

systeem, waarin alle kavels middels deze greppels naar de aangrenzende openbare weg - zichtbaar aan de voorzijde - afwateren. De afwerking van de kavels zelf vindt plaats met een verharding onder afschot naar de greppel(s) op de kavel.

Op bijgaande kaart zijn de bestaande maaiveldhoogtes weergegeven in meters +NAP.



LANDSCHAP WATER



Uitgangspunten Watervisie Enschede (2002):

- water moet een leidende rol spelen bij de ruimtelijke inrichting
- samenwerking 'waterpartners' (Waterschap, gemeente, bewoners en bedrijven)
- water moet meer in de beleavingswereld komen.

Het watersysteem voor de Usseler Es is gebaseerd op de opvang en reiniging van regenwater van daken, wegen en terreinoppervlakken. Het regenwater moet zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd en/of opgevangen worden. Het regenwater wordt zo veel mogelijk binnen het plangebied geïnfilteerd, geborgen en zichtbaar gemaakt.

Het watersysteem beschreven van 'hoog' naar 'laag': de kavels op de bolling wateren af naar greppels langs de dwarswegen, deze monden aan de lager gelegen buitenranden van de bolling uit in brede wadi's. De wadi's zijn gedimensioneerd volgens verwachte oppervlak-

ken verharding en dakvlakken in het stedenbouwkundig plan. De wadi's zijn aangesloten op bestaande of nieuwe beken en greppels die het overtollige water afvoeren naar de lager gelegen delen van de west- en oostkrans. Rondom alle nieuwe bedrijfskavels worden eveneens wadi's aangelegd voor infiltratie van regenwater vanaf de kavels. Uiteindelijk verzamelt het water zich in de lage delen van de oost- en westkrans. Hier bestaan reeds verbindingen naar het omliggend gebied. Vanwege het hoogteverloop van het gebied en de Usselerstroom kent het gebied 6 stroomgebieden. De watersystemen van deze stroomgebieden functioneren los van elkaar en hebben elk een eigen overlaat/afvoerpunt (waterloop). In de tekening is met pijltjes de afstroomrichting aangegeven. Waar sterke hoogteverschillen bestaan worden stuwjes in wadi's en greppels aangebracht om te snelle afvoer te voorkomen en infiltratie te bevorderen. Aangezien ook het hemelwater van de straten op de greppels

moet afvoeren, zal een speciale betonband langs de wegen worden ontwikkeld met straatkolken voor de afvoer van water naar de greppels. Voet- en slenterpaden worden zo veel mogelijk gekoppeld aan beken, greppels en wadi's zodat de werking van het systeem ervaren kan worden.

-  Wadi
-  Beek/greppel nieuw
-  Beek/greppel bestaand
-  Afstroomrichting
-  Stuw
-  Wadi met poelen

LANDSCHAP WATER



De hoofdelementen van het watersysteem zijn beek, greppel en wadi. In het gebied reeds aanwezige beken behouden hun functie. In de oostkrans wordt een deel van de bestaande beek verlegd en nieuw aangelegd. Greppels nemen verschillende vormen aan. Soms smal en onaanzienlijk, maar ook breed en beeldbepalend zoals langs de dwarswegen op de bolling. Vanwege de aanzienlijke hoogteverschillen zullen deze greppels trapeziumvormig worden aangelegd en van stuwtjes worden voorzien. Hetzelfde geldt voor de grote wadi's om de bolling. Deze wadi's variëren in breedte en zijn aan weerszijden beplant met bomen. Zowel greppels als wadi's zullen (extensief) worden gemaaid. Waar nodig worden de hoofdelementen van het watersysteem onder de weg doorverbonden.

van links naar rechts, boven naar beneden:
Usselerstroom, beek, referentie greppel dwarsweg
referenties wadi, stuw in wadi, wadi met pool

LANDSCHAP ECOLOGIE



Het bedrijvenpark Usseler Es zal geen geïsoleerd gebied zijn maar levend onderdeel blijven uitmaken van het landschap op de rand van stad en buitengebied. Bestaande flora- en faunawaarden gaan niet teloor, m.u.v. de biotoop van de bolling, en worden zelfs aangevuld met nieuwe. De ecologische structuur bestaat uit:

- het watersysteem
- bermen
- boombeplanting, houtwallen, singels
- amfibieënpoeien
- specifieke ecologische zones
- verbindingen

Hoewel de niet-gemeentelijke tussengebieden binnen de kransen niet tot het feitelijk plangebied behoren, worden ze als onderdeel van het ecologisch parklandschap bestempeld. In overleg met eigenaren wordt gestreefd naar ecologisch beheer van de (voormalig) agrarische gronden.

- | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------------------|
| | Bestaande (erf)beplanting | | Berm slenterpad extensief |
| | Bomen bestaand, te handhaven | | Amfibieënpoei |
| | Bomen bestaand, te handhaven | | Nat grasland |
| | Nieuwe houtwal | | Eco-zone Mauritsbosje |
| | Nieuwe laanbeplanting | | Extensief gras met raster struweel |
| | Krenten/sleedoorn-singel | | Verbinding onder infrastructuur |
| | Krenten in los verband | | |
| | Greppel | | |
| | Wadi | | |

LANDSCHAP ECOLOGIE

De ecologische doelstelling voor de Usseler Es conflicteert niet met de economische doelstelling. Het functioneel ingerichte bedrijvenpark zal nog steeds ruimte bieden aan de natuur. Het plan voor de ecologie richt zich op interacties tussen soorten, variatie in het landschap en op het maken van verbindingen c.q. slechten van barrières.

De hoofdelementen van het plan:

■ Beplantingsstructuur

De nieuwe groenstructuur is opgebouwd uit bestaande erfbeplanting, restanten van houtwallen, laanbomen, aangevuld met nieuwe houtwallen en extra laanbomen in de kranen, bomen langs de wadi's rond de bolling en een grote hoeveelheid krenten op de bolling zelf. Het bestaande landschap wordt aangevuld zodat een fijnmaziger systeem ontstaat van opgaande beplanting, waarbij de bolling bewust niet met bomen wordt ingeplant.



eikenhoutwal

■ Open grasland

Een gevarieerd landschap is het doel, waarbij het open grasland bewust in stand gehouden wordt. Een meer natuurlijk beheer zal de soortenrijkdom vergroten. Door het open grasland zijn slenterpaden met extensief te beheren bermen toegevoegd als ecologische verbinding.



extensief grasland

■ Ecologische zones

Op drie uiteenlopende plekken wordt een eco-zone in-

gericht: een natte zone (plas-dras) in het lagere deel van de westkranen, een langgerekte 'holle weg' op de bolling en een groot aaneengesloten gebied ten zuiden van het bedrijvenpark op de bolling.

Het bestaande monument met het Mauritsbosje wordt geïntegreerd in een langgerekte oost-west eco-zone waarin bestaande en nieuwe hoogteverschillen zorgen voor variatie (maaiveldhoogte, steilte taluds en hoogteligging voetpad). Driedeling: behoud van bestaand maaiveld rond het monument, behoud van huidige holleweg met steilwandjes, ingraven in esdek tot op oude bodemlaag.

De zone tussen de A35 en de bedrijven op de bolling wordt ingericht als open grasland en/of historische akkerbouwgewassen met bloksgewijze aanplant van struweel (schuil-rustplaats). Gezocht is naar een ecologische invulling die migratie aanmoedigt, een standplaats voor specifieke soorten biedt en tegelijkertijd recht doet aan de ruimtelijke doelstelling van openheid en eenheid.



struweel

Het struweel is gedoseerd en gecontroleerd in het plan opgenomen, om te voorkomen dat het gebied op termijn dichtgroeit. Een raster met plantvakken van 5x5 m waarin braam, roos, framboos etc. wordt aangeplant, met een tussenmaat van ca. 50 m doet de openheid geen geweld aan. Dit systeem geeft tevens duidelijke handvatten t.a.v. beheer: de plantvakken worden ecologisch (niet) beheerd, het tussengebied wordt gemaaid (of in geval van landbouwgewassen gecultiveerd).

■ Bermen, beken, wadi's en greppels

Deze lineaire elementen zijn belangrijk voor verbindingen en zullen alle extensief beheerd worden.

■ Amfibieënpoeien

De voor het secundair blussysteem benodigde oppervlaktewater-voorzieningen worden als poel aangebracht met gevarieerde oevers.



amfibieënpool

■ Krenten

Vanwege ecologische diversiteit is de sleedoorn toegevoegd als 2e soort in de singels op de kavelscheidingen van de bolling. De krent is hoofdsoort: 70 %, 30 % sleedoorn. De overige krenten op de bolling in los verband aangeplant, worden niet gemengd.

■ Ecologische verbindingen

Diverse geschikte locaties zijn aangeduid om fysieke ecologische verbindingen aan te leggen die barrières van aanwezige infrastructuur moeten verminderen. Met name oost-westverbindingen zijn interessant omdat langs de noordzijde van de A35 een brede groenzone ligt.

■ Bermen

Extensief te beheren bermen inzaaien met gras-bloemenmengsel en/of knollen-bollen. Onderscheid maken tussen bermen op de bolling en bermen in de kranen (soortensamenstelling, bloeitijden en kleur). De ringweg rond de bolling als hoofdroute benadrukken, bijvoorbeeld volledig volzetten met bollen (in 1 kleur bijvoorbeeld narcis of scilla's).

■ Vleermuizenbunker

Zoeken naar (interessante) combinatie van bluswater-voorziening (=betonnen bak) en vleermuizen-huisvesting. Twee locaties op de bolling, als stepping-stone tussen west- en oostkranen, waar vleermuizen zijn gehuisvest.

■ Oeverwaluwand aanleggen langs Usselerstroom

AANBEVELINGEN OVERIG:

■ Stimuleren natuurlijk beheer van de open graslanden in de kranen

■ Beheer ecozones en plas-dras zone overdragen aan provinciaal landschap o.i.d.

■ Mengsels samenstellen voor bermen bolling en kranen

■ Nestkasten etc. als keuzepakket aanbieden via parkmanagement

■ Grasdaken bevorderen

■ Alternatieve (groene) hekwerken als mogelijkheid voor bedrijfserven in kranen

■ Aanplant fruitbomen stimuleren op bestaande erven in oost- en westkranen

LANDSCHAP BEPLANTING



Opgaande beplanting komt in de huidige situatie alleen voor in de beide kransen, en niet op de open bolling. Behoud van dit contrast staat voorop. Daartoe worden volop nieuwe eiken toegevoegd als kenmerkende hoofdsoort in de kransen. Als laanboom, als solitair, als hoofdsoort in nieuwe houtwallen, in de vorm van hakhout onder hoogspanningszones.

Het openbare ruimte plan is zeer precies in het zo veel mogelijk sparen van bestaande bomen. Het aantal te kappen bomen is zo beperkt mogelijk gehouden. De bestaande volwassen beplanting verleent het gebied een schilderachtige kwaliteit. Nieuw toegevoegde bomen hebben niet alleen een ecologische waarde, maar zijn als ruimtelijk middel onontbeerlijk om de sfeer van een kleinschalig landschap te behouden. Dit in contrast met de grootschalige en functioneel vormgegeven wereld van het bedrijvenpark op de bolling. Als beplanting wordt hier in hoofdzaak geen boom maar een heester ingezet, de

krentenboom (Amelanchier lamarckii). Deze zal in grote aantallen aangeplant worden zodat het bedrijvenpark van een groene waas wordt voorzien. In het voorjaar een witte waas als de krenten bloeien, in de herfst een rode als het blad verkleurt. De krenten komen allereerst voor als hoofdsoort in de singels op de kavelscheidingen. In het openbaar gebied worden ze aangeplant als solitair, losjes gestrooid in de bermen. Ook op de uitgeefbare kavels zelf kan de krent, buiten de hiervoor genoemde singels, een beeldbepalende rol spelen, met name op de grote (collectieve) parkeerterreinen van de noordrand, maar ook verspreid op overhoeken en bij entreegebieden van kavels.

Als afzoming langs de Helweg worden de aangrenzende kavels langs de erfgrans ingeplant met een gemengde haag.

-  Bestaande bosjes/erfbeplanting
-  Bestaande bomen, te handhaven
-  Bestaande bomen, te kappen
-  Nieuwe bomen, Eik
-  Nieuwe eikenhoutwal
-  Krentensingel op kavel
-  Krenten los in openbaar gebied
-  Krenten op (collectief) parkeerterrein
-  Gemengde haag

PLAN FUNCTIES



De Usseler Es ligt ingesloten tussen tamelijk monofunctionele stadsdelen. Westelijk en noordelijk betreft dit aangrenzende werkgebieden, waar nagenoeg alleen de werkfunctie overheerst. Ten noordoosten en zuidoosten grenzen grote woongebieden aan de Usseler Es. Langs de grootschalige infrastructuur zien we enige perifere ontwikkelingen, waarvan met name het tuincentrum langs de Usselerrondweg opvalt. Het aangrenzende gebied ten zuiden van de A35 heeft een overwegend agrarische functie met daarin de dorpskern van Usselo.

De ambitie van gebiedsontwikkeling voor de Usseler Es is om het bedrijventerrein te ontwikkelen als 'the best of both worlds'. Het nieuwe bedrijvenpark wordt niet een eenzijdig, alleen op werken gericht gebied. Juist de aanwezigheid van de beide kransen met historische bebouwing en oude beplanting biedt kansen voor een interessantere mix. Bestaande woonfuncties blijven behouden. Vanwege milieuhinder is het toevoegen van

nieuwe woonfuncties niet mogelijk. Ook blijft een aantal bestaande agrarische bedrijven in functie. De bestaande erven - nu ingevuld met (agrarische) woonfunctie - krijgen een verruiming van hun gebruiksmogelijkheden. In de praktijk blijkt dat een deel van deze bebouwing al gebruikt wordt voor o.a. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. In de toekomst kan elk erf gebruikt worden voor een combinatie van wonen en werken ('ambachtelijke' branches met een lage milieucategorie), maar ook wordt gedacht aan een 'facilitycentrum' ten behoeve van het bedrijvenpark en een zorgboerderij. Deze ontwikkeling past in het beleid van de gemeente om functiemenging en werken aan huis te stimuleren.

Het gebied kent ook nu al enkele aanvullende functies: de kerk in de voormalige Usselerschool met zaal- en vergaderfaciliteiten en het dierenasiel aan de Helmerstraat. Een bijzondere nieuwe functie wordt gezocht voor de grote kavel in het noordwesten van de westkrans langs

de Usselerrondweg/ Westerval. De nadere uitwerking vindt plaats in het project Masterplan West, onderdeel "Matchpoint".

- Agrarisch
- Bedrijven nieuw
- Bedrijven bestaand binnen plangebied
- Wonen bestaand binnen plangebied
- Nieuwe bestemming Bedrijf-Erf
- Maatschappelijk / Zorgboerderij
- Bijzondere functie
- Parklandschap kransen
- Openbare ruimte

PLAN RUIMTEGEBRUIK



Het uitgeefbaar gebied is onder te verdelen in:

■ uitgeefbaar bolling:	38,0 ha
■ uitgeefbaar oostkrans:	11,3 ha
■ uitgeefbaar westkrans:	8,1 ha

Naast het uitgeefbaar oppervlak wordt een onderscheid gemaakt in openbaar gebied en in overig/derden. Het openbaar gebied betreft de openbaar te betreden open ruimte die (op)nieuw wordt ingericht.

- Deze openbare ruimte omvat:
- wegen en bermen
 - waterlopen en bermen
 - wadi's
 - rijwegen, fietspaden, voetpaden
 - ecozones

Het restgebied onder de noemer 'overig/derden' omvat het open tussengebied en randgebieden van de west- en oostkrans. Naast de gemeente is grond in eigendom van derden. De gemeentelijke gronden zullen worden afgestoten. Voor het open tussengebied zal een beperkte landschappelijke inrichting nodig zijn, waar de uitvoering van bouwrijp maken en aanleg van het watersysteem of infrastructuur dit nodig maakt.

- Uitgeefbaar modern gemengd bedrijventerrein
- Bestaande kavels, te handhaven
- Openbaar gebied
- Overig/derden

PLAN KAVELVERDELING



De kavelverdeling in categorieën naar kavelgrootte zoals in bovenstaande tekening weergegeven, is een vertaling van het gewenste programma (bedrijfs grootte van 500 m² tot 2 ha). Deze verkaveling is gebaseerd op de locatiespecifieke kenmerken (ligging, ontsluiting, milieu), stedenbouwkundige principes (grid, kavelinrichting, zonering naar kaveltypes met beeldkwaliteitseisen) en bedrijfsmatige eisen (bij voorkeur vierkante kavels).

De getekende verkaveling moet worden gezien als een mogelijke invulling van de betreffende plandelen. Uiteindelijk bepaalt de marktvraag op moment van uitgifte de definitieve vorm en afmetingen van kavels. Het stedenbouwkundig plan is flexibel ten aanzien van kaveluitgifte, en met name het middengebied op de bolling biedt veel mogelijkheden tot variatie. Een strooksge wijze uitgifte tussen twee dwarsstraten is de meest efficiënte vorm. De blokken kunnen op verschillende wijze worden ingedeeld. Vanwege efficiency van gebruik van

infrastructuur wordt bij voorkeur een opdeling per blok aangehouden van twee rug-aan-rug grenzende stroken. De theoretische scheidslijnen in de verkaveling zijn bepaald op een benadering van het 'ideale programma' zoals door economische zaken van Enschede aangegeven. Daarin is een zekere onderverdeling aangebracht naar kavelgroottes gebaseerd op een inschatting van de marktvraag. Deze onderverdeling komt bij benadering terug in de getekende verkaveling. Vanzelfsprekend betreft dit de verbeelding van een moment-opname en biedt het stedenbouwkundig plan voldoende mogelijkheden om bij veranderingen daar op te variëren.

De verkaveling van de bedrijfsserven in west- en oostkrans moet tot stand gaan komen in een samenspel tussen buurkavels, waarbij een erfcompositie het doel is met een gemeenschappelijk logistiek gebied. De bovengrens van deze kavels is begrensd op 1.000 m². Voor de overige kavels in de oostkrans en westkrans geldt, dat deze door

hun ligging qua vorm en afmetingen min of meer vastliggen en zij op locatiespecifieke kwaliteiten een eigen vraag oproepen.



PLAN BEBOUWING



Gezien de aard van het programma, type en omvang van bedrijf, en de context van de omgeving en het stedenbouwkundig plan, varieert de bebouwing per locatie. De getekende verkaveling en geprojecteerde bebouwing zoals hierboven, geeft een mogelijke impressie. De werkelijke invulling komt tot stand in wisselwerking met de markt.

Het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan met bouwregels (deel 3) is het gemeentelijk instrumentarium waarmee de bebouwing vorm zal krijgen.

Stedenbouwkundig is er een duidelijke ordening in het plan herkenbaar. Het merendeel van de bedrijfsbebouwing krijgt een plek op de bolling. De bebouwing van het middengebied en de noord-en zuidrand is geordend in één hoofdrichting. De grootste kavels en bedrijfsgebouwen verschijnen in de noord- en zuidrand als vrijstaande objecten. De bebouwing in de oost- en westrand van de bolling vormt een aaneengesloten rand.

De nieuwe bebouwing in de westkrans voegt zich qua schaal en organisatievorm in de structuur van geclusterde erven.

De oostkrans kent een gevarieerde invulling. Van geclusterd bedrijvenerf, tot lintbebouwing langs de Haaksbergerstraat, tot grote monolithische gebouwen in de zuidelijke zone langs de A35.

-  Bestaande bebouwing omgeving
-  Bestaande bebouwing plangebied
-  Nieuwe bebouwing plangebied

PLAN FASERING



De aanleg en ontwikkeling van de Usseler Es zal gefaseerd plaatsvinden. Conjunctuur en marktvraag zal het tempo bepalen. De verschillende gezichten binnen het stedenbouwkundig plan bieden uiteenlopende mogelijkheden voor de uitgifte van kavels. Daarom ligt een gefaseerde ontwikkeling op meerdere fronten tegelijk het meest voor de hand. Zowel de veelzijdigheid van het bedrijventpark op de bolling, als het zeer specifieke karakter van kleinschalige bedrijfsserven in de westkrans, als de potentie van de ligging van kavels in de oostkrans nabij de A35 biedt kansen voor ontwikkeling.

Voorafgaand aan ontwikkeling zal aanleg van benodigde infrastructuur plaatsvinden en de daarbij behorende (voorlopige inrichting) van het openbaar gebied.

De te verwachten start ligt bij het maken van de eerste fase van de noordelijke hoofdentree vanaf de Usselerrondweg tegenover de Josink Es. Gelijktijdig zal meteen in de eerste fase de aanleg van de zuidelijke hoofd-

tree vanaf de Haaksbergerstraat plaatsvinden, tesamen met de nieuwe verbindingsweg tussen de oostkrans en de bolling. Vervolgens zal een deel van de ringweg om de bolling en één of enkele volledige dwarsweg(en) worden aangelegd. Vanaf de ringweg kunnen de noordelijke kavels van de bolling ontsloten worden. Aan weerszijden van de eerste dwarsweg(-en) kunnen kavels worden uitgegeven in wisselende grootte.

Indien er voldoende vraag bestaat naar kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige kavels, kan zo nodig een deel van de rondweg van de westkrans worden aangelegd. Bij voldoende omvang van de vraag om een erf te vullen, kan een eerste bedrijvenerf hier in ontwikkeling worden gebracht.

De vraag naar specifieke kavels in de oostkrans zal het moment bepalen waarop de lus van de zuidelijke rondweg in de oostkrans worden aangelegd, om in dit gebied uitgifte te kunnen starten.

Na 5 jaar zal de definitieve aanleg van de noordelijke hoofdentree vanaf de Usselerrondweg plaatsvinden.

In bovenstaande tekening is de beschreven ontwikkeling gevisualiseerd. De beschreven en getekende fasering is indicatief en moet gelezen worden als de vanuit huidige inzichten meest logische ontwikkelingsrichting.

VERKEER AUTO & OPENBAAR VERVOER



De hoofdstructuur voor de ontsluiting per auto van het bedrijvenpark bestaat uit een centrale ring en twee lusvormige wegen. De centrale ring om de bolling is aange-takt op de Usselerrondweg. De interne lusvormige rondweg in de westkrans takt op twee plaatsen aan op deze ringweg. Aan de oostzijde verbindt een nieuwe weg, die min of meer de oude Usselerschoolweg volgt, de centrale ringweg met een interne rondweg in de zuidelijke oostkrans. Deze hoofdstructuur is voor zowel autoverkeer als vrachtverkeer geschikt qua dimensionering en inrichting. Ook fietsverkeer maakt van deze wegen gebruik, waar geen afzonderlijke fietsvoorzieningen worden aange-legd.

De bestaande buitenwegen in de westkrans zijn smal en ongeschikt voor zwaar verkeer. Om het schilderachtige karakter niet te verliezen, worden deze wegen niet open-gesteld voor het verkeer ten behoeve van het bedrijven-park. Alleen bestemmingsverkeer en fietsers maken hier

van gebruik.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer van het bedrij-venpark kan worden vergroot door een nieuwe bushalte aan de zuidzijde langs de Haaksbergerstraat.

-  Hoofdweg
-  Bestemmingsverkeer/fietsroute
-  Bushalte

VERKEER PARKEREN



Parkeren vindt verplicht alleen plaats op de eigen kavel. Dit parkeren neemt afhankelijk van de context verschillende vormen aan en wordt ook middels het bouwreglement geregeld. Voor een groot deel van de kavels geldt alleen de verplichting van parkeren op eigen erf, zonder nadere bepaling van locatie en/of vorm.

Op bijgaande kaart zijn de kaveltypes aangeduid waar wel een nadere aanduiding geldt. De lichtere kleur stelt de parkeerzone op de kavel voor.

■ Westkrans:

De bedrijvenerven krijgen een collectief deel van het erf dat als verkeersruimte met parkeerfunctie wordt bestemd. Vorm, ligging en afmetingen hiervan zullen nader worden bepaald bij de uitgifte van meerdere kavels.

■ Bolling:

Voor de noordrand is een zone aangeduid in de hoog-

spanningszone waar het parkeren in een landschappelijke inrichting moet worden aangelegd. De bedrijven die hier worden gehuisvest hebben een hogere parkeernorm en meer arbeidsplaatsen en/of bezoekers. Voor de gehele noordelijke parkeerzone geldt een verplichting dat de inrichting op die van de buurkavels wordt afgestemd voor een samenhangend beeld, aangezien dit de noordelijke zichtzijde van de Usseler Es betreft. Voor de oosten- en westrand van de bolling geldt een verplichte inrichting van de eerste 11 m van de kavels langs de ringweg als representatief voorgebied met (bezoekers)parkeren.

■ Oostkrans:

Bedrijvenerf: zie westkrans

A35-zone met bouwbeperking: overeenkomstig de parkeerzone aan de noordelijke zijde van de bolling geldt een zelfde verplichting van landschappelijk ingericht parkeren, zij het extensiever, met lagere parkeernormen.

-  Op eigen erf, geen nadere voorschriften
-  Collectief parkeren bedrijvenerf
-  Landschappelijke parkeerzone noordrand
-  Representatief bezoekersparkeren randen
-  Landschappelijke parkeerzone A35
-  Optie 'Truckstop' met carpoolplaats

VERKEER VOET & FIETS



Voor fietsers worden aan aantal voorzieningen aangelegd. Centraal over de bolling loopt het tracé van de Helweg. Een vrijliggend fietspad wordt aangetakt op de fietsroutes langs de Usselerrondweg en Haaksbergerstraat en geschikt gemaakt voor een mogelijke aansluiting in een latere fase op het zgn. 'Rondje Enschede' met een fietsbrug over de A35 naar het buitengebied. Voor schoolgaande kinderen van en naar Enschede is dit tevens een belangrijke route.

Zoals eerder beschreven zijn alle autowegen binnen het plangebied ook geschikt om over te fietsen. De bestaande buitenwegen in de westkrans worden autoluw gemaakt.

Voor voetgangers worden tal van voorzieningen in het plangebied toegevoegd. Allereerst het 'rondje om de bolling', een voetpad van ca. 2,5 km lang dat ook als recreatieve route met sportfaciliteiten een functie krijgt. Een netwerk van eenvoudig ingerichte 'slenterpaden'

vormt - in aansluiting op al aanwezige routes en aangevuld met nieuwe - een fijnmazig voetgangersnetwerk dat de toegankelijkheid vanuit de omgeving verbetert. Deze slenterpaden liggen grotendeels in openbaar gebied, waar ze door privaat gebied leiden zal aanleg worden gestimuleerd.

-  Vrijliggend fietspad
-  Landelijke weg, autoluw
-  Rondje om de bolling
-  Slenterpaden

TECHNIEK LEIDINGEN



In het openbare ruimte plan als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een kabels- en leidingentracé uitgewerkt zoals hierboven weergegeven. In het bestaand gebied wordt bestaande beplanting met maatwerk zoveel mogelijk ontzien. Vanaf het geplande kabels- en leidingen tracé kunnen alle kavels worden aangetakt.

AKZO heeft in het plangebied een aantal bestaande concessies voor zoutwinning en enkele in voorbereiding. De nieuwe boorpunten en bijbehorend leidingentracé zijn zo goed mogelijk in het bestaande buitengebied ingepast. Binnen het bedrijvenpark op de bolling zijn de boorpunten opgenomen in de stedenbouwkundige verkaveling. De boorpunten liggen op toekomstige kavels, die eerst worden gehuurd door AKZO en later zullen worden uitgegeven.

Op de kaart zijn tevens bestaande hoofdleidingen weergegeven die bepalend zijn geweest voor het stedenbouwkundig plan.

Op korte termijn zal aanleg plaatsvinden van een nieuwe aardgastransportleiding langs de zuidrand van het plangebied. De nieuwe leiding komt parallel te liggen aan de bestaande gasleiding (dus direct te noorden van de Rijksweg 35).

-  Centraal kabels- en leidingentracé
-  AKZO-boorpunt buitengebied
-  AKZO-boorpunt op uitgeefbare kavel
-  AKZO-zakelijk rechtstrook
-  Hoogspanningszone
-  Persriool
-  Hoge druk gasleiding
-  Stadsverwarming
-  Stadsverwarming te verleggen

TECHNIEK NUTSVOORZIENINGEN



In overleg met de Brandweer zijn aanvullende voorzieningen opgenomen als onderdeel van het secundair blussysteem waar indien nodig water kan worden gewonnen.

In de west- en oostkrans zijn dit poelen die permanent water moeten bevatten. Centraal op de bolling worden twee waterreservoirs gebouwd. Het oostelijk deel van de oostkrans kan worden bereikt vanuit de Usselerstroom.

De cirkels op de tekening geven het dekking gebied vanuit de bron weer (de maximale afstand i.v.m. bereikbaarheid via brandweervoertuigen en -slangen).

Op de bolling worden drie kavels ingericht ten behoeve van nutsvoorzieningen, en één in de oostkrans. Verschillende nutsbedrijven krijgen binnen zo'n kavel een eigen voorziening, bij voorkeur in een samenhangende vormgeving uitgevoerd. Ook de genoemde bluswatervoorzieningen maken van deze nutskavels deel uit.

-  Bluswatervoorziening - poel
-  Bluswatervoorziening - Usselerstroom
-  Bluswatervoorziening - reservoir
-  Kavel nutsvoorzieningen
-  Dekkingsgebied bluswatervoorziening - max. 320 m over de openbare weg

TECHNIEK VERLICHTING



Het bedrijvenpark zal functioneel worden verlicht met standaard materiaal zoals elders gebruikt in Enschede. Onderzocht wordt of LED verlichting kan worden toegepast in het kader van de duurzame ontwikkeling en exploitatie van het bedrijvenpark. Er wordt onderscheid gemaakt in lichtpunthoogte en plaatsing van masten in het profiel om daarmee de hoofdstructuur ruimtelijk te versterken. Het karakter van het bestaande buitengebied in de kransen wordt zoveel mogelijk ontzien.

De ringweg om de bolling wordt eenzijdig - vanaf de buitenzijde - verlicht met het licht gericht op het bedrijvenpark. Hier worden hogere masten toegepast. Nabij de hoofdentrees worden masten met een dubbele uithouder geplaatst.

De overige wegen krijgen een standaard hoogte. Ook de rondweg in de oostkrans wordt vanaf één zijde verlicht. De dwarswegen op de bolling en de verbindingsweg naar de oostkrans krijgen tweezijdig lichtmasten in een

alternerende opstelling.

In de westkrans worden alleen lichtmasten geplaatst waar strikt noodzakelijk, bij kruisingen en inritten. Hiermee kan het karakter van een meer duister buitengebied worden gehandhaafd.

Vrijliggende fietspaden worden zelfstandig verlicht.

Bij plaatsing van nieuw bomen is de locatie van lichtmasten leidend.



Lichtmast entree, 8m, dubbele uithouder



Lichtmast ring, 8m, enkele uithouder



Lichtmast 6m, tweezijdig, enkel



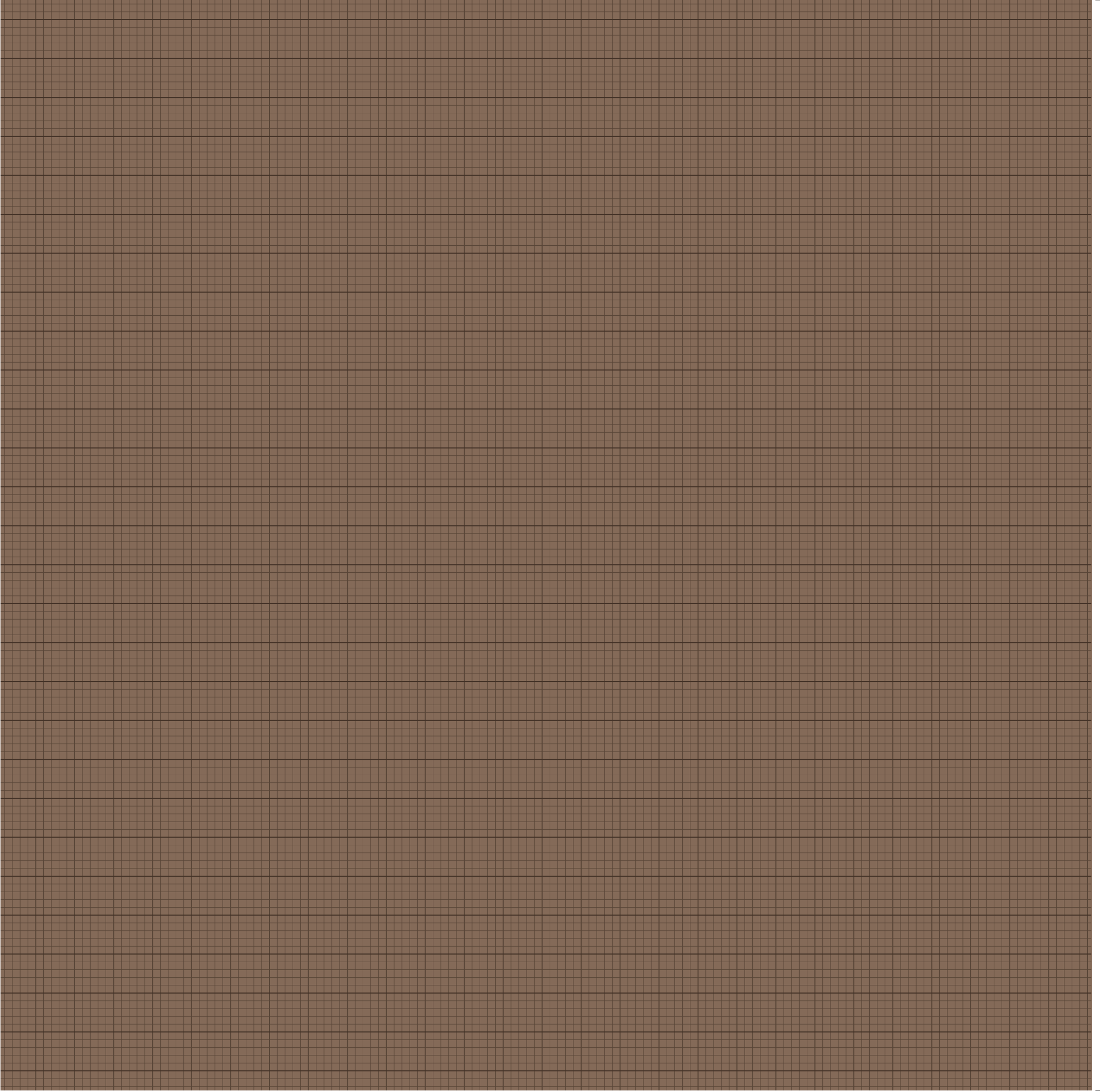
Lichtmast, 6m, lokale situatie, enkel



Lichtmast, 4m, enkel

OPENBARE RUIMTE





PLAN IN SITUATIE



De afbeelding toont alle openbare ruimte van het stedenbouwkundig plan in de bestaande situatie. De wegenstructuur is weergegeven in wit, in groen al het overige openbaar gebied, variërend van bermen en beken, tot wadi's, nieuwe houtwallen en ecologische zones. Binnen deze categorie valt zowel het bestaand openbaar gebied – in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventpark her in te richten – als aanleg van nieuwe openbare ruimte.

■ Het openbaar gebied als onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor de Usseler Es omvat deels bestaand landschap (de kransen) – met waar nodig herinrichting- en deels volledige nieuw-aanleg (de bolling). Het ontwerp voor de openbare ruimte gaat uit van contrast in beeld tussen de kransen en de bolling. De middelen die worden ingezet verschillen voor zover zij het karakter van de gebieden mee bepalen. Algemene elementen zoals bestrating of lichtmasten zijn standaard, en worden zowel op de bolling als in de kransen toegepast. Verschillen worden vooral tot stand gebracht door keuze van beplanting (alleen eiken in de kransen, alleen krenten op de bolling), of de uitwerking van het watersysteem (brede, rechte en lange greppels langs de dwarswegen op de bolling, smalle en meer organisch gevormde greppels in de kransen; één doorgaande en brede wadi rond de bolling ten opzichte van kleinere en minder brede wadi's in de kransen).

■ De westkrans
Niet alle open ruimte in de kransen is gemeentelijk eigendom, en dus in veel gevallen niet-openbaar. De erven en bijbehorende gronden vallen buiten het gemeentelijk beheer. Wel zijn deze mede van belang voor het totaalbeeld van de Usseler Es. Het beeld van monumentale boombeplanting en open grasland dient in stand te worden gehouden. Het landschapsconcept bij het stedenbouwkundig plan is dat van een gevarieerd kleinschalig landschap, met soms lange doorzichten, waarin het contrast tussen historische omgeving en moderne invullingen met bedrijven niet wordt geschuwd. Centraal hierin staat de rondweg in de buitenrand van de westkrans van waar af men een wisselend perspectief op zowel de krans als de bolling te zien krijgt. Door de gehele krans wordt een systeem van slenterpaden aangelegd, waarbij ook de niet openbare tussenruimtes kunnen worden doorsneden (evt. aanleg op private gronden wordt gestimuleerd). Specifieke ecologische invullingen zijn de plas-dras zone in de laag gelegen noord-west hoek van de westkrans en de verspreid liggende poelen die als openbare plekken worden ingericht.

■ De oostkrans
In de oostkrans is het landschap sterk versnipperd. De openbare ruimte beperkt zich tot de meer functionele ruimte langs wegen, aangevuld met meer landschappelijk ingerichte zones langs de beken. Gekoppeld aan het watersysteem worden slenterpaden aangelegd als onderdeel van wandelroutes van en naar woonwijken. (evt. aanleg op private gronden wordt gestimuleerd). Op termijn kunnen de functionele taluds van de Usselerstroom wellicht worden heringericht tot natuurlijke oevers.

■ De bolling
Het openbaar gebied op de bolling bestaat in hoofdzaak uit de karakteristieke dwarswegen ‘over de bolling’ met brede groene greppels aan weerszijden, de met krenten beplante Helweg met een fiets-/wandelroute, de ringweg om de bolling met langs de brede wadi een recreatieve route waaraan gekoppelde sportfaciliteiten, en de eco-zone waarin het Mauritsbosje en bestaande natuurgebiedje is opgenomen. Het profiel van de dwarswegen is in de eerste plaats functioneel van aard met aan weerszijden van de rijbaan brede greppels. Een stoere brede band langs de weg fungeert tevens als voetpad. De Helweg is een belangrijke langzaam verkeerroute en deze wordt begeleid door groene bermen met krenten. De ringweg om de bolling is een belangrijke verdeelroute en is als zodanig herkenbaar door een breder profiel, bomen en een brede wadi aan de zijde van de westkrans en oostkrans als overgang naar de open graslanden van de kransen. De langgestrekte eco-zone met het Mauritsbosje is een verbijzondering van het standaard-profiel van de dwarswegen. Een brede groenzone naast de weg krijgt een ecologische invulling, met ruimte voor kunst en verbeelding van de archeologie die op deze locatie manifest kan worden gemaakt.

In 3.3 zijn de belangrijkste wegprofielen uitgetekend, als representatief beeld bij het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte. De toelichting per profiel verklaart de hoofdopzet en de toepassing van de belangrijkste elementen per profiel.
In 3.4 zijn de meest representatieve planuitsneden uitgetekend.
De in de tekeningen gebruikte codes voor materialen wordt in woord en beeld verklaard in 3.5.

■ Beheer
Er zal een beheerplan voor de openbare ruimte worden opgesteld om de beoogde ruimtelijke kwaliteit ook op langere termijn te kunnen waarborgen. Vanzelfsprekend is het beheer van de ecologische inrichting hierbinnen een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast wordt ook gekeken naar het onderhoud en de instandhouding van delen van de kavelinrichting middels parkmanagement, dat zowel voor het openbaar gebied als voor het uitgeefbaar gebied zal worden opgezet.
Bij de uitwerking van het DO openbare ruimte naar uitvoeringsbestekken zal verder gekeken worden naar toepassing van zo veel mogelijk duurzame materialen.

rechts: bestaand oost-westpad (Hilgenhuesweg) over de bolling



INLEIDING

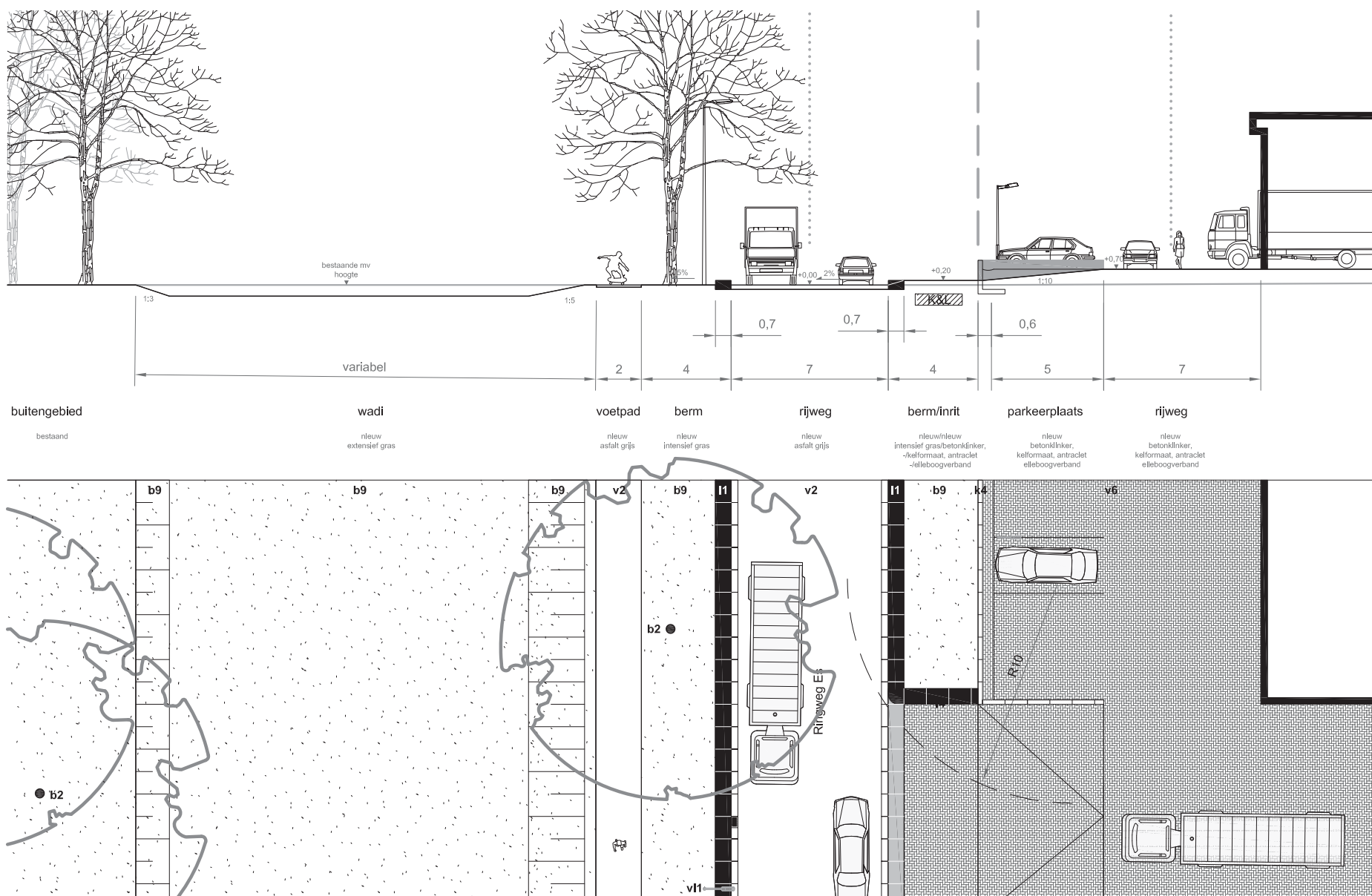


Bijgaande kaart laat zien waar de profielen en planuitsneden zijn genomen zoals hierna weergegeven. In het kader van het definitief ontwerp (DO) openbare ruimte is een ruimere reeks van doorsneden en planuitsneden uitgewerkt, waarvan een representatieve selectie hier is opgenomen. De gebruikte nummering is afkomstig uit deze reeks. Het DO als eindproduct in bredere zin wordt separaat in een rapportage vastgelegd.

De schaal van profielen en uitsneden is 1: 250 met uitzondering van uitsnede 5 die schaal 1 : 500 is.

De in de tekening gebruikte codes betreffen materiaal-aanduidingen en deze worden verklaard in par. 3.4.

PROFIELEN



PROFIEL 1, RINGWEG, BOLLING

In dit profiel wordt de rand van de bolling met uit te geven kavels zichtbaar (rechts) en de overgang van de bebouwde bolling naar het open tussengebied van de kranen (links westkranen). Het voorgebied van de kavels van de bolling aan de Ringweg is iets verhoogd aangelegd. Hier vindt het (bezoekers-)parkeren plaats.

De Ringweg onderscheidt zich in profiel van de overige wegen door een grotere breedte van de rijweg (7m) met een brede groenzone van de berm en de aangrenzende wadi met wisselende breedte. Het lengteprofiel beweegt flauw mee met het hoogteverschil van de contour om de bolling heen voor een wisselende ervaring van het reliëf. De rijweg is opgesloten door een verhoogde band als anti-parkeermaatregel. Deze standaard voor de Usseler Es te ontwikkelen verhoogde band heeft een doorlaatfunctie middels straatkolken t.b.v. het naar de wadi en/of greppel afstromende oppervlaktewater. Aan de bui-

tenzijde van de Ringweg, tussen de rijweg en de wadi ligt een voetpad dat rond de gehele bolling voert. Aan dit 'rondje om de bolling' zullen zo mogelijk sporttoestellen en -faciliteiten worden verbonden. Verspreid geplaatste bomen omzomen de wadi en deze bomen maken een transparante afscherming om de bolling, met uitzondering van de zuidzijde waar openheid gewenst is.

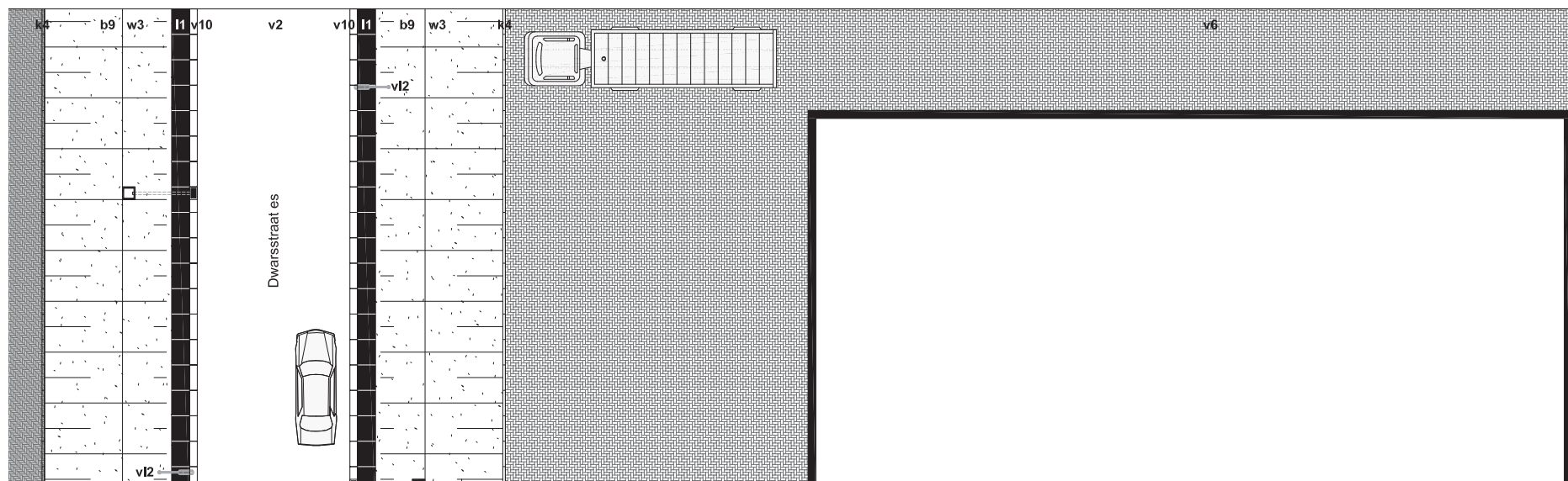
De verlichting van voetpad, rijweg en voorgebied van de uitgeefbare kavel is naar binnen gericht teneinde het landschap van de kranen te onderscheiden als buitengebied.

The diagram illustrates a cross-section of a road layout with the following components from left to right:

- greppel/inrit**: A drainage ditch with a width of 0.6m and a depth of 0.2m. The slope is 1:3 on the left and 1:2 on the right. The existing ground level is +0.10, and the ditch bottom is at -0.70.
- rijweg**: A 6.6m wide asphalt road with a 2% cross-slope. A pedestrian and a car are shown on this section.
- greppel/inrit**: A second drainage ditch with a width of 0.6m and a depth of 0.2m. The slope is 1:3 on the left and 1:2 on the right. The existing ground level is +0.10, and the ditch bottom is at -0.70.
- minimaal 5 onbebouwbaar zone**: A minimum 5m wide non-buildable zone.
- uitgeefbaar terrein**: A 5m wide area for a new concrete curb, elbow, and drainage ditch.
- bebouwing**: A building area with a minimum 5m wide non-buildable zone.

Materials and details are specified for each section:

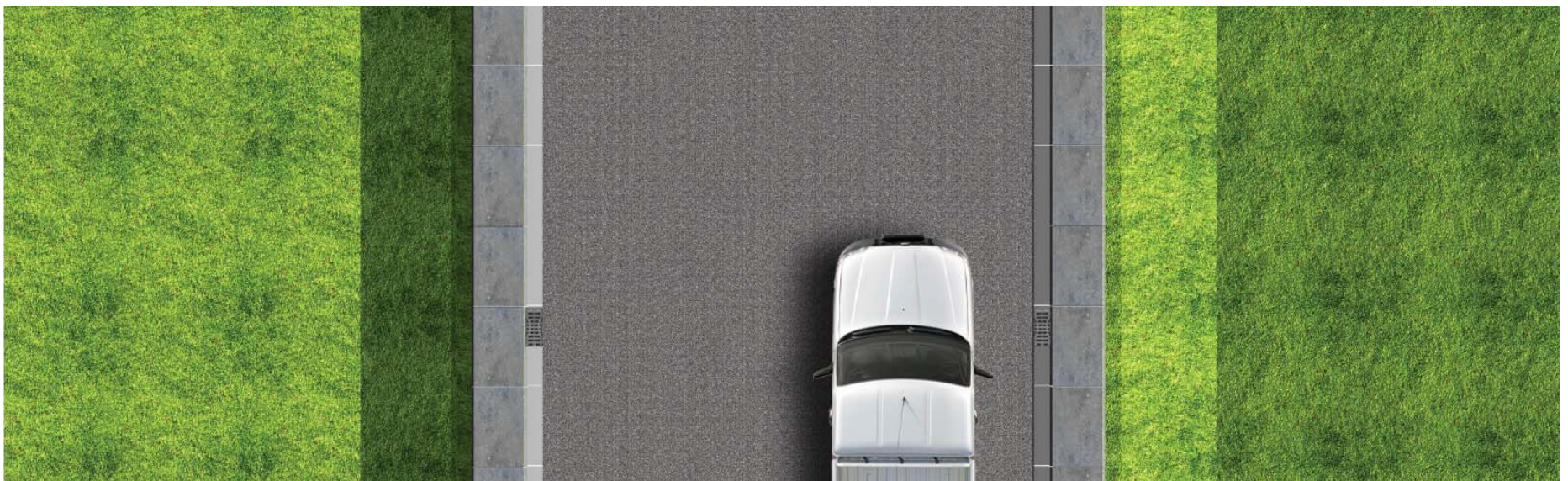
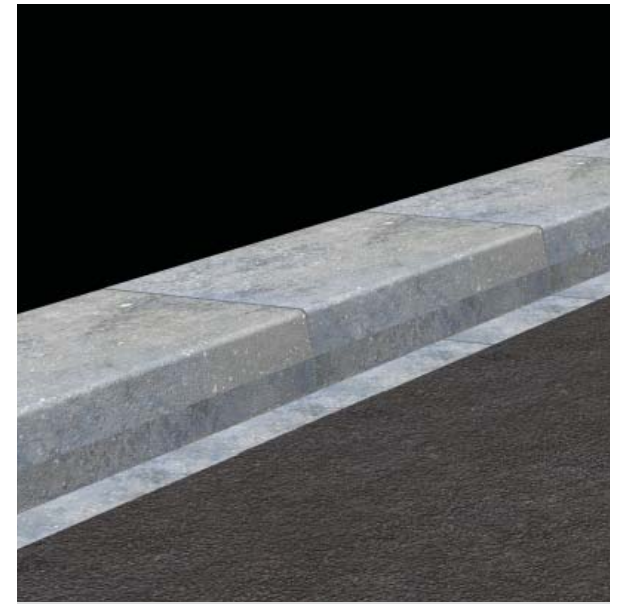
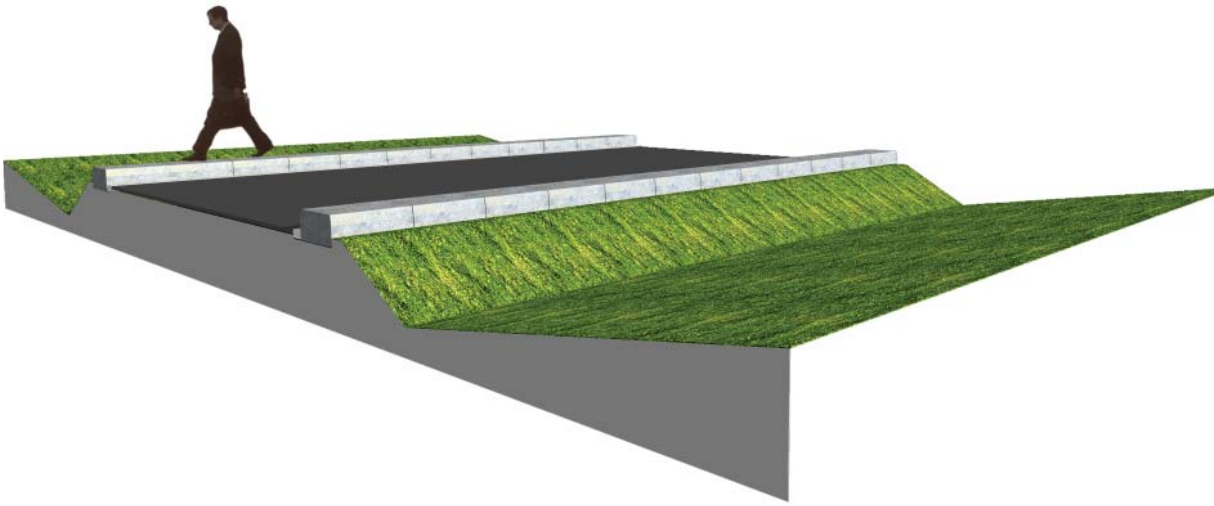
- greppel/inrit**: nieuw/nieuw extensief gras/betonklinker, elleboogverband ~kefmaat
- rijweg**: nieuw asfalt grijs
- greppel/inrit**: nieuw/nieuw extensief gras/betonklinker, elleboogverband ~kefmaat
- uitgeefbaar terrein**: nieuw betonklinker, elleboogverband kefmaat, antraciet



Het 18 m brede profiel wordt optisch nog eens verbreed met 5 m onbebouwde ruimte aan weerszijden. De kavels die grenzen aan de greppel kennen namelijk een zone van 5 m waar niet mag worden gebouwd. Dit is bedoeld als representatieve voorruimte, als overgang naar het openbaar gebied. Zo ontstaat een mooi ruim en rustig profiel van dwarswegen, opgespannen tussen de beide kranen en met een groots doorzicht in lengterichting

Ter plaatse van de randbebouwing langs de Ringweg vernauwt zich het profiel weer even tot de 18 m om de ervaring van de overgang naar de kransen ruimtelijk te versterken.

PROFIELEN



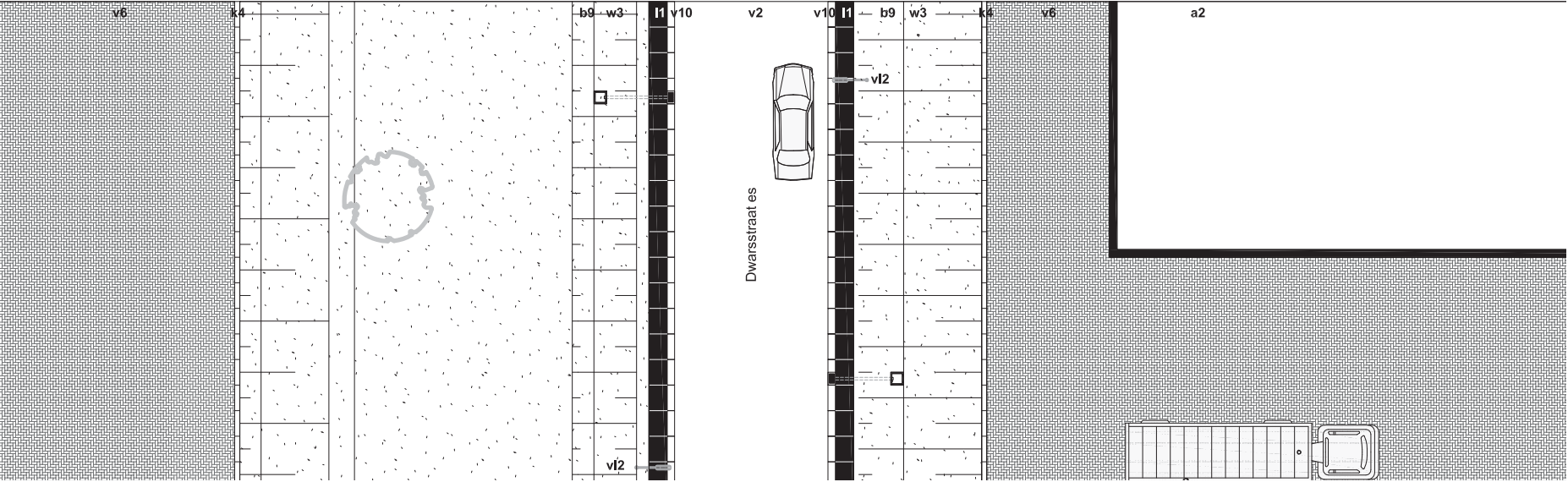
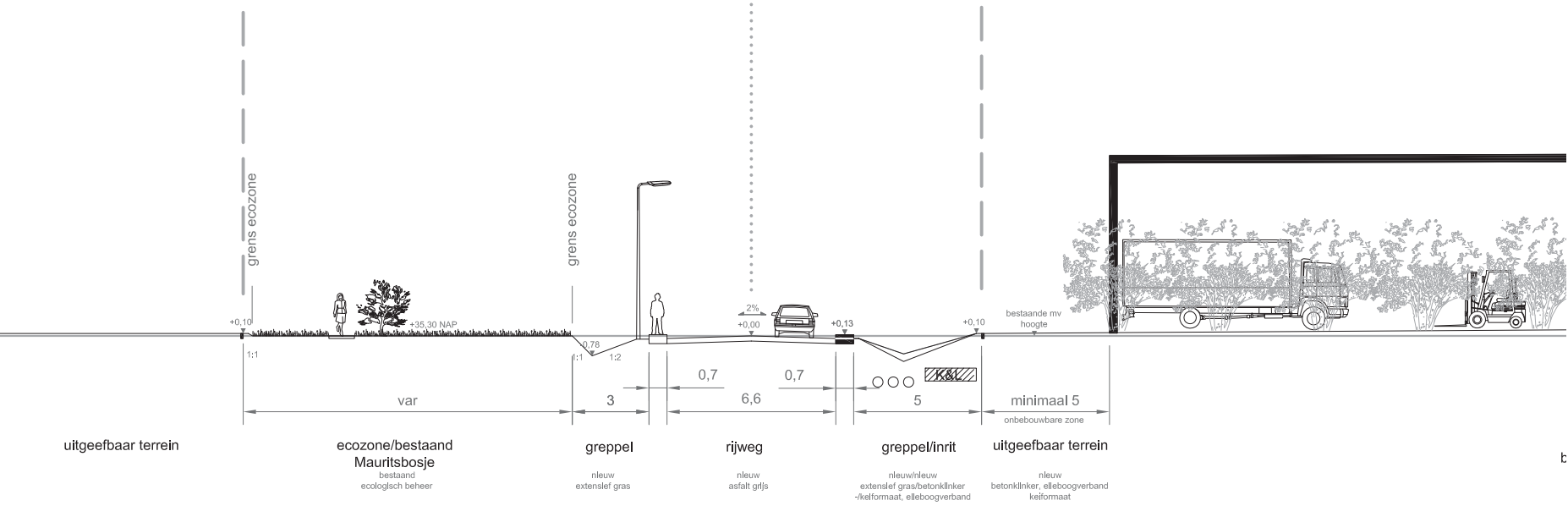
Bijgaande impressies van de dwarswegen (profiel 2) geven een mogelijke uitwerking van de toe te passen banden weer.

Langs alle wegen op de bolling en in de rondweg van de oostkrans wordt de eerder beschreven verhoogde band toegepast. Voor de overige wegen in de kranen staat een meer landelijk beeld voor ogen. De opsluitbanden hebben een meervoudige functie: geleiding voor (vracht-)verkeer, bescherming van bermen, anti-parkeervoorziening voor de bermen, en ze dienen om over te lopen. Er is gekozen voor een buitengewoon formaat, 70 cm breed, vanwege voornoemde functies, maar bewust ook als beeldbepalend element, uniek voor de Usseler Es. De robuuste en opvallende betonnen band draagt bij aan een herkenbaar straatbeeld.

Het regenwater vanaf de weg wordt via kolken (in de goot langs de band) onder de banden doorgevoerd naar de achtergelegen greppels. Het exacte profiel van de band

zal nader worden bepaald. De band kan als opsluitband of geleider van gewenste verkeersbewegingen ook verzonken worden gebruikt. Ter plaatse van bedrijfsentrees en waar fietspaden de weg kruisen wordt de band verzonken toegepast.

PROFIELEN



PROFIEL 3, VERBIJZONDERDE DWARSWEG, BOLLING

Door de aanwezigheid van het Mauritsbosje en een langgerekte strook natuur is in het stedenbouwkundig plan gekozen om over de gehele lengte van de meest zuidwestelijke dwarsweg (de voormalige Boakenweg) het profiel te verbreden. De aanzet van het symmetrische profiel van de dwarswegen zoals hiervoor besproken is herkenbaar, waarbij aan de zuidzijde een brede zone is toegevoegd.

Deze zone wordt ingericht als ecologische zone, gebruikmakend van de verschillen in maaiveldhoogte zoals nu aanwezig. Het schetsontwerp van deze eco-zone gaat uit van een drie-deling met als verbindend element een voetpad met een zgn. holleweg-profiel.

Het eerste deel, oostelijk, zoals in bijgaand profiel 3 weergegeven, bestaat uit het bestaande maaiveld ter hoogte van het monument met het vlierbosje en de aan-

grenzende opgehoogde nieuwe kavels aan de zuidzijde. De aanwezige vegetatie blijft behouden en er worden alleen krenten en recreatieve voorzieningen toegevoegd in dit deel.

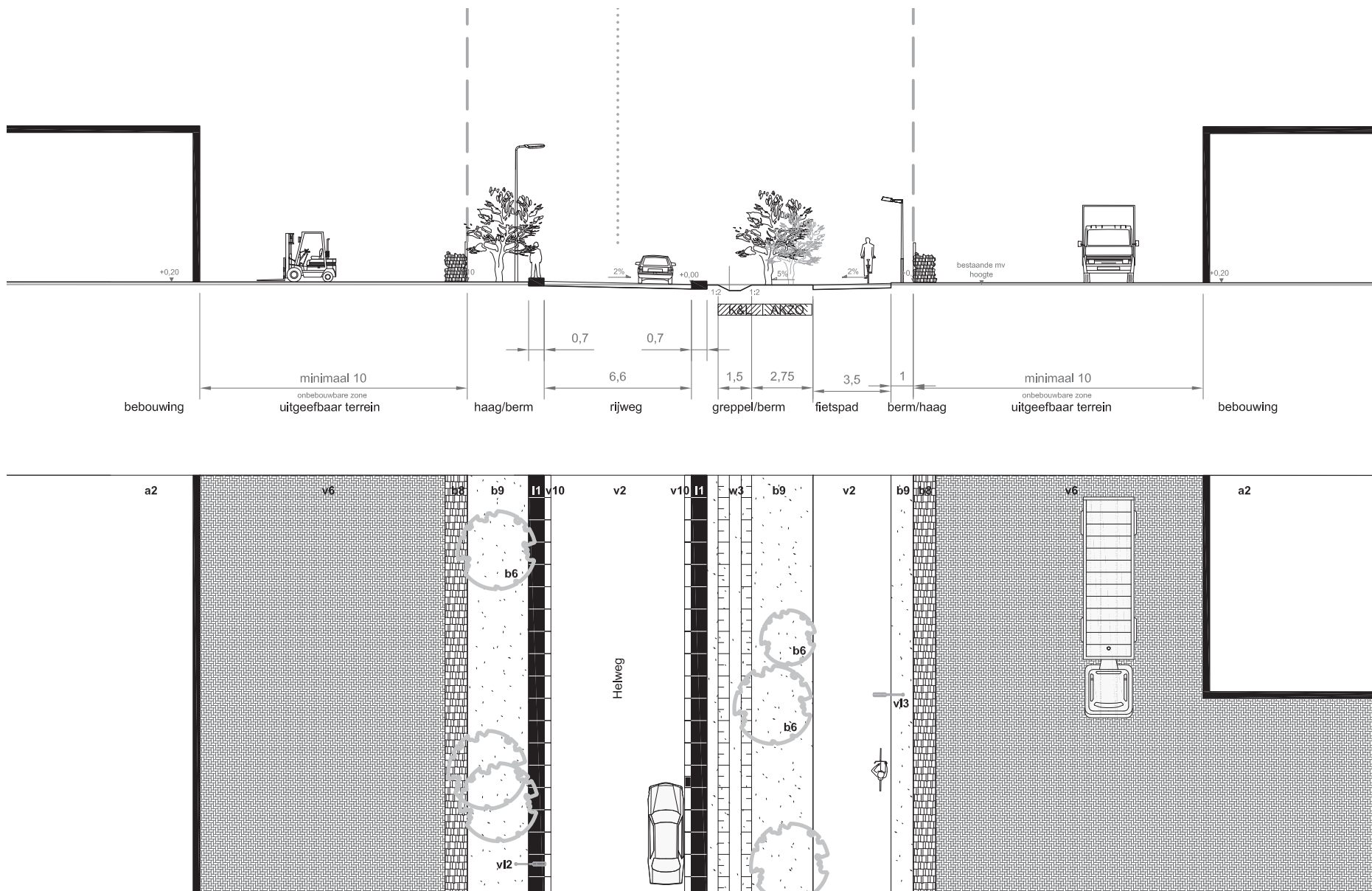
Het tweede deel, centraal gelegen, omvat het bestaande en deels verdiept gelegen holleweg-profiel met aanwezige beplanting. Dit deel eindigt waar een bestaande weg op de bolling (de Usseleresweg) wordt gekruist. Een deel van de aanwezige bestrating van de voormalige weg blijft als relict behouden.

Vanaf hier begint het derde deel, waar een nieuw (holle weg-) pad in het bestaande esdek wordt ingegraven tot op de oorspronkelijke zandlaag.

Ecologisch levert de zone een zeer interessante aaneenschakeling van verschillende milieus op, qua bodem, qua bezonning, qua vochtigheid, qua betreding.

Het principe van naast elkaar voorkomende maaiveldhoogtes biedt eveneens aanleidingen voor het zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologie en cultuurhistorie van de es. Beeldende kunst kan hier zeer wel bij betrokken worden. Landelijk zijn interessante toepassingen van kunst en archeologie of kunst en ecologie bekend.

PROFIELEN



PROFIEL 4, HELWEG BOLLING

Het middendeel van de Helweg vormt een noordzuid verbinding over de bolling voor autoverkeer. De doorgaande lijn in het profiel van de Helweg vormt echter het fietspad, een belangrijke route die deel zal gaan uitmaken van het zgn. 'rondje Enschede'. Het fietspad ligt vrij, van de weg gescheiden door een berm met een greppel. De exacte afstand tussen rijweg en fietspad zal nog nader worden bepaald. Waar mogelijk worden (opgekroonde) krenten in de bermen aangeplant.

De aangrenzende kavels van de bolling worden langs de Helweg afgezoomd door zgn. gemengde hagen die op de kavel worden aangeplant.

The drawing consists of two parts: a cross-section at the top and a plan view at the bottom.

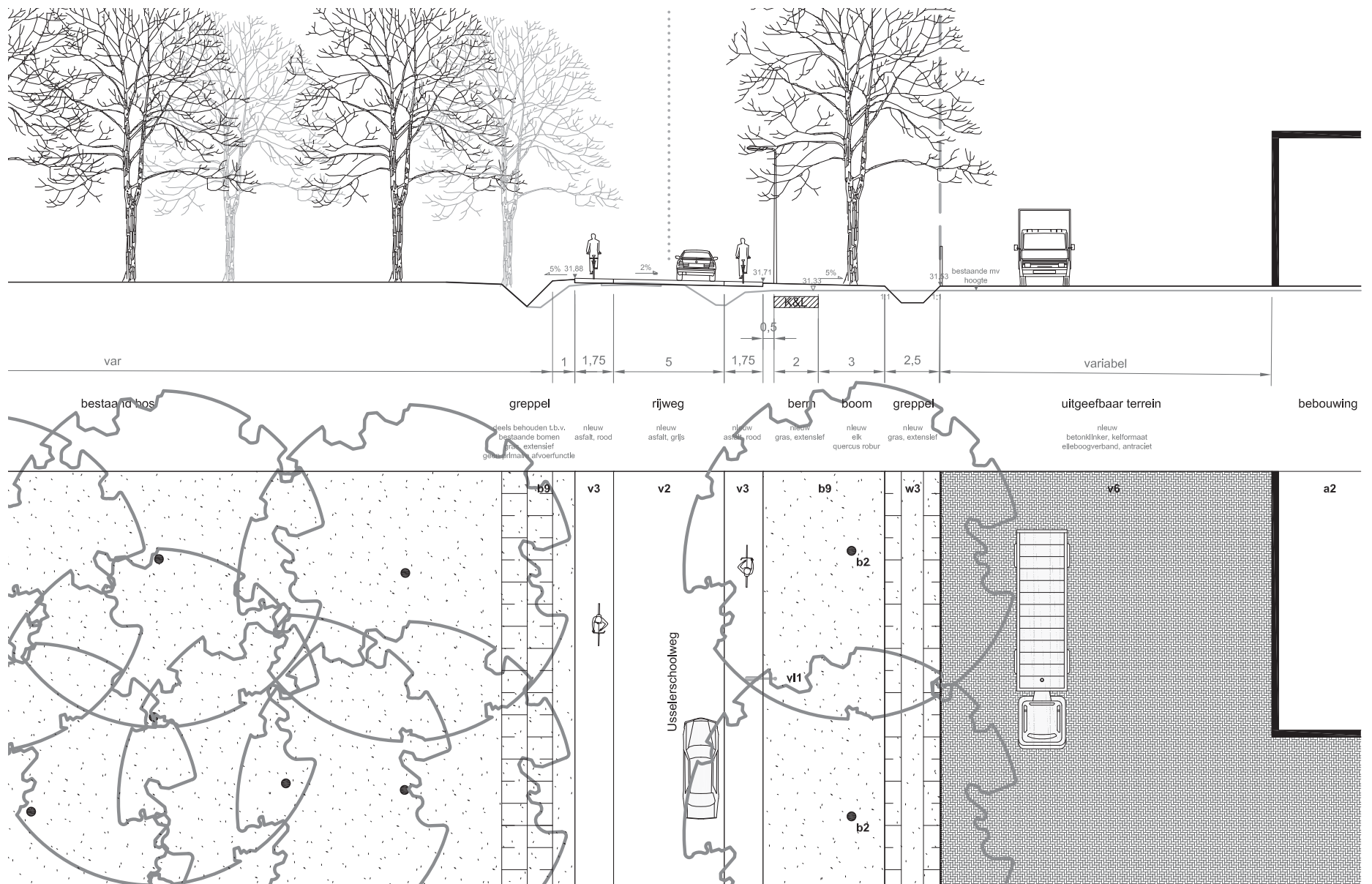
Cross-section (top): Shows a road profile with various elements and dimensions. From left to right: a building (bebouwing) at +0.20 elevation; a variable-width area (variabel) containing a forklift icon; a variable-width area (variabel) containing a tree icon; a variable-width area (variabel) containing a person icon and a 5% slope; a 3.5m wide path (fietspad) with a person icon; a variable-width area (variabel) containing a tree icon and a 5% slope; a variable-width area (variabel) containing a truck icon; and a building (bebouwing) at +0.20 elevation. Dimensions include 0.5m, 1m, and 3.5m. Labels include "uitgeefbaar terrein", "haag", "berm/voetpad", "fietspad", "berm", "haag", and "uitgeefbaar terrein". A note "bestaande mv hoogte" points to a specific elevation.

Plan view (bottom): Shows the layout of the road and surrounding areas. The road is labeled "Helweg" and "v13". The plan view includes a cross-section line "v6" and a building footprint. The road surface is labeled "a2". The plan view shows the layout of the road and surrounding areas, including a cross-section line "v6" and a building footprint. The road surface is labeled "a2". The plan view shows the layout of the road and surrounding areas, including a cross-section line "v6" and a building footprint. The road surface is labeled "a2".

In het zuidelijke en noordelijke deel van de Helweg speelt het doorgaande fietspad de hoofdrol. Omdat geen ruimte voor autoverkeer hoeft te worden ingericht is het profiel zeer groen en worden volop krenten in de berm en aan-geplant. Er wordt ook een vrijliggend slenterpad aange-legd met recreatieve voorzieningen zoals zitplekken met picknickbanken.

60

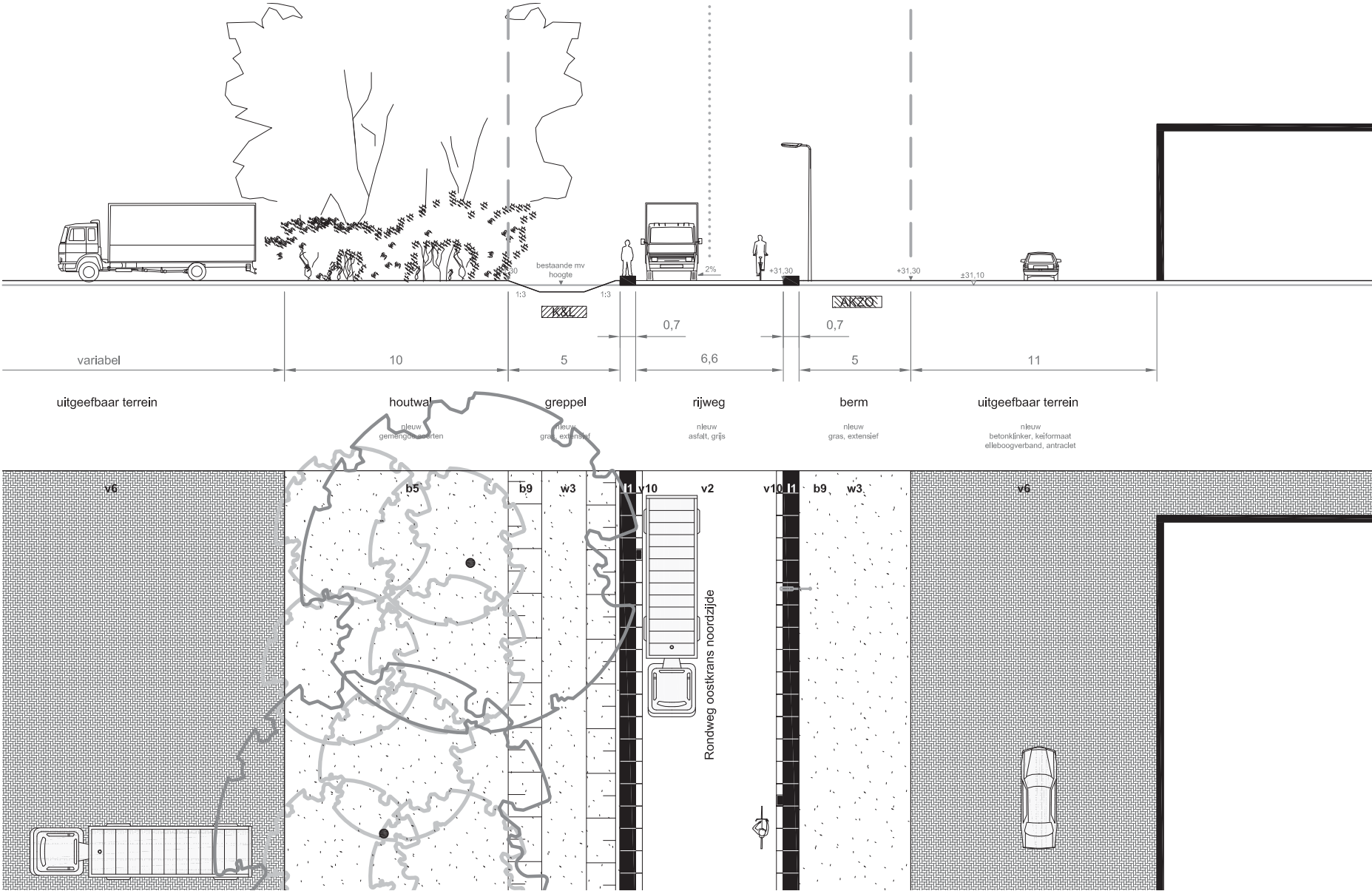
PROFIELEN



PROFIEL 8, USSELSCHOOLWEG, OOSTKRANS

Deze verbindingsweg tussen de bolling en de oostkruis krijgt een landelijk karakter door de aanwezigheid van bestaande boombeplanting, aanplant van nieuwe laanbeplanting, een brede grasberm en een greppel. Het functionele wegprofiel is breed door de twee fietsstroken aan weerszijden van de rijbaan. Er worden geen banden toegepast.

PROFIELEN

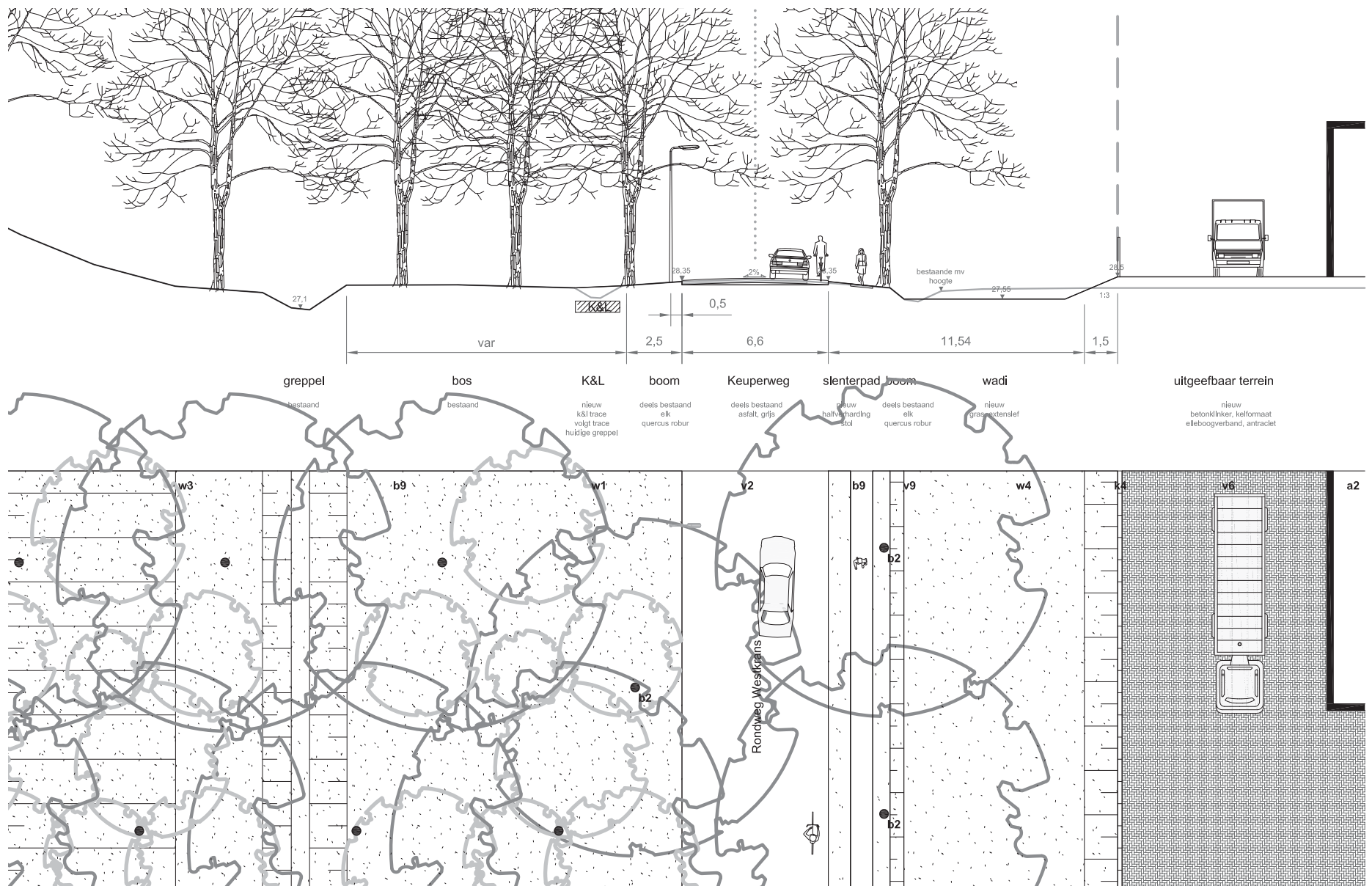


PROFIEL 9, RONDWEG OOSTKRANS

De rondweg in de oostkrans heeft niet een continue profiel tot aan de uitgiftegrenzen, afgezien van de rijbaan met brede banden aan weerszijden. Het profiel speelt in op de context (inpassing van bestaande beplanting langs de huidige Helmerstraat) of wordt bepaald door elementen van het watersysteem (wadi zuidzijde). Het getoonde profiel is het noordelijk deel van de rondweg met greppels aan weerszijden van de rijweg.

Ook de relatie tussen openbare weg en uitgeefbare kavels varieert. In het getoonde profiel is rechts de reeks met kleinschalige bedrijfskavels langs de Haaksbergerstraat te zien met een voorkant (gebouw en kavel) naar de rondweg. De kavels aan de zuidzijde, links in dit profiel, keren zich juist af van de rondweg door een houtwal, en een gerichtheid op de zuidelijke rondweg aan de A35 zijde.

PROFIELEN



PROFIEL 27, RONDWEG WESTKRANS

De rondweg in de westkrans ligt volledig in het bestaande buitengebied. Delen van de huidige Keuperweg zijn aangevuld met nieuwe wegdelen tot de nieuwe rondweg die aansluit op de ringweg om de bolling. Ten behoeve van het ontwerp openbare ruimte is een groot aantal maatwerk-profielen uitgetekend, waarvan hierboven één principe-profiel is weergegeven. Het beeld van de rondweg is dat van een landelijke weg, met grasbermen, zonder banden, met laanbeplanting en greppels. Voor de voetganger is in de berm een eenvoudig slenterpad opgenomen. Bestaande boomplanting is zoveel mogelijk gehandhaafd, waardoor de kabels-en leidingenstrook, greppels en slenterpad binnen het profiel variëren in ligging. De aangrenzende nieuwe bedrijvenerven, rechts op de tekening, openen zich naar de rondweg, terwijl ze aan andere zijden van het erf afgeschermd worden door een houtwal (op uitgeefbaar gebied).

This technical site plan illustrates a road intersection and an adjacent parking area. The plan includes the following elements:

- Road Network:** A main road runs horizontally across the top, with a side road branching off to the right. A third road branches off to the bottom-left. The roads are marked with centerlines and edge lines.
- Curvature and Dimensions:** Curvature is indicated by 'R' values: R6.0 for the top-left curve, R10.0 for the bottom-left curve, and R10.0 for the right-hand curve. A dashed line labeled 'R6' indicates a larger radius curve.
- Leveling and Elevation:** Elevation points are marked with values: -0.75, +0.00, and -0.20.
- Labels and Markings:**
 - v1, v2, v6, v8, v10, v11, v12:** Labels for various points or features along the road edges.
 - b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10:** Labels for specific points or features, possibly related to buildings or infrastructure.
 - k1, k2, k3, k4:** Labels for specific points or features, possibly related to trees or landscaping.
 - w1, w2, w3, w4, w5, w6, w7, w8:** Labels for specific points or features, possibly related to walls or boundaries.
 - a1, a2:** Labels for specific points or features, possibly related to areas or structures.
 - m1, m2, m3, m4, m5, m6:** Labels for specific points or features, possibly related to manholes or utilities.
- Infrastructure and Landscaping:**
 - A building is shown in the top-right corner.
 - A parking area with several cars is located in the bottom-left.
 - Another parking area with several cars is located in the top-right.
 - Various hatched and stippled areas represent different types of ground cover or landscaping.

64

UITSNEDES

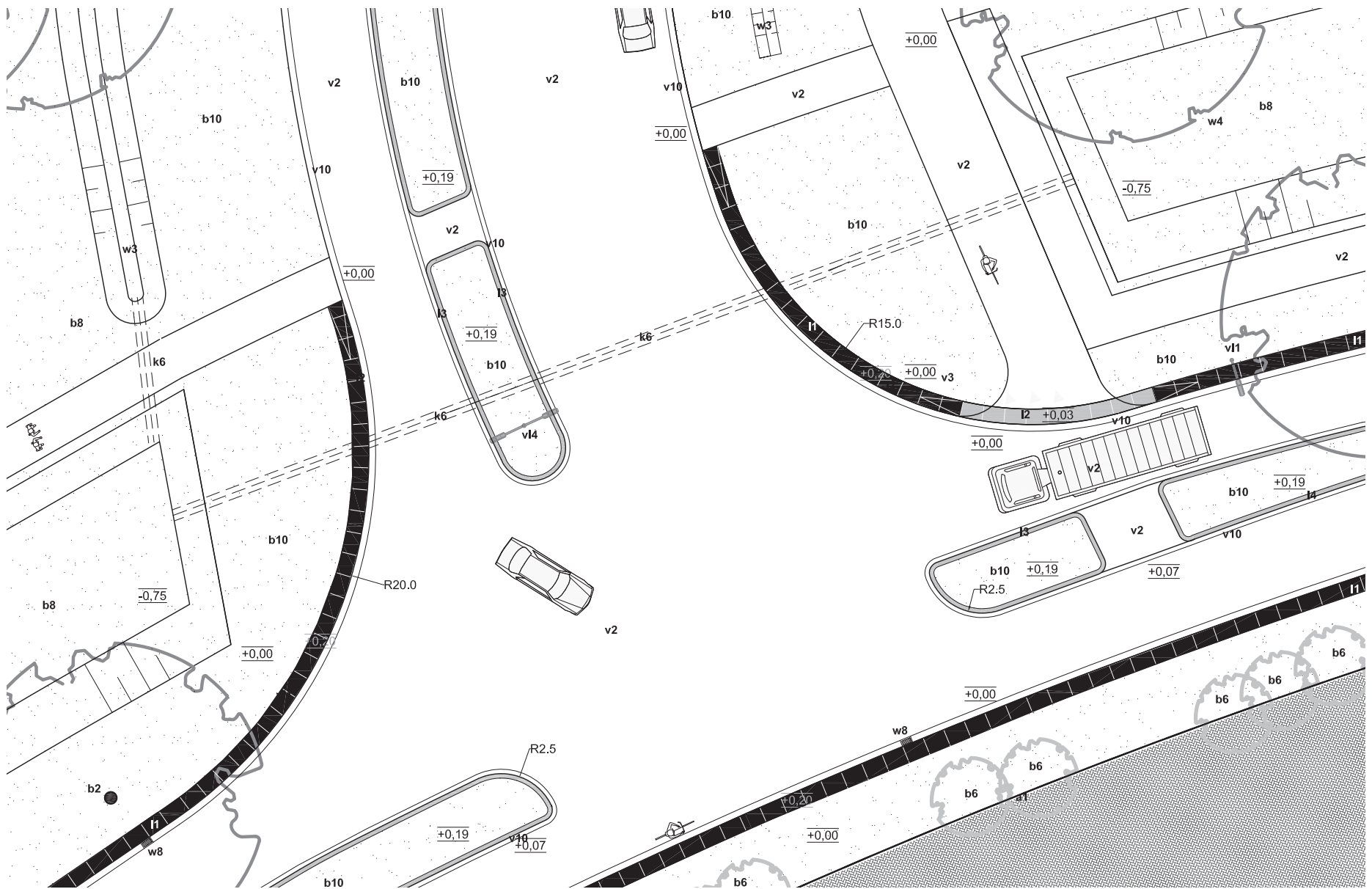


Bijgaande impressies bij uitsnede 1 verbeelden de door-koppeling van de greppels van de dwarswegen naar de wadi rondom de bolling, waarbij de ringweg wordt gekruist (uitsnede 1).

De waterverbinding van greppel naar wadi krijgt ondergronds vorm als duiker onder de ringweg. Er is gekozen om de greppels duidelijk te beëindigen, met bijkomend voordeel dat zo een solide opvangconstructie kan worden gemaakt voor het verzamelende water in het laagste punt van de greppels. Ook al zal de greppelbodem stapsgewijs lager worden, bij hevige regenval zal het water krachtige uitspoeling tot gevolg kunnen hebben. Daarom eindigt de greppel in een kering van schanskorven, waarin de instroomopening van een duiker is opgenomen. Deze duiker verbindt de greppel met de wadi. Gekozen is voor deze oplossing omdat hiermee een continue beeld van doorlopende banden en grasbermen kan worden behouden tussen ringweg en dwarsweg.

Deze inritten zijn 11 m breed (de breedte is gerelateerd aan de benodigde draaicirkels van vrachtwagens). De inritten worden vormgegeven als flauw aflopende helling naar de openbare weg en aangesloten d.m.v. verzonken banden. De inrit die bestraat wordt met betonklinkers overkluist de greppel naast de dwarsweg, de greppel wordt middels een duiker onder de inrit door verbonden. Ook in deze uitsnede is een zogenaamde nutskaal zichtbaar (rechtsboven), als onderdeel van het uitgeefbaar gebied en bedoeld om naast AKZO-boorputten ook overige nutsvoorzieningen op te nemen, waaronder twee reservoirs van de secundaire blusvoorziening.

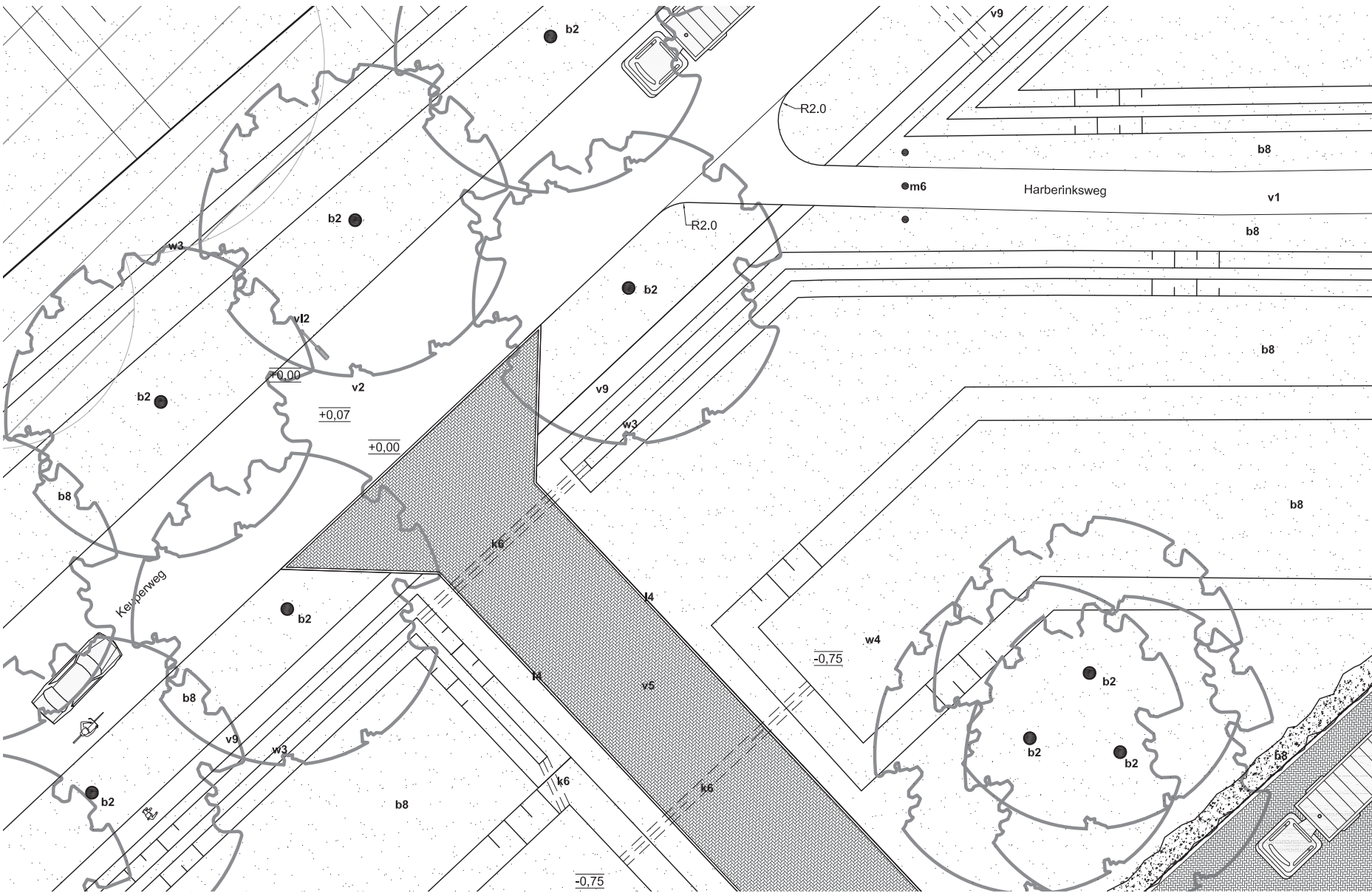
UITSNEDES



UITSNEDE 3, HOOFDENTREE, USSELERONDWEG/CENTRALE RINGWEG, BOLLING

Het kruisingsvlak is vanwege het aantal wegvakken redelijk breed. Middengeleiders worden vanwege het meer landelijk karakter van de aangrenzende westkrans uitgevoerd in gras en zijn daarom breder uitgevoerd dan strikt noodzakelijk. De verhoogde band van de ringweg loopt uit in een band die à niveau eindigt in de grasberm van de hoofdentree waar geen banden worden toegepast. Het 'rondje om de bolling' wordt via een voetgangers-oversteek in de hoofdentree doorverbonden. Vanwege de drukke kruising wordt het voetpad tot en met de af-takking naar de rondweg van de westkrans teruggelegd achter de wadi, om daarna weer aan de binnenzijde van de wadi langs de Ringweg verder te gaan. Het fietspad langs de hoofdentree mondt uit in de Ringweg om de bolling.

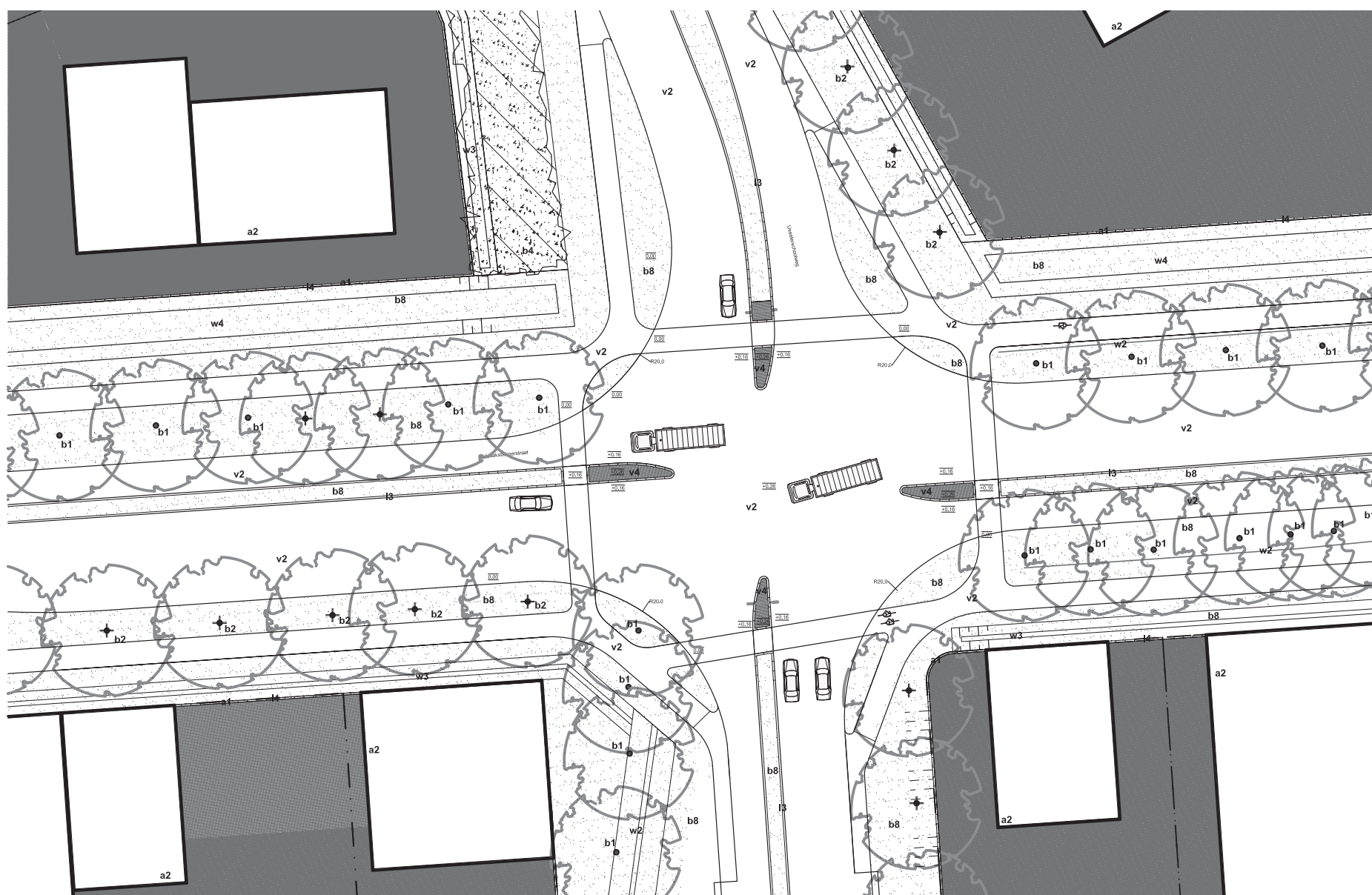
UITSNEDES



UITSNEDE 4, AANSLUITING KAVEL OP RONDWEG, WEST-KRANS

Getoond wordt het profiel van de rondweg in de westkrans, aan de voet van het talud van de Westerval, met nieuwe laanbomen, slenterpad en greppel. Rechtsonder is een deel van een nieuw kleinschalig bedrijvenerf zichtbaar. Vanwege bestaande leidingen in de ondergrond ligt de kavel hier verder terug ten opzichte van de rondweg. Het tussengebied wordt groen ingericht met een brede grasberm waarin een wadi en enkele bomen zijn opgenomen. Het bedrijvenerf is aan de voorzijde afgezoomd met een gemengde haag en aan de overige zijden met een eikenhoutwal. De bestaande Harberinksweg wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer en behoudt het landelijk karakter zonder verdere profiel- of materiaalaanpassingen.

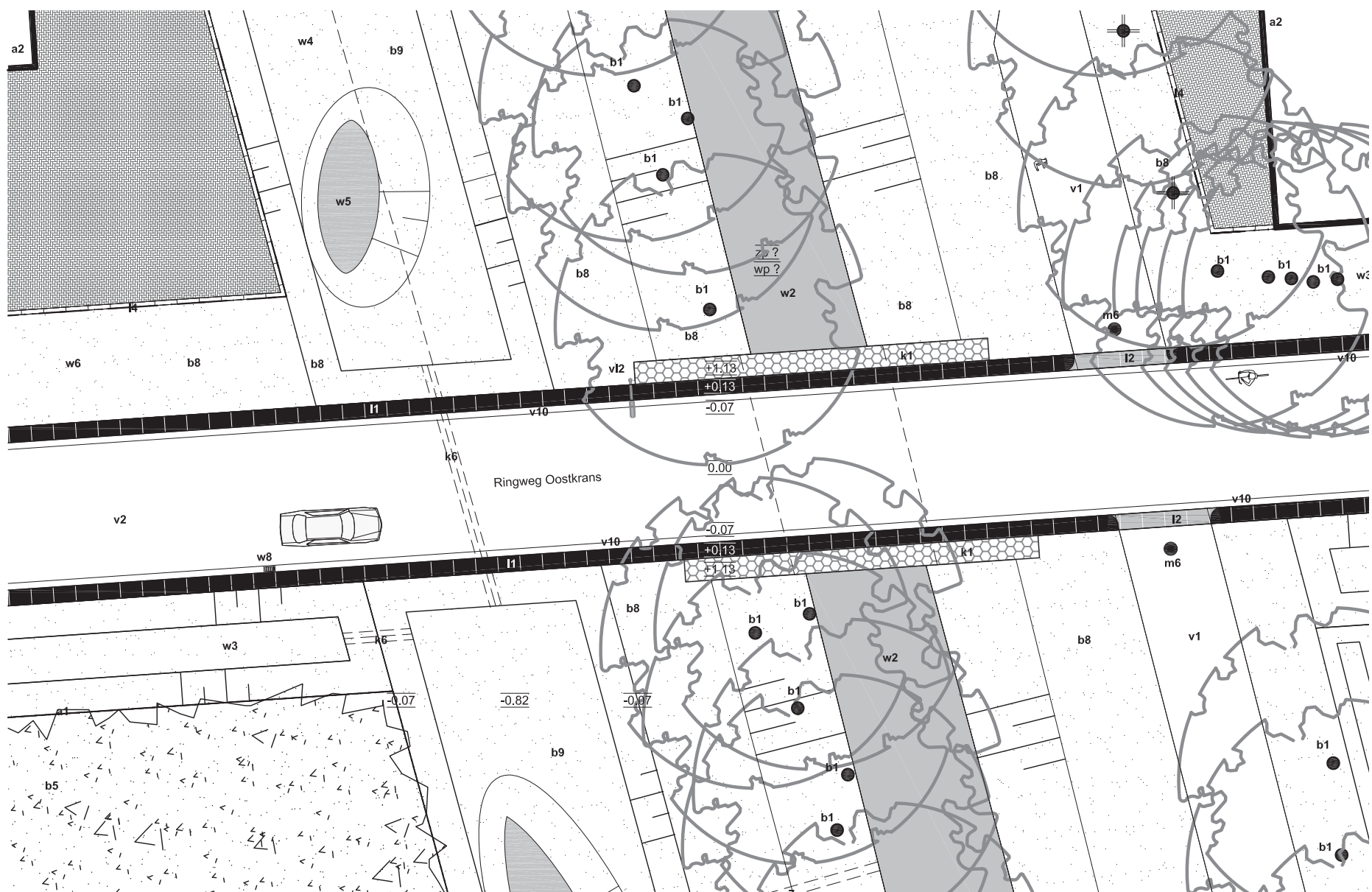
UITSNEDES



UITSNEDE 5, KRUISING HAAKSBERGERSTRAAT/USSELER-SCHOOLWEG, OOSTKRANS (schaal 1 : 500)

De nieuwe afslag, nodig om het zuidelijk deel van de oostkrans te kunnen ontsluiten, zal een met verkeerslichten geregelde kruising worden. Door de noodzakelijke afslagvakken, voorsorteerruimte en vanwege grote bochtstralen voor vrachtverkeer, zal een groot verhard vlak ontstaan. De middengeleiders worden daarom zo veel als mogelijk in gras uitgevoerd, alleen waar dit nodig is vanwege een oversteek of plaatsing van straatmeubilair e.d. worden deze eilanden verhard. Het wegontwerp is in het voorlopig ontwerp zo ingepast, dat de bestaande monumentale laanbomen zo veel mogelijk worden gespaard. Greppels, wadi's en brede grasbermen completeren het landelijk beeld dat bij de oostkrans past. Er worden geen banden toegepast. Voor de fietser zijn vrijliggende fietspaden voorzien met een geregelde oversteek (verkeerslichten).

UITSNEDES



UITSNEDE 6, KRUISING RONDWEG/USSELERSTROOM, OOST-KRANS.

De Usselerstroom is in het stedenbouwkundig plan een belangrijke lijn. De overkluizing van de beek vindt plaats door middel van een zgn. duikerbrug. De beek loopt onder de weg door in een duiker, terwijl het beeld vanaf de weg op een brug gelijkend is. De frontwanden van de duikerbrug worden gevormd door schanskorven. In de duiker wordt een ecologische verbinding tot stand gebracht d.m.v. een talud.

Evenwijdig aan de Usselerstroom ligt aan de westzijde een brede wadi met waterhoudende poelen (ecologische voorziening) en aan de oostzijde een schouwpad van het waterschap dat tevens als wandelpad kan worden gebruikt.

UITWERKING MATERIALEN



UITWERKING MATERIALEN | VERHARDING

v1 verharding bestaand

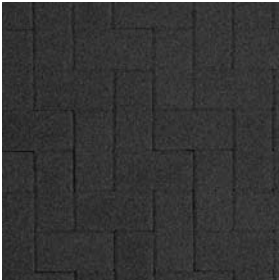


v2, asfalt, anthraciet

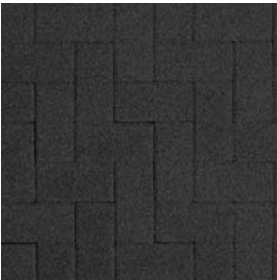
v3, asfalt, rood



v4, betonsteen, kei- formaat, halfsteens verband, anthraciet



v5, betonsteen, keiformaat, elleboogverband, anthraciet



v6, verharding prive



v6, verharding prive



v6, verharding prive



v6, verharding prive



v7, grastegel, beton



v8, grastegel, beton



v9, halfverharding, stol, grijs/ wit



v10, kantstrook, beton 30 cm, anthraciet



v11, gebakken klinker, waalfor- maat, hergebruik uit plangebied

UITWERKING MATERIALEN | LIJNELEMENTEN



I1, trottoirband, 1000 x 700 x 200 mm, beton, grijs



I2, trottoirband verzonken, 1000 x 700 x 200 mm, beton, grijs



I5, kopelement inritten, beton (indicatie, nader te detailleren)



I4, opsluitband, 1000 x 200 x 200 mm, beton, antraciet



I8, thermoplast belijning, wit

UITWERKING MATERIALEN | BEPLANTING

b1, boom bestaand



b2, boom nieuw, eik

b3, houtwal/bosje bestaand

b4, eikenhoutwal nieuw, openbaar

b5, eikenhoutwal nieuw, privé met instandhoudingsplicht



b6, struik nieuw, openbaar, krent, Amelachier lamarckii

b6 struik nieuw, privé met instandhoudingsplicht, krent, Amelachier lamarckii

b11, heestersingel nieuw, privé met instandhoudingsplicht, Amelachier lamarckii en Prunus spinosa



b7, haag nieuw, gemengde haag (meidoorn/veldesdoorn)



b8, gras, openbaar, extensief maaibeheer



b9, groenzone, ecologisch beheer



b10, gras ,openbaar, intensie-ver maaibeheer

UITWERKING MATERIALEN | KUNSTWERKEN



k1, duikerbrug, beton en schanskorf 1000 mm breed



k1, duikerbrug, beton en schanskorf 1000 mm breed



k2, beëindiging greppels dwarswegen bolling, schanskorf 1000 mm breed



k4, L-element, beton, anthracietgrijs



k5, stuw, beton, grijs of hardhout

UITWERKING MATERIALEN | MEUBILAIR



m1, bank, standaard Gem.
Enschede, beton/hardhout



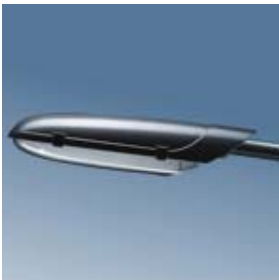
m2, picknickbank, beton/
hardhout



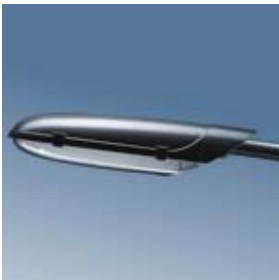
m3, afvalbak, standaard gem.
Enschede/ kleur anthraciet



m4, hekwerk, privé, spijlenhek-
werk, anthraciet



vl1, lichtmast 8m, alu-kleurig,
armatuur Industria Libra (of nader
te bepalen), anthraciet



vl2, lichtmast 6m, alu-kleurig,
armatuur Industria Libra (of nader
te bepalen), anthraciet



vl3, lichtmast 4 m, alu-kleurig,
Industria Iris (of nader te bepa-
len), anthraciet

UITWERKING MATERIALEN | WATER



w2, beek bestaand/nieuw



w1, greppel bestaand



w3, greppel nieuw



w4, wadi nieuw



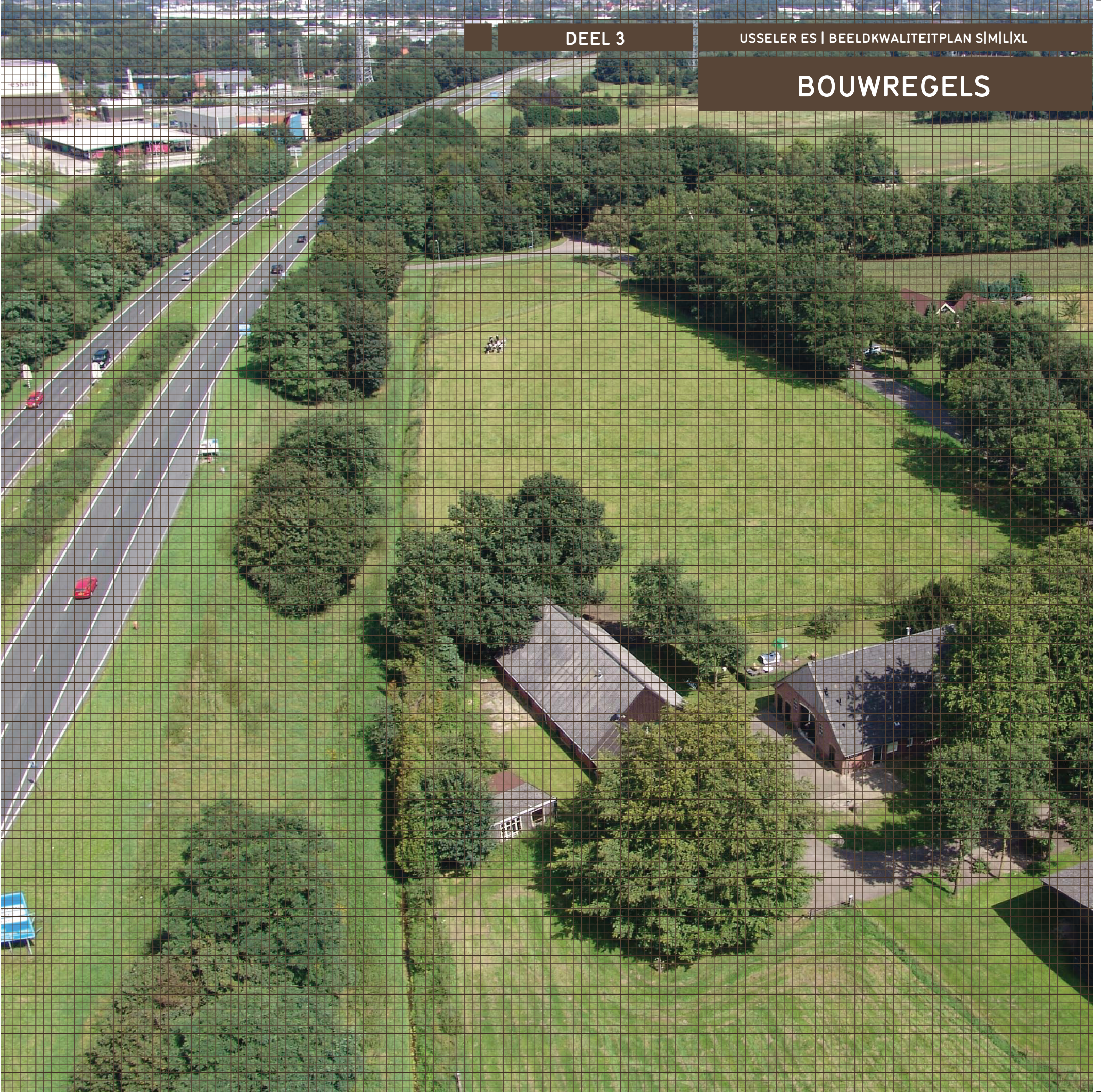
w6, zaksloot nieuw



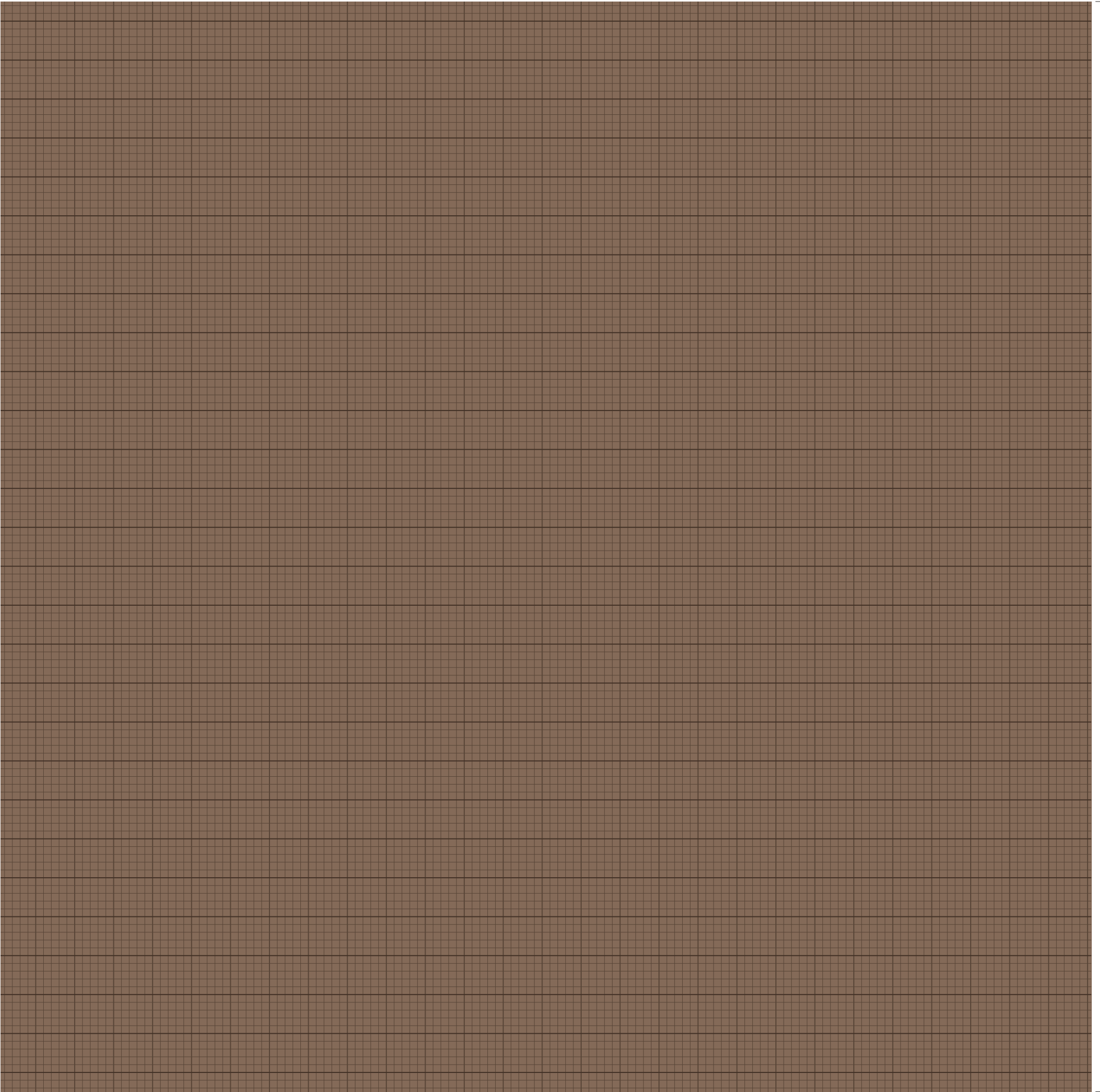
w5, poel



w8, straatkolk, 30x45 cm



BOUWREGELS



INLEIDING

Bouwregels zijn specifieke beeldkwaliteitsregels voor de verschijningsvorm van gebouwen, de plaatsing op de kavel en de kavelinrichting. De veelheid aan soorten bedrijven van uiteenlopende grootte op een modern gemengd bedrijventerrein als de Usseler Es vraagt ordening. Op stedenbouwkundig niveau is de heldere hoofdstructuur en een clustering naar type en grootte een middel om rust te creëren in de veelheid van verschijningsvormen. Per zone wordt hierna een specifiek reglement uitgewerkt waarmee de gebieden een eigen inkleuring krijgen.

Aansturing in de wijze waarop bedrijfsgebouwen zich naar de openbare ruimte presenteren kan eenheid versterken en de kwaliteit van het bedrijvenpark bevorderen. Daarnaast worden waar dit relevant is aan het gebouw zelf eisen gesteld ten aanzien van volume-opbouw, detaillering, materiaal en kleur.

Het beeldkwaliteitplan Usseler Es wordt evenals het bestemmingsplan bestuurlijk vastgesteld en gezamenlijk zal het als toetsingskader fungeren voor de Welstandsbeoordeling.

Nadruk ligt op de functionaliteit, de eisen aan beeldkwaliteit staan een goede bedrijfsvoering niet in de weg. De eisen zijn hoger waar de omgeving een hoger kwaliteitsniveau verdient. De nieuwe bedrijfserven in de west- en oostkrans zijn gezien de landschappelijke omgeving het meest gevoelig, en de eisen ten aanzien van architectuur daarmee het hoogst. De plaatsing van gebouwen op deze nieuwe bedrijfserven daarentegen is juist vrij om een organische erf-clustering te bevorderen. Op andere plaatsen is juist de plaatsing op de kavel de kern van de bouwregels en zijn de eisen t.a.v. de architectuur terughoudend, zoals bijv. de zichtkavels langs de A35. Voor de noord- en zuidzijde van de bolling is de zichtlocatie zelf de aanleiding voor specifieke bouwregels die inspelen op het in gebouwde vorm verbeelden van het 'uitzien over.' Het middengebiet van de bolling wordt gekenmerkt door het blokvormige raster van kavels en krentensingels. Hier zijn de eisen t.a.v. de architectuur en positionering van de gebouwen het laagst. Voor de bebouwde oost- en westranden van de bolling zijn de eisen beduidend hoger en geldt dat de gebouwen verplicht in één lijn moeten worden geplaatst met één samenhangend gezicht naar de kransen.

Naast de specifieke bouwregels voor de onderscheiden kaveltypes gelden generieke voorschriften voor het gehele plan (par. 4.3).

EENVOUD IN BOUWVOLUME

De bouwregels voor de Usseler Es zoals hierna behandeld per kaveltype zijn er op gericht om rust te brengen in de grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Een basisregel is de verplichte eenvoudige grondvorm van de bedrijfsgebouwen; vierkant of rechthoekig. Aanvulling

daarbij is het voorschrift om alle programma-onderdelen in één volume onder te brengen, waarmee voorkomen wordt dat aan de vaak grote volumes van bedrijfsgebouwen kleinere gebouwdelen worden 'geplakt'. Toepassing van eenvoudige grondvormen zonder al te veel geleidingen in de volumes brengt een grote mate van rust in het beeld tot stand.

EENHEID IN BOUWHOOGTE

Als maat voor de basis bouwhoogte in het plan voor de Usseler Es geldt 7 m. Dit is een standaardmaat voor heidenhaagse bedrijfsgebouwen. Hierin kunnen zowel een hal van 7 m hoogte worden gerealiseerd als twee verdiepingen van 3,5 m. Eventuele hogere bouwdelen zijn per zone bepaald in verhouding tot deze basishoogte. Uitzondering vormen de bedrijvenerven in de oost- en westkrans waar de bouwhoogte in verband met de verplichte kapvorm is bepaald op max. 10 m (nok) en een goot op 3,5 m.

TRANSPARANTIE DOOR GLAS

Binnen de bouwvoorschriften is veel aandacht ingeruimd voor het gebruik van glas in de naar de straat gerichte gevel van de bedrijfsgebouwen. Hiermee wordt beoogd een interessanter bedrijvenpark te laten ontstaan, waar de bezoeker een inkijk heeft in wat er plaatsvindt binnen een bedrijfspand. Bedrijfsgebouwen worden minder anoniem en schaalloos. Onthulling van de inhoud is ook een deel van de bedrijfspresentatie zodat reclame, bebording of andere hulpmiddelen in de way-finding minder noodzakelijk zijn. Daarnaast is een belangrijk doel het verbeteren van de relatie met de openbare straat binnen het bedrijvenpark. Door altijd een glazen deel in de voorgevel als voorschrift op te nemen wordt een wisselwerking gezocht met de openbare ruimte. De voorzone van het gebouw tussen entree en openbare weg zal daarmee een sterker representatief karakter verkrijgen.

Het glas kan de verbeelding zijn van functioneel programma; de bedrijfsentree, het kantoordeel, de kantine e.d. Ofwel toepassing van glas kan de bezoeker simpelweg een blik naar binnen gunnen naar het productie- of opslaggedeelte. Doordat een eenvoudige grondvorm voor de gebouwen verplicht is, zonder uitbouwen vanuit het hoofdvolume, kan het glas in de gevel worden toegepast om de benodigde daglichttoetreding te realiseren voor bijvoorbeeld kantoor.



BOUWREGELS ALGEMEEN

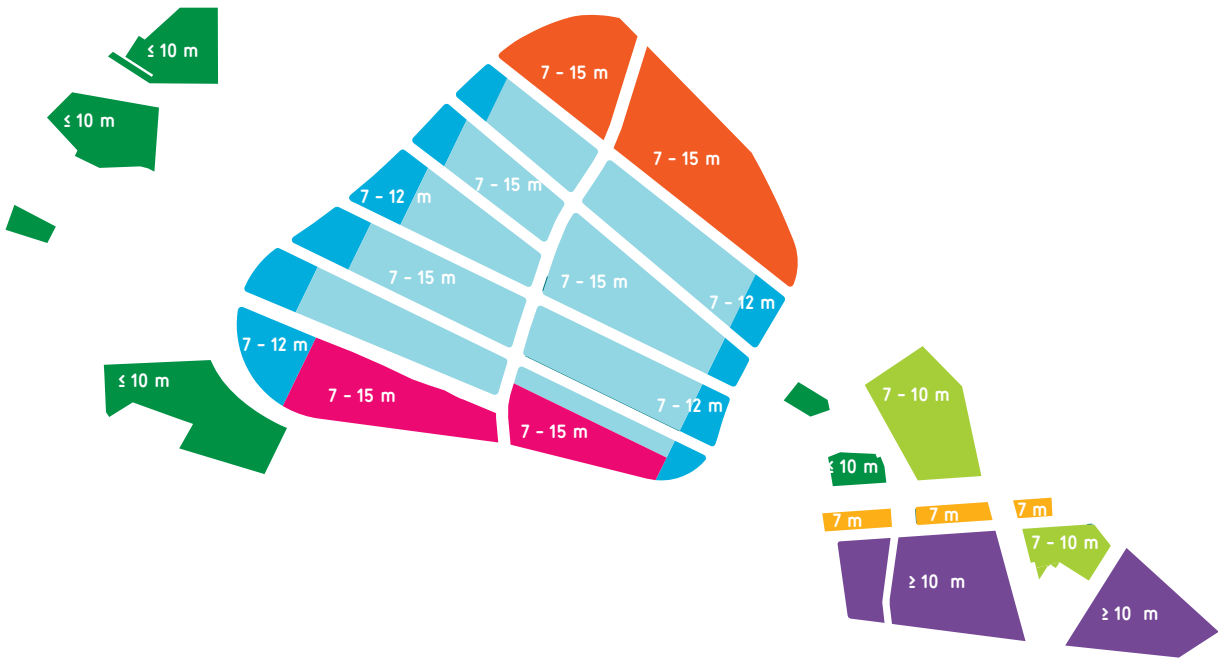
In deze paragraaf wordt in algemene termen het reglement behandeld zoals dat van toepassing is voor alle kaveltypes.

Hierna in par. 4.3 komen de specifieke bouwregels aan de orde per zone en bijbehorend kaveltype. Middels deze bouwregels wordt samenhang aangebracht tussen gebouwen onderling en tussen gebouw en openbaar gebied.

In par. 4.4 tot slot worden algemene bouwregels naast enkele specifieke details en inrichtingseisen beschreven op detailniveau.



verplichte glashoeken



bouwhoogtes

BOUWREGELS ALGEMEEN

ROOIJNEN EN BOUWGRENZEN

Rooilijnen en bouwgrenzen worden gehanteerd om de overgang van gebouw naar het openbaar gebied te organiseren of als begrenzing van een niet-bebouwbare zone (belemmering of bijvoorbeeld ten behoeve van beplanting). Gebouwen worden verplicht in een rooilijn geplaatst als er een samenhangende overgang naar de openbare weg gewenst is. Binnen het stedenbouwkundig plan Usseler Es komt zowel een vrije situering binnen het bebouwingsvlak voor, met een plaatsing in of achter de rooilijn, als een verplichte plaatsing in de rooilijn. Alleen in de oost- en westrand van de bolling geldt een verplichte plaatsing van de gehele voorgevel in de rooilijn. Bij enkele kaveltypes dient één hoekpunt van het hoofdgebouw in de rooilijn te worden geplaatst.

MINIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE PER KAVEL

Voor alle kavels geldt een minimum bebouwingspercentage. In het bestemmingsplan wordt dit minimum bebouwingspercentage gerelateerd aan het kaveloppervlak. Met deze eis wordt een zekere intensiteit bereikt vanuit de ambitie van zorgvuldig ruimtegebruik.

MAXIMUM AANDEEL KANTOOR PER KAVEL

Voor alle kavels geldt dat maximaal 50 % van het bruto vloer oppervlak (BVO) als kantoor mag worden ingericht. Alleen voor de noordzone van de bolling is een hoger aandeel toegestaan, max. 70 %. De kantoren zijn voor eigen gebruik.

BOUWHOOGTE

Voor de Usseler Es geldt een basishoogte van 7 m. In de specifieke bouwregelsets van par. 4.2 wordt aangegeven waar hogere bouwhoogtes zijn toegestaan, en welke eisen worden gesteld aan de bouw delen boven 7 m. Uitzondering vormen de bedrijvenerven in de kranen waar een minimum van 3,5 m geldt en een maximum van 10 m.

BIJGEBOUWEN

Voor alle kaveltypes zijn bijgebouwen toegestaan met uitzondering van de kleinschalige bedrijfskavels langs de Haaksbergerstraat. De maximum bouwhoogte is 7m, tenzij anders aangeduid. De omvang is gerelateerd aan de footprint van het hoofdgebouw (max. 10 %), zodat een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw ontstaat. De situering van bijgebouwen is altijd gerelateerd aan de positie van het hoofdgebouw, naast of achter het hoofdgebouw, dus nooit aan de straatzijde ervoor.

SCHAKELING

Gebouwen mogen worden geschakeld, tenzij aangeduid dat solitaire gebouwen verplicht zijn. Indien geschakelde bebouwing ongewenst is omwille van bijvoorbeeld door-

zicht, is door middel van stedenbouwkundige spelregels een open tussenruimte gegarandeerd. Langs de oost- en westrand van de bolling is aaneengesloten bouwen verplicht. Er bestaat geen minimum eis ten aanzien van brandveiligheid, dit wordt bouwkundig geregeld.

VERTANDING

Waar relevant is beschreven in welke situaties vertanding is toegestaan. Verplichte vertanding van gevels die naar de openbare weg zijn gekeerd geldt waar een zekere korrelgrootte van gebouw en kavel is gewenst. Enerzijds vanuit het gewenste beeld, anderzijds vanuit de techniek die te maken heeft met de hoogteverschillen als gevolg van terrasgewijze uitgifte op de bolling.

VERKAVELING

De getekende verkaveling moet gezien worden als een voorbeeldverkaveling. Exacte vorm en omvang van kavels wordt bepaald bij uitgifte. Rooilijnen en scheidingslijnen tussen verschillende kaveltypes worden vastgelegd in het bestemmingsplan en zijn dus hard.

NIVEAUVERSCHIL

In het terrein op de bolling is een aanzienlijk verloop in hoogte van het maaiveld aanwezig. Deze topografie wordt gerespecteerd. De bedrijfskavels worden terrasgewijs aangelegd. Tussen de terrassen wordt aan één zijde langs de zijdelingse kavelscheiding een talud aangelegd.

AFKOPPELING

Op alle bedrijfskavels moet verplicht het hemelwater van dak en terrein oppervlakkig en zichtbaar worden afgevoerd (afkoppeling). Hiertoe worden alle bedrijfskavels met een gering afschot naar de openbare weg aangelegd.

RECLAME

Reclame in de zin van bedrijfsnamen, logo's etc. dient als architectonische opgave onderdeel te zijn van de bouw-aanvraag. Uitgangspunt is dat reclame als integraal onderdeel van de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt uitgewerkt. In 4.2 worden per kaveltype specifieke richtlijnen geformuleerd, veelal gekoppeld aan de toepassing van glas. Reclame buiten het gebouw is alleen in de vorm van een vrijstaand bord toegestaan op de eigen kavel in een daarvoor bestemde zone, voor specificaties zie 4.3.

HEKWERK

Erfscheidingen mogen alleen in de vorm van een universeel hekwerk worden uitgevoerd (specificaties zie 4.3.) Het hekwerk staat nooit voor de naar de openbare weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw. Hiermee wordt

een open overgangszone op de kavel gecreëerd naar het openbaar gebied met een representatief karakter.

OPSLAG

Open opslag wordt alleen zonder beperking toegestaan indien dit ten opzichte van het aangrenzend openbaar gebied zo veel mogelijk aan het gezicht wordt onttrokken. Open opslag mag alleen achter het gebouw en/of hekwerk, en komt dus nooit aan de straatzijde voor het gebouw. Voor enkele kaveltypes wordt inpandige opslag verplicht gesteld gezien de grote invloed op het aangrenzende openbare gebied waar het bedrijvenpark 'gezicht' naar buiten maakt (inclusief bestaande erven).

PARKEREN

Parkeren is verplicht op eigen terrein, conform voorgescreven norm. Bedrijven zijn vrij dit op maaiveld te organiseren, inpandig, overbouwd of op het dak. Max. 2/3 deel van de onbebouwde kavelruimte mag worden gebruikt als parkeerruimte. Per kaveltype worden specifieke richtlijnen beschreven voor situering en/of vormgeving van het maaiveldparkeren. Op de noordelijke bolling en in de nieuwe erven wordt mogelijk collectief geparkeerd.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

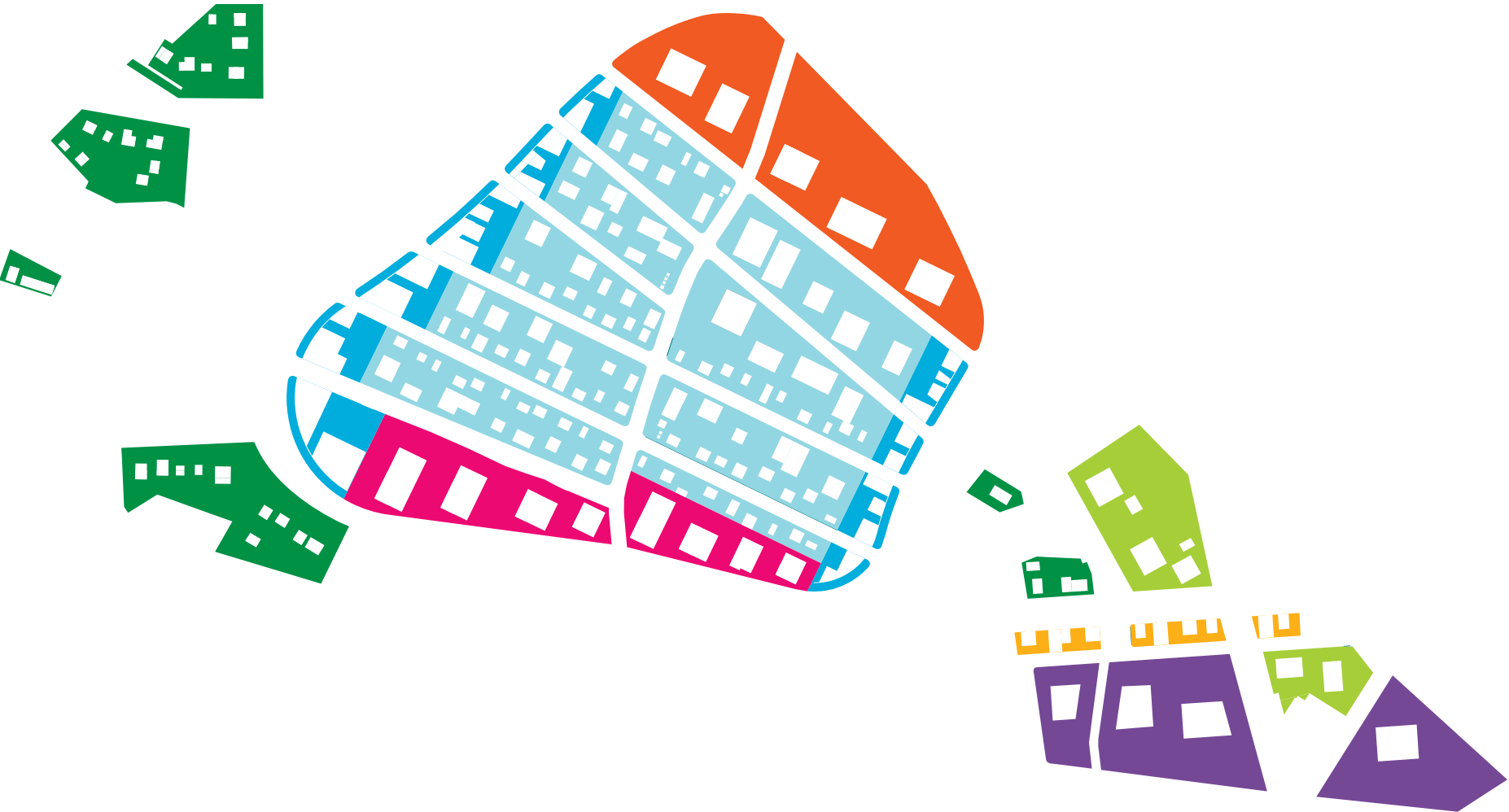
Rust en samenhang kunnen worden vergroot door het gebruik van zoveel mogelijk 'natuurlijke' materialen: staal, glas, hout, baksteen in bijbehorende natuurlijke kleuren. Signaalkleuren zijn niet toegestaan, tenzij als accent. In par. 4.3 wordt specifieker op materiaalkeuze en kleurgebruik ingegaan.

KAVELINRICHTING

De inrichting van de bedrijfskavels is vrij. Bedrijven dienen een keuze te maken voor bestratingsmaterialen en verlichting uit een standaardpakket dat voor de gehele Usseler Es verplicht wordt gesteld, voor specificaties zie 4.3. Dit geldt alleen voor de direct aan de openbare weg grenzende delen: tot aan het hekwerk, c.q. voorgevel (inrit, representatieve voorruimte).

BEPLANTING

Op de bolling worden als kavelscheiding krentensingels verplicht. Deze singels worden door de gemeente aangeplant (na uitgifte) met een instandhoudingsplicht voor bedrijven. Beheer wordt uitgevoerd via parkmanagement. Hetzelfde geldt voor verplichte eikenhoutwallen op de kavels in de oost- en westkranen. Zowel de krent voor de bolling als de eik voor de beide kranen wordt bij voorkeur ook toegepast op alle open grond en parkeerterreinen op bedrijfskavels. Hiermee ontstaat een sterkere identiteit door een inkleuring naar landschappelijke eenheden en grotere samenhang tussen de in verschijningsvorm uiteenlopende kaveltypes.

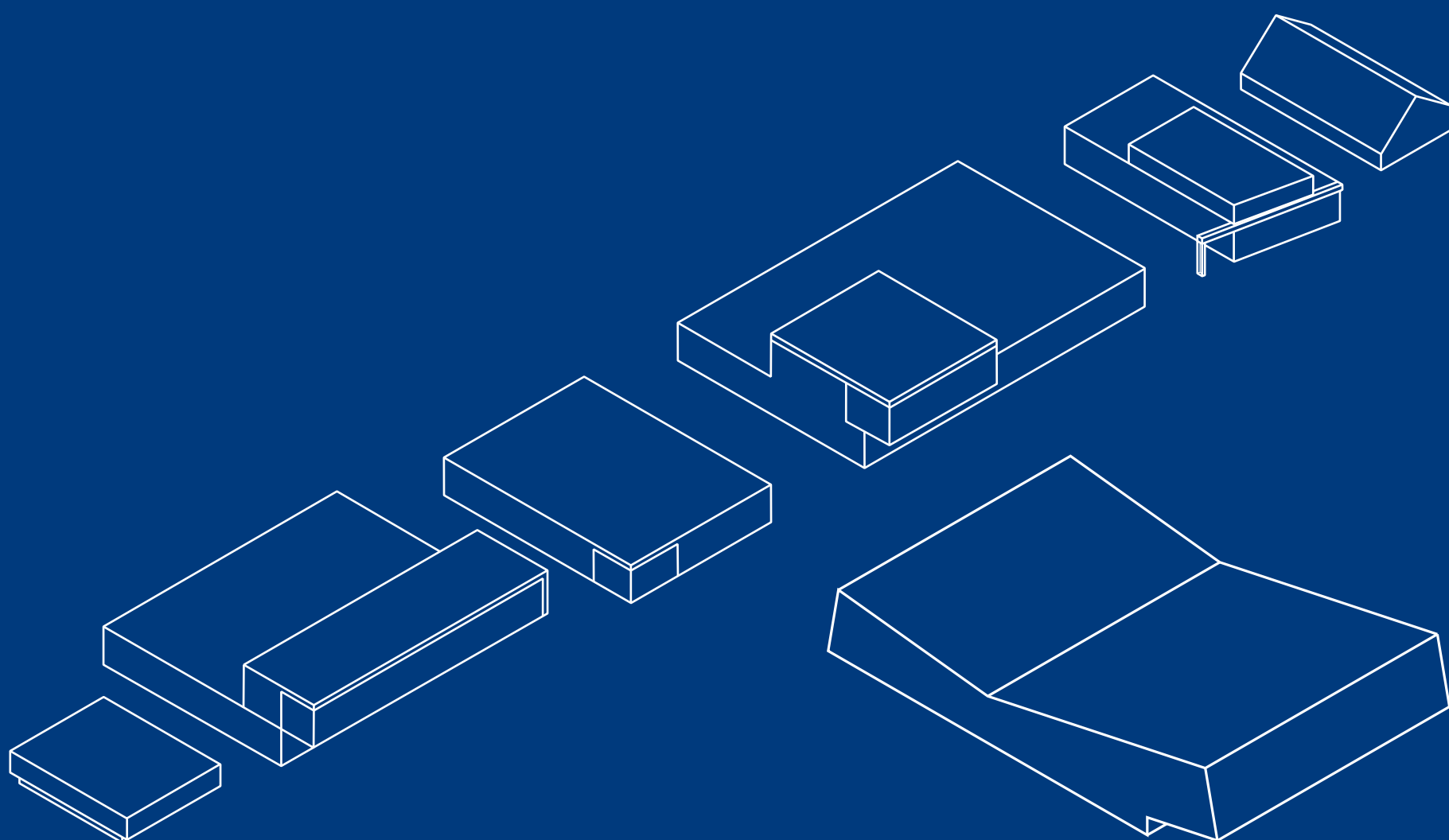


Per zone worden hierna de beeldkwaliteitseisen, bouwregels en regels ten aanzien van kavelinrichting beschreven. Per zone is sprake van één gebouwtype als basistype, zoals hiernaast schematisch weergegeven (exclusief bestaande erven, zie 4.4). Het aantal toe te passen gebouwtypes voor het gehele bedrijvenpark de Usseler Es is dus beperkt tot 8. Alle gebouwtypes worden gekenmerkt door een eenvoudige grondvorm zonder opsmuk.

De zones:

- Erven west- en oostkrans
- Oostkrans midden
- Oostkrans zuidzijde

- Noordrand bolling
- Zuidrand bolling
- Oost- en westrand bolling
- Middengebied bolling
- Oostkrans noordrand



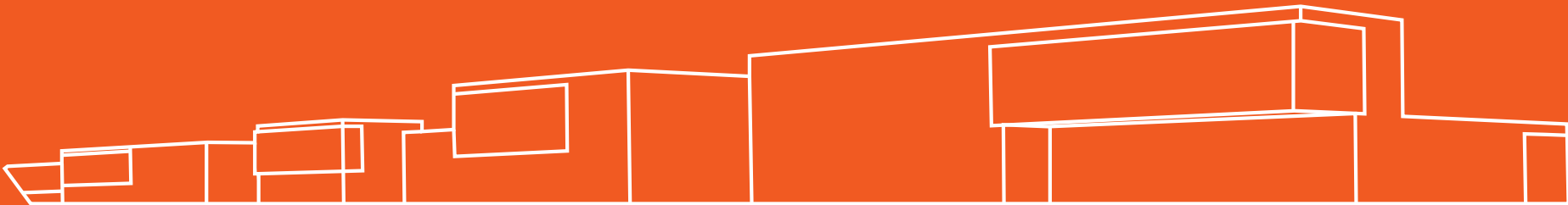


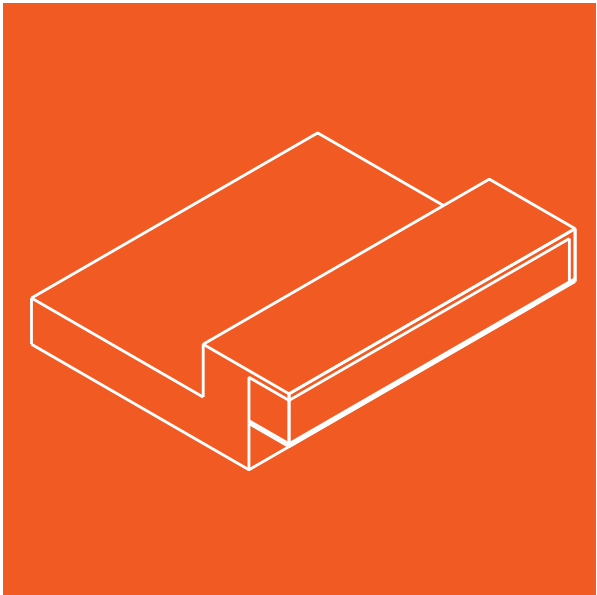
- De bolling loopt glooiend af in de richting van de Usse-
lerrondweg. De noordrand van de bolling leent zich bij
uitstek voor zichtkavels met een representatief karakter.
De kavels zijn groot, 1 - 2 ha waarbij het noordelijk deel
onder een hoogspanningsleiding ligt, en dus een bouw-
beperking kent. Onder de hoogspanningszone wordt
een doorlopende parkeerzone met een groen karakter
ingericht. Daarachter rijzen stevige bedrijfsgebouwen
op. De gebouwen manifesteren zich als vrijstaande volu-
mes, van elkaar gescheiden door open tussenruimte met
een krentensingel. Bij zeer grote gebouwen dient een
geleding met een verspringing in de gevel gemaakt te
worden. Vanwege de zichtlocaties worden deze gebou-
wen aan de noordzijde verplicht voorzien van een 'ven-
ster' met een glazen gevel richting de Usselelerrondweg.
De positionering binnen het bebouwingsvlak is vrij, de
functionaliteit van het type bedrijf bepaalt de situering
op de kavel. De gebouwen moeten wel in de zelfde voor-
geschreven (noordzuid-)richting worden geplaatst. Tus-
sen de gebouwen blijft een ruimte open van minimaal 15
m vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Hierin wordt een
afwateringsgreppel aangelegd en komt aan de lage zij-
de van de kavel een kavelscheidende krentensingel te
staan.



3D-simulatie noordrand bolling vanaf Usselelerrondweg/Afinkstraat

De kavelgrootte varieert van 10.000 - 20.000 m².



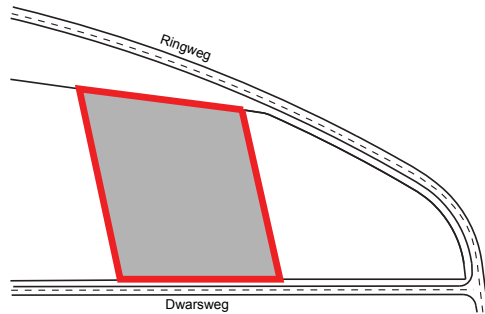


-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  Hoogspanningszone
-  Gevellijn 'panorama venster'
-  Zone bijgebouwen
-  Verplicht 'panorama venster'
-  Hekwerk



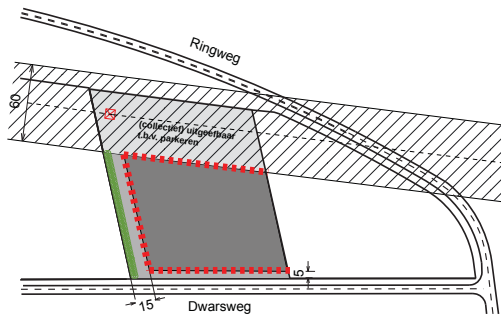
■ ZICHTKAVELS MET 'PANORAMA VENSTERS'

KAVEL



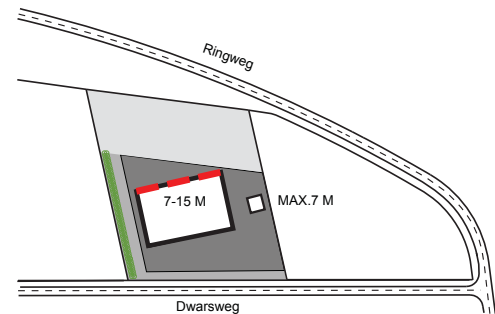
- UITGEEFBAAR = 10.000 - 20.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- EVT. BIJGEBOUW IS MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND

BEBOUWBAAR



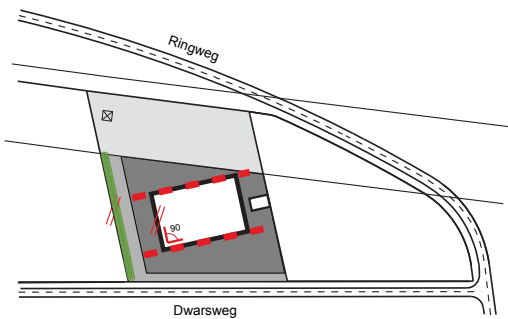
- UITERSTE BOUWGRENS NOORDZIJDE LANGS HOOGSPANNINGSZONE
- HOGE ZIJDE BOLLING: UITERSTE BOUWGRENS OP 15 M UIT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS ONBEBOUWDE ZONE T.B.V. TALUD EN KRENTENSINGEL
- LAGE ZIJDE BOLLING: UITERSTE BOUWGRENS IN PERCEELSGRENS
- ROOIILIJN OP 5 M UIT KAVELGRENS LANGS DWARSWEG
- INDICIEN VAN TOEPASSING:
 - UITERSTE BOUWGRENS OP 11 M UIT PERCEELSGRENS LANGS RINGWEG
 - UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT PERCEELSGRENS LANGS HELWEG

BOUWHOOGTE



- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW: MIN. 7 M EN MAX. 15 M
- VERPLICHTE BOUWHOOGTE VAN VENSTER IN NOORDGEVEL HOOFDGEBOUW IS MIN. 12 M OVER TENMINSTE 30 M GEVELLENGTE
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

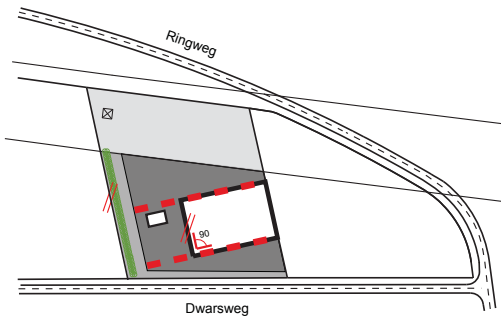
POSITIONERING



- VRIJE POSITIONERING HOOFDGEBOUW BINNEN BEBOUWINGSVLAK
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW; VIERKANT OF RECHTHOEK
- VERPLICHTE PLAATSING GEBOUW(EN) EVENWIJDIG AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS - EN LOODRECHT DAAROP
- BIJGEBOUW NAAST HET HOOFDGEBOUW - IN ZONE TUSSEN VOOR- EN 'ACHTER'GEVEL

VOORBEELD 1

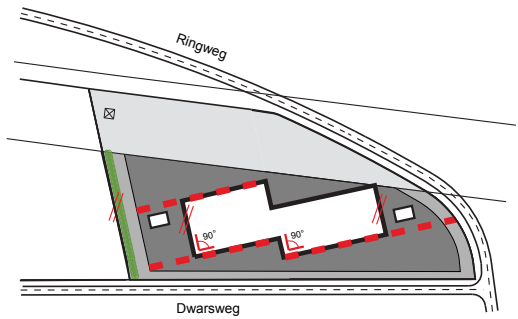
IDEM



IDEM

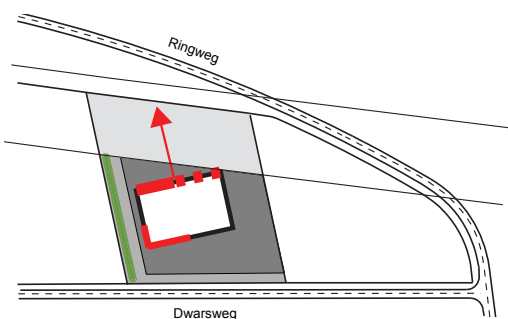
VOORBEELD 2

VERTANDING



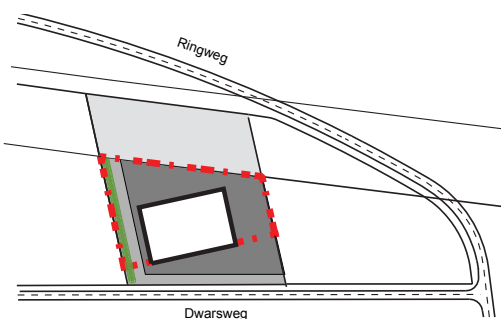
- ALLEEN VERTANDING ALS GEBOUWBREEDTE SUBSTANTIEEL GROTER DAN 100 M
- ZIJGEVEL VERTANDING PARALLEL AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- VOORGEVEL SPRINGT MIN. 8 M TERUG
- VERTANDING IN MIN OF MEER GELIJKE DELEN (BEHOUD EENVOUDIGE GRONDVORM)

VENSTER/GLASHOEK



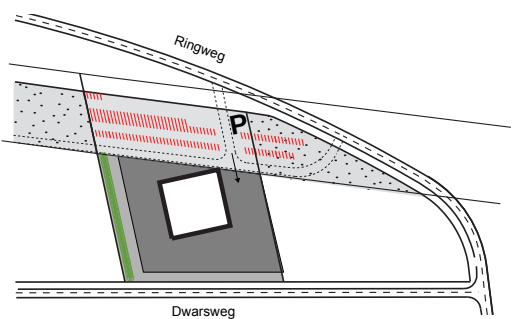
- VERPLICHT 'PANORAMA VENSTER' IN NOORDGEVEL VAN HOOFDGEBOUW UITGEVOERD IN GLAS (zie bouwhoogte)
- VERPLICHTE GLASHOEK IN GEVEL ZUIDGEVEL HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN DWARSWEG
- IEDERE OPTIONELE VERTANDING ZUIDGEVEL VERPLICHT UITVOEREN ALS GLASHOEK

HEKWERK

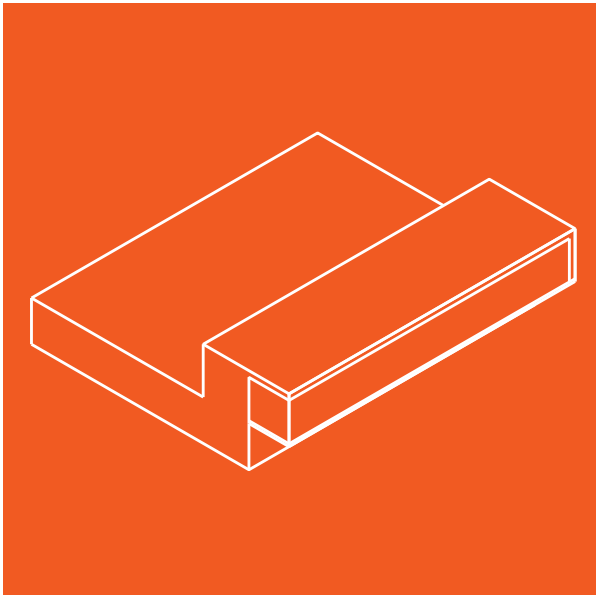


- HEKWERK VOORZIJDE IN NOORDELIJKE UITERSTE BOUWGRENS
- HEKWERK STRAATZIJDE DWARSWEG PARALLEL AAN VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK NOOIT VOOR DE VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW AAN DWARSWEG
- HEKWERK STRAATZIJDE DWARSWEG SLUIT AAN OP HOOFDGEBOUW MIN. 1 M ACHTER VOORGEVEL
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS
- GEEN HEKWERK ROND NOORDELIJKE PARKEERZONE

KAVELINRICHTING

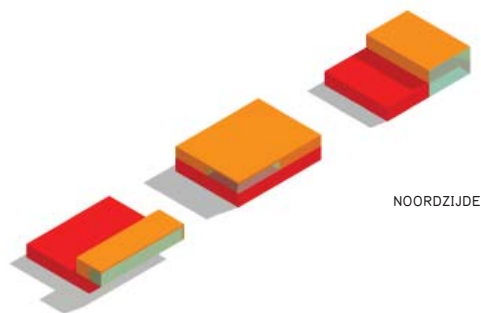


- HOOFDONTSLUITING VANAF RINGWEG RECHTSTREEKS NAAR KAVEL OF VIA (GEMEENSCHAPPELIJKE) PARALLELWEG
- TWEEDE INRIT AAN DWARSWEG MOGELIJK
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- PARKEREN IN NIET-BEBOUWBARE ZONE NOORDZIJDE MET LANDSCHAPPELIJKE VORMGEVING
- OPSLAG ALLEEN INPANDIG



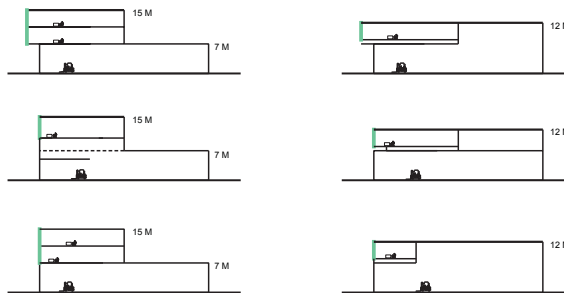
■ ZICHTKAVELS MET 'PANORAMA VENSTERS'

VENSTER



- VERPLICHT 'PANORAMA VENSTER' IN NOORDGEVEL HOOFDGEBOUW (OPENING OF OPBOUW)
- BREEDTE 'PANORAMA VENSTER' MIN. 30 M
- 'PANORAMAVENSTER' IS MIN. 5 M HOGER DAN DE ONDERBOUW, ALS HET VENSTER IS GESITUEERD OP EEN ONDERBOUW
- IN GEVAL VAN 'PANORAMAVENSTER' ALS OPBOUW, IS DEZE OPBOUW MIN. 10 M DIEP
- VOORZIJDE OPBOUW PARALLEL AAN VOORGEVEL ONDERBOUW; OVERSTEK TOEGESTAAN

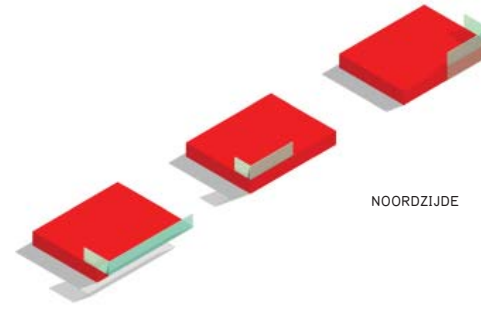
VOORBEELD-DOORSNEDES



FUNCTIONEEL 'PANORAMA VENSTER':

- KANTOREN EN OVERIG ADDITIONEEL PROGRAMMA NIET IN LOS VOLUME, MAAR ALS GEÏNTEGREERD ONDERDEEL VAN HOOFDGEBOUW EN ZICHTBAAR IN GEVEL
- OF VOLLEDIG ONDERGEBRACHT IN OPBOUW
- INTEGRATIE HOOFDENTREE EN VENSTER TOEGESTAAN

GLAS VENSTER



- MIN. 50 % VAN HET GEVELOPPERVAK VAN VOORZIJDE 'PANORAMA VENSTER' IN GLAS

MATERIALEN



- HOOFDGEBOUW EN EVT. BIJGEBOUW VERPLICHT ZILVERKLEURIG METAAL IN COMBINATIE MET GLAS
- SPIEGELEND GLAS NIET TOEGESTAAN
- KLEUR ALLEEN ALS ACCENT TOEGESTAAN (TER BEOORDELING WELSTAND)



- DETAILLERING METAAL IN GEVEL VRIJ (PROFIEL/VLAK)



- GLASINVULLING VRIJ MITS TRANSPARANT OF TRANSLUCENT
- GLAS IN VOORZIJDE 'PANORAMA VENSTER' VERPLICHT TRANSPARANT
- GLAS IN VERPLICHTE GLASHOEK VERPLICHT TRANSPARANT

KAVELINRICHTING



- ERFSCHEIDING ALLEEN IN FORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN VOORZIJDE 'PANORAMA-VENSTER' EN/OF VERPLICHTE GLASHOEK ZUIDGEVEL
- RECLAME IN 'PANORAMA VENSTER' EN/OF GLASHOEK ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP (BEOORDELING WELSTAND)
- MAATVOERING RECLAME IN 'PANORAMA VENSTER' EN/OF GLASHOEK VRIJ (BEOORDELING WELSTAND)
- NAAMBORD LANGS COLLECTIEVE PARALLELWEG OF BIJ ENTREE VANAF RINGWEG EN LANGS DWARSWEG AAN ZUIDZIJDE VAN DE KAVEL
- PLAATSING NAAMBORD VERPLICHT PARALLEL AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS



- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS HOGE ZIJDE BOLLING
- LANDSCAPPELIJKE INRICHTING VAN GEMEENSCHAPPELIJKE PARKEERZONE NOORDZIJDE LANGS RINGWEG MET KRENTEN
- TOEPASSING VAN KRENT OP OVERIGE ONVERHARDE OPPERVLAKKEN KAVEL
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN



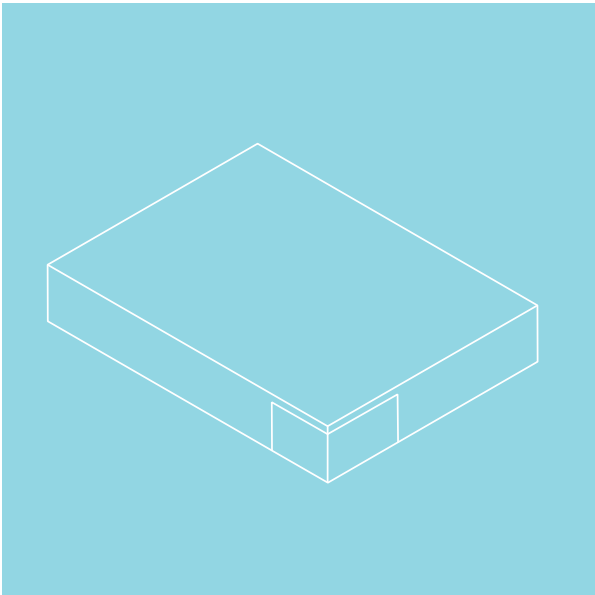
Het middengebied van de bolling sluit nergens direct aan op het omringende (bestaande) landschap. De beeldkwaliteitseisen zijn hier dan ook relatief laag. Het middengebied wordt gekenmerkt door een neutraal raster van verplicht in één hoofdrichting geplaatste gebouwen, versterkt door parallelle lijnen van krentensingels. Ontsluiting van de kavels vindt plaats via de dwarswegen. De verschijningsvorm van de gebouwen loopt uiteen in beeld, grootte en hoogte. De situering op de kavel is vrij. Door een verplichte rooilijn aan de straatzijde wordt het straatprofiel optisch verbreed met een zone voor het gebouw die representatief van karakter is, en bij de straat gaat horen. Iedere dwarsweg heeft een eigen gezicht, bepaald door het hoogteverloop van de bolling, de hoek waaronder de gebouwen aan de straat staan en de positie van de gebouwen op de kavel. Voor het gehele middengebied is een glashoek aan de straat verplicht. De verplichte glashoek alterneert per straatzijde. De blokken tussen twee dwarsstraten worden in oost-westrichting uitgegeven. Kavels komen rug aan rug, maar kunnen bij uitzondering ook de gehele diepte bestaan. Aan de lage zijde van de kavel biedt een niet-bebouwbare zone van 3 m ruimte voor een afwateringsgreppel. Hierlangs wordt per kavel een krentensingel aangelegd.



3D-simulatie dwarsweg bolling met doorzicht naar westkrans

De kavelgrootte varieert van 500 m tot 5.000 m².



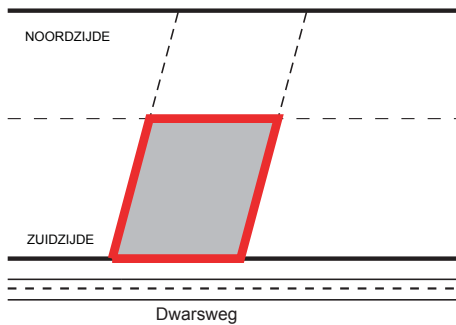


- Kavelgrens
- Rooilijn / uiterste bouwgrens
- Bebouwbaar oppervlak
- Zone bijgebouwen
- Verplichte glashoek
- Hekwerk
- Krentensingel



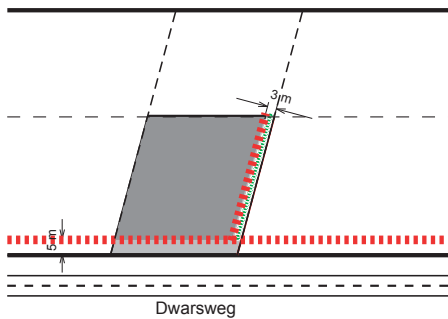
■ FUNCTIONEEL GRID MET 'BLOKKENDOZEN'

KAVEL



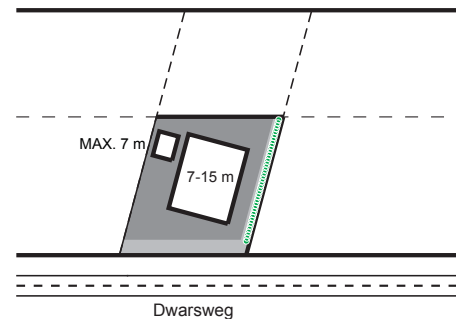
- UITGEEFBAAR = 500 M² - 5.000 M²
- BREEDTE KAVEL MAX. 2 X DIEPTE VAN DE KAVEL
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- EVT. BIJGEBOUW IS MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND

BEBOUWBAAR



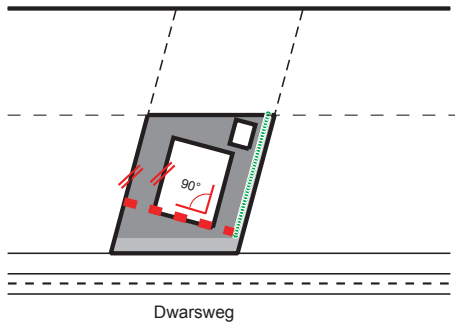
- ROOILIJN OP 5 M UIT KAVELGRENS LANGS DWARSWEG
- HOGE ZIJDE BOLLING: UITERSTE BOUWGRENS OP 3 M UIT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS: ONBEBOUWDE ZONE T.B.V. TALUD EN KRENTENSINGEL
- LAGE ZIJDE BOLLING EN ACHTERZIJDE: UITERSTE BOUWGRENS IN PERCEELSGRENS
- INDIEN KAVEL GRENZEND AAN HELWEG: UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT PERCEELSGRENS LANGS HELWEG

BOUWHOOGTE



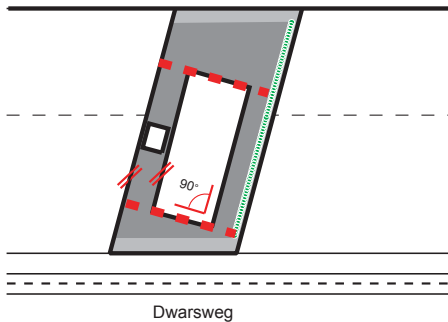
- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW: MIN. 7 M EN MAX. 15 M
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

POSITIONERING



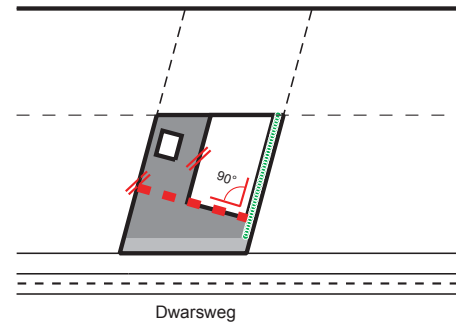
- VRIJE POSITIONERING HOOFDGEBOUW BINNEN BEBOUWINGSVLAK
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW; VIERKANT OF RECHTHOEK
- VERPLICHTE PLAATSING GEBOUW(EN) EVENWIJDIG AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS EN LOODRECHT DAAROP
- EVT. BIJGEBOUW ACHTER DE VOORGEVEL, NAAST OF ACHTER HET HOOFDGEBOUW

VOORBEELD 1



- IDEM
- BENUTTING VOLLEDIGE DIEPTE BOUWBLOK MOGELIJK
- IN DAT GEVAL 2 VOORZIJDEN NAAR OPENBARE WEG VERPLICHT

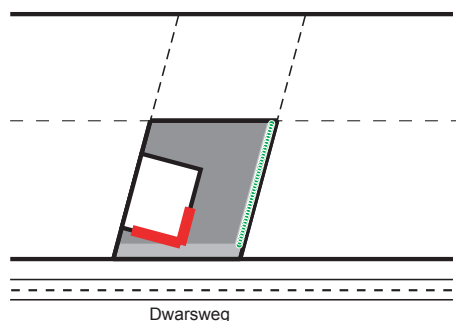
VOORBEELD 2



- IDEM
- UITVULLING GEBOUW ACHTERZIJDE TOT KAVELGRENS TOEGESTAAN

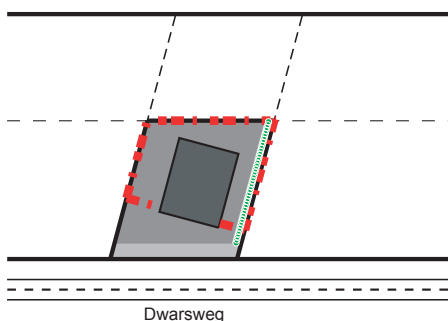
VOORBEELD 3

GLASHOEK/VENSTER



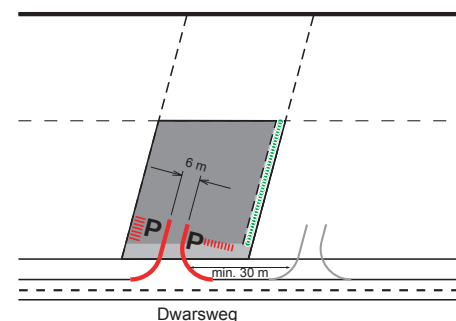
- VERPLICHTE GLASHOEK IN GEVEL(S) HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN DWARSWEG(EN)

HEKWERK

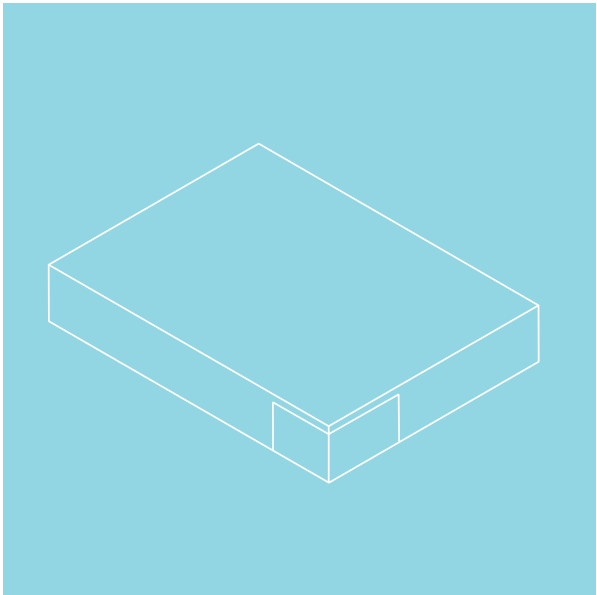


- HEKWERK STRAATZIJDE PARALLEL AAN VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK NOOIT VOOR DE VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK STRAATZIJDE SLUIT AAN OP HOOFDGEBOUW MIN. 1 M ACHTER VOORGEVEL
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS

KAVELINRICHTING

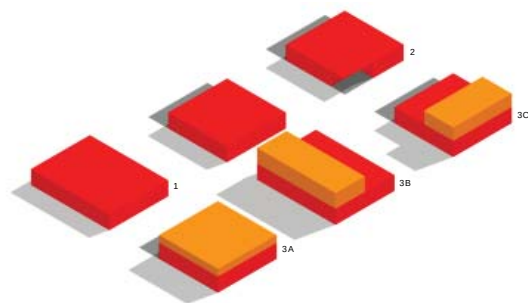


- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS PERCEELSGRENS HOGE ZIJDE BOLLING
- ONTSLUITING KAVEL VANAF DWARSWEG
- TWEEDE INRIT AAN DWARSWEG MOGELIJK BIJ ONDERLINGE AFSTAND INRIT TOT INRIT VAN MIN. 30 M (OOK TOT INRIT BUURKAVEL)
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- INDIEN PARKEREN VOOR GEVEL AAN DWARSWEG: PARKEERINDELING VERPLICHT IN VERKAVELINGSRICHTING
- OPSLAG ALLEEN ACHTER HEKWERK; OPSLAG NIET VOOR GEBOUW TOEGESTAAN



■ MONOLIETE BLOKKEN MET OPENING IN GLAS

BOUWVOLUME



EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW EN EVT. BIJGEBOUW:

- BASISVOLUME RECHTHOEK OF VIERKANT 7 M HOOG (1)
- VERPLICHT DAKOVERSTEK BIJ WEGVALLEN HOEK (2) (NOOIT POSITIE GLASHOEK)

EENVOUDIGE GRONDVORM VAN OPBOUW 7 M - 15 M HOOGTE:

- GEHEEL UITVULLEN VAN GRONDVORM BASISVOLUME (3a) OF:
- VOLLEDIG UITVULLEN LANGS ÉÉN ZIJGEVEL VAN GEBOUW (3b), OF:
- VOLLEDIG UITVULLEN VOORZIJD (3c)

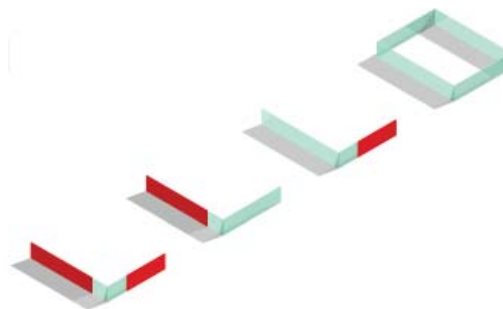
VOORBEELD-DOORSNEDES



FUNCTIONEEL GLAS:

- KANTOREN EN OVERIG ADDITIONEEL PROGRAMMA NIET IN LOS VOLUME, MAAR ALS GEÏNTEGREERD ONDERDEEL VAN HOOFDGEBOUW ZICHTBAAR IN GEVEL

GLASHOEK



- VERPLICHTE GLASHOEK VAN HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN OPENBARE DWARSWEG
- GLAS IN GLASHOEK TENMINSTE 6 M HOOG MET MAX. 1 M DAKRAND
- VOORZIJD: GLASHOEK IS 20 M BREED OF MIN. 30 % VAN GEVELLENGTE
- ZIJGEVEL: GLASHOEK IS 15 M BREED OF MIN. 20 % VAN GEVELLENGTE
- BIJ VOORKEUR: GEHELE VOOR- OF ZIJGEVEL C.Q. GEVEL RONDOM IN GLAS

MATERIALEN



- HOOFDGEBOUW EN BIJGEBOUW IN ÉÉN HOOFDMATERIAAL
- BIJ VOORKEUR METAAL(-KLEURIG) PLAATMATERIAAL (PROFIEL OF VLAK) EN/OF GLAS
- ANDERE MATERIALEN TOEGESTAAN, MITS INTEGRAAL TOEGEPAST
- SPIEGELEND GLAS NIET TOEGESTAAN
- KLEUREN GEDEKT



- GLASINVULLING VRIJ MITS TRANSPARENT OF TRANSLUCENT
- GLAS IN VERPLICHTE GLASHOEK VERPLICHT TRANSPARENT

KAVELINRICHTING



- ERFSCHEIDING ALLEEN IN VORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN
- HEKWERK MIN. 1 M VANAF HOEKPUNT TERUGLIGGEND TEN OPZICHTE VAN VOORGEVEL



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN GEVEL
- RECLAME IN GLASGEVEL ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- MAATVOERING RECLAME IN GLASGEVEL VRIJ
- EVT. NAAMBORD IN 5 M ZONE LANGS DWARSWEG
- VERPLICHTE PLAATSING BORD PARALLEL AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS



- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- TOEPASSING VAN KRENT OP OVERIGE ONVERHARDE OPPERVLAKKEN KAVEL
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN

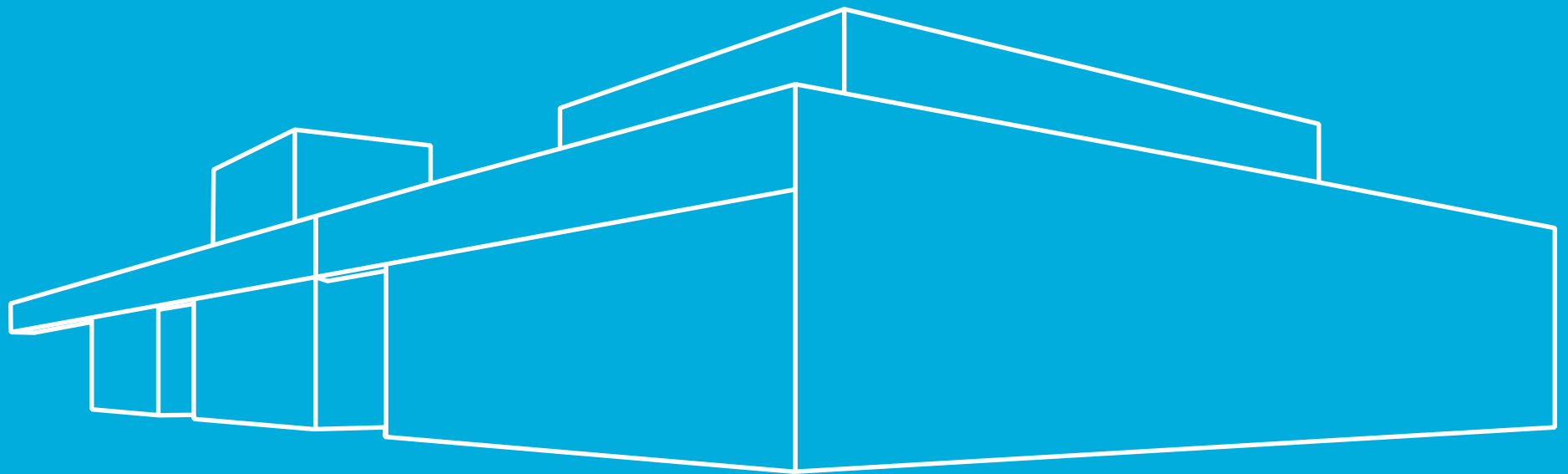


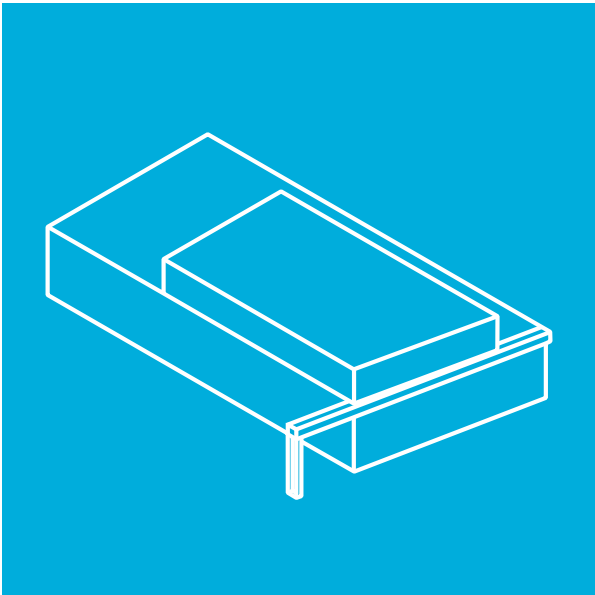
De oostelijke en westelijke rand van de bolling zijn van belang voor de waarneming en beleving van het bedrij-
venpark vanuit de beide kransen. De buitenrand van het
bedrijvenpark wordt duidelijk gemarkeerd door een front
van aaneengesloten bebouwing. Deze randen worden
gevormd door de koppen van de uitgeefbare blokken
tussen twee dwarswegen in. De randbebouwing scherm
het achterliggende gebied af. Vanwege de gebogen
contour van de bolling zijn de gevels licht hol of bol.
De kwaliteitseisen t.a.v. de gevel zijn relatief hoog en be-
ogen een samenhangend en rustig beeld tegenover de
krans. De bouwhoogte is 7 m met een optionele opbouw
tot maximaal 12 m. De uiteenlopende gevels van verschil-
lende bedrijven worden ruimtelijk verbonden door een
doorlopende daklijst als continue element in alle gevels.
De gevel aan de voorzijde staat verplicht terug op de
kavel om aan de ringweg rond de bolling een represen-
tatieve voorruimte te maken ten behoeve van bezoekers-
parkeren. Dit gebied ligt iets verhoogd ten opzichte van
het openbare maaiveld. De hoeken aan de dwarsstraten
moeten in glas worden uitgevoerd. Het achterterrein dat
grenst aan het middengebied kan worden gebruikt voor
opslag en/of parkeren.



3D-simulatie oostrand bolling, zicht in noordelijke richting

De kavelgrootte varieert van 1.000 m tot 10.000 m².



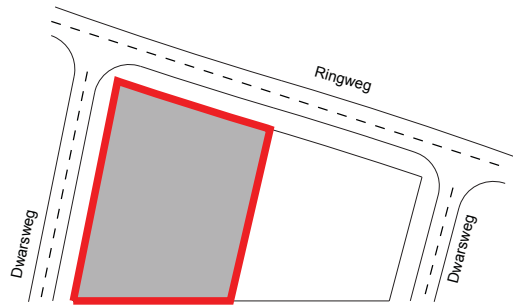


- Kavelgrens
- Rooilijn / uiterste bouwgrens
- Bebouwbaar oppervlak
- 7- Scheidingslijn bouwhoogtes
- Verplichte hoek voorgevel / zijgevel
- Verplichte glashoek
- Hekwerk
- Krentensingel



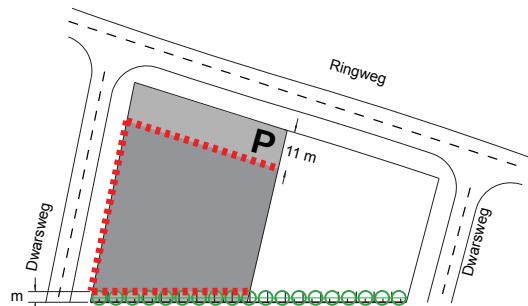
FRONT VAN GESCHAKELDE BEDRIJFSPANDEN

KAVEL



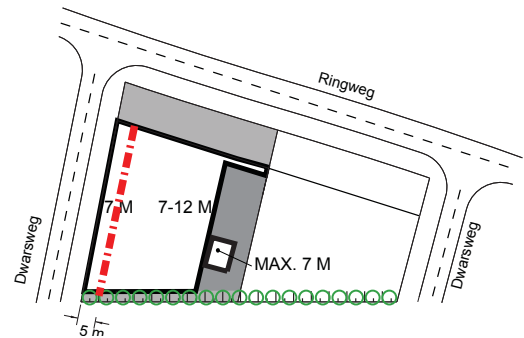
- UITGEEFBAAR = 1.000 - 10.000 M2
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- BIJGEBOUW MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND
- PERCEELSGRENS ACHTERZIJDE PER BLOK TUSSEN TWEE DWARSWEGEN VERPLICHT IN ÉÉN LIJN MET BUURKAVEL(S)

BEBOUWBAAR



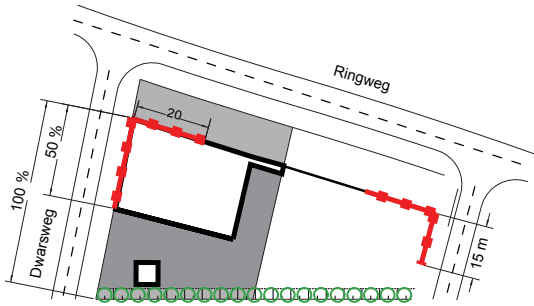
- ROOILIJN VOORZIJDE OP 11 M UIT PERCEELSGRENS LANGS RINGWEG: VOORRUIMTE T.B.V. (BEZOEKERS-)PARKEREN
- ROOILIJN ZIJGEVEL IN PERCEELSGRENS LANGS DWARSWEG
- UITERSTE BOUWGRENS ACHTERZIJDE OP 3 M UIT ACHTER- PERCEELSGRENS: ONBEOUWDE ZONE T.B.V. TALUD EN KRENTENSINGEL
- OVERIGE ZIJDE: UITERSTE BOUWGRENS IN PERCEELSGRENS

BOUWHOOGTE

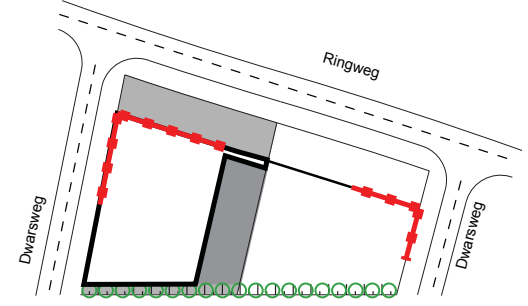


- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW 7 M - 12 M IN VOORGEVELROOILIJN
- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW 7 M IN ZIJGEVELROOILIJN AAN DWARSWEG
- ZIJGEVEL DWARSWEG: OPTIONELE OPBOUW VERPLICHT 5 M TERUGLIGGEND UIT ZIJGEVELROOILIJN
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

POSITIONERING



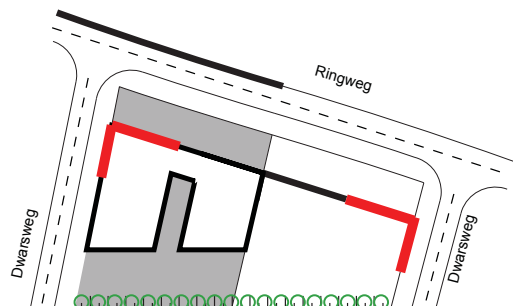
- HOOFDGEBOUW VERPLICHT IN ROOILIJN VOORZIJDE LANGS RINGWEG
- VERPLICHTE PLAATSIJNG HOOFDGEBOUW IN HOEK RINGWEG/DWARSWEG:
- MIN. 50 % VAN DE ZIJGEVEL VERPLICHT IN ROOILIJN DWARSWEG, MET EEN MINIMUM VAN 15 M VANAF HOEK VOORGEVEL
- MIN. 20 M VAN DE VOORGEVEL VERPLICHT IN ROOILIJN VANUIT HOEK ZIJGEVEL
- VERPLICHT AANEENGESLOTEN VOORZIJDE LANGS RINGWEG IN ROOILIJN : GEBOUWEN ZIJ-AAN-ZIJ GESCHAKELD OF GEKOPPELD DOOR SCHERM MET POORT
- BIJGEBOUW ALTIJD NAAST OF ACHTER HET HOOFDGEBOUW



- IDEM
- UITVULLEN HOOFDGEBOUW TOT UITERSTE BOUWGRENS ACHTERZIJDE TOEGESTAAN

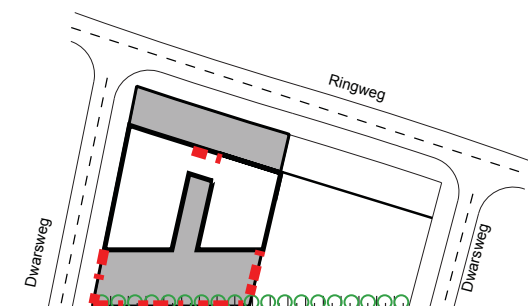
VOORBEELD 2

GLASHOEK



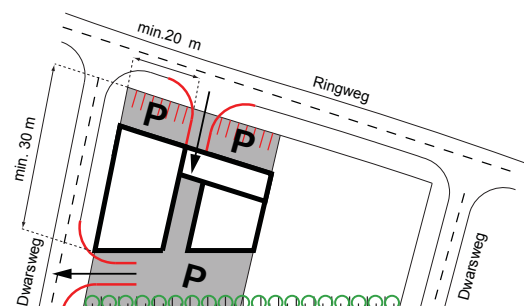
- VERPLICHTE GLASHOEK IN GEVEL HOOFDGEBOUW OP HOEKPUNT RINGWEG / DWARSWEG

HEKWERK

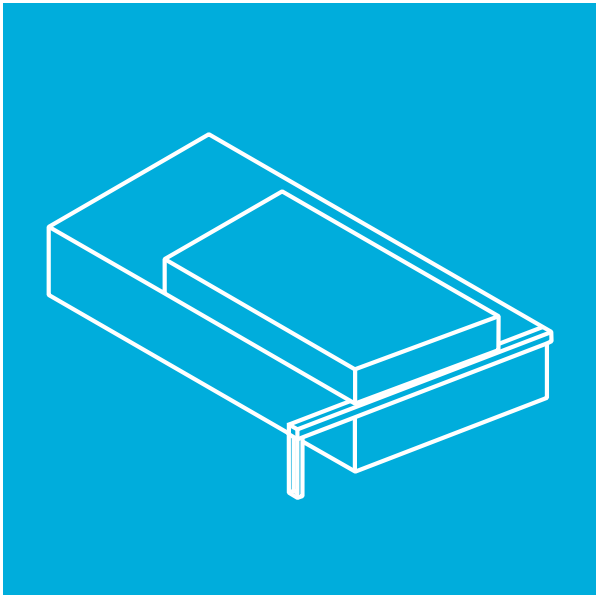


- GEEN HEKWERK VOOR HOOFDGEBOUW LANGS RINGWEG
- HEKWERK POORT VOORZIJDE 1 M TERUGLIGGEND T.O.V. VOORGEVEL HOOFDGEBOUW
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS

KAVELINRICHTING

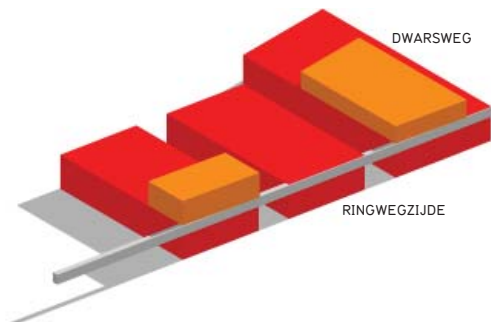


- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS PERCEELSGRENS ACHTERZIJDE
- VERPLICHTE ONTSLUITING VAN KAVEL VANAF RINGWEG
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- MAX. 1 INRIT VANAF RINGWEG PER KAVEL; INDIEN MOGELIJK GECOMBINEERD MET BUURKAVEL
- MIN. AFSTAND INRIT TOT KRUISSING IS 20 M
- UITRIT NAAR DWARSWEG OPTIONEEL MET MIN. 30 M AFSTAND TOT KRUISSING
- (BEZOEKERS-)PARKEREN VOORZIJDE VERPLICHT HAAKS OP GEVEL
- OPSLAG ALLEEN TOEGESTAAN ACHTER HOOFDGEBOUW C.Q. HEK



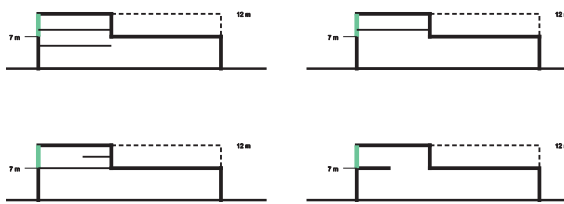
■ GESCHAKELDE BEDRIJFSPANDEN

BOUWVOLUME



- VERPLICHTE DAKLIJST ALS BINDEND ELEMENT (1 M HOOG, TUSSEN CA. 6 EN 7 M BOVEN MV) OVER VOLLE BREEDTE KAVEL EN AANSLUITEND OP HET , INDIEN AANWEZIG , NAASTGELEGEN GEBOUW (MET VOORGESCHREVEN DETAILLERING ZIE 4.5)
- GEVELONDERBREKING TOT MAX. 10 M BREED (OVERHEADDEUR IS ONDERDEEL VAN GEVEL)
- OPTIONELE OPBOUW HOOFDGEBOUW MAX. 5 M HOOG
- OPTIONELE OPBOUW VERPLICHT IN ROOIILIJN VOORZIJDE
- OPTIONELE OPBOUW VERPLICHT 5 M TERUGLIGGEND UIT ROOIILIJN DWARSWEG

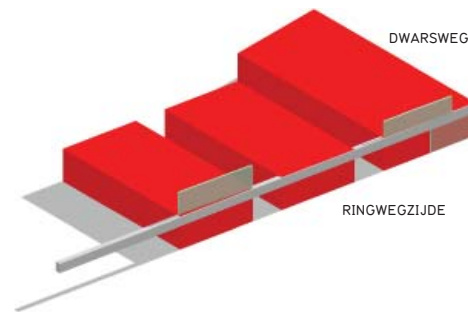
VOORBEELD-DOORSNEDES



FUNCTIONEEL GLAS GLASHOEK EN VOORGEVEL VAN OPTIONELE OPBOUW:

- KANTOREN EN OVERIG ADDITIONEEL PROGRAMMA NIET IN LOS VOLUME, MAAR ALS GEÏNTEGREERD ONDERDEEL VAN HOOFDGEBOUW ZICHTBAAR IN GEVEL OF IS VOLLEDIG ONDERGEBRACHT IN OPBOUW

GLASHOEK



- VERPLICHTE GLASHOEK VAN HOOFDGEBOUW AAN RINGWEG / DWARSWEG:
- GLAS IN GLASHOEK IS 6 M HOOG MET MAX. 1 M DAKRAND
- GLAS VOORZIJDE GLASHOEK IS 20 M BREED OF MIN. 30 % VAN GEVELLENGTE
- GLAS ZIJGEVEL GLASHOEK IS 15 M BREED OF MIN. 20 % VAN GEVELLENGTE
- VERPLICHTE GLAZEN VOORGEVEL VAN OPTIONELE BOVENBOUW, EN BIJ VOORKEUR HOEKEN OMGEZET

MATERIALEN



- HOOFDMATERIAAL VAN GESLOTEN GEVELDELEN HOOFDGEBOUW IS BAKSTEEN
- IN COMBINATIE MET STAAL, HOUT EN GLAS
- BAKSTEEN CONFORM SPECIFICATIES; KEUZE VAN KLEUR STEEN VRIJ BINNEN OPGEGEVEN PALET (PAR. 4.4)



- DAKLIJST OVERSPANT DOORRIJ-OPENINGEN NAAR ACHTERERF
- DAKLIJST IN BAKSTEEN, DETAILLERING DAKLIJST CONFORM SPECIFICATIES (PAR. 4.4)



- GLASINVULLING VRIJ MITS TRANSPARANT OF TRANSLUCENT
- GLAS IN VOORGEVEL OPBOUW BOVEN 7 M VERPLICHT TRANSPARANT
- SPIEGELEND GLAS NIET TOEGESTAAN

KAVELVERLICHTING



- ERFSCHEIDING ALLEEN IN VORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN GLASHOEK
- RECLAME TEGEN DOORLOPENDE DAKLIJST ALLEEN IN VLAKKE VORM: OPEN LETTERS, GEEN LICHTBAK
- RECLAME ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- MAATVOERING RECLAME IN OPBOUW EN/OF GLASHOEK VRIJ
- NAAMBORD OP VERHOOGDE RAND LANGS RINGWEG



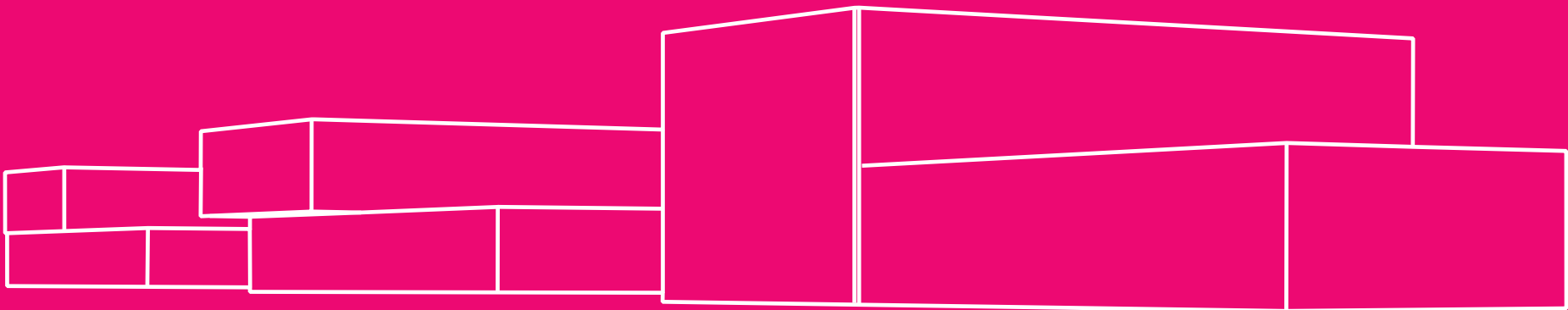
- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS PERCEELSGRENS ACHTERZIJDE
- REPRESENTATIEVE VOORRUIMTE LANGS RINGWEG MET SAMENHANGENDE INRICHTING EN VORMGEVING VOOR GEHELE RANDZONE
- TOEPASSING VAN KRENT OP OVERIGE ONVERHARDE OPPERVLAKKEN KAVEL
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN

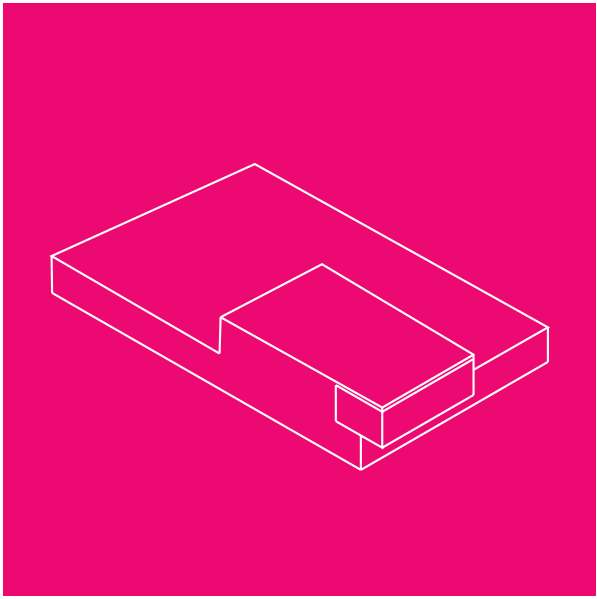


3d-simulatie zuidrand bolling, ten zuiden van A35 zicht in noordelijke richting

De bolling loopt op in zuidelijke richting en is in de zuid rand op z'n hoogst. Dit gebied leent zich dan ook bij uitsteking voor zichtkavels gericht op de A35 en Haaksbergerstraat. De kavels zijn groot: 0,4 - 1 ha. De gebouwen manifesteren zich als vrijstaande volumes, van elkaar gescheiden door open tussenruimte met een krentensingel. Vanwege de zichtlocaties worden deze gebouwen aan de zuidzijde verplicht voorzien van een 'venster' met een glazen gevel richting de Haaksbergerstraat. De gebouwen staan verplicht met een hoekpunt in de rooilijn aan de voorzijde. Het venster bevindt zich in de terugliggende hoek van het gebouw en bestaat maximaal de helft van de voorgevel. Een deel van de kavels (ten westen van de Helweg) grenst tweezijdig aan openbaar gebied, zodat de hoofdgebouwen zowel aan de noordzijde als de zuidzijde een verplichte glashoek moeten maken. De gebouwen moeten in de voorgeschreven richting worden geplaatst. Tussen de gebouwen blijft een ruimte open van min. 15 m vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Hierin wordt een afwateringsgreppel aangelegd en komt een kavelscheidende krentensingel.

De kavelgrootte varieert van 4.000 - 10.000 m².



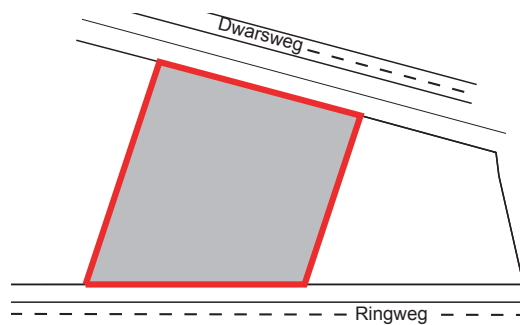


-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  m 7 m Scheidingslijn bouwhoogtes
-  Gevellijn 'panorama venster'
-  Zone bijgebouwen
-  Verplicht 'panorama venster' / glashoek
-  Hekwerk



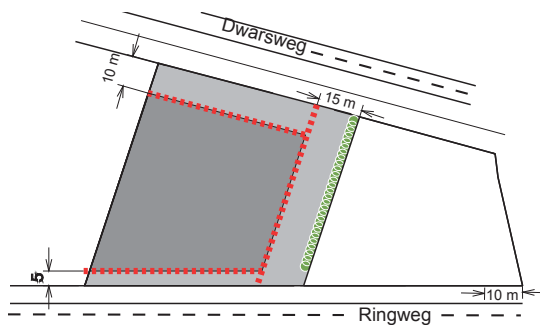
ZICHTKAVELS MET 'PANORAMA VENSTERS'

■ KAVEL



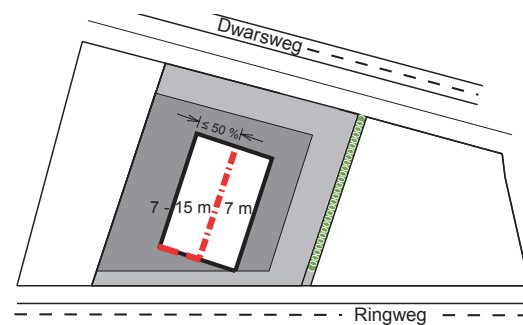
- UITGEEFBAAR = 4.000 - 10.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- EVT. BIJGEBOUW MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND

■ BEBOUWBAAR



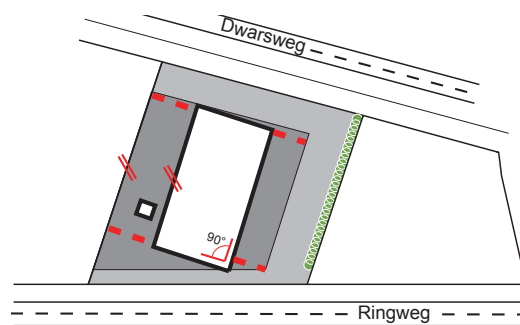
- ROOILIJN ZUIDZIJDE OP 5 M UIT KAVELGRENZ LANGS RINGWEG
- UITERSTE BOUWGRENS NOORDZIJDE OP 10 M UIT PERCEELSGRENS
- HOGE ZIJDE BOLLING (OOSTZIJDE): UITERSTE BOUWGRENS OP 15 M UIT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS: ONBEBOUWDE ZONE T.B.V. TALUD EN KRENTENSINGEL
- LAGE ZIJDE BOLLING: UITERSTE BOUWGRENS IN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- INDIEN KAVEL DIRECT GRENZEND AAN HELWEG: UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT OOSTELIJKE PERCEELSGRENS

■ BOUWHOOGTE



- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW: MIN. 7 M EN MAX. 15 M
- VERPLICHTE BOUWHOOGTE VENSTER IN ZUIDGEVEL VAN HOOFDGEBOUW IS MIN. 12 M OVER MAX. 50 % VAN DE LENGTE VAN DE ZUIDGEVEL
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

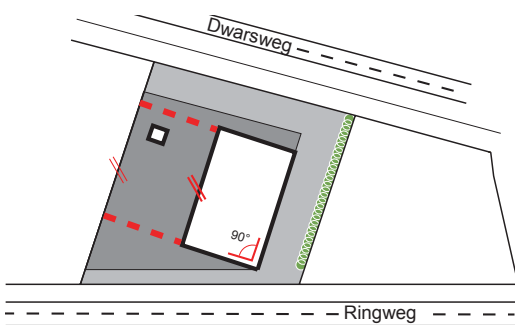
■ POSITIONERING



- VERPLICHTE PLAATSING HOEKPUNT VAN HOOFDGEBOUW IN ZUIDELIJKE ROOILIJN LANGS RINGWEG
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW: VIERKANT OF RECHTHOEK
- VERPLICHTE PLAATSING GEBOUW(EN) EVENWIJDIG AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS EN LOODRECHT DAAROP
- EVT. BIJGEBOUW NAAST HET HOOFDGEBOUW IN ZONE TUSSEN VOOR- EN ACHTERGEVEL

VOORBEELD 1

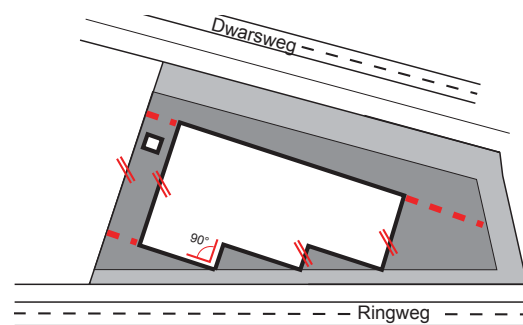
■



IDEM

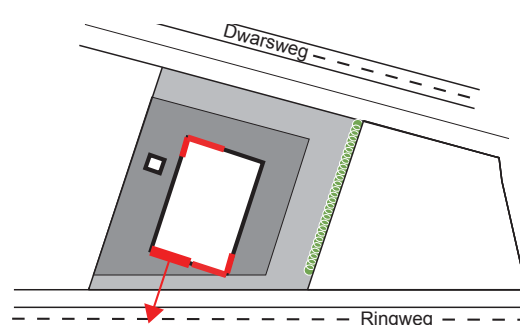
VOORBEELD 2

■ VERTANDING



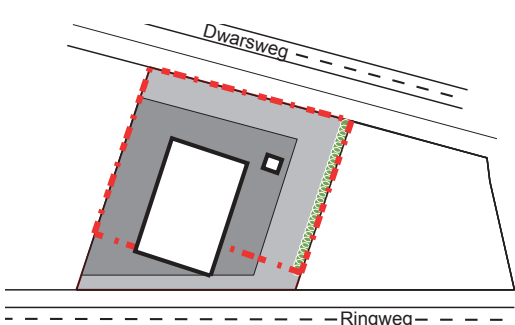
- ALLEEN VERTANDING ALS GEBOUWBREEDTE SUBSTANTIEEL GROTER DAN 100 M
- VOORGEVEL SPRINGT MIN. 8 M TERUG
- ZIJGEVEL VERTANDING PARALLEL AAN WESTELIJKE PERCEELSGRENS
- VERTANDING IN MIN OF MEER GELIJKE DELEN (BEHOUD EENVOUDIGE GRONDVORM)

■ GLASHOEK/VENSTER



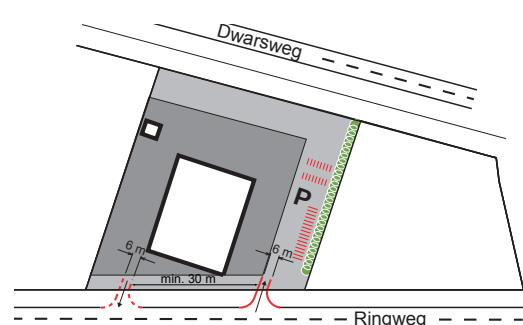
- VERPLICHT 'PANORAMA VENSTER' IN ZUIDGEVEL VAN HOOFDGEBOUW UITGEVOERD IN GLAS (zie bouwhoogte)
- VERPLICHTE GLASHOEK IN ZUIDGEVEL HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN RINGWEG
- VERPLICHTE GLASHOEK IN NOORDGEVEL HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN DWARSWEG
- IEDERE OPTIONELE VERTANDING ZUIDGEVEL VERPLICHT UITVOEREN ALS GLASHOEK

■ HEKWERK

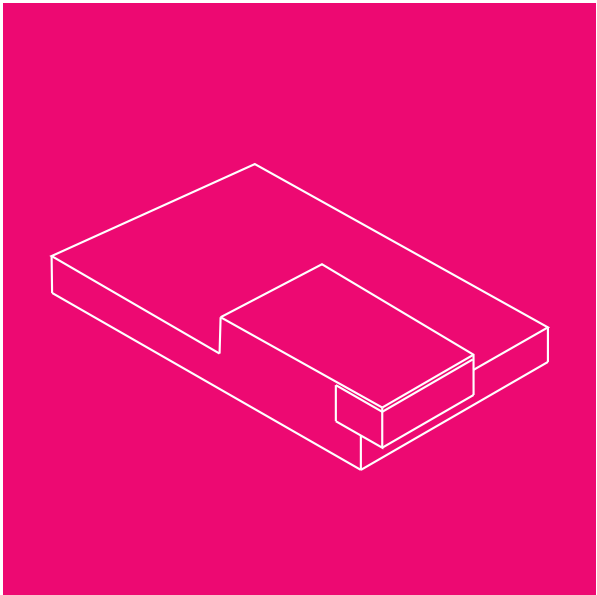


- HEKWERK ZUIDZIJDE PARALLEL AAN VOORGEVEL HOOFDGEBOUW AAN RINGWEG
- HEKWERK NOOIT VOOR DE VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK ZUIDZIJDE SLUIT AAN OP HOOFDGEBOUW MIN. 1 M ACHTER VOORGEVEL
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS

■ KAVELINRICHTING



- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS PERCEELSGRENS HOGE ZIJDE BOLLING
- HOOFDONTSLUITING VAN KAVEL AAN RINGWEG
- ONTSLUITING DWARSWEG T.B.V. LADEN EN LOSSEN
- TWEEDE INRIT AAN RINGWEG MOGELIJK BIJ ONDERLINGE AFSTAND INRIT TOT INRIT VAN MIN. 30 M (OOK TOT INRIT BUURKAVEL)
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- GEEN PARKEREN VOOR GEBOUW C.Q. HEKWERK AAN ZUIDZIJDE LANGS RINGWEG
- OPSLAG ALLEEN INPANDIG

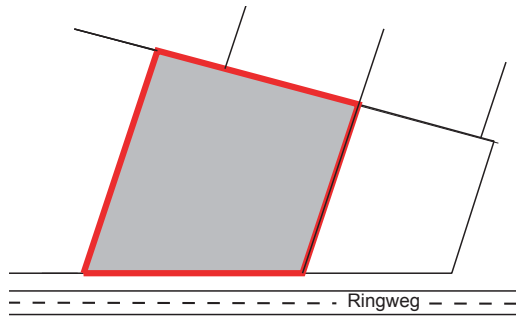


-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  m 7 m Scheidingslijn bouwhoogtes
-  Gevellijn 'panorama venster'
-  Zone bijgebouwen
-  Verplicht 'panorama venster' / glashoek
-  Hekwerk



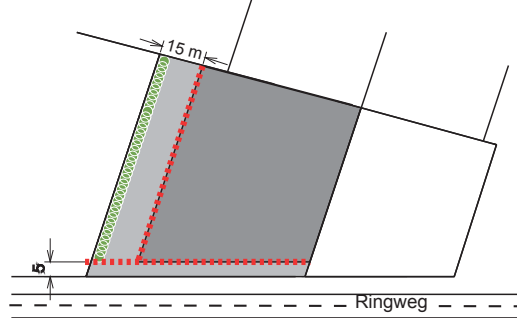
ZICHTKAVELS MET 'PANORAMA VENSTERS'

■ KAVEL



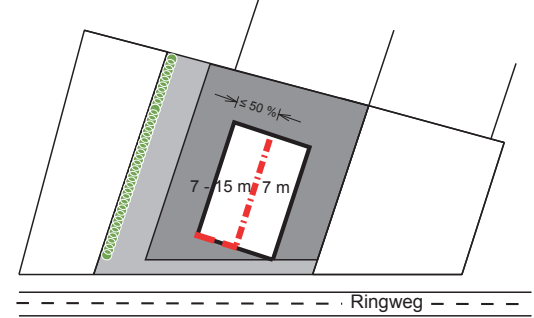
- UITGEEFBAAR = 4.000 - 10.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- EVT. BIJGEBOUW MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND

■ BEBOUWBAAR



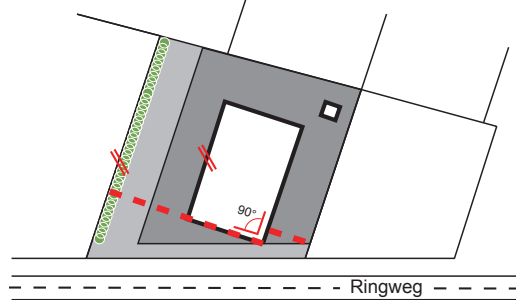
- ROOIILIJN ZUIDZIJDE OP 5 M UIT KAVELGRENS LANGS RINGWEG
- HOGE ZIJDE BOLLING (WESTZIJDE): UITERSTE BOUWGRENS OP 15 M UIT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS: ONBEBOUWDE ZONE T.B.V. TALUD EN KRENTENSINGEL
- LAGE ZIJDE BOLLING: UITERSTE BOUWGRENS IN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- ACHTERZIJDE: UITERSTE BOUWGRENS IN PERCEELSGRENS
- INDIEN KAVEL DIRECT GRENZEND AAN HELWEG:
UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT WESTELIJKE PERCEELSGRENS

■ BOUWHOOGTE



- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW: MIN. 7 M EN MAX. 15 M
- VERPLICHTE BOUWHOOGTE VENSTER IN ZUIDGEVEL VAN HOOFDGEBOUW IS MIN. 12 M OVER MAX. 50 % VAN DE LENGTE VAN DE ZUIDGEVEL
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

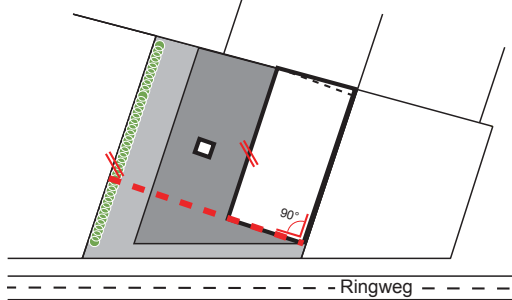
■ POSITIONERING



- VERPLICHTE PLAATSING HOEKPUNT VAN HOOFDGEBOUW IN ZUIDELIJKE ROOIILIJN LANGS RINGWEG
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW: VIERKANT OF RECHTHOEK
- VERPLICHTE PLAATSING GEBOUW(EN) EVENWIJDIG AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS EN LOODRECHT DAAROP
- EVT. BIJGEBOUW ACHTER VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW, NAAST OF ACHTER HET HOOFDGEBOUW

VOORBEELD 1

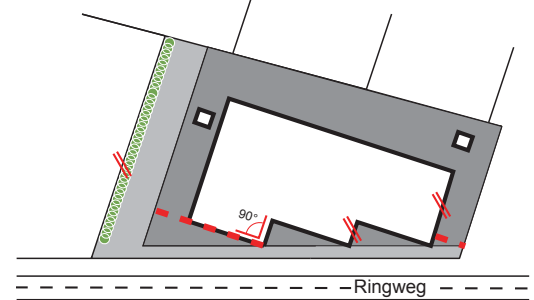
■



- IDEM
- UITVULLING HOOFDGEBOUW TOT KAVELGRENS ACHTERZIJDE TOEGESTAAN

VOORBEELD 2

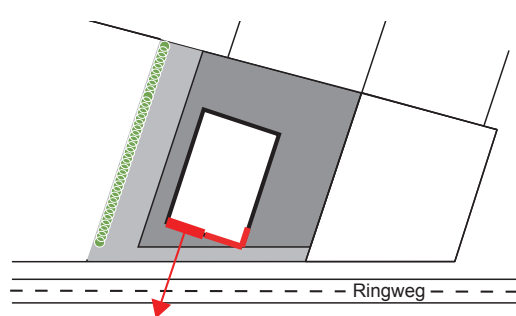
■ VERTANDING



- ALLEEN VERTANDING ALS GEBOUWBREEDTE SUBSTANTIEEL GROTER DAN 100 M
- VOORGEVEL SPRINGT MIN. 8 M TERUG
- ZIJGEVEL VERTANDING PARALLEL AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- VERTANDING IN MIN OF MEER GELIJKE DELEN (BEHOUD EENVOUDIGE GRONDVORM)

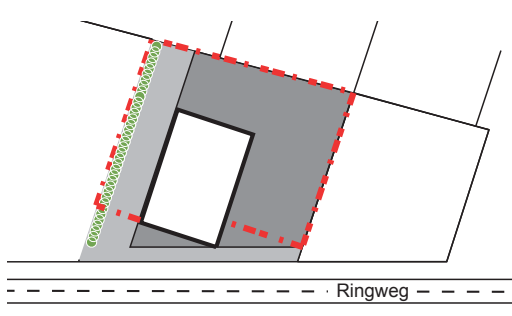
VOORBEELD 3

■ GLASHOEK/VENSTER



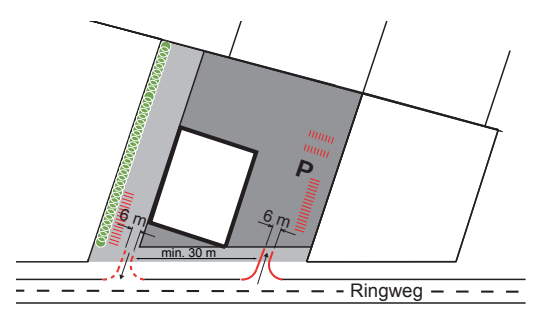
- VERPLICHT 'PANORAMA VENSTER' IN ZUIDGEVEL VAN HOOFDGEBOUW UITGEVOERD IN GLAS (zie bouwhoogte)
- VERPLICHTE GLASHOEK IN ZUIDGEVEL HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN RINGWEG
- IEDERE OPTIONELE VERTANDING ZUIDGEVEL VERPLICHT UITVOEREN ALS GLASHOEK

■ HEKWERK

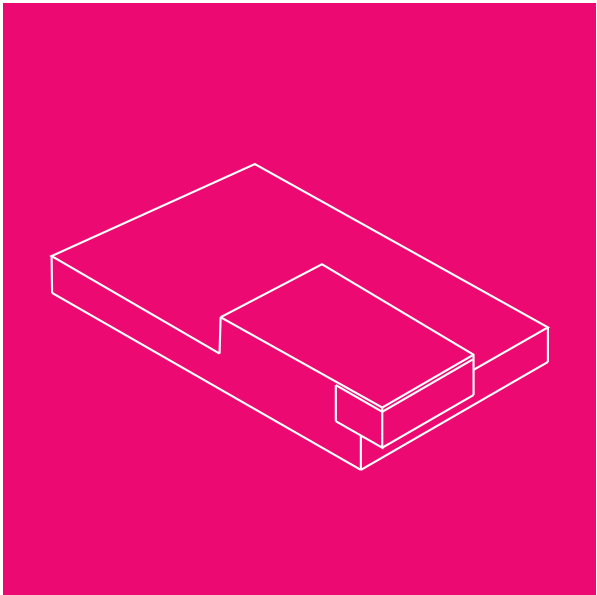


- HEKWERK ZUIDZIJDE PARALLEL AAN VOORGEVEL HOOFDGEBOUW AAN RINGWEG
- HEKWERK NOOIT VOOR DE VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK ZUIDZIJDE SLUIT AAN OP HOOFDGEBOUW MIN. 1 M ACHTER VOORGEVEL
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS

■ KAVELINRICHTING

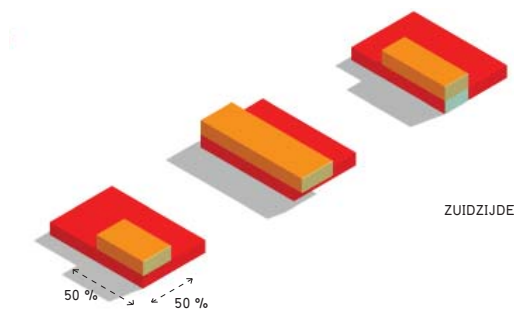


- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS PERCEELSGRENS HOGE ZIJDE BOLLING
- HOOFDONTSLUITING VAN KAVEL AAN RINGWEG
- ONTSLUITING DWARSWEG T.B.V. LADEN EN LOSSEN
- TWEEDE INRIT AAN RINGWEG MOGELIJK BIJ ONDERLINGE AFSTAND INRIT TOT INRIT VAN MIN. 30 M (OOK TOT INRIT BUURKAVEL)
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- GEEN PARKEREN VOOR GEBOUW C.Q. HEKWERK AAN ZUIDZIJDE LANGS RINGWEG
- OPSLAG ALLEEN INPANDIG



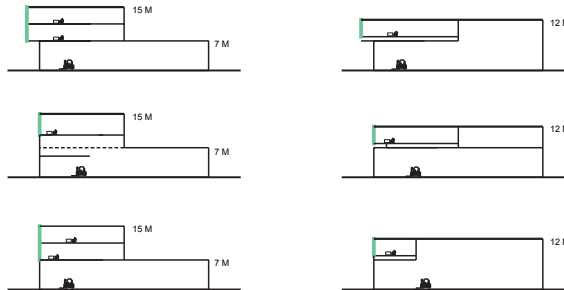
■ ZICHTKAVELS MET 'PANORAMA VENSTERS'

■ BOUWVOLUME



- VERPLICHT 'PANORAMA VENSTER' IN TERUGLIGGENDE GEBOUWHOEK VAN ZUIDGEVEL HOOFDGEBOUW (OPENING IN GEVEL OF OPBOUW OP ONDERBOUW)
- 'PANORAMA VENSTER' IS MIN. 10 M BREED EN MAX. 50 % VAN GEVELLENGTE ZUIDZIJDE HOOFDGEBOUW
- DIEPTE VAN 'PANORAMA VENSTER' ALS OPBOUW IS MIN. 50 % VAN LENGTE ZIJGEVEL VAN DE ONDERBOUW
- OVERSTEK VOORZIJDE OPBOUW TOEGESTAAN MITS PARALLEL AAN VOORGEVEL

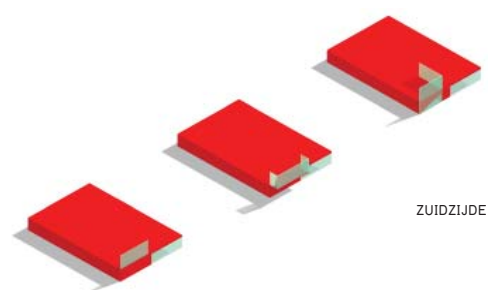
■ VOORBEELD-DOORSNEDES



FUNCTIONEEL 'PANORAMA VENSTER':

- KANTOREN EN OVERIG ADDITIONEEL PROGRAMMA NIET IN LOS VOLUME, MAAR ALS GEÏNTEGREERD ONDERDEEL VAN HOOFDGEBOUW EN ZICHTBAAR IN GEVEL OF IS VOLLEDIG ONDERGEBRACHT IN OPBOUW
- INTEGRATIE HOOFDENTREE EN VENSTER TOEGESTAAN

■ GLASHOEK/VENSTER



- VERPLICHTE GLASHOEK ZUIDZIJDE VAN HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN RINGWEG (VOOR ZUIDRAND-WEST OOK GLASHOEK NOORDZIJDE GRENZEND AAN DWARSWEG)
- GLAS IN GLASHOEK TENMINSTE 6 M HOOG MET MAX. 1 M DAKRAND
- GLAS VOORZIJDE GLASHOEK IS 20 M BREED OF MIN. 30 % VAN GEVELLENGTE
- GLAS ZIJGEVEL GLASHOEK IS 15 M BREED OF MIN. 20 % VAN GEVELLENGTE
- GLASHOEK OPTIONELE VERTANDING ZUIDGEVEL: VOORGEVEL 20 M BREED OF MIN. 30 % VAN GEVELLENGTE EN VERTANDE ZIJGEVEL IS 100 % VAN GEVELLENGTE IN GLAS
- GEHELE GEVELOPPERVAK VAN VOORZIJDE 'PANORAMA VENSTER' VERPLICHT IN GLAS

■ MATERIELEN



- HOOFDGEBOUW EN EVT. BIJGEBOUW VERPLICHT ZILVERKLEURIG METAAL IN COMBINATIE MET GLAS
- SPIEGELENDE GLAS NIET TOEGESTAAN



- DETAILLERING METAAL IN GEVEL VRIJ (PROFIEL/VLAK)



- GLASINVULLING VRIJ MITS TRANSPARENT OF TRANSLUCENT
- GLAS IN VOORZIJDE 'PANORAMA VENSTER' VERPLICHT TRANSPARENT

■ KAVELINRICHTING



- ERFSCHIEDING ALLEEN IN VORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN
- HEKWERK ZUIDZIJDE MIN. 1 M VANAF HOEKPUNT TERUGLIGGEND TEN OPZICHTE VAN VOORGEVEL



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN VOORZIJDE 'PANORAMA-VENSTER' EN/OF GLASHOEK ZUIDZIJDE
- RECLAME IN 'PANORAMAVENSTER' EN/OF GLASHOEK ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- MAATVOERING RECLAME IN 'PANORAMAVENSTER' EN/OF GLASHOEK VRIJ
- NAAMBORD IN 5 M ZONE LANGS RINGWEG
- VERPLICHTE PLAATSING BORD PARALLEL AAN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS



- VERPLICHTE KRENTENSINGEL LANGS ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- TOEPASSING VAN KRENT OP OVERIGE ONVERHARDE OPPERVLAKKEN KAVEL
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN

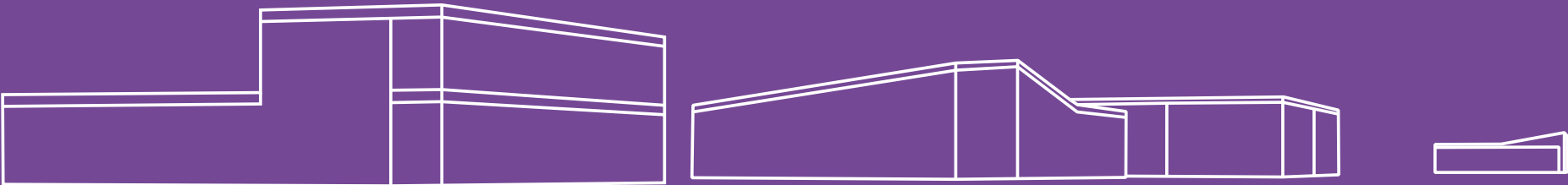


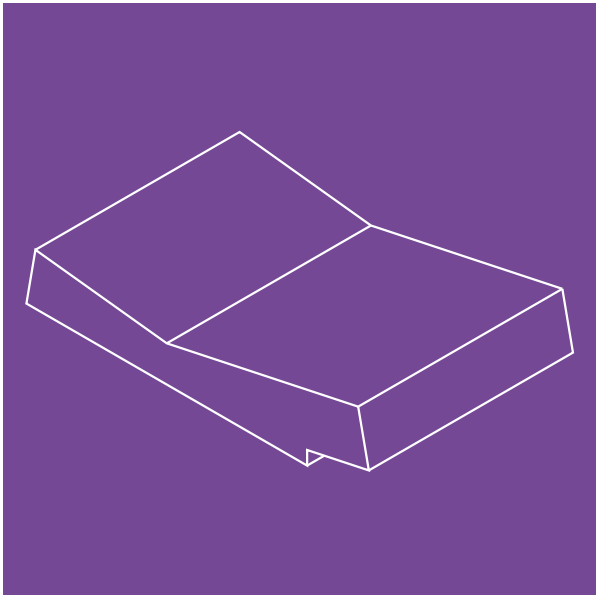
- De zuidelijke rand van de oostkrans is ingeruimd voor zog. 'mammoets', XL-bedrijfsgebouwen op zeer grote kavels. Waar de A35 van verdiept overgaat naar een ligging op maaiveld, en zelfs iets boven maaiveld komt te liggen, ontstaan gunstige voorwaarden voor bedrijven die zich willen profileren aan de snelweg. De kavels liggen afgekeerd van de kleinschalige delen van de oostkrans, d.w.z. een verplichte eikensingel schermt de kavel af. De zuidzijde is de voorzijde, hier is de kavel ontsloten en hier presenteert het gebouw zich naar buiten. Uitzondering vormt de oostelijke kavel die zich oriënteert naar de rondweg. De gebouwen zijn groot, nauwelijks geled en monolytisch van uiterlijk. Verplicht is de toepassing van glas in de zuidgevel. De gebouwen staan 'op afstand' vanwege een niet-bouwbaar zone langs de A35. De voorgevels staan verplicht in dezelfde richting, onder een hoek ten opzichte van de snelweg zodat de gebouwen in perspectief zich vertonen als losse gebouwen in een reeks. Parkeren vindt plaats aan de zuidzijde voor het gebouw, en het representatieve voorterrein dient landschappelijk (groen en open) te worden ingericht.



3d-simulatie vanaf kruising Usseleerrondweg/A35, zicht in westelijke richting

De kavelgrootte varieert van 10.000 - 20.000 m².





-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  ≥ 10 m Bouwhoogtes
-  Zone bijgebouwen
-  Verplichte eikenhoutwal
-  Hekwerk



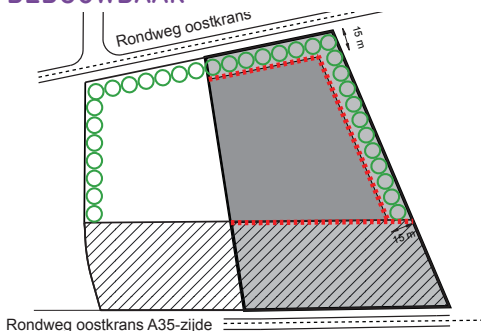
■ ZICHTKAVELS A35 MET 'MAMMOETS'

■ KAVEL



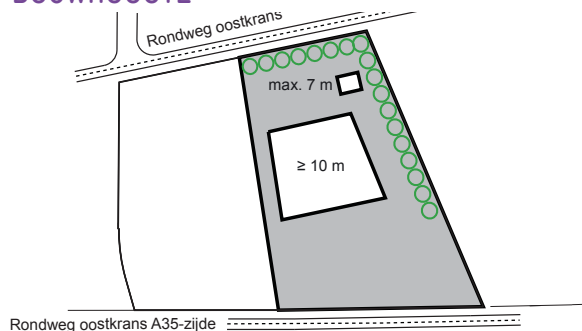
- UITGEEFBAAR = 10.000 - 20.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- EVT. BIJGEBOUW MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW IS VRIJSTAAND

■ BEBOUWBAAR



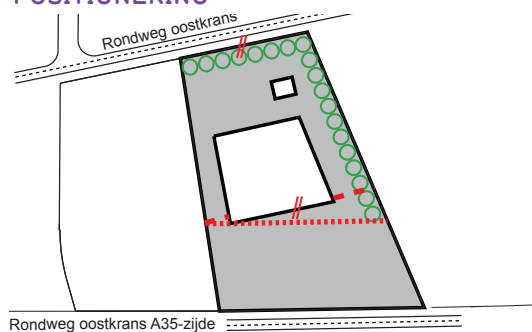
- UITERSTE BOUWGRENS ZUIDZIJDE OP CA. 56 M UIT ZUIDELIJKE KAVELGRENS LANGS RONDWEG A35-ZIJDE: BEBOUWINGSVRIJE ZONE I.V.M. HOGE DRUK GASLEIDING EN EXTERNE VEILIGHEID
- UITERSTE BOUWGRENS OOST- EN NOORDZIJDE OP 15 M VANUIT KAVELGRENS (GRENZEND AAN OPENBAAR GEBIED): BEBOUWINGSVRIJE ZONE T.B.V. EIKENWAL

■ BOUWHOOGTE



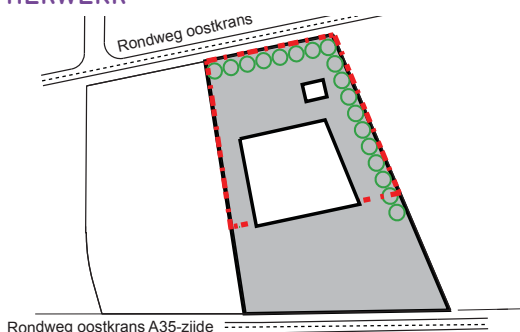
- BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW: MIN. 10 M
- BOUWHOOGTE EVT. BIJGEBOUW: MAX. 7 M

■ POSITIONERING



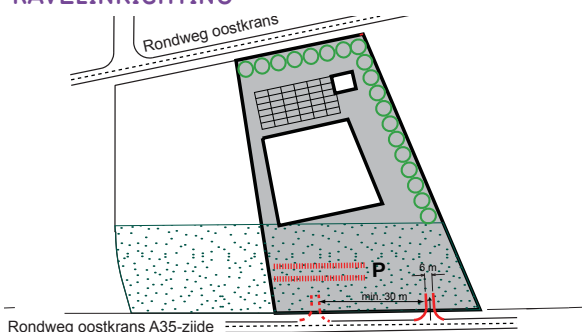
- ZUIDELIJK HOEKPUNT VAN HOOFDGEBOUW VERPLICHT IN LIJN VAN ZUIDELIJKE BOUWGRENS
- ZUIDELIJKE GEVEL VERPLICHT PARALLEL AAN NOORDELIJKE KAVELGRENS ; OVERIGE ZIJDEN VRIJ
- EVT. BIJGEBOUW ACHTER VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW, NAAST OF ACHTER HET HOOFDGEBOUW

■ HEKWERK

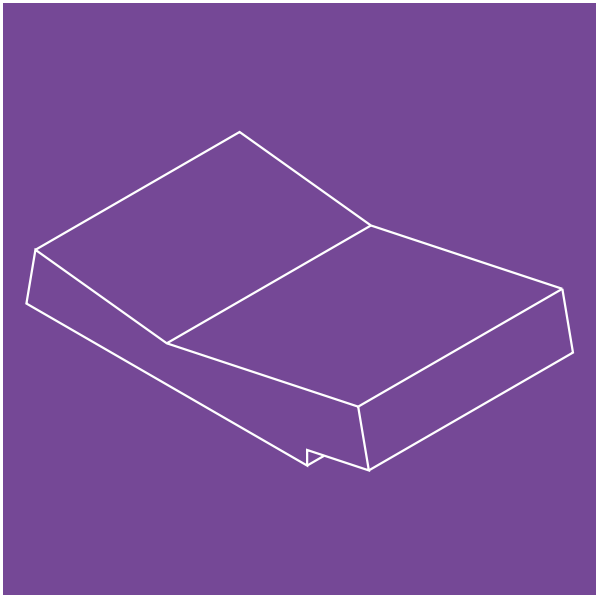


- HEKWERK ZUIDZIJDE PARALLEL AAN VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK NOOIT VOOR DE VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW
- HEKWERK ZUIDZIJDE SLUIT AAN OP HOOFDGEBOUW 1 M ACHTER VOORGEVEL
- HEKWERK OVERIGE ZIJDEN IN PERCEELSGRENS

■ KAVELINRICHTING

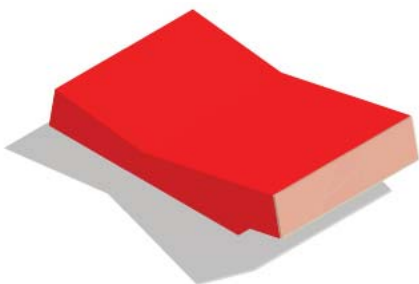


- VERPLICHTE EIKENWAL TER AFSCHERMING NAAR OPENBAAR GEBIED (ZUIDZIJDE OPEN)
- HOOFDONTSLUITING KAVEL VERPLICHT AAN ZUIDELIJKE RONDWEG
- TWEDE INRIT AAN ZUIDELIJKE RONDWEG MOGELIJK BIJ ONDERLINGE AFSTAND INRIT TOT INRIT VAN MIN. 30 M (OOK TOT INRIT BUURKAVEL)
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- VERPLICHT PARKEREN BINNEN BEBOUWINGSVRIJE ZONE MET LANDSCHAPPELIJKE VORMGEVING
- OPSLAG BIJ VOORKEUR INPANDIG, OMMUURD OF OVERDEKT



ZICHTKAVELS A35 MET 'MAMMOETS'

BOUWVOLUME



- GROTE VOLUMES MET SCULPTURALE VORMGEVING
- GERICHTHEID VAN VOLUME OP A35



- MONOLYTHISCH VOLUME QUA MATERIAALGEBRUIK, KLEUR EN DETAILLERING
- TOEPASSING VAN GLAS IN ZICHTIJDE AAN A35
- SPIEGELEND GLAS NIET TOEGESTAAN

VOORBEELD 1



- IDEM

VOORBEELD 2



- OPSLAG BUITEN GEBOUW OMMUURD OF AFGEDEKT DOOR DAK



- ERFSCHIEDING ALLEEN IN VORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN
- MIN. 1 M VANAF HOEKPUNT HOOFDGEBOUW TERUGLIGGEND TEN OPZICHTE VAN VOORGEVEL



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN ZUIDGEVEL\
- RECLAME ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- NAAMBORD LANGS RONDWEG BIJ ENTREE NAAR KAVEL



- VERPLICHTE EIKENWAL OP EIGEN KAVEL TER AFSCHERMING VAN OPENBAAR GEBIED GRENZEND AAN ACHTERZIJDE KAVEL
- LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING PARKEERZONE ZUIDZIJDE AAN RONDWEG/A35 MET BEHOUD VAN OPENHEID
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN



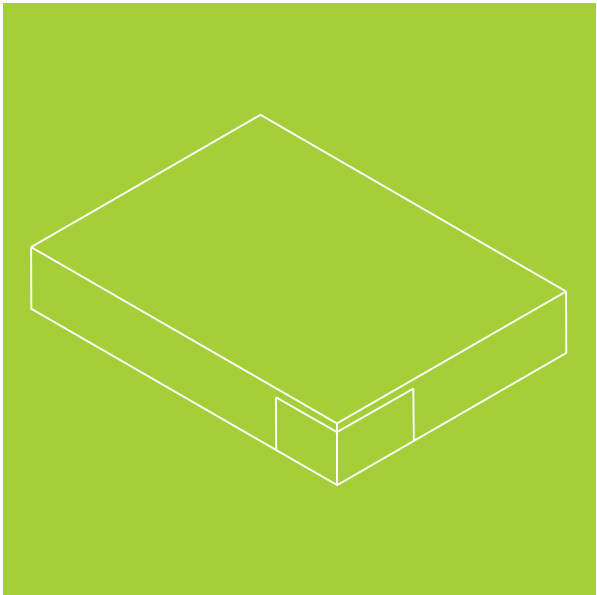
3d-simulatie vanaf Usselerschoolweg richting Haaksbergerstraat



De grotere kavels ter weerszijden van de Haaksbergerstraat worden ingevuld met ‘solitair’, vrijstaande hoofd- en bijgebouwen, in een zodanige compositie dat het beeld van een erf ontstaat. De kavels en bedrijfsgebouwen liggen wat grootte betreft tussen de kleinschaligheid van de bestaande woonerven en nieuwe bedrijfsterreinen en de grootschaligheid van de zichtkavels aan de A35. De gebouwen voegen zich naar de locatie door een verplichte plaatsing van één (voor)gevel evenwijdig aan de aangrenzende straat. De naar de straat gekeerde gevel heeft een glazen hoek. De positionering van het gebouw op de kavel is vrij binnen het bebouwingsvlak.

De kavelgrootte varieert van 4.000 – 10.000 m².



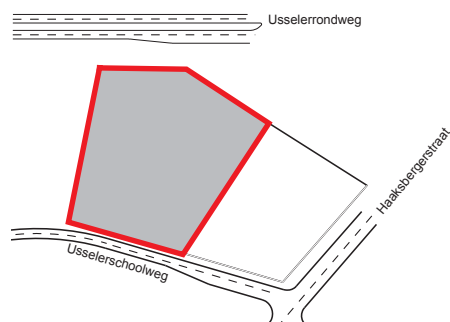


-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  7 - 10 M Bouwhoogtes
-  Zone bijgebouwen
-  Verplichte eikenhoutwal
-  Hekwerk



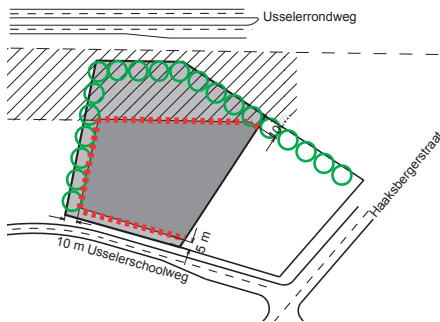
 BEDRIJVENCLUSTER MET 'SOLITAIREN'

■ KAVEL



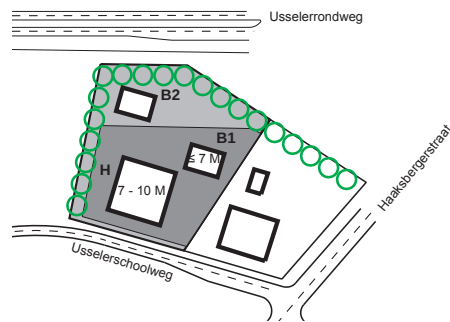
- UITGEEFBAAR = 4.000 - 10.000 M2
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL; MEERDERE BIJGEBOUWEN MOGELIJK
- EVT. BIJGEBOUW MAX. TER GROOTTE VAN 10 % VAN FOOTPRINT HOOFDGEBOUW
- EVT. BIJGEBOUW(EN) IS VRIJSTAAND

■ BEBOUWBAAR



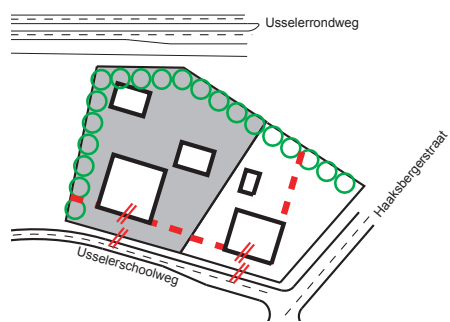
- UITERSTE BOUWGRENS VOORZIJDE GRENZEND AAN OPENBARE WEG OP 5 M UIT PERCEELSGRENS
- NOORDELIJKE UITERSTE BOUWGRENS HOOFDGEBOUW OP 30 M UIT HART HOOGSPANNINGSZONE I.V.M. BELEMMERING BOUWHOOGE
- UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT PERCEELSGRENS ACHTERZIJDE GRENZEND AAN OPENBAAR GEBIED: BEBOUWINGSVRIJE ZONE TEN BEHOEVE VAN AFSCHERMENDE HOUTWAL
- OVERIGE ZIJDE: UITERSTE BOUWGRENS IN PERCEELSGRENS

■ BOUWHOOGE



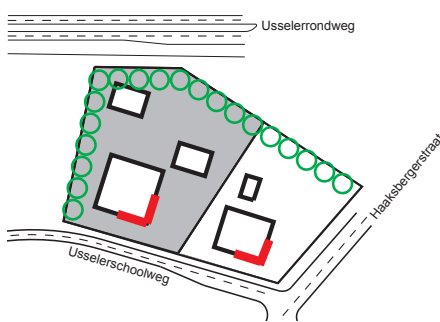
- HOOFDGEBOUW (H) MIN. 7 M TOT MAX. 10 M
- EVT. BIJGEBOUW(EN) (B1): MAX. 7 M
- EVT. BIJGEBOUW(EN) (B2) ONDER HOOGSPANNINGSZONE IN HOOGTE BEPERKT

■ POSITIONERING



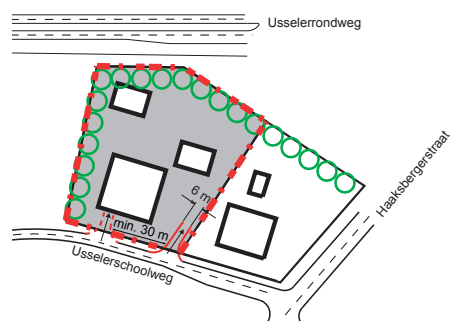
- VRIJE POSITIONERING HOOFDGEBOUW BINNEN BEBOUWINGSVLAK
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW; VIERKANT OF RECHTHOEK
- ÉÉN NAAR DE OPENBARE WEG GEKEERDE GEVEL VAN HOOFDGEBOUW VERPLICHT PARALLEL AAN PERCEELSGRENS VOORZIJDE
- RUIMTELIJKE COMPOSITIE VAN HOOFD- EN BIJGEBOUW(EN) TOT BESLOTEN ERF
- EVT. BIJGEBOUW(EN) ACHTER VOORGEVEL VAN HOOFDGEBOUW; NAAST OF ACHTER HET HOOFDGEBOUW GEZIEN VANAF DE OPENBARE WEG

■ GLASHOEK

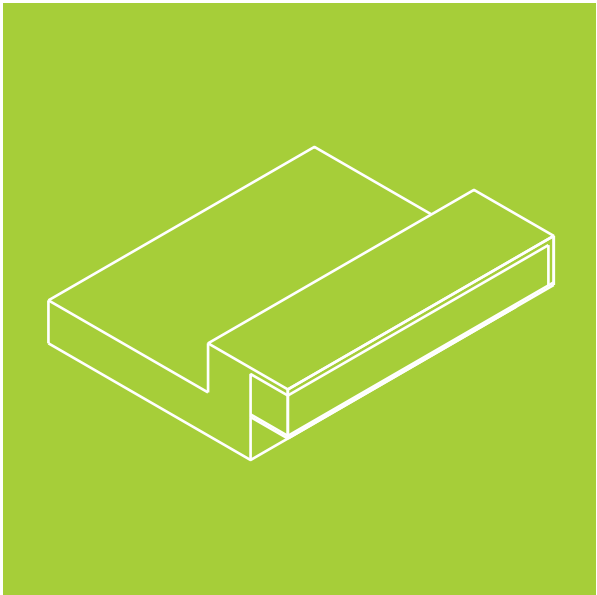


- VERPLICHTE GLASHOEK AAN VOORZIJDE VAN HOOFDGEBOUW GERICHT NAAR OPENBARE WEG

■ KAVELINRICHTING

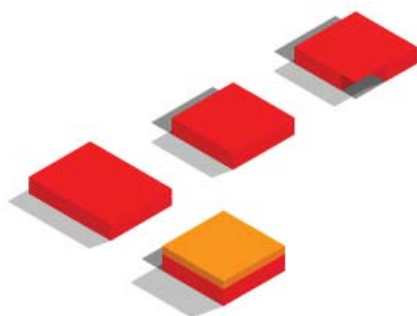


- VERPLICHTE EIKENHOUTWAL OP EIGEN KAVEL TER AFSCHERMING VAN ACHTERZIJDE KAVEL (T.P.V. HOOGSPANNINGSZONE ALS EIKENHAKHOUT)
- HOOFDONTSLUITING VAN KAVEL VERPLICHT AAN USSELSCHOOLOWEG
- TWEEDE INRIT AAN USSELSCHOOLOWEG MOGELIJK BIJ ONDERLINGE AFSTAND INRIT TOT INRIT VAN MIN. 30 M (OOK TOT INRIT BUURKAVEL)
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL; SITUERING PARKEREN VRIJ
- OPSLAG ALLEEN INPANDIG, IN HOOFD- EN/OF BIJGEBOUW(EN)
- HEKWERK RONDOM IN PERCEELSGRENS



 BEDRIJVENCLUSTER MET 'SOLITAIREN'

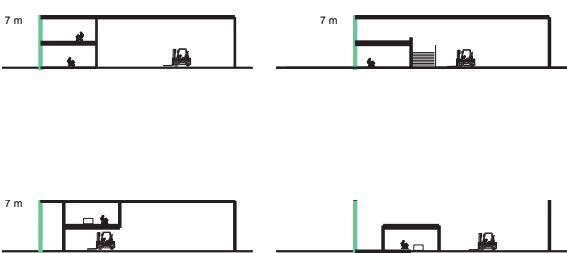
BOUWVOLUME



EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW EN EVT. BIJGEBOUWEN:

- BASISVOLUME RECHTHOEK OF VIERKANT 7 M - 10 M HOOG
- VERPLICHT DAKOVERSTEK BIJ WEGVALLEN HOEK (NOOIT POSITIE GLASHOEK!)
- IN HOOGTE VOLLEDIG UITGEVULD VOLUME

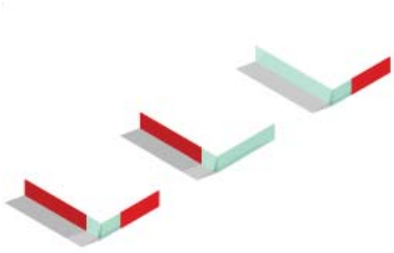
VOORBEELD-DOORSNEDES



FUNCTIONEEL GLAS GLASHOEK:

- KANTOREN EN OVERIG ADDITIONEEL PROGRAMMA NIET IN LOS VOLUME, MAAR ALS GEÏNTEGREERD ONDERDEEL VAN HOOFDGEBOUW ZICHTBAAR IN GEVEL

GLASHOEK



- VERPLICHTE GLASHOEK VAN HOOFDGEBOUW GRENZEND AAN OPENBARE WEG
- GLAS IN GLASHOEK TENMINSTE 6 M HOOG MET MAX. 1 M DAKRAND
- VOORZIJD: GLASHOEK IS 20 M BREED OF MIN. 30 % VAN GEVELLENGTE
- ZIJGEVEL: GLASHOEK IS 15 M BREED OF MIN. 20 % VAN GEVELLENGTE
- BIJ VOORKEUR: GEHELE VOOR- OF ZIJGEVEL IN GLAS

MATERIALEN



- HOOFDGEBOUW EN BIJGEBOUW(EN) IN ÉÉN HOOFDMATERIAAL
- VERPLICHT BAKSTEEN CONFORM KLEURENPALET IN COMBINATIE MET GLAS, HOUT OF STAAL
- SPIEGELENDE GLAS NIET TOEGESTAAN

VOORBEELD 1



- IDEM

VOORBEELD 2



- GLASINVULLING VRIJ MITS TRANSPARANT OF TRANSLUCENT
- GLAS IN GLASHOEK VERPLICHT TRANSPARANT

KAVELINRICHTING



- ERFSCHEIDING ALLEEN IN FORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN GLASHOEK VOORZIJD GRENZEND AAN OPENBARE WEG
- RECLAME IN GLASHOEK ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- MAATVOERING RECLAME IN GLASHOEK VRIJ
- NAAMBORD IN 5 M ZONE LANGS USSELSCHOOLOWEG C.Q. OOSTELIJKE RONDWEG



- VERPLICHTE EIKENWAL OP EIGEN KAVEL TER AFSCHERMING VAN ACHTERZIJD KAVEL
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN

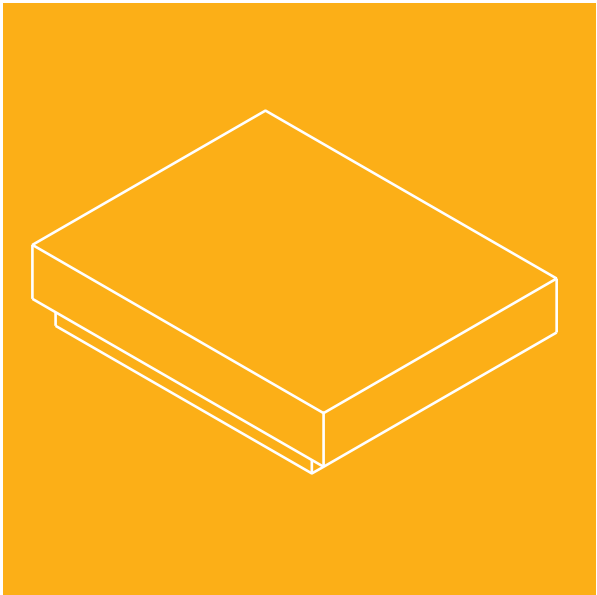


3d-simulatie vanaf Haaksbergerstraat in oostelijke richting

Langs de Haaksbergerstraat is aan de zuidzijde een zone voor kleinschalige bedrijven voorzien. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de bestaande kleinschalige delen van de oostkrans. De reeks kavels bevindt zich tussen de Haaksbergerstraat en de nieuwe rondweg van de oostkrans. Daarmee krijgen deze kavels twee verplichte voorkanten. De ontsluiting van de kavels vindt alleen plaats aan de zuidzijde vanaf de rondweg. De gebouwen hebben alle dezelfde bouwhoogte, en bestaan uit een begane grondlaag waarin glas de boventoon voert, en een opbouw. De beide voorkanten van de begane grond zijn verplicht in glas uitgevoerd. De begane grondlaag wordt met overwegend glas een sokkel waarop de bovenbouw lijkt te zweven. De gevels langs de Haaksbergerstraat staan in één lijn, de perceelsgrens is hier rooijlijn. De onderlaag mag terugliggen. Tussen de gebouwen door zijn in noord-zuidrichting doorzichten mogelijk.

De kavelgrootte varieert van 500 – 1.000 m2.



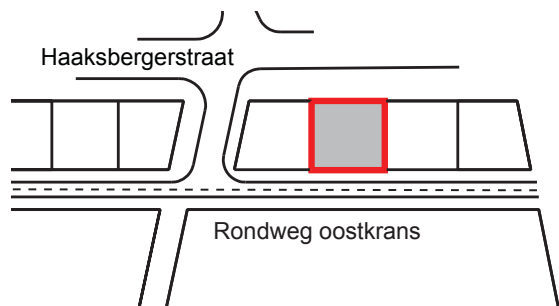


-  Kavelgrens
-  Rooilijn / uiterste bouwgrens
-  Bebouwbaar oppervlak
-  Bouwhoogtes
-  Hekwerk



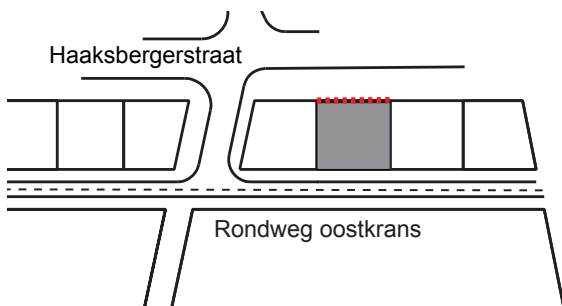
 BEDRIJVENSTRIP LANGS HAAKSBERGERSTRAAT

KAVEL



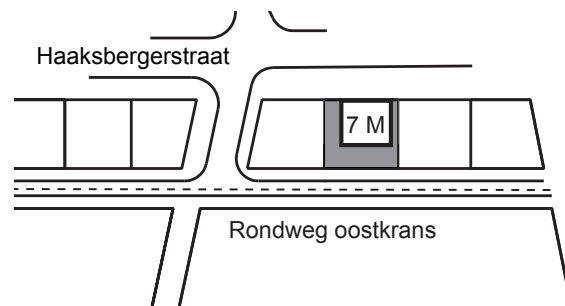
- UITGEEFBAAR = 500 - 1.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- GEEN BIJGEBOUWEN

BEBOUWBAAR



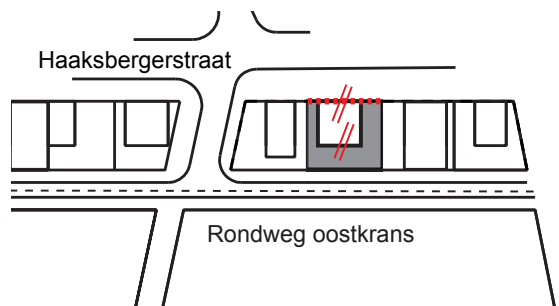
- ROOIJLIJN IN NOORDELIJKE PERCEELSGRENS LANGS HAAKSBERGERSTRAAT
- INDIEN KAVEL GRENZEND AAN OPENBAAR GEBIED OF BESTAAND ERF: UITERSTE BOUWGRENS OP 5 M UIT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS
- UITERSTE BOUWGRENS OVERIGE ZIDEN IN PERCEELSGRENS

BOUWHOOGTE



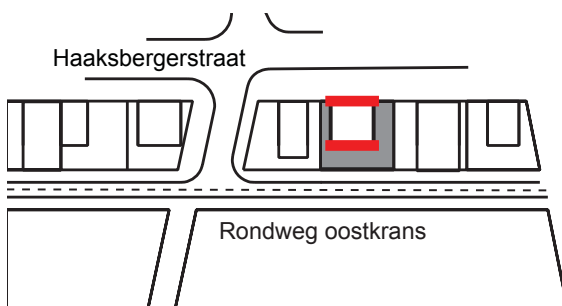
- VERPLICHTE BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW 7 M

POSITIONERING



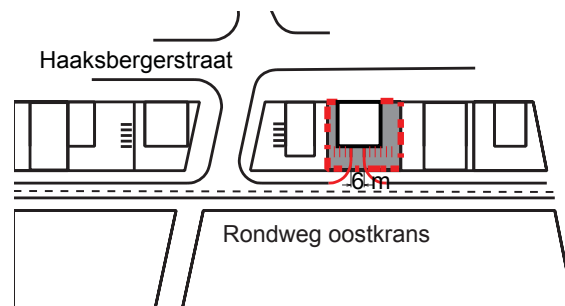
- NOORDGEVEL HOOFDGEBOUW VERPLICHT IN NOORDELIJKE ROOIJLIJN LANGS HAAKSBERGERSTRAAT
- EENVOUDIGE GRONDVORM HOOFDGEBOUW; VIERKANT OF RECHTHOEK
- NOORD- EN ZUIDGEVEL VERPLICHT PARALLEL AAN ROOIJLIJN
- BEBOUWING IN ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS TOEGESTAAN MITS PER KAVEL EEN ZONE VAN MIN. 5 M ONBEOUWD BLIJFT

GLASGEVEL

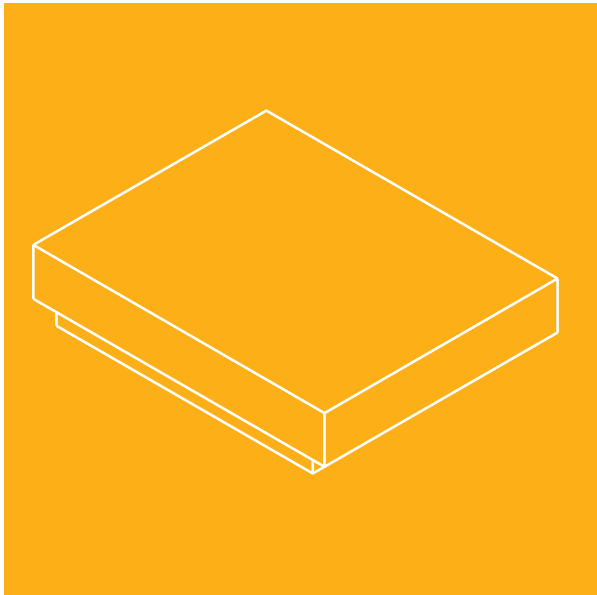


- VERPLICHTE GLASGEVEL IN NOORD- EN ZUIDGEVEL VAN BEGANE GRONDLAAG (2 VOORKANTEN GERICHT NAAR DE OPENBARE WEG)
- BIJ VOORKEUR GEHELE GEVEL BEGANE GRONDLAAG RONDOM IN GLAS

KAVELINRICHTING

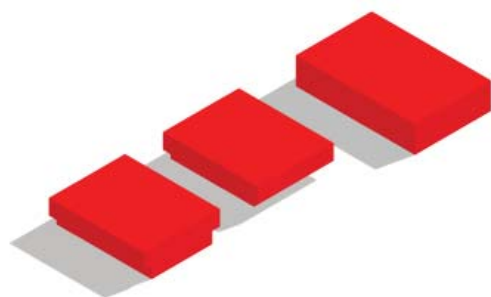


- HOOFDONTSLUITING KAVEL VERPLICHT ALLEEN VANAF RONDWEG OOSTKRANS
- VERPLICHT PARKEREN OP EIGEN KAVEL; SITUERING PARKEREN VRIJ
- OPSLAG ALLEEN INPANDIG
- HEKWERK RONDOM IN PERCEELSGRENS
- HEKWERK NOORDZIJDE SLUIT AAN OP VOORGEVEL (NIET ERVOOR)



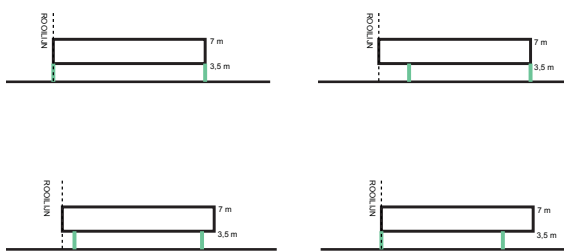
 BEDRIJVENSTRIP LANGS HAAKSBERGERSTRAAT

BOUWVOLUME



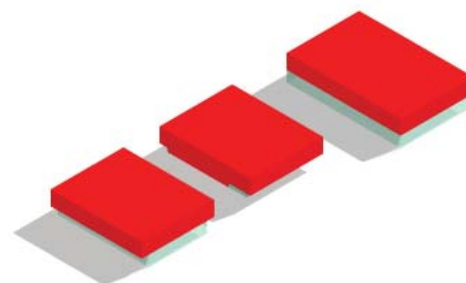
- TOTALE BOUWHOOGTE INCLUSIEF BOVENBOUW IS 7 M
- VERPLICHTE ALS ZELFSTANDIGE LAAG HERKENBARE BEGANE GROND VAN 3 - 3,5 M HOOG
- ONDERBOUW MAG TERUGLIGGEN T.O.V. BOVENBOUW
- GEEN BIJGEBOUWEN

VOORBEELD-DOORSNEDES



- FUNCTIONEEL GLAS BEGANE GRONDLAAG MINIMAAL AAN BEIDE STRAATZIJDEN
- ONDERBOUW MAG TERUGLIGGEN T.O.V. BOVENBOUW

GLASGEVEL



- BEGANE GRONDLAAG ALS SOKKEL: VERPLICHT 2 NOORD- EN ZUIDGEVEL IN GLAS (BEIDEN PRESENTEREN ZICH ALS VOORKANT)
- BIJ VOORKEUR GEHELE ONDERBOUW RONDOM IN GLAS

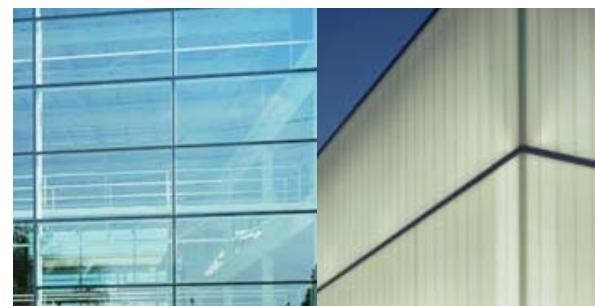
MATERIALEN



- ÉÉN HOOFDMATERIAAL VOOR BOVENBOUW EN GESLOTEN DELEN VAN BEGANE GRONDLAAG
- MATERIAALKEUZE VRIJ
- TEN MINSTE ZICHTZIJDEN NOORD EN ZUID VAN BEGANE GROND IN GLAS
- ZICHTZIJDEN GEHEEL IN GLAS OVER 2 LAGEN TOEGESTAAN



- IDEM



- ZICHTZIJDEN VERPLICHT IN TRANSPARANT GLAS
- GLASINVULLING OVERIGE ZIJDEN VRIJ, MITS TRANSPARANT OF TRANSLUCENT
- SPIEGELEND GLAS NIET TOEGESTAAN

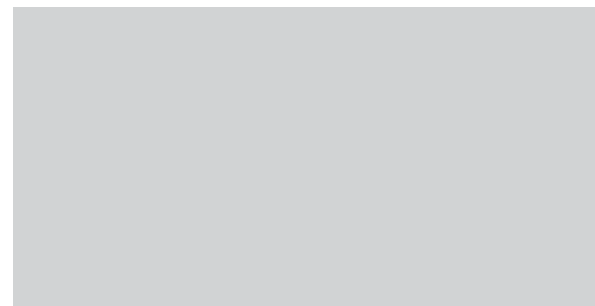
KAVELINRICHTING



- ERFSCHIEDING ALLEEN IN FORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN



- ALLE RECLAME OP, IN OF DIRECT ACHTER HET GLAS VAN NOORD- EN/OF ZUIDGEVEL
- RECLAME IN GEVELS ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN GEVELONTWERP
- MAATVOERING RECLAME IN GEVEL VRIJ
- GEEN NAAMBORD LANGS OPENBARE WEG



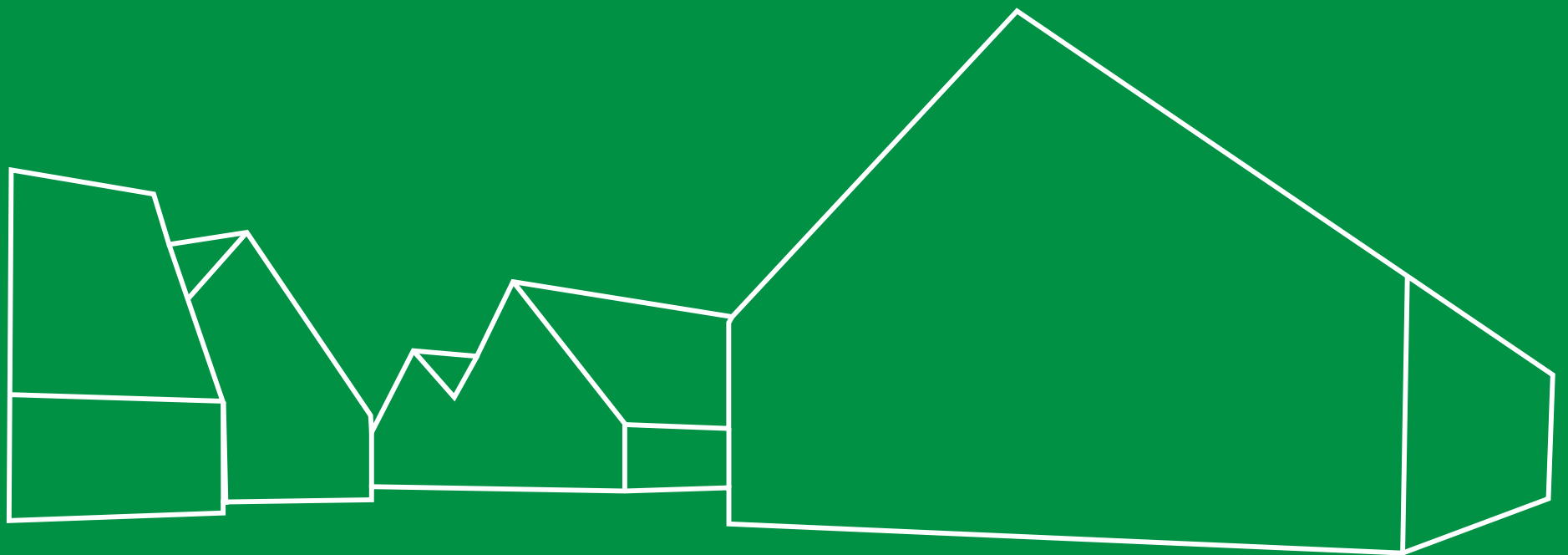
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN

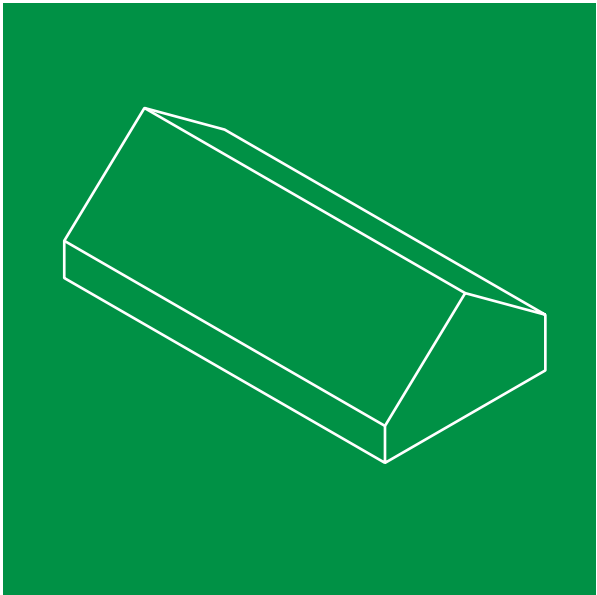


3d-simulatie vanaf Geerdinkweg richting Westervall

Verspreid in de westkrans en grenzend aan de bestaande cluster in de oostkrans worden nieuwe bedrijfservern toegevoegd. Nadrukkelijk is het doel om aan te sluiten op de bestaande erven in de kransen wat betreft korrelgrootte en verschijningsvorm. Daarbij wordt ruimtelijk afstand gehouden tot de cluster van bestaande erven op de driesprong van Harberinksweg en Keuperweg (zie 4.4). De nieuwe nederzettingen zijn bedrijfsclusters met kleinere bebouwingseenheden op een collectief of openbaar erf. Parkeren en laden/lossen vindt plaats op het (gemeenschappelijke deel van het) erf. Bedrijven staan op eigen kavels. De erven worden afgeschermd door eikenhoutwallen langs het aangrenzende buitengebied. De gebouwen worden zo geplaatst dat een ruimtelijk besloten erf ontstaat. De bedrijfsgebouwen zijn wat verschijningsvorm betreft afgeleid van agrarische bebouwing en hebben een kap. De basisvorm is die van een boerderij of schuur. De architectuur is niet historiserend, maar functioneel en modern.

De kavelgrootte varieert van 500 – 1.000 m2.



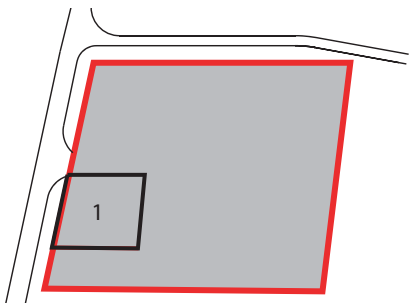


- Kavelgrens
- Rooilijn / uiterste bouwgrens
- Bebouwbaar oppervlak
- ≤ 10 M Bouwhoogtes
- Verplichte eikenhoutwal
- Hekwerk



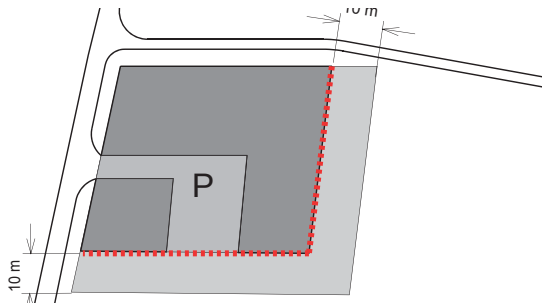
■ NIEUWE KLEINSCHALIGE BEDRIJFSERVEN IN WEST- EN OOSTKRANS

■ KAVEL



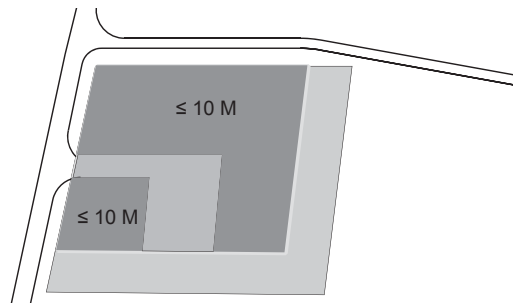
- PRIVATE KAVEL BINNEN COLLECTIEF ERF: MAX. 1.000 M²
- ÉÉN HOOFDGEBOUW PER KAVEL
- BIJGEBOUW(EN) TOEGESTAAN

■ BEBOUWBAAR



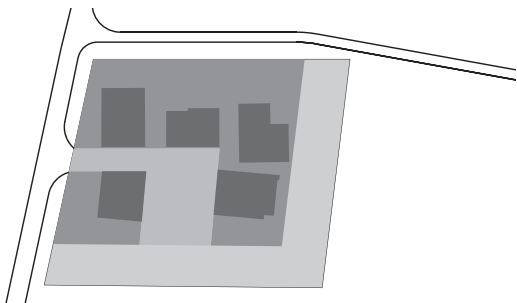
- UITERSTE BOUWGRENS OP 10 M UIT PERCEELSGRENS T.B.V. HOUTWAL TER AFSCHERMING NAAR LANDELIJK GEBIED
- ONBEOUWBAAR: GEMEENSCHAPPELIJK DEEL VAN ERF T.B.V. PARKEREN EN VERKEERSRUIMTE GERELATEERD AAN BRUTOVLOEROPPERVLAK/AANTAL WERKNEMERS EN PARKEER-NORM

■ BOUWHOOGTE



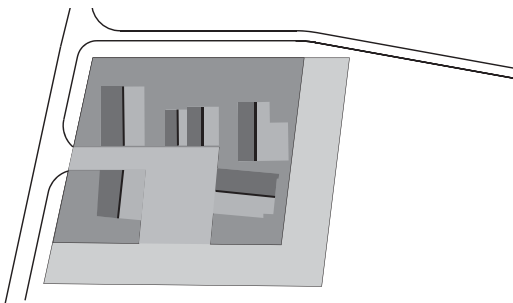
- NOKHOOGTE HOOFD- EN BIJGEBOUWEN MAX. 10 M
- MINSTENS 1 ZIJDE VAN HOOFDGEBOUW UITGEVOERD MET LAGE GOOT OP 3,5 M

■ POSITIONERING



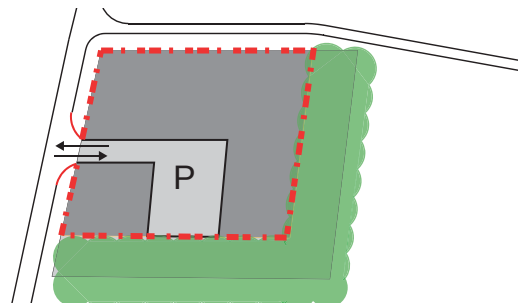
- VRIJE POSITIONERING GEBOUWEN BINNEN BEBOUWINGSVLAK
- GEBOUWEN GEGROEPEERD ROND COLLECTIEF ERF
- MINIMAAL 1 GEVEL PER KAVEL GRENST AAN HET COLLECTIEVE ERF

■ BOUWVOLUME

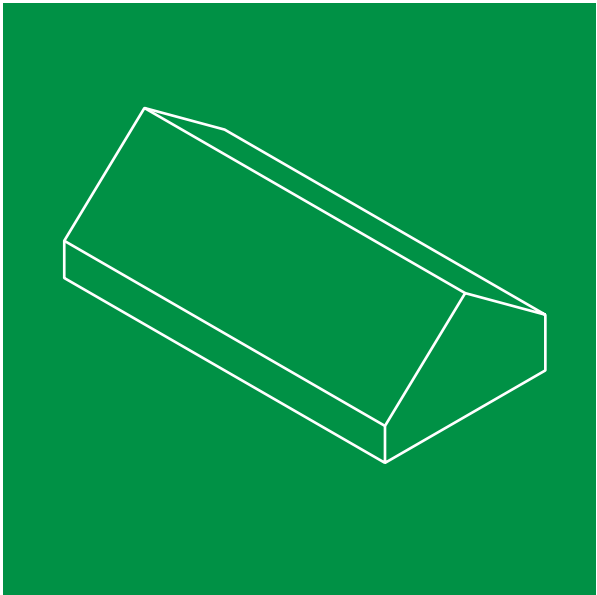


- SCHUURTYPE MET VERPLICHTE KAP
- GEBOUWEN MOGEN GESCHAKELD, MITS ERF-COMPOSITIE DIT TOELAAT

■ KAVELINRICHTING

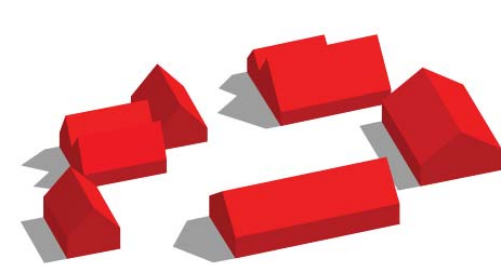


- ÉÉN GEMEENSCHAPPELIJKE INRIT VANAF OPENBARE WEG
- PARKEREN VERPLICHT BINNEN BEDRIJVEN-ERF OP COLLECTIEF DEEL
- EIKENWAL ALS AFSCHERMING BEDRIJVEN-ERF (WORDT MEE UITGEGEVEN)
- HEKWERK IN PERCEELSGRENS BUITENRAND BEDRIJVEN-ERF EN LANGS BINNENZIJDE HOUTWAL



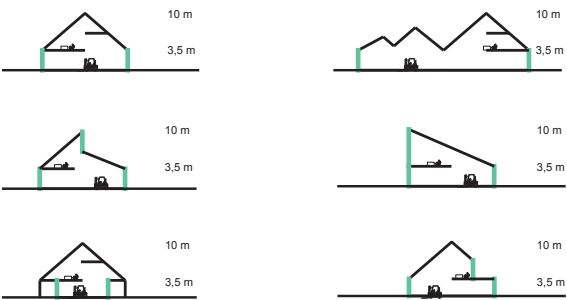
■ NIEUWE KLEINSCHALIGE BEDRIJFSERVEN IN WEST- EN OOSTKRANS

BOUWVOLUME



- EENVOUDIGE GRONDVORM GEBOUWEN: RECHTHOEK OF VIERKANT
- GEBOUWEN AFGEDEKT MET KAP
- ERF-VORMING: GEBOUWEN IN COMPOSITIE ROND BINNENERF
- BIJGEBOUWEN TOEGESTAAN; AL DAN NIET GESCHAKELD

VOORBEELD-DOORSNEDES



- INTEGRATIE BEDRIJFSRUIMTE EN KANTOOR/SHOWROOM ENZ. ONDER 1 DAK

BOUWHOOGTE



- LANGSKAPPEN EN/OF DWARSKAPPEN TOT MAX. 10 M NOKHOOGTE HOOFD- EN BIJGEBOUWEN
- LAGE GOOTHOOGTE OP 3,5 M HOOG VOOR TEN MINSTE 1 ZIJDE HOOFDGEBOUW

MATERIALEN



- HOOFDMATERIAAL BIJ VOORKEUR HOUT OF BAKSTEEN IN COMBINATIE MET GLAS EN STAAL
- SPIEGELENDE GLAS NIET TOEGESTAAN
- KAP IN PANNEN, RIET OF HOUT

VOORBEELD 1



- IDEM

VOORBEELD 2



- IDEM

VOORBEELD 2

KAVELINRICHTING



- ERFSCHIEDING ALLEEN IN VORM VAN SPIJLENHEKWERK TOEGESTAAN
- GEMEENSCHAPPELIJK HEKWERK IN BUITENRAND COLLECTIEVE ERF
- GEEN HEK ROND INDIVIDUELE KAVELS
- INDIEN HEKWERK AANSLUITEND OP GEBOUW IN PERCEELSGRENS MIN.1 M VANAF HOEKPUNT TERUGLIGGEND TEN OPZICHTE VAN VOORGEVEL



- GEMEENSCHAPPELIJK ERF T.B.V. PARKEREN, LADEN/LOSSEN EN VERBLIJF
- GEMEENSCHAPPELIJK ERF VERHARD MET GEBAKKEN KLINKERS
- OPSLAG INPANDIG
- VERHARDING, VERLICHTING ETC. CONFORM ALGEMENE RICHTLIJNEN



- VERPLICHTE EIKENWAL OP EIGEN KAVEL TER AFSCHERMING NAAR BUITENGEBIED



bestaande erven westkrans (voorgrond 'jong erf', achter 'oud erf')

De westkrans kent veel waardevolle erven, met name de zone die direct grenst aan de bolling. Meest in het oog springend is een uniek cluster van vier erven, geconcentreerd op de splitsing van de Keuperweg en de Harberinksweg. Het accent binnen deze zone, en met name het cluster, zou moeten liggen op behoud en verbetering (er is sprake van veel achterstallig onderhoud). Ontwikkelingen zijn wel mogelijk, maar dan moeten deze vooral binnen en met zo veel mogelijk behoud van de bestaande bouwvolumes en -kwaliteiten plaatsvinden. In de zone langs de Westerval is de bebouwing is over het algemeen jonger en bevat andere karakteristieken. In vergelijking met voorgaande gebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden ruimer.

In de oostkrans zijn geen oude erven meer te vinden, voor alle erven geldt dat in meer of mindere mate al nieuwe ontwikkelingen zijn geïmplementeerd. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier dan ook ruimer.

Voor de gehele krans moeten de bestaande karakteristieken (gebouwensembles, erven en clusters van erven) in relatie tot het landschap als uitgangspunt worden genomen bij doorontwikkeling. Bovendien dienen toekomstige ontwikkelingen afgestemd te worden op archeologische bevindingen.

De erfgrootte varieert van 1.000 – 15.000 m2.



BESTAANDE ERVEN

S|M|L|XL



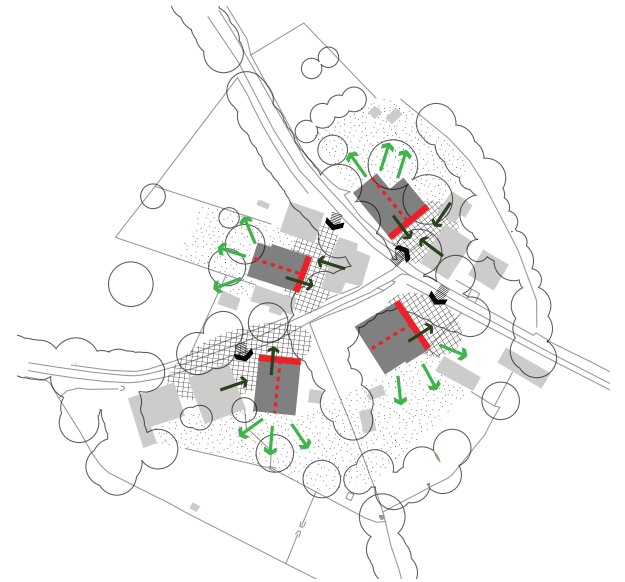
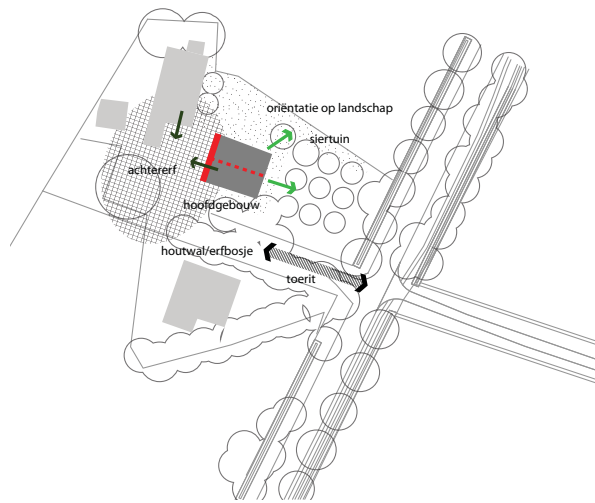
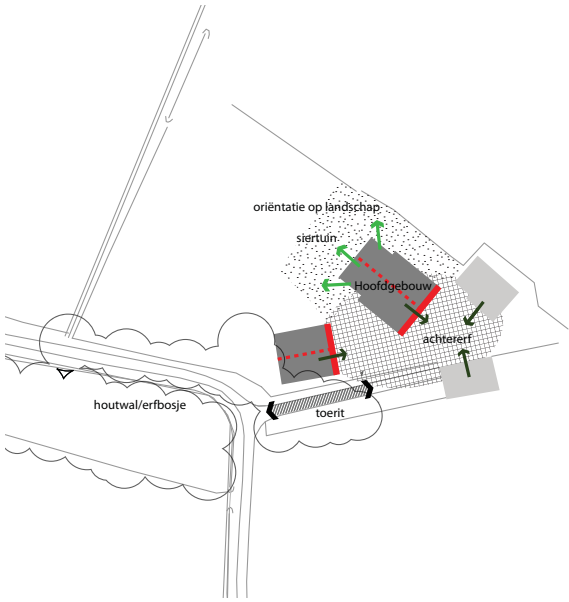
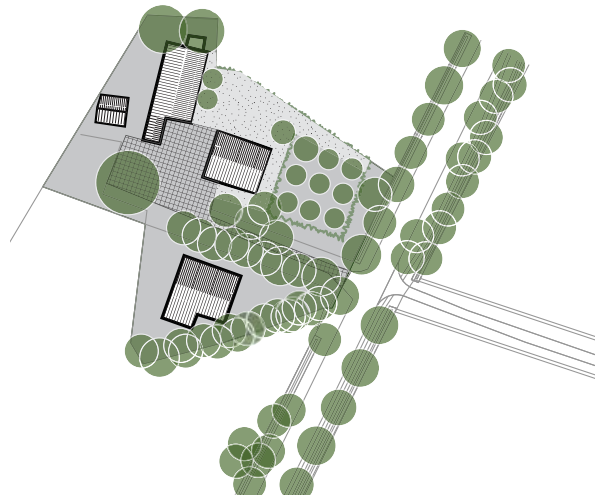
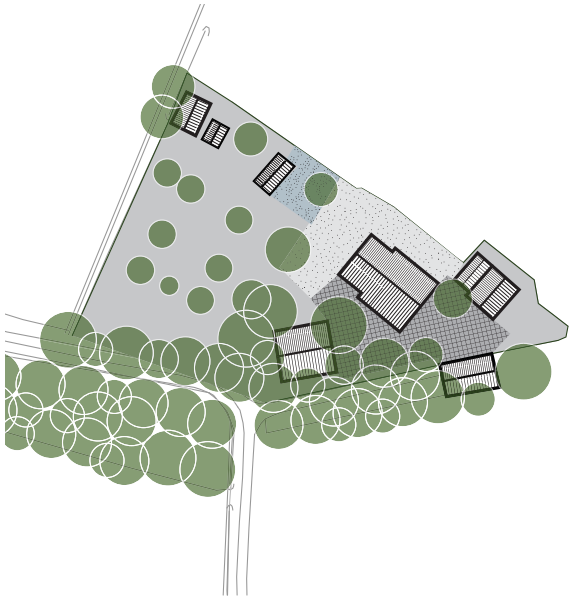
De bestaande boerderijen in de kranen hebben hun agrarische functie goeddeels verloren waardoor de karakteristieken van het landschap en van boerderijerven eveneens verloren dreigen te gaan. Een voorwaarde voor behoud is het herbestemmen van de bebouwing met functies die een economische impuls betekenen voor de kranen. Het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de van oorsprong agrarische bebouwing en erven kan echter ook tot ongewenste aanpassingen van de waardevolle karakteristieken leiden. Behoud van karakteristiek en kwaliteit staat dan ook voorop, maar er moet ook ruimte gegeven kunnen worden aan nieuwe initiatieven zowel voor de gebouwen als voor het erf. Om toekomstige initiatieven mogelijk te maken met behoud van de cultuur historisch waardevolle karakteristieken van zowel de gebouwen als de erfinrichting zijn de navolgende beeldkwaliteitsregels opgenomen.

Het boeren erf bestaat uit een hoofdbedrijfsgebouw, de boerderij (woning + deel) en de losstaande overige bedrijfsgebouwen. Op de Usseler Es zijn twee karakteristieke erven te onderscheiden, de “oude erven” en de “jonge erven”. Daarnaast zijn er een aantal meer generieke erven in de kranen aanwezig, vaak met een al gewijzigde bestemming en/of nieuwe bebouwing. Andere categorieën van bestaande erven zijn bedrijfskavels, een maatschappelijke bestemming (kerk), een dierenasiel en het terrein van een hondenvereniging. Voor alle categorieën worden hierna bouwregels geformuleerd.

-  ‘Oud’ agrarisch erf
-  ‘Jong’ agrarisch erf
-  Generiek erf
-  Bedrijfserf
-  Kerk
-  Dierenasiel en hondenclub
-  Contour bestemming ‘Bedrijf - Erf’ zoals in bestemmingsplan Usseler Es

BESTAANDE ERVEN

SIM|L|XL



■ OUDE ERVEN

De bebouwing is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk (verhard/onverhard) erf. Het erf is direct toegankelijk vanaf de weg. De boerderij ligt met de achterzijde (de deel) aan het erf en de voorzijde van de boerderij (de woning) is georiënteerd op het omliggende landschap. De overige bedrijfsgebouwen zijn eveneens gelegen aan het achtererf en vormen met de boerderij een samenhangend ensemble van gebouwen. De gebouwen zijn veelal in een losse structuur rond het erf gelegen. Aan de voorzijde van de boerderij (de woning) ligt een siertuin met een nuts tuin en eventueel een dierenweide.

■ JONGE ERVEN

De jonge erven zijn in de regel wat strakker georganiseerd waarbij de boerderij met de voorzijde georiënteerd is op de weg en met de achterzijde (de deel) op het achtererf. De overige bedrijfsgebouwen zijn eveneens gelegen aan het achtererf en vormen met de boerderij een samenhangend ensemble van gebouwen. De gebouwen liggen vaak haaks of parallel aan elkaar en aan de weg. Aan de voorzijde van de boerderij ligt in veel gevallen een siertuin met eventueel een nuts- of moestuin.

■ HET CLUSTER MET OUDE ERVEN

Een aantal zeer karakteristieke erven ligt rond de driesprong van de Keuperweg en Harberinksweg gegroepeerd.

-  Karakteristiek (hoofd)bedrijfsgebouw
-  Niet karakteristieke losse bedrijfsgebouwen
-  Verhard erf
-  Siertuin
-  Te handhaven gevel grenzend aan erf
-  Nokrichting
-  Gerichtheid op erf
-  Gerichtheid op landschap

HET ENSEMBLE / RUIMTELIJKE SAMENHANG

Door de ruimtelijke samenhang van de volumes (boerderij met bedrijfsgebouwen) en een samenhangende architectuur vormen de gebouwen een architectonisch ensemble. Om de ruimtelijke samenhang te bewaren moeten nieuwe volumes:

- georiënteerd zijn op het gemeenschappelijke erf;
- liggen aan, of op korte afstand van het erf;
- tenminste op 5 meter afstand van elkaar staan;
- in maat en schaal passen bij het oorspronkelijke erf;
- passen in het bestaande bebouwingsbeeld of daar een verrijkend contrast mee vormen.

STEDENBOUW/ARCHITECTUUR

HET HOOFDBEDRIJFSGEBOUW, DE BOERDERIJ

- De boerderij is van het hallehuistype met een eenvoudige grondvorm, vierkant of rechthoekig;
- De hoofdmassa bestaat uit een begane grondlaag met zadeldak; een enkele of dubbele kap;
- De boerderij heeft een lage goot, max. 3,5 meter en een nokhoogte van max. 10 meter;
- Er is een duidelijk onderscheid in de voorkant (woonzijde) en de achterzijde (deel met baanderdeuren);
- De boerderij is opgetrokken uit baksteen en een kap van rode of grijze pannen met kenmerkende witte windveren. De topgevel is voor de bovenste helft uitgevoerd in hout;
- Nieuwe boerderijen kunnen traditioneel of modern worden vormgegeven mits passend in de karakteristieken van het hoofdbedrijfsgebouw.

DE OVERIGE LOSSTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN

- De losstaande bedrijfsgebouwen hebben eveneens een eenvoudige grondvorm, vierkant of rechthoekig;
- Het losstaande bedrijfsgebouw heeft een lage goot en een kap, aansluitend of verwant aan de kap van het hoofdgebouw;
- Het losstaande bedrijfsgebouw is opgetrokken uit baksteen of hout;
- De losstaande bedrijfsgebouwen zijn verschillend in volume maar zijn soberder uitgevoerd dan het hoofdgebouw;
- De losstaande bedrijfsgebouwen hebben een omvang van max. 12 x 24 meter als grondvlak en zijn max. 10 m hoog;
- De losstaande bedrijfsgebouwen kunnen traditioneel of modern worden vormgegeven passend in het erf ensemble.

HET ERF

- het erf is verhard bij voorkeur met klinkers of keien;
- geen open opslag, opslag alleen inpandig;
- voor het woongedeelte komt vaak een bescheiden siertuin voor in combinatie met een nutstuin;
- solitaire eiken en soms erf-bosjes komen voor;
- hagen in afstemming op het omringend landschap;
- min. 5 m afstand bebouwing tot bestaande bomen.

RECLAME EN OVERIGEN

Reclame, hekwerken, verlichting e.d. worden in samenhang met en afgestemd op de karakteristieken van het betreffende erf ontworpen waarbij terughoudendheid in kleur materiaalgebruik en omvang uitgangspunt is. De voorkeur gaat er naar uit de reclame-uitingen voor de erven een eigen vorm en uitstraling te geven en (karakteristieke) gebouwen hiervan te vrijwaren.



Twents erf



Hallehuistype

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN PER ERF

De boerderijen hebben de oorspronkelijke agrarische functie verloren. Om de toekomst waarde te vergroten wordt een functie verandering naar lichte bedrijvigheid toegestaan onder voorwaarde van weinig verkeersaantrekkende werking. De karakteristieken van het oude of nieuwe erf moeten behouden blijven. Vervanging of toevoeging van gebouwen is beperkt mogelijk en dit wordt hierna per erf aangegeven. Voor een aantal bestaande monumenten (Rijks- en gemeentelijk) wordt de ontwikkelingsruimte beperkt door de randvoorwaarden van de monumentenstatus. Op de navolgende luchtfoto's wordt per lokatie het hoofdbedrijfsgebouw (de boerderij) door middel van een cirkel met dikke contour weergegeven, de losse bedrijfsgebouwen met een dunne contour.



■ Erf 1. Rosinkweg 40

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

De boerderij heeft de status van een rijksmonument.

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Het is een klein erf met relatief weinig lokaande bedrijfsgebouwen.

De erf structuur is karakteristiek. Het ensemble heeft weinig waarde.

Vergroting en vernieuwing van de bedrijfsgebouwen is mogelijk, mits de volumes niet te groot zijn. Aanpassingen aan de boerderij zijn alleen mogelijk binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus.



■ Erf 2. Rosinkweg 35

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

De boerderij heeft de status van een gemeentelijk monument.

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Hoewel het erf vernieuwd is, is het erf ensemble waardevol. Binnen het ensemble is vervanging (door volumes die ongeveer even groot zijn en in de zelfde richting staan) mogelijk. Aanpassingen aan de boerderij zijn alleen mogelijk binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus. Het erf ensemble biedt weinig ruimte voor toevoeging van nieuwe volumes.



■ Erf 3. Rosinkweg 25

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Omdat het ensemble bijzonder en de gebouwen op zich karakteristiek zijn, is hier behoud van de gebouwen gewenst. De voormalige deel van de boerderij is in het verleden vergroot waardoor een aantal karakteristiekeken verloren zijn gegaan.



■ Erf 4. Keuperweg 80

Het erf heeft de kenmerken van een "jong erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Omdat het erf ensemble jonger is, is hier meer verandering mogelijk. Een nieuw volume (ten westen van de kapschuur of in de zichtlijn van de toerit) kan de erf structuur verbeteren. De kapschuur (a) maakt dan meer onderdeel uit van het ensemble. Binnen het bestaande ensemble is de schuur (b) minder waardevol. De boerderij en de kapschuur zijn karakteristiek, behoud is gewenst.



■ Erf 5. Eulderinksweg 22

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De boerderij is goeddeels door brand verwoest en voor een groot deel gesloopt. De gehele boerderij had/heeft de status van rijksmonument. Echter, alleen de "opkamer" staat er nog. Vernieuwing van zowel boerderij als bedrijfsgebouwen is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus, mits de oorspronkelijke karakteristieken van dit oude erf hersteld worden.



■ Erf 6. Keuperweg 53

De boerderij heeft de status van een gemeentelijk monument, het bedrijfsgedeelte is hierbij overigens van ondergeschikt belang. Het erf heeft de kenmerken van een "jong erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De kleine schaal van het erf dient behouden te blijven. Nieuwe grote volumes op het erf zijn niet wenselijk. Aanpassingen aan de boerderij alleen mogelijk binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus.



■ Erf 7. Geerdinkweg 30 (66)

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Op dit erf is veel mogelijk zoals vernieuwing van de boerderij en sloop van de later toegevoegde bedrijfsgebouwen die niet waardevol zijn, mits er een passend ensemble wordt gevormd.



■ Erf 8. Geerdinkweg 20 (65)

Het erf heeft kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Zowel bebouwing als erfensemble is niet karakteristiek. Vernieuwing (verbouw, sloop en nieuwbouw) is mogelijk voor alle gebouwen, gericht op het terugbrengen van de erf karakteristieken van een "oud erf".



■ Erven 9 + 10 + 11 + 12 vormen een uniek cluster.

Behoud van het unieke cluster is essentieel.

Erf 9, Harberinksweg/Keuperweg 45 (60)

Het erf heeft kenmerken van "een oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De meerkapsboerderij kan worden doorontwikkeld. Van het ensemble is deze het meest dominant en karakteristiek en biedt veel ruimte. Vernieuwing is mogelijk mits de oude tussentijdse aanpassingen worden verwijderd en nieuwe aanpassingen een moderne toevoeging zijn. Het ensemble is niet karakteristiek maar het is wel wenselijk om naast de meerkapper ook één of meer losse gebouwen op het achtererf te hebben die de relatie met de weg versterken. De eiken langs de weg dienen behouden te blijven. De ontwikkelingen op het erf dienen te worden afgestemd op de ontwikkelingen in het gehele cluster.



■ Erven 9 + 10 + 11 + 12 vormen een uniek cluster.

Behoud van het unieke cluster is essentieel.

Erf 10, Keuperweg (62)

Het erf heeft kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De opstelling van de bebouwing langs de weg is bijzonder en dient behouden te blijven. Binnen de bebouwingsvlakken is aanpassing en vernieuwing mogelijk. De grote grondoppervlaktes en volumes bieden veel ruimte. Bij vernieuwing kunnen de eerdere veranderingen die het karakter hebben aangetast worden hersteld. De ontwikkelingen op het erf dienen te worden afgestemd op de ontwikkelingen in het gehele cluster.



■ Erven 9 + 10 + 11 + 12 vormen een uniek cluster.

Behoud van het unieke cluster is essentieel.

Erf 11, Harbrinksweg/Keuperweg (61)

Het erf heeft kenmerken van een "oud -" en "jong erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Het erf vormt een bijzondere variatie binnen het cluster. De boerderij en de schuur (a) tegenover de boerderij zijn karakteristiek. De overige bijgebouwen kunnen vernieuwd worden, mits in vergelijkbare bouwvolumes. De eiken langs de weg dienen behouden te blijven. De ontwikkelingen op het erf dienen te worden afgestemd op de ontwikkelingen in het gehele cluster. (Nadere studie gewenst naar het eventueel verwijderen van de schuur tegenover de boerderij ter versterking/verbijzondering van het totale ensemble).



■ Erven 9 + 10 + 11 + 12 vormen een uniek cluster.

Behoud van het unieke cluster is essentieel.

Erf 12, Harbrinksweg (56)

Het erf heeft kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De gebouwen op zich zijn niet erg waardevol. Wel is de vorm, de meerkapsboerderij en -schuur (a), karakteristiek in samenhang met de rest van het cluster evenals het ensemble van de gebouwen. De eiken langs de weg zijn waardevol en dienen behouden te blijven. De ontwikkelingen op het erf dienen te worden afgestemd op de ontwikkelingen in het gehele cluster.



■ Erf 13, Harbrinksweg 60 (58)

Het erf heeft de kenmerken van een "oud erf".

De boerderij en schuur hebben de status van gemeentelijk monument.

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De boerderij en meerkapsschuur (a) zijn karakteristiek. Ontwikkeling is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de monumentenstatus. De nieuwe woning op het voorerf doet ernstig afbreuk aan het karakter van het erf en het ensemble.



■ Erf 14, Harbrinksweg 2 (51)

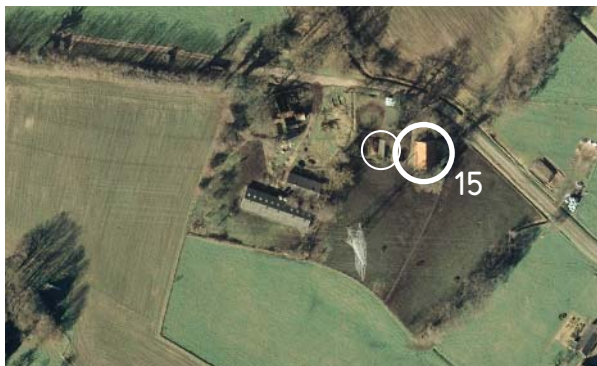
Het erf heeft kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Bij doorontwikkeling is het herstel van de oorspronkelijke karakteristiek van het hoofdgebouw zeer gewenst. De schuur (a) bij de toerit is karakteristiek. De andere bedrijfsgebouwen kunnen eventueel worden vergroot of vervangen. Het kleine erf biedt geen ruimte voor nieuwe volumes.

BESTAANDE ERVEN

S|M|L|XL



■ Erf 15, Harbrinksweg 555 (53)

Het erf heeft de karakteristieken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De gebouwen zijn niet karakteristiek. Nieuwbouw is mogelijk binnen de kenmerken van een oud erf.



■ Erf 16, Harberinksweg

Het erf had de kenmerken van een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Indien het agrarische gebruik vervalt kan het perceel ingevuld worden als oud erf, traditioneel of modern vormgegeven.



■ Erf 17, Haaksbergerstraat 701

Van oorsprong een "oud erf"

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De oorspronkelijke boerderij is vervangen door een moderne invulling. Behoud van de erf karakteristieken aan de straatzijde is gewenst. Op het overige perceel is een functionele invulling mogelijk met bijpassende volumes en een agrarische verschijningsvorm.



■ Erf 18, Haaksbergerstraat 858 (39)

Van oorsprong een "oud erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De boerderij is karakteristiek. Voor het overige zijn er zo goed als geen behoudenswaardige karakteristieken aanwezig, waardoor dit erf veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen biedt.



■ Erf 19, Haaksbergerstraat 864 (40)

Het erf heeft de kenmerken van een "jong erf".

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

De te behouden karakteristieken zijn beperkt zodat vervangende nieuwbouw mogelijk is.



■ Erf 20

Adres: Haaksbergerstraat 860

Het erf heeft de kenmerken van een "jong erf".

■ De gebouwen, een woning met bedrijfsgebouwen zijn van recente datum in een traditionele architectuur. Toevoegen van nieuwe volumes is in beperkte mate mogelijk.

■ Erf 21-27

Overige bebouwing, geen boerderijerven

■ Ontwikkelingsmogelijkheden:

Nieuwbouw en uitbreidingen worden in samenhang met de aanwezige bebouwing ontworpen.

De bebouwing heeft een ingetogen verschijningsvorm, kleur- en materiaalgebruik.



■ Erf 21 en 22 Willemsbeekweg 5 resp. 50-25



■ Erf 23 Haaksbergerstraat 104



■ Erf 24 en 25 Boswinkelbeekweg 18 resp. 25

■ Erf 26 Keuperweg 65

■ Erf 27 Haaksbergerstraat 707/709

'WAY FINDING'

RECLAME EN WAY-FINDING

■ Reclameuitingen dienen eerst en vooral in de architectuur van het gebouw te worden opgenomen. In de bouwregels per kavelttype is aangegeven waar daarnaast naamborden op de kavel zijn toegestaan. Voor de beeldkwaliteit van het bedrijvenpark is het van groot belang om eenheid in vormgeving te zoeken tussen algemene bewegwijzering en individuele naamaanduidingen van bedrijven. Middels parkmanagement moet deze opgave als ontwerpopdracht voor een huisstijl voor de Usseler Es nader worden uitgewerkt. Daarbij moet gedacht worden aan een familie van bewegwijzeringselementen: van naamborden die het bedrijvenpark bij de hoofdentrees aankondigen tot bedrijfsnaamborden bij de kavelentrees. Beleving vanuit de (vracht-)auto staat daarbij voorop.

NAAMBORDEN

■ Universeel bedrijfsnaambord op bedrijfskavels nabij de entree, standaard uitvoering voor alle bedrijven. Specificaties: bord aangelicht (geen lichtbak), liggend formaat, horizontaal en laag, afmetingen nader te bepalen. Combinatie van straatnaam en -nummer, logo bedrijvenpark Usseler Es en bedrijfsnaam /logo.



referentie liggend bord, Schiphol-Rijk



referentie liggend bord, Plaza Arena, Amsterdam-Zuidoost

MASTEN

■ Gezien de schaal van het bedrijvenpark en de directe omgeving is toepassing van hoge elementen op specifieke locaties denkbaar. Wel dient daarbij een 'custom-made' en integrale vormgeving (familie van borden) voorop te staan. Een en ander nader te bepalen en af te stemmen op gemeentelijk (reclame-)beleid. De mast als reclameobject op bedrijfskavels wordt uitgesloten, maar wel kan bijvoorbeeld een mast worden ingezet als aanduiding van het bedrijvenpark.

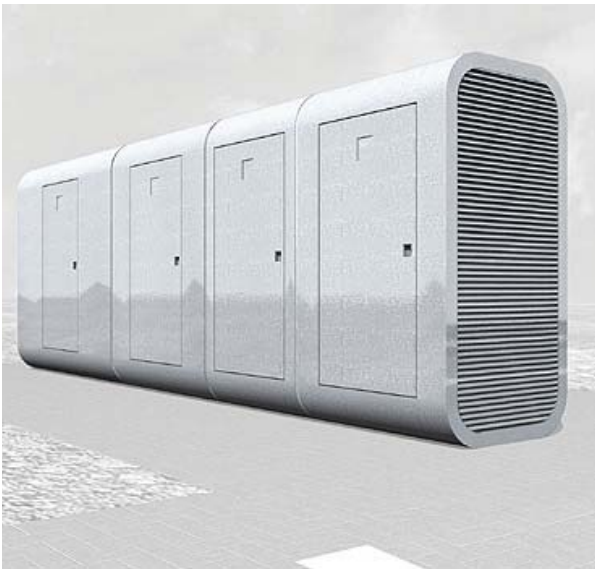


referentie 'custom-made' mast

NUTSVOORZIENINGEN

BOUWWERKEN NUTSVOORZIENINGEN

■ De benodigde nutsvoorzieningen die als bouwwerk op het bedrijvenpark nodig zijn, krijgen een plaats op enkele daarvoor aangewezen kavels. Daarmee wordt de openbare ruimte gevrijwaard van obstakels. Het verdient aanbeveling om afstemming te zoeken in vormgeving en materiaalgebruik voor de uiteenlopende typen en maten van gebouwde nutsvoorzieningen. Met behoud van eigen toegankelijkheid en noodzakelijke inwendige techniek, kan voor het omhulsel, de huid van de bouwwerken gezocht worden naar eenheid in vormgeving. Dit zou een specifieke ontwerpopdracht kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld voor het bedrijventerrein 'De President' in Hoofddorp is toegepast.



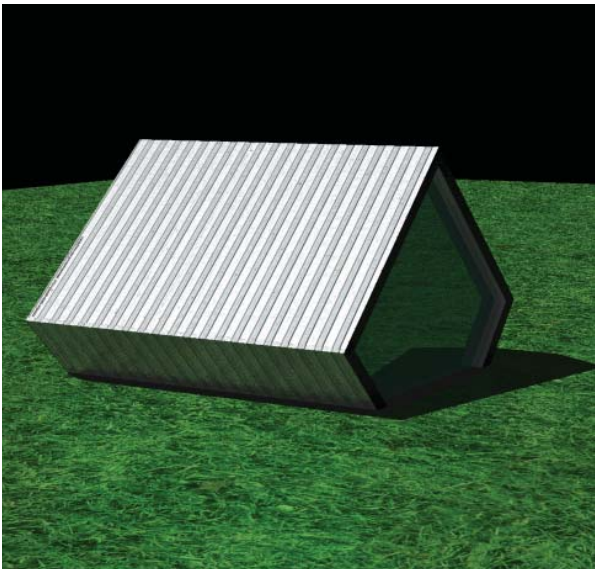
geschakelde units van 1 formaat, referentie De President, Hoofddorp



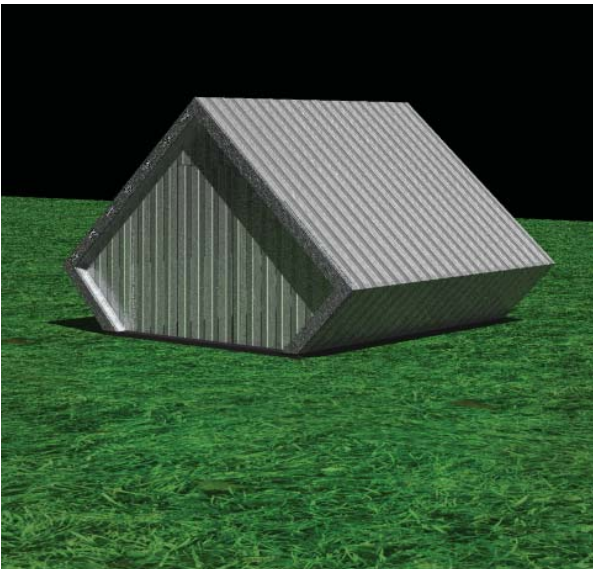
geschakelde units wisselend van formaat, referentie De President, Hoofddorp

BOORHUISJE AKZO

■ In afstemming met AKZO wordt voor de toepassing op de bolling een bewerking van het reguliere boorhuisje uitgewerkt. De reguliere boorhuisjes blijven in gebruik voor boorpunten in de kransen.



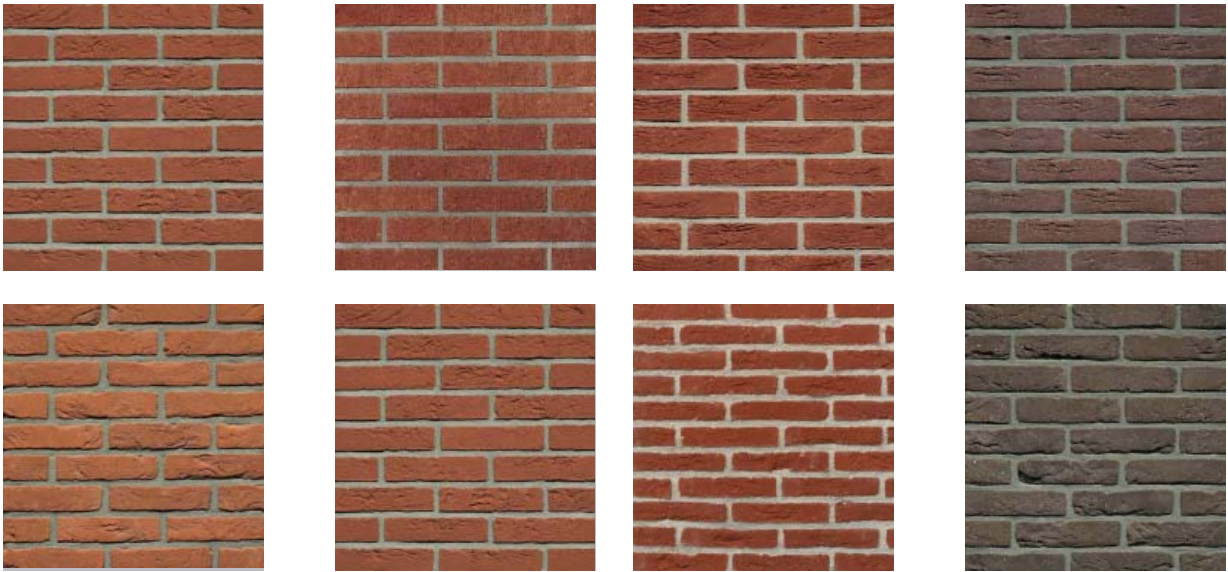
voorstel aangepast AKZO-boorhuisje bolling: zilverkleurig profielplaat; 1 zijde glas.



GEVELS

BAKSTEEN ROOD

■ Voor de kaveltypes waar rode baksteen is voorgeschreven kan gekozen worden uit het navolgende palet met rood of rood-bruine bakstenen, handvorm of strengpers, met een lichte voeg.



palet baksteen in rood en bruin

BAKSTEEN / PLAATMATERIAAL

■ Voor de kaveltypes waar metaalkleurig plaatmateriaal is voorgeschreven of aanbevolen, dient - indien van toepassing - als tweede materiaal (bijvoorbeeld in de plint) het volgende type baksteen te worden gebruikt: kleur en type: een baksteen met een zilverachtig donker-grijs uiterlijk en donkergrijs afgevoegd.

DAKLIJST OOST- EN WESTRAND BOLLING

- Concrete bouwkundige voorschriften ontbreken in dit beeldkwaliteitplan. Veel wordt door middel van spelregels geregeld. Voor de verplichte daklijst die samenhang moet brengen tussen de individuele bedrijfspannen in de randen van de bolling, wordt een uitzondering gemaakt. Deze daklijst is een element dat deze gebouwen delen, en daarom is een nadere specificatie opgesteld.
- De daklijst is exact 1 m hoog, bevindt zich tussen ca. 6 en 7 m boven maaiveld (cq. het vloerpeil)
- De daklijst is verplicht over volle breedte kavel, en sluit aan op het, indien aanwezig, naastgelegen gebouw
- De daklijst ligt aan de voorzijde in het gevelvlak
- De daklijst heeft een diepte van min. 0,6 m waar de lijst als zelfstandig element voorkomt (poort of scherm)
- De zichtbare bekleding van de gevel, en als zelfstandig element ook de onderzijde, is van zilvergrijs/antracietkleurig metselwerk.



baksteen zilver-grijs

KAVELINRICHTING

HEKWERKEN

- Ter afscheiding van de eigen kavel worden alleen spijlenhekwerken toegestaan. Vierkante staanders, afgeschuinde vierkante spijlen op boven - en onderligger.
- Type: nader te bepalen
- Hoogte: 2 m
- Kleur: RAL 7016 anthracietgrijs

Schuifpoorten of andere toegangen worden in zelfde maatvoering, type en kleur uitgevoerd.



spijlenhekwerk



poort

BESTRATING

- De inrichting van de kavel is vrij. Wel wordt een standaardpakket bestratingsmaterialen meegegeven waaruit een keuze dient te worden gemaakt.
- Voorruijnte/entreeruijnte:
- Type: betonsteen keiformaat anthraciet
 - Kleur: anthraciet en wit (belijning P-vakken)
- Voorterrein (11 m-zone oost- en westranden bolling, 5 m-zone dwarswegen bolling en voor overige kavels het gebied tot aan het hekwerk; indeling vrij, verplicht basis-materiaal. Ook inrit verplicht in anthraciet-betonsteen.
- Werkterrein:
- Type en formaat vrij (van keiformaat tot stelconplaat)
 - Kleur: betongrijs naturel of anthraciet

Bedrijvenerven oost- en westkrans verplicht in klinkers.



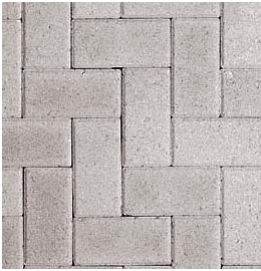
betonsteen anthraciet



betonsteen anthraciet en wit



gebakken klinker



betonklinker grijs



stelconplaat grijs

VERLICHTING

- De keuze van verlichting op de kavel is vrij, m.u.v. het voorgebied en de entreeruijnte naar de kavel (zie boven). Hier dient te worden aangesloten op het materiaal van het openbaar gebied wat betreft keuze mast, armatuur en kleur. Mogelijk wordt LED-verlichting toegepast.
- Type: Industria Libra (standaard Enschede) of een vergelijkbaar type
- Hoogte mast: 6 m
- Kleur: mast aluminium, armatuur RAL 7016 anthraciet-grijs
- Type: Industria Iris of vergelijkbaar of Industria 2000 paaltop (standaard Enschede)
- Hoogte mast: 4 m
- Kleur: mast aluminium, armatuur RAL 7016 anthracietgrijs



Libra



Iris

KAVELINRICHTING

AFKOPPELING HEMELWATERAFVOER

■ Het hemelwater van dak en verhard oppervlak van de kavel dient op de kavel zelf oppervlakkig te worden afgevoerd naar het openbare watersysteem.

Verplicht bovengronds open systeem (controleerbaar) met molgoot of roostergoot.



molgoot



roostergoot

GROENE DAKEN

■ Grasdaken en/of sedumdaken kunnen een belangrijke rol spelen bij het beheersen van piekafvoeren bij hevige regenval. Ook in het kader van klimaatbeheersing (isolatie) binnen bedrijfsgebouwen kunnen groene daken interessant zijn. In het kader van de duurzaamheidsdoelstelling zal hieraan in een ander verband aandacht worden besteed. Als 5e gevel is een groen daklandschap voor deze locatie een aantrekkelijk beeld.



Industrielandschap Ford USA

BEPLANTING

■ Krenten op kavel in verharding altijd in open plantvak 2,5 X 2,5 m plantvak gevuld met kiezels / split (infiltratie!) Plantvakken in parkeerterrein 5 x 2,5 m en/of 2,5 x 2,5 m uitgespaard in verharding.

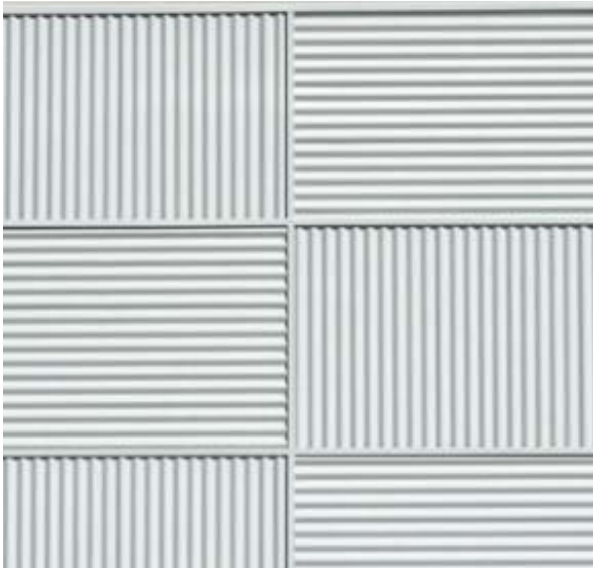


kiezels



plantvakken in parkeerstramien

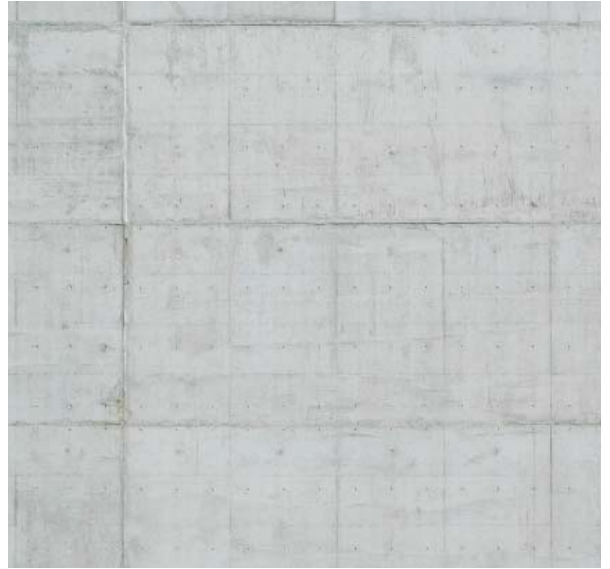
KLEURGEBRUIK



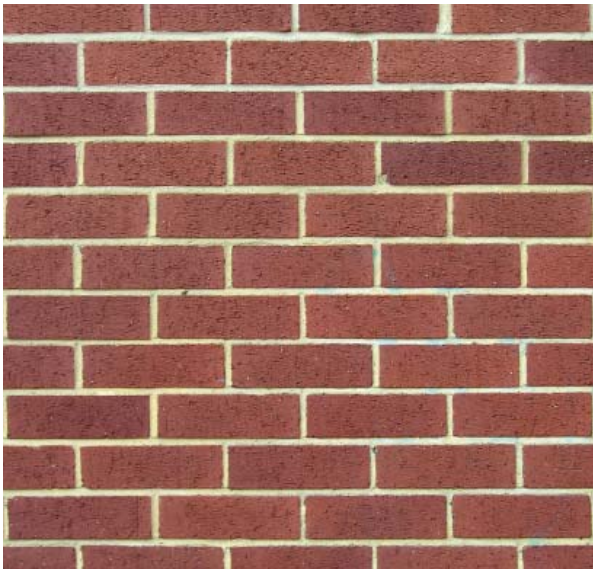
gevelplaat staal



transparant glas



beton



baksteen rood



hout



baksteen zilvergrijs



RAL 7016



asfalt grijs



betonsteen anthraciet

KLEURGEBRUIK



Quercus robur Zomereik



Quercus robur Zomereik herfstkleur



Amelanchier lamarckii Krentenboom



Amelanchier lamarckii Krentenboom herfstkleur



Prunus spinosa Sleedoorn



Gemengde haag Crataegus monogyna Meidoorn; Carpinus betulus Haagbeuk



BIJLAGE

MATRIX

Bp = Bestemmingsplan
Bkp = Beeldkwaliteitplan
Uit = Uitgiftevoorwaarden
Ge = Grondexploitatieplan

Stedenbouw	Noordrand bolling	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 10.000 – 20.000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 70 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• uiterste bouwgrens noordzijde langs hoogspanningszone	X			
	• hoge zijde bolling: uiterste bouwgrens op 15 m uit zijdelingse perceelsgrens	X			
	• lage zijde bolling: uiterste bouwgrens in perceelsgrens	X			
	• rooilijn op 5 m uit kavelgrens langs dwarsweg	X			
	Indien van toepassing:				
	• uiterste bouwgrens op 11 m uit perceelsgrens langs ringweg	X			
	• uiterste bouwgrens op 10 m uit perceelsgrens langs helweg	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m en max. 15 m	X			
	• verplichte bouwhoogte van venster in noordgevel hoofdgebouw is min. 12 m over tenminste 30 m gevellengte		X		
	• bouwhoogte evt. bijgebouw: max. 7 m	X			
	Positionering				
	• vrije positionering hoofdgebouw binnen bebouwingsvlak	X			
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• kantoren en overig additioneel programma niet in los volume, maar als geïntegreerd onderdeel van hoofdgebouw en zichtbaar in gevel		X		
	• verplichte plaatsing gebouw(en) evenwijdig aan zijdelingse perceels grens – en loodrecht daarop	X			
	• bijgebouw naast het hoofdgebouw in zone tussen voor en achtergevel	X			
	Vertanding				
	• alleen vertanding als gebouwbreedte substantieel groter dan 100 m		X		
	• zijgevel vertanding parallel aan zijdelingse perceelsgrens		X		
	• voorgevel springt min. 8 m terug		X		
	• vertanding in min of meer gelijke delen (behoud eenvoudige grondvorm)		X		
	Venster/glashoek				
	• verplichte glashoek in gevel zuidgevel hoofdgebouw grenzend aan dwarsweg		X		
	• iedere optionele vertanding zuidgevel verplicht uitvoeren als glashoek		X		
	• verplicht ‘panorama venster’ in noordgevel hoofdgebouw (opening of opbouw)		X		
	Hekwerk				
	• hekwerk noordzijde in bouwgrens	X			
	• hekwerk straatzijde dwarsweg parallel aan voorgevel van hoofdgebouw	X			
	• hekwerk nooit voor de voorgevel van hoofdgebouw aan dwarsweg	X			
	• hekwerk straatzijde dwarsweg sluit aan op hoofdgebouw min. 1 m achter voorgevel hekwerk	X			
	• overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk maximaal 2 m	X			
	• geen hekwerk rond noordelijke parkeerzone		X		

Bp = Bestemmingsplan
Bkp = Beeldkwaliteitplan
Uit = Uitgiftevoorwaarden
Ge = Grondexploitatieplan

	Kavelinrichting				
	• hoofdontsluiting vanaf ringweg rechtstreeks naar kavel of via (gemeenschappelijke) parallelweg		X		
	• tweede inrit aan dwarsweg mogelijk		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel	X			
	• parkeren in niet-bebouwbare zone noordzijde met landschappelijke vormgeving		X		
	• opslag alleen inpandig	X			
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• verplichte krentensingel langs zijdelingse perceelsgrens hoge zijde bolling		X		
	• landschappelijke inrichting van gemeenschappelijke parkeerzone noordzijde langs ringweg met krenten		X		X
	• toepassing van krent op overige onverharde oppervlakken kavel		X	X	
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X		
Architectuur	Noordrand bolling	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Venster				
	• verplicht ‘panorama venster’ in noordgevel hoofdgebouw (opening of opbouw)		X		
	• breedte ‘panorama venster’ min. 30 m		X		
	• ‘panoramavenster’ is min. 5 m hoger dan de onderbouw, als het venster is gesitueerd op een onderbouw		X		
	• in geval van ‘panoramavenster’ als opbouw, is deze opbouw min. 10 m diep		X		
	• voorzijde opbouw parallel aan voorgevel onderbouw; overstek toegestaan			X	
	• kantoren en overig additioneel programma niet in los volume, maar als geïntegreerd onderdeel van hoofdgebouw en zichtbaar in gevel		X		
	• of volledig ondergebracht in opbouw		X		
	• integratie hoofdentree en venster toegestaan		X		
	Materialen				
	• hoofdgebouw en evt. bijgebouw verplicht zilver kleurig metaal in combinatie met glas		X		
	• spiegelend glas niet toegestaan		X		
	• kleur alleen als accent toegestaan		X		
	• detaillering metaal in gevel vrij (profiel/vlak)		X		
	• glasinvulling vrij mits transparant of translucient		X		
	• glas in voorzijde ‘panorama venster’ verplicht transparant		X		
	• glas in verplichte glashoek verplicht transparant		X		
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van voorzijde ‘panorama-venster’ en/of verplichte glashoek zuidgevel		X		
	• reclame in ‘panorama venster’ en/of glashoek als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in ‘panorama venster’ en/of glashoek vrij		X		
	• naambord langs collectieve parallelweg of bij entree vanaf ringweg en langs dwarsweg aan zuidzijde van de kavel		X		
	• plaatsing naambord verplicht parallel aan zijdelingse perceelsgrens		X		
Stedenbouw	Zuidrand Bolling West	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 4000 – 10.000m2			X	X
	• bouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• rooilijn zuidzijde op 5 m uit kavelgrens langs ringweg	X			
	• uiterste bouwgrens noordzijde op 10 m uit perceelsgrens	X			
	• hoge zijde bolling (oostzijde) uiterste bouwgrens op 15 m uit zijdelingse perceelsgrens	X			
	• lage zijde bolling: uiterste bouwgrens in zijdelingse perceelsgrens	X			
	Indien van toepassing:				
	• uiterste bouwgrens op 10 m uit oostelijke perceelsgrens langs Helweg	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m en max. 15 m	X			
	• verplichte bouwhoogte van venster in zuidgevel hoofdgebouw is min. 12 m over max. 50 % van de lengte van de zuidgevel		X		
	• bouwhoogte bijgebouw: max. 7 m	X			
	Positionering				
	• verplichte plaatsing hoekpunt van hoofdgebouw in zuidelijke rooilijn langs ringweg	X			
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• verplichte plaatsing gebouw(en) evenwijdig aan zijdelingse perceels grens - en loodrecht daarop	X			
	• bijgebouw naast het hoofdgebouw in zone tussen voor-en achtergevel	X			
	Vertanding				
	• alleen vertanding als gebouwbreedte substantieel groter dan 100 m		X		
	• zijgevel vertanding parallel aan westelijke perceelsgrens		X		
	• voorgevel springt min. 8 m terug		X		
	• vertanding in min of meer gelijke delen (behoud eenvoudige grondvorm)		X		
	Venster/glashoek				
	• verplichte glashoek in zuidgevel hoofdgebouw grenzend aan ringweg		X		
	• verplichte glashoek in noordgevel hoofdgebouw grenzend aan dwarsweg		X		
	• iedere optionele vertanding zuidgevel verplicht uitvoeren als glashoek		X		
	• verplicht 'panorama venster' in zuidgevel van hoofdgebouw uitgevoerd in glas (zie bouwhoogte)		X		
	Hekwerk				
	• hekwerk zuidzijde parallel aan voorgevel hoofdgebouw aan ringweg	X			
	• hekwerk nooit voor de voorgevel van hoofdgebouw aan ringweg	X			
	• hekwerk zuidzijde sluit aan op hoofdgebouw min. 1 m achter voorgevel	X			
	• hekwerk overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk maximaal 2 m	X			
	Kavelinrichting				
	• hoofdonthuizing van kavel vanaf ringweg		X		
	• tweede inrit aan ringweg mogelijk bij onderlinge afstand inrit tot inrit van min. 30 m (ook tot inrit buurkavel)		X		
	• ontsluiting aan dwarsweg t.b.v. laden en lossen		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel	X			
	• geen parkeren voor gebouw c.q. hekwerk aan zuidzijde langs ringweg		X		
	• opslag alleen inpandig	X			
	• verplichte krentensingel langs zijdelingse perceelsgrens hoge zijde bolling		X	X	

Bp = Bestemmingsplan
Bkp = Beeldkwaliteitplan
Uit = Uitgiftevoorwaarden
Ge = Grondexploitatieplan

Stedenbouw	Zuidrand bolling oost	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 4000 – 10.000m2			X	X
	• bouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• evt. bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• evt. bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• rooilijn zuidzijde op 5 m uit kavelgrens langs ringweg	X			
	• hoge zijde bolling (westzijde) uiterste bouwgrens op 15 m uit zijdelingse perceelsgrens	X			
	• lage zijde bolling: uiterste bouwgrens in zijdelingse perceelsgrens	X			
	• achterzijde: uiterste bouwgrens in perceelsgrens	X			
	Indien van toepassing:				
	• uiterste bouwgrens op 10 m uit westelijke perceelsgrens langs helweg	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m en max. 15 m	X			
	• verplichte bouwhoogte van venster in zuidgevel hoofdgebouw is min. 12 m over max. 50 % van de lengte van de zuidgevel		X		
	• bouwhoogte evt. bijgebouw: max. 7 m	X			
	Positionering				
	• verplichte plaatsing hoekpunt van hoofdgebouw in zuidelijke rooilijn langs ringweg	X			
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• verplichte plaatsing gebouw(en) evenwijdig aan zijdelingse perceelsgrens - en loodrecht daarop	X			
	• bijgebouw naast het hoofdgebouw in zone tussen voor-en achtergevel	X			
	• uitvullen hoofdgebouw tot kavelgrens achterzijde toegestaan		X		
	Vertanding				
	• alleen vertanding als gebouwbreedte substantieel groter dan 100 m		X		
	• zijgevel vertanding parallel aan zijdelingse perceelsgrens		X		
	• voorgevel springt min. 8 m terug		X		
	• vertanding in min of meer gelijke delen (behoud eenvoudige grondvorm		X		
	Venster/glashoek				
	• verplichte glashoek in zuidgevel hoofdgebouw grenzend aan ringweg		X		
	• iedere optionele vertanding zuidgevel verplicht uitvoeren als glashoek		X		
	• verplicht 'panorama venster' in zuidgevel van hoofdgebouw uitgevoerd in glas (zie bouwhoogte)		X		
	Hekwerk				
	• hekwerk zuidzijde parallel aan voorgevel hoofdgebouw aan ringweg	X			
	• hekwerk nooit voor de voorgevel van hoofdgebouw	X			
	• hekwerk zuidzijde sluit aan op hoofdgebouw min. 1 m achter voorgevel	X			
	• hekwerk overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk maximaal 2 m	X			
	Kavelinrichting				
	• hoofdonthuizing van kavel vanaf ringweg		X		
	• tweede inrit aan ringweg mogelijk bij onderlinge afstand inrit tot inrit van min. 30 m (ook tot inrit buurkavel)		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel	X			

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• geen parkeren voor gebouw c.q. hekwerk aan zuidzijde langs ringweg		X		
	• opslag alleen inpandig	X			
	• verplichte krentensingel langs zijdelingse perceelsgrens hoge zijde bolling		X	X	
	• toepassing van krent op overige onverharde oppervlakken kavel		X	X	
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X	X	
Architectuur	Zuidrand bolling oost + westzijde	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• verplicht 'panorama venster' in terugliggende gebouwhoek van zuidgevel hoofdgebouw		X		
	• "panorama venster" is min. 10 m breed en max. 50 % van gevellengte zuidzijde hoofdgebouw		X		
	• diepte van "panorama venster" als opbouw is min. 50 % van de lengte van de zijgevel van de onderbouw		X		
	• overstek voorzijde opbouw toegestaan mits parallel aan voorgevel		X		
	• kantoren en overig additioneel programma niet in los volume, maar als geïntegreerd onderdeel van hoofdgebouw en zichtbaar in gevel of volledig ondergebracht in opbouw				
	• integratie hoofdentree en venster toegestaan		X		
	Glashoek/venster				
	• verplichte glashoek zuidzijde van hoofdgebouw grenzend aan ringweg en indien van toepassing ook glashoek noordzijde grenzend aan de dwarsweg		X		
	• glas in glashoek tenminste 6 m. hoog met max. 1 m dakrand		X		
	• glas voorzijde glashoek is 20 m. breed of min. 30 % van gevellengte		X		
	• glas zijgevel glashoek is 15 m. breed of min. 20 % van gevellengte		X		
	• glashoek optionele verstanding zuidgevel; voorgevel 20 m. breed of min. 30 % van gevellengte en vertande zijgevel is 100 % van gevellengte in glas		X		
	• gehele glasoppervlak van voorzijde "panorama venster" verplicht in glas		X		
	Materialen				
	• hoofdgebouw en evt. bijgebouw verplicht zilver kleurig metaal in combinatie met glas		X		
	• spiegelend glas niet toegestaan		X		
	• kleur alleen als accent toegestaan		X		
	• detaillering metaal in gevel vrij (profiel/vlak)		X		
	• glasinulling vrij mits transparant of translucet		X		
	• glas in voorzijde 'panorama venster' verplicht transparant		X		
	• erfscheiding alleen in de vorm van een spijklen hekwerk toegestaan		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van voorzijde 'panorama-venster' en/of verplichte glashoek zuidgevel		X		
	• reclame in 'panorama venster' en/of glashoek als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in 'panorama venster' en/of glashoek vrij		X		
	• naambord in 5 m. zone langs ringweg		X		
	• verplichte plaatsing bord parallel aan zijdelingse perceelsgrens		X		
Stedenbouw	Middengebied Bolling	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 500 m2 - 5.000 m2				
	• breedte kavel max. 2 x diepte van de kavel				
	• één hoofdgebouw per kavel				
	• bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• bijgebouw is vrijstaand	X			

Bp = Bestemmingsplan
Bkp = Beeldkwaliteitplan
Uit = Uitgiftevoorwaarden
Ge = Grondexploitatieplan

	Bebouwbaar				
	• rooilijn op 5 m uit kavelgrens langs dwarsweg				
	• hoge zijde bolling: uiterste bouwgrens op 3 m uit zijdelingse perceelsgrens				
	• lage zijde bolling en achterzijde: uiterste bouwgrens in perceelsgrens				
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m en max. 15 m				
	• bouwhoogte evt. bijgebouw: max. 7 m	X			
	Positionering				
	• vrije positionering hoofdgebouw binnen bebouwingsvlak	X			
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• verplichte plaatsing gebouw(en) evenwijdig aan zijdelingse perceelsgrens - en loodrecht daarop	X			
	• bijgebouw achter de voorgevel naast of achter het hoofdgebouw	X			
	• uitvulling gebouw achterzijde tot kavelgrens toegestaan				
	• benutting volledige diepte bouwblok mogelijk, in dat geval 2 voorzijden naar openbare weg verplicht				
	Glashoek/ venster				
	• verplichte glashoek in gevel(s) hoofdgebouw grenzend aan dwarsweg(en)		X		
	Hekwerk				
	• hekwerk straatzijde parallel aan voorgevel van hoofdgebouw	X			
	• hekwerk nooit voor de voorgevel van hoofdgebouw	X			
	• hekwerk straatzijde sluit aan op hoofdgebouw min. 1 m achter voorgevel hekwerk	X			
	• overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk maximaal 2 m	X			
	Kavelinrichting				
	• verplichte krentensingel langs perceelsgrens hoge zijde bolling				
	• toepassing van krent op overige onverharde oppervlakten		X	X	
	• ontsluiting kavel vanaf dwarsweg		X		
	• tweede inrit aan dwarsweg mogelijk bij onderlinge afstand inrit tot inrit van min. 30 m (ook tot inrit buurkavel)				
	• verharding, verlichting conform algemene richtlijnen		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel				
	• indien parkeren voor gevel aan dwarsweg: parkeerindeling verplicht in verkavelingsrichting		X		
	• opslag alleen achter hekwerk; opslag niet voor gebouw toegestaan				
Architectuur					
	Bouwvolume				
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw en evt. bijgebouw:		X		
	• basisvolume rechthoek of vierkant 7 m hoog (1)		X		
	• verplicht dakoverstek bij wegvallen hoek (2) (nooit positie glashoek)		X		
	• eenvoudige grondvorm van opbouw 7 m - 15 m hoogte		X		
	• geheel uitvullen van grondvorm basisvolume (3a) of:		X		
	• volledig uitvullen langs één zijgevel van gebouw (3b) of:		X		
	• volledig uitvullen voorzijde (3c)		X		
	• kantoren en overig additioneel programma niet in los volume, maar als geïntegreerd onderdeel van hoofdgebouw zichtbaar in gevel		X		
	Glashoek				
	• verplichte glashoek van hoofdgebouw grenzend aan openbare dwarsweg		X		

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• glas in glashoek tenminste 6 m hoog met max. 1 m dakrand		X		
	• voorzijde: glashoek is 20 m breed of min. 30 % van gevellengte		X		
	• zijgevel: glashoek is 15 m breed of min. 20 % van gevellengte		X		
	• bij voorkeur: gehele voor- of zijgevel c.q. gevel rondom in glas		X		
	Materialen				
	• hoofdgebouw en bijgebouw in een hoofdmateriaalverplicht		X		
	• bij voorkeur metaal(-kleurig) plaatmateriaal (profiel of vlak) en/of glas		X		
	• andere materialen toegestaan, mits integraal toegepast		X		
	• spiegelend glas niet toegestaan		X		
	• kleuren gedekt		X		
	• glasinvulling vrij mits transparant of translucet		X		
	• glas in verplichte glashoek verplicht transparant		X		
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van gevel		X		
	• reclame in glasgevel als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in glasgevel is vrij		X		
	• naambord in 5 m zone langs dwarsweg		X		
	• verplichte plaatsing bord parallel aan zijdelingse perceelsgrens		X		
Stedenbouw	Oost- en Westrand bolling	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 1000 - 10.000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 70 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• rooilijn voorzijde op 11 m uit perceelsgrens langs ringweg	X			
	• rooilijn zijgevel in perceelsgrenslangs dwarsweg	X			
	• uiterste bouwgrens achterzijde op 3 m uit achterperceelsgrens	X			
	• overige zijde in perceelsgrens	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m – 12 m in voorgevelrooilijn	X			
	• bouwhoogte hoofdgebouw 7 m. in zijgevelrooilijn aan dwarsweg		X		
	• bouwhoogte tussen 7 en 12 m langs dwarsweg verplicht 5m. terugliggend uit zijgevelrooilijn		X		
	• bouwhoogte bijgebouw max. 7 m	X			
	Positionering				
	• hoofdgebouw verplicht in rooilijn voorzijde langs ringweg	X			
	• verplichte plaatsing hoofdgebouw in hoek ringweg/dwarsweg	X			
	• min. 50 % vande zijgevel verplicht in rooilijn dwarsweg met een minimum van 15 m. vanaf de hoek voorgevel	X			
	• min. 20 m van de voorgevel verplichtin rooilijn vanuit hoek zijgevel	X			

Bp = Bestemmingsplan
Bkp = Beeldkwaliteitplan
Uit = Uitgiftevoorwaarden
Ge = Grondexploitatieplan

	• verplicht aaneengesloten voorzijde langs ringweg in rooilijn; gebouwen zij- aan zij geschakeld of gekoppeld door scherm met poort		X		
	• bijgebouw naast of achter het hoofdgebouw	X			
	• uitvullen hoofdgebouw tot uiterste bouwgrens achterzijde toegestaan		X		
	Glashoek				
	• verplichte glashoek in gevel l hoofdgebouw op hoekpunt ringweg/ dwarsweg		X		
	Hekwerk				
	• geen hekwerk voor hoofdgebouw langs ringweg	X			
	• hekwerk poort voorzijde 1 m terugliggend t.o.v. voorgevel hoofdgebouw	X			
	• hekwerk overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk mximaal 2 m	X			
	Kavelinrichting				
	• verplichte ontsluiting voor hoofdgebouw langs ringweg		X		
	• max. 1 inrit vanaf ringweg per kavel		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel	X			
	• (bezoekers)parkeren voozijde verplicht haaks op de gevel		X		
	• Representatieve voorruimte langs ringweg met samenhangende inrichting en vormgeving voor gehele randzone		X		
	• min. afstand inrit tot kruising is 20 m		X		
	• uitrit naar dwarsweg min. 30 m afstand tot kruising		X		
	• opslag alleen toegestaan achter hoofdgebouw c.q. hek	X			
	• verplichte krentensingel langs perceelsgrens achterzijde		X	X	
	• toepassing van krent op overige onverharde oppervlakken kavel		X	X	
Architectuur	Oost- en Westrand bolling	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• verplichte daklijst als verbindend element		X		
	• gevelonderbreking tot max. 10 m breed		X		
	• optionele opbouwhoofdgebouw max. 5 m hoog.		X		
	• optionele opbouw verplicht in de rooilijn voorzijde		X		
	• optionele opbouw langs dwarsweg verplicht 5 m terugliggend uit rooilijn		X		
	• kantoren en overig programma als geitergreerd onderdeel van het hoofdvolume		X		
	Glashoek				
	• verplichte glashoek van hoofdgebouw aan ringweg/dwarsweg		X		
	• glas in glashoek is6 m. hoog met max.1 m dakrand		X		
	• glas voorzijde glashoek is 20 m breed of min. 30 % van de gevellengte		X		
	• glas zijgevel glashoek is 15 m breed of min. 20 % van de gevellengte		X		
	• verplicht glazen voorgevel van bovenbouw , bij voorkeur om de hoek gezet		X		
	Materialen				
	• hoofdmateriaal van gesloten geveldelen hoofdgebouw is baksteen		X		
	• gecombineerd met staal, hout en glas		X		
	• baksteen conform specificaties, kleur binnen opgegeven palet		X		
	• daklijst overspant doorrij openingen naar achtererf		X		
	• daklijst in baksteen, detaillering conform specificaties		X		
	• glasinvulling vrij mits transparant of translucient		X		
	• glas in voorgevel opbouw boven 7 m verplicht transparant		X		

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• spiegelend glas niet toegestaan		X		
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• verharding, verlichting conform algemene richtlijnen		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van glashoek		X		
	• reclame tegen doorlopende daklijst alleen in vlakke vorm, open letters geen lichtbak		X		
	• reclame als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in opbouw en/of glashoek vrij		X		
	• naambord op verhoogde rand langs ringweg		X		
Stedenbouw	Oostkrans zuidzijde	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 10.000 - 20.000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• bijgebouw is max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• uiterste bouwgrens zuidzijde op ca. 56 m uit zuidelijke kavelgrens langs A 35	X			
	• uiterste bouwgrens oost- en noordzijde op 15 m vanuit kavelgrens	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 10 m en max. 25m	X			
	• bouwhoogte bijgebouw: max. 7 m	X			
	Positionering				
	• zuidelijke hoekpunt van hoofdgebouw verplicht in lijn van zuidelijke bouwgrens	X			
	• zuidelijke gevel verplicht parallel aan noordelijke kavelgrens, overige zijden vrij	X			
	• bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw, naast of achter het hoofdgebouw	X			
	Hekwerk				
	• hekwerk zuidzijde parallel aan voorgevel hoofdgebouw	X			
	• hekwerk nooit voor de voorgevel van hoofdgebouw	X			
	• hekwerk zuidzijde sluit aan op hoofdgebouw min. 1 m achter voorgevel	X			
	• hekwerk overige zijden in perceelsgrens	X			
	• hoogte hekwerk maximaal 2 m	X			
	Kavelinrichting				
	• hoofdontsluiting kavel verplicht aan zuidelijke rondweg.		X		
	• tweede inrit aan zuidelijke rondweg mogelijk bij onderlinge afstand inrit tot inrit van min 30 m		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel	X			
	• verplicht parkeren binnen bebouwingsvrije zone met landschappelijke vormgeving		X		
	• opslag inpandig, danwel ommuurd of overdekt	X			
	• verplichte eikenwal ter afscherming naar openbaar gebied, m.u.v. de open zuidzijde		X	X	
	• landschappelijke inrichting van parkeerzone zuidzijde langs rondweg/A 35 met behoud van de openheid		X		
	• toepassing van krent op overige onverharde oppervlakken kavel		X	X	
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X	X	

Bp = Bestemmingsplan

Bkp = Beeldkwaliteitplan

Uit = Uitgiftevoorwaarden

Ge = Grondexploitatieplan

Architectuur	Oostkrans zuidzijde	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• grote volumes met sculpturale vormgeving		X		
	• gerichtheid van volume op A 35		X		
	• erscheiding min. 1 m vanaf hoekpunt hoofdgebouw terugliggend ten opzichte van voorgevel	X			
	Materialen				
	• monolythisch volume qua materiaalgebruik, kleur en detaillering		X		
	• toepassing van glas in zichtzijde aan A 35		X		
	• spiegelen glas niet toegestaan		X		
	• erscheiding alleen in de vorm van een spijlenhekwerk		X		
	• verharding, verlichting.d.conform algemene richtlijnen		X	X	
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van zuidgevel		X		
	• reclame als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• naambord langs rondweg bij entree naar kavel		X		
Stedenbouw	Oostkrans Noordrand	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 4000 - 10.000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• bijgebouwen zijn in totaal max. ter grootte van 10 % van footprint hoofdgebouw	X			
	• meerder bijgebouwen zijn toegestaan, bijgebouw is vrijstaand	X			
	Bebouwbaar				
	• uiterste bouwgrens voorzijde, grenzend aan openbare weg op 5 m uit perceelsgrens	X			
	• noordelijke uiterste bouwgrens hoofdgebouw op 30 m. uit hart hoogspanningszone	X			
	• uiterste bouwgrens op 10 m. uit perceelsgrens achterzijde grenzend aan openbaar gebied t.b.v. houtwal	X			
	• overige zijde in perceelsgrens	X			
	Bouwhoogte				
	• bouwhoogte hoofdgebouw: min. 7 m en max. 10 m	X			
	• bouwhoogte bijgebouw: max. 7 m	X			
	• bijgebouwen in zone B2 beperkte hoogte i.v.m.hoogspanningsleiding		X		
	Positionering				
	• vrije positionering hoofdgebouw binnen bebouwingsvlak		X		
	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• een naar de openbare weg gekeerde gevel van hoofdgebouw verplicht parallel aan perceelsgrens voorzijde		X		
	• ruimtelijke compositie van hoofd- en bijgebouw(en) tot besloten erf		X		
	• bijgebouw(en) achter voorgevel van het hoofdgebouw, naast of achter het hoofdgebouw gezien vanaf de openbare weg	X			
	Hekwerk				
	Glashoek				
	• verplichte glashoek aan voorzijde van hoofdgebouw gericht naar openbare weg		X		
	Kavelinrichting				
	• hoofdonsluiting verplicht vanaf Usselerschoolweg		X		

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• tweede inrit aan Usselerschoolweg mogelijk bij onderlinge afstand van inrit tot inrit van min. 30 m.(ook tot inrit buurkavel)		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel, situering vrij	X			
	• opslag alleen inpandig in hoofd – en bijgebouwen	X			
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• verplichte eikenhoutwal op eigen kavel ter afscherming van achterzijde kavel (t.p.v. hoogspanningszone)		X	X	
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X	X	
Architectuur	Oostkrans Noordrand	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• basis volume vierkant of rechthoekig		X		
	• verplicht dakoverstek bij wegvallen hoek (nooit de positie glashoek)		X		
	• in hoogte volledig uitgevuld volume		X		
	• kantoren en overig additioneel programma niet in los volume, maar als geïntegreerd onderdeel van hoofdgebouw en zichtbaar in gevel		X		
	Glashoek				
	• verplichte glashoek van hoofdgebouw grenzend aan openbare weg		X		
	• glas in glashoek tenminste 6 m hoog met max. 1 m. dakrand		X		
	• zijgevel, glashoek is 15 m. breed of min. 20% van gevellengte		X		
	• bijvoorkeur gehele voor – of zijgevel in glas		X		
	Materialen				
	• hoofdgebouw en bijgebouw(en) in eenzelfde materiaal		X		
	• verplicht baksteen conform kleurenpalet in combinatie met hout of staal		X		
	• spiegelen glas niet toegestaan		X		
	• glasinulling vrij mits transparant of translucet		X		
	• glas in glashoek verplicht transparant		X		
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van glashoek voorzijde grenzend aan openbare weg		X		
	• reclame in glashoek als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in glashoek vrij		X		
	• naambord in 5 m zone langs Usselerschoolwegc.q. oostelijke rondweg		X		
Stedenbouw	Oostkrans Midden	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar = 500- 1000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	Bebouwbaar				
	• rooilijn in noordelijke perceelsgrens langs Haaksbergerstraat	X			
	• uiterste bouwgrens overige zijden in perceelsgrens	X			
	Bouwhoogte				
	• verplichte bouwhoogte hoofdgebouw 7 m	X			
	Positionering				
	• noordgevel hoofdgebouw verplicht in noordelijke rooilijn langs Haaksbergerstraat	X			

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	• eenvoudige grondvorm hoofdgebouw; vierkant of rechthoek		X		
	• noord- en zuidgevel verplicht parallel aan rooilijn	X			
	• bebouwing in zijdelingse perceelsgrens toegestaan, mits per kavel een zone van 5 m onbebouwd blijft	X			
	Glasgevel				
	• verplichte glasgevel in noord- en zuidgevel van beganegrondlaag		X		
	• bij voorkeur gehele gevel begane grondlaag rondom in glas		X		
	Kavelinrichting				
	• hoofdontsluiting verplicht alleen vanaf rondweg oostkrans		X		
	• verplicht parkeren op eigen kavel, situering parkeren vrij	X			
	• opslag alleen inpandig	X			
	• erscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• hekwerk rondom in perceelsgrens	X			
	• hekwerk noordzijde sluit aan op voorgevel	X			
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X	X	
Architectuur	Oostkrans Midden	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• begane grond verplicht als zelfstandige laag herkenbaar van 3 -3,5 m hoog		X		
	• begane grondlaag mag terug liggen t.o.v. bovenbouw		X		
	• geen bijgebouwen toegestaan	X			
	Glasgevel				
	• verplicht noord- en zuidgevel in glas, beiden presenteren zich als voorkant		X		
	• bijvoorkeur gehele onderbouw rondom in glas		X		
	Materialen				
	• eenzelfde hoofdmateriaal voor bovenbouw en gesloten delen van begane grondlaag		X		
	• materiaalkeuze is vrij		X		
	• tenminste zichtzijde noord en zuid begane grond in glas		X		
	• zichtzijde geheel in glas over twee lagen toegestaan		X		
	• zichtzijde verplicht in transparant glas		X		
	• glasinvulling overige zijden vrij, mits transparant of translucient		X		
	• spiegelend glas niet toegestaan		X		
	• erscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	Reclame				
	• alle reclame op, in of direct achter het glas van noord- en/of zuidgevel		X		
	• reclame in glashoek als integraal onderdeel van gevelontwerp		X		
	• maatvoering reclame in gevel vrij		X		
	• geen naambord langs openbare weg		X		
Stedenbouw	Erven west-en oostkrans.	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Kavel				
	• uitgeefbaar max. 1000 m2			X	X
	• bebouwingspercentage: min 40 % van bebouwbaar oppervlak	X			
	• kantoor max. 50 % van totaal BVO per kavel	X			
	• één hoofdgebouw per kavel	X			
	• bijgebouwen toegestaan	X			

DE ES

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	Bebouwbaar				
	• bouwgrens op 10 m. uit perceelsgrens ter plaatse van houtwal	X			
	• overige zijden in perceelsgrens	X			
	• gemeenschappelijk deel van erf t.b.v. parkeren en verkeersruimte		X	X	
	Bouwhoogte				
	• nokhoogte hoofd- en bijgebouwen max. 10 m.	X			
	• minstens 1 zijde van hoofdgebouw uitgevoerd met lage goot op 3,5 m	X			
	Positionering				
	• vrije positionering gebouwen binnen bebouwingsvlak		X		
	• gebouwen gegroepeerd rond collectief erf		X		
	• minimaal 1 gevelper kavel grenst aan het collectieve erf		X		
	Bouwvolume				
	• schuurtype met verplichte kap		X		
	• gebouwen mogen geschakeld, mits erfcompositie dit toelaat		X		
	Kavelinrichting				
	• een gemeenschappelijke inrit vanaf openbare weg		X		
	• parkeren verplicht binnen bedrijverf op collectief deel		X	X	
	• opslag alleen inpandig	X			
	• geen hek rond individuele kavels		X	X	
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• hekwerk in perceelsgrens buitenrand bedrijverf en langs binnenzijde houtwal		X		
	• hekwerk aansluitend aan voorgevel in perceelsgrens, dan 1 m terugliggend	X			
	• verplichte eikenhoutwal als afscherming naar buitengebied		X	X	
Architectuur	Erven west-en oostkrans	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Bouwvolume				
	• eenvoudige grondvorm gebouwen; rechthoekig of vierkant		X		
	• gebouwen afgedekt met kap		X		
	• erf-vorming; gebouwen in compositie rond binnenerf		X		
	• bijgebouwen toegestaan, al dan niet geschakeld	X			
	Bouwhoogte				
	• langskappen of dwarskappen en gebroken kappen toegestaan		X		
	Materialen				
	• hoofdmateriaal hout of baksteen in combinatie met glas en staal		X		
	• kap in pannen, riet, hout of sedum		X		
	• spiegeland glas niet toegestaan		X		
	• erfscheiding alleen in vorm van spijlenhekwerk toegestaan		X		
	• gemeenschappelijk erfverhard met gebakken klinkers		X	X	
	• verharding, verlichting etc. conform algemene richtlijnen		X	X	
	Reclame				
	• geen naambord langs openbare weg		X		

Bp = Bestemmingsplan
 Bkp = Beeldkwaliteitplan
 Uit = Uitgiftevoorwaarden
 Ge = Grondexploitatieplan

	Usseler Es, Boerenerven	Bp	Bkp	Uit	Ge
	Het ensemble, ruimtelijke samenhang, voor nieuwe volumes geldt dat zij:				
	• georiënteerd zijn op het gemeenschappelijke erf		X		
	• liggen aan, of op korte afstand van het gemeenschappelijke erf		X		
	• tenminste op 5 meter afstand van elkaar staan	X			
	• in maat en schaal passen bij het oorspronkelijke erf		X		
	• passen in bestaande bebouwingsbeeld of daar een verrijkend contrast mee vormen		X		
Architectuur					
	Het hoofdbedrijfsgebouw, de boerderij				
	• de boerderij is van het hallehuistype met een eenvoudige grondvorm, vierkant of rechthoekig		X		
	• de hoofdmassa bestaat uit een begane grondlaag met kap	X			
	• de dakvorm is een zadeldak, een enkele of dubbele kap		X		
	• de boerderij heeft een lage goot, max. 3,5 m en een nokhoogte van max. 10 m	X			
	• er is een duidelijk onderscheid in de voorkant (de woonzijde) en de achterzijde (de deel met baanderdeuren)		X		
	• de boerderij is opgetrokken uit baksteen en een kap van rode of grijze pannen met kenmerkende witte windveren.		X		
	de topgevel is voor de bovenste helft uitgevoerd in hout				
	• nieuwe boerderijen kunnen traditioneel of modern worden vormgegeven mits passend in de karakteristieken van het hoofdgebouw		X		
	De losstaande bedrijfsgebouwen				
	- de losstaande bedrijfsgebouwen hebben eveneens een eenvoudige grondvorm, vierkant of rechthoekig		X		
	- het losstaande bedrijfsgebouw is afgedekt met een kap		X		
	- het losstaande bedrijfsgebouw heeft een lage goot max 3,5 m en een nok hoogte van max. 10 m	X			
	- het losstaande bedrijfsgebouw is opgetrokken uit baksteen of hout		X		
	- de losstaande bedrijfsgebouwen zij verschillend in volume maar zijn soberder uitgevoerd dan het hoofdbedrijfsgebouw		X		
	- de losstaande bedrijfsgebouwen hebben een omvang van max. 12 x 24 m als grondvlak	X			
	- de losstaande bedrijfsgebouwen kunnen traditioneel of modern worden vormgegeven passend in het erf ensemble		X		
	Het erf				
	- het erf is verhard met klinkers.			X	
	- voor het woongedeelte komt vaak een bescheiden siertuin voor in combinatie met een nutstuin			X	
	- solitaire eiken en soms erf bosjes komen voor			X	
	- hagen in afstemming op het omringende landschap .			X	
	Reclame en overigen				
	reclame, hekwerken, verlichting e.d. worden in samenhang met en afgestemd op de karakteristieken van het betreffende erf ontworpen waarbij terughoudendheid in kleur materiaalgebruik en omvang uitgangspunt is.		X		
	Overige bebouwing, geen boerderijerven				
	- nieuwbouw en uitbreidingen worden in samenhang met de aanwezige bebouwing ontworpen		X		
	- de bebouwing heeft een ingetogen verschijningsvorm, kleur- en materiaalgebruik		X		

- DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING EN BEHEER
Postbus 173
7500 AD Enschede
- OPDRACHTGEVER
Jan Blok
Tjerk Wassenaar
- PROJECTMANAGEMENT
Sigrid Hafkenscheid
Bas Reijenga
Rob den Blanken
- ONTWERP
David Diederix
Jaco Kalfsbeek
- 3D MONTAGES
YUCON
- GRAFISCH ONTWERP
Jozee Brouwer
- DIGITAAL DRUKWERK
Ruparo



