

Port.H.

A01	Opening
A02	Vaststellen agenda
A03	Vragenkwartier (zie art. 46 Reglement van Orde voor de Gemeenteraad)
A04	Bestuurlijke actualiteiten (van het college)
A05	Toelating de heer K. van 't Hoff als raadslid

C Voorstellen met tussenkomst van de Politieke Markt

D Voorstellen zonder tussenkomst van de Politieke Markt

D01	Vaststellen bestimmungsplan Expo Business Parc, her- ziening Lesscher	2137426	Elferink
-----	--	---------	----------

De heer S.W.J.G. Schelberg

De eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 7 november 2017 aanvang 19.30 uur

RAADSBSLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2167391	Eeftink	GRI	--
ONDERWERP			
Toelating de heer K.S. Van 't Hoff als raadslid			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:

De heer K .S (Koert) van 't Hoff toe te laten als raadslid

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het raadslid mw I.C. Postma- Horstman heeft afscheid genomen als raadslid en dit schriftelijke bevestigd. Hierdoor is er een vacature ontstaan in de raad binnen de fractie van het CDA. Met de toelating van de heer K.S. van 't Hoff (CDA) als nieuw raadslid wordt in deze vacature voorzien.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

17 OKTOBER 2017

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2167391	Eeftink	GRI	--
ONDERWERP			
Toelating de heer K.S. van 't Hoff als raadslid			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding

Door het vertrek van het raadslid mevrouw I.C. Postma-Horstman, door haar schriftelijk bevestigd en in de raadsvergadering van 26 september 2017 aan de orde geweest, is er een vacature ontstaan in de raad bij de fractie van het CDA.

Doel

Met het voorliggende besluit om de heer K.S van 't Hoff als nieuw raadslid toe te laten wordt in deze vacature in de raad voorzien.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Door het vertrek van het raadslid mevrouw I.C. Postma-Horsthuis is er een vacature ontstaan in de raad. In deze vacature dient zo snel mogelijk te worden voorzien. Conform de geldende regels van opvolging, zoals deze in de Kieswet en de Gemeentewet zijn neergelegd wordt de heer K.S. van 't Hoff ter toelating voorgedragen.

De heer Van 't Hoff is benoemd verklaard door de voorzitter (Burgemeester) van het centraal stembureau en de kandidaat heeft aangegeven deze benoeming te aanvaarden. De burgemeester informeert de raad en overhandigt de geloofsbrieven met de bijbehorende documenten en verklaringen, voor onderzoek aan een commissie, bestaande uit drie personen. Dit onderzoek vindt plaats op de in artikel 5a van het 'Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en de politieke markt' aangegeven wijze.

Daarbij gaat de commissie na, of de benoemde aan de vereisten voor het lidmaatschap voldoet en geen met het lidmaatschap onverenigbare betrekkingen vervult. De commissie doet verslag van het onderzoek en bij een positief advies legt de kandidaat in handen van de voorzitter de eed of gelofte af en is hij toegelaten als raadslid. Daarna kan hij direct deelnemen aan de werkzaamheden van de raad.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De heer K.S van 't Hoff (CDA) toe te laten als nieuw raadslid.

FINANCIËLE ASPECTEN

--

BIJLAGE(N)

Geloofsbrieven met bijbehorende documenten t.b.v. de commissie voor de geloofsbrieven.

Behandelvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher		
Zaaknummer	2137426	Portefeuillehouder	Elferink
Belangrijkste beslis / - bespreekpunten	1. het bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0108-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0108.dgn) vast te stellen; 2. het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (velden A1 t/m A4) vast te stellen; 3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher.		
Historie	Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' betreft een herziening van het bestemmingsplan Expo Business Parc. De nu gewenste bouwmogelijkheden passen niet in het huidige bestemmingsplan. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze wel mogelijk gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan hebben van 12 juli t/m 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.		

Raad	17 oktober 2017	
Doel van de sessie	Besluitvormend	
Behandeladvies	De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher en het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo vast te stellen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT**D02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2137426	Dijkhuis, Geri	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0108-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0108.dgn) vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (velden A1 t/m A4) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het plangebied betreft het gebied, dat is gelegen op het (gedeeltelijk gezoneerde) bedrijventerrein Westermaat aan weerszijden van de Wegtersweg, ten zuiden van de A1 en ten oosten van de spoorlijn (Almelo-Hengelo) in het noordwesten van de kern Hengelo.

Initiatiefnemer is voornemens om op het Expo Business Parc kantoren te realiseren. Het huidige bestemmingsplan 'Expo Business Parc' laat dit al toe, echter de initiatiefnemer heeft de wens om de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen. Hierbij wordt de vorm van de bouwvlakken aangepast, maar het maximaal aantal nog te realiseren m2 bedrijfsvloeroppervlakte met de bestemming "Bedrijventerrein - Kantoor" (zijnde 13.200 m2 b.v.o.) neemt niet toe. Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' maakt deze wens mogelijk. De mogelijkheid tot het oprichten van een voorzieningencluster is komen te vervallen.

Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

Specifiek ten aanzien van de herontwikkelingsplannen voor het Expo Business Parc is het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld als wijziging op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) geldt als toetsingskader voor de bouwplannen op het Expo Business Parc.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan hebben van 12 juli t/m 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**17-10-2017**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2137426	Geri Dijkhuis Mariska de Vries	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Expo Business Parc, herziening Lesscher Vaststellen beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4)			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het plangebied betreft het gebied, dat is gelegen op het (gedeeltelijk gezoneerde) bedrijventerrein Westermaat aan weerszijden van de Wegtersweg, ten zuiden van de A1 en ten oosten van de spoorlijn (Almelo-Hengelo) in het noordwesten van de kern Hengelo.

Initiatiefnemer is voornemens om op het Expo Business Parc kantoren te realiseren. Het huidige bestemmingsplan 'Expo Business Parc' laat dit al toe, echter de initiatiefnemer heeft de wens om de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen. Hierbij wordt de vorm van de bouwvlakken aangepast, maar het maximaal aantal nog te realiseren m2 bedrijfsvloeroppervlakte met de bestemming "Bedrijventerrein - Kantoor" (zijnde 13.200 m2 b.v.o.) neemt niet toe. Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' maakt deze wens mogelijk. De mogelijkheid tot het oprichten van een voorzieningencluster is komen te vervallen.

Specifiek ten aanzien van de herontwikkelingsplannen voor het Expo Business Parc is het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld als wijziging op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) geldt als toetsingskader voor de bouwplannen op het Expo Business Parc.

Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Expo Business Parc, herziening Lesscher' betreft een herziening van het bestemmingsplan Expo Business Parc. De gewenste bouwmogelijkheden passen niet in het huidige bestemmingsplan. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze wel mogelijk gemaakt.

Beeldkwaliteitplan

Specifiek ten aanzien van de herontwikkelingsplannen voor het Expo Business Parc is het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld als wijziging op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4) geldt als toetsingskader voor de bouwplannen op het Expo Business Parc.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan hebben van 12 juli t/m 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Wijzigingen tov ontwerp bestemmingsplan

In de toelichting zijn twee ambtelijke aanpassingen gedaan. Paragraaf 4.1.1.1 is herschreven. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze regeling is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

Ook is paragraaf 4.2 herschreven. Op 12 april 2017 is de nieuwe omgevingsverordening en de omgevingsvisie van de provincie Overijssel vastgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting. Het betreffen dus twee ondergeschikte wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan, die geen invloed hebben op de inhoud van het plan, waardoor deze dan ook niet een "gewijzigde vaststelling" tot gevolg hebben.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Lesscher. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hierboven staat beschreven hoe het

verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is. Er zal dan ook geen exploitatieplan worden opgesteld.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan “Expo business Parc, herziening Lesscher” (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0108-0301), bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Meeloopformulier;
- Beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo (Velden A1 t/m A4)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM	Expo Business Parc, herziening Lesscher		
BESTEMMINGSPLAN:			
OPSTELLER:	G. Dijkhuis/ M. de Vries	DATUM:	31-8-2017
PARAAF:			

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐	besluit Sectorhoofd FYS (via mandaat)	d.d.	
☐	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	
Besluit:	Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen		

☐ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan

☐	Besluit B & W	d.d.	28-2-2017
☐	Informerende brief naar de raad	d.d.	28-2-2017
Besluit:	Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.		

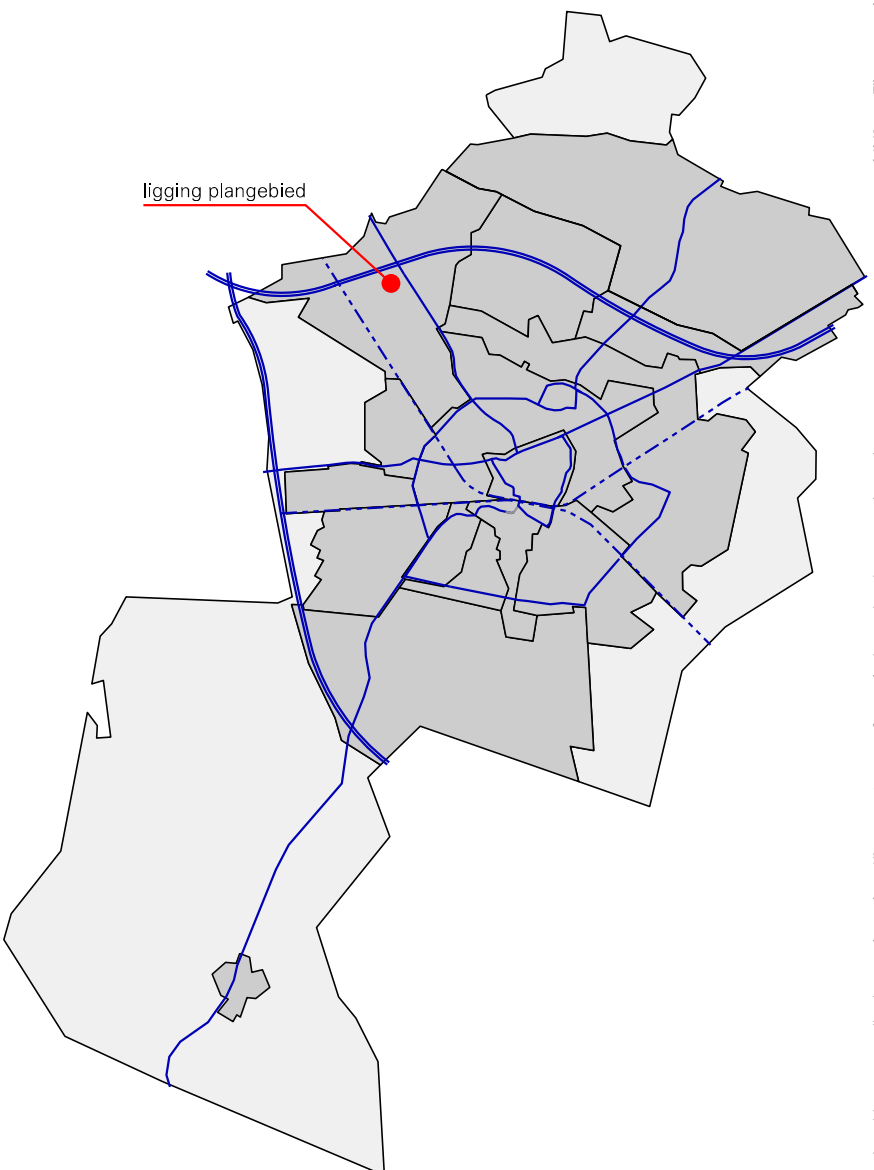
☒ **VASTSTELLINGSFASE**

Status: Bestemmingsplan

☐	Besluit B & W	d.d.	12-9-2017
☐	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	
☐	Vaststelling Raad	d.d.	17-10-2017
Besluit:	Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.		

☐ **BEROEPSFASE RAAD VAN STATE**

☐	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
☐	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	





Beeldkwaliteitplan Expo Business Parc, Hengelo
(Velden A1 t/m A4)



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550AA HENGelo
info@hengelo.nl

GPR Vastgoed IV BV

Platinastraat 25
7554NC HENGelo
info@lesscher.nl



EXPLORIUS
VASTGOEDONTWIKKELING

Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.
Molendijk Noord 90a
Postbus 73
7460AB RIJSSEN
info@explorius.nl



Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelssteen, architecten

Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelssteen architecten
Markt 502
Postbus 357
7550 AJ HENGelo
hengelo@lksvdd.nl

Inleiding	5
Ontwerpvoorstel Must	7
Fasering	9
Eigendomsgrens	11
RWS zonering	13
Hoogspanningtracé	15
Gasleiding	17
Rooilijn	19
Resultierend bouwvlak Lesscher IT	21
Het plan	23
Bebouwing	25
Hoofdontsluiting	31
Gebiedsranden	33
Verharding	35
Parkeren	37
Groen	39
Water	41
Openbare verlichting	43
LED verlichting	45
Straatmeubilair	47
Bewegwijzering en terreinreclame	49
Duurzaamheid	51

Inhoudsopgave



Dit beeldkwaliteitplan (ook wel: BKP) is in opdracht van GPR Vastgoed IV BV en onder toezicht van de gemeente Hengelo (O) en Explorius Vastgoedontwikkeling BV opgesteld door Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten.

Dit beeldkwaliteitplan schept kaders voor de ruimtelijke kwaliteit voor de inrichting van “Expo Business Parc”. Expo Business Parc vormt, ruwweg, de zuidwestelijke kwadrant van de kruising van de N349 (Bornsestraat) en de A1.

Het gaat om een gebied dat een onderdeel vormt van de bredere studie “Stadsentree A1 Hengelo, Ontwikkelingsvisie Expogebied en omgeving” van het Amsterdamse bureau MUST van 1 juli 2009. De in de visie van MUST gepresenteerde terreincoderingen (“velden”) zijn in dit beeldkwaliteitplan onverkort overgenomen. Door betrokken partijen is voorts een gebouwcodering opgesteld voor de velden A1, A2, A3 en A4. In alle velden zijn de gebouwen door LKSVD van een meer uitgebreide codering voorzien. Hierbij is te werk gegaan volgens de hierboven gehanteerde systematiek. Dit BKP is een herziening van het BKP van 12 februari 2010 en vormt een onderdeel van de wijziging van het heden, 26 februari 2016, nog vigerende bestemmingsplan.

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de velden A1 t/m A4 uit de bovenvermelde visie van MUST. Het betreffende gebied is in de overliggende luchtfoto aangegeven in de toestand van 29 maart 2010. Het is de bedoeling dat het bovenstaande gebied in de komende jaren wordt herontwikkeld. Het voormalige Expocenter is in 2013 omgeturnd tot data- en logistiek center. Daarnaast is in 2013 het hoofdgebouw van de Odin-groep opgeleverd. (VA2-K1)

Het beeldkwaliteitplan zal door stedenbouw en Welstand worden aangehouden als toetsingskader.

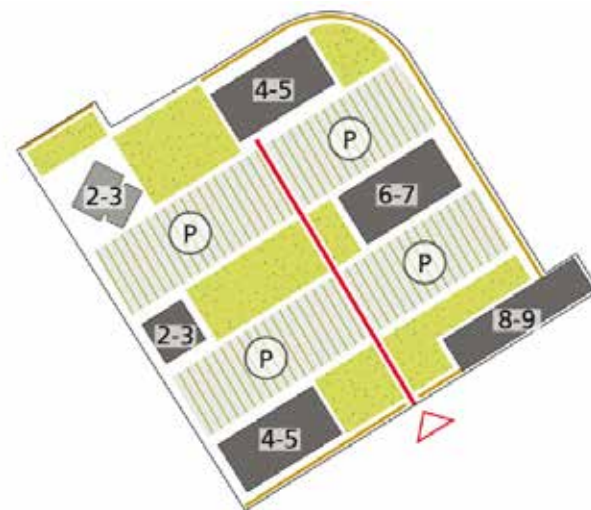
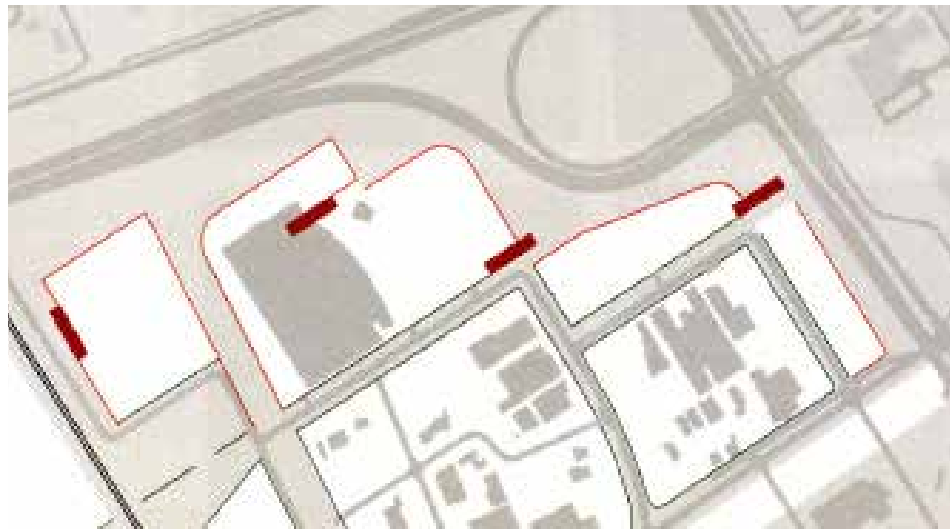
Het beeldkwaliteitplan is de resultante van een aantal randvoorwaarden van de opdrachtgever en de overheid (gemeente, provincie, rijk) enerzijds en ontwerpvoorstellen van ondergetekende anderzijds.

Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van de wijziging van het heden (25 maart 2016) nog vigerende Bestemmingsplan.

Hengelo, 25 maart 2016
Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten

Inleiding





Op het overliggende blad is een stedenbouwkundig overzicht van het voorstel van MUST d.d. 1 juli 2009 weergegeven. Dit voorstel ligt aan de basis van alle werkzaamheden ten behoeve van de opstelling van dit BKP.

Belangrijke kenmerken welke uit de ontwikkelingsvisie van MUST in dit BKP zijn overgenomen zijn:

- de introductie van een aantal fors hogere gebouwen "landmarks"
- de omstandigheid dat de landmarks worden gekarakteriseerd door een smalle kopgevel en een lange langsgevel
- de gerichtheid van de bebouwing is overwegend oost/west en noord/zuid
- oost-west georiënteerde stedenbouwkundige opzet
- gebouwen in een groene setting
- parkeren afgeschermd door groen
- herkenbaarheid van het gebied naar de zijde van de A1 door taluds en heggen.

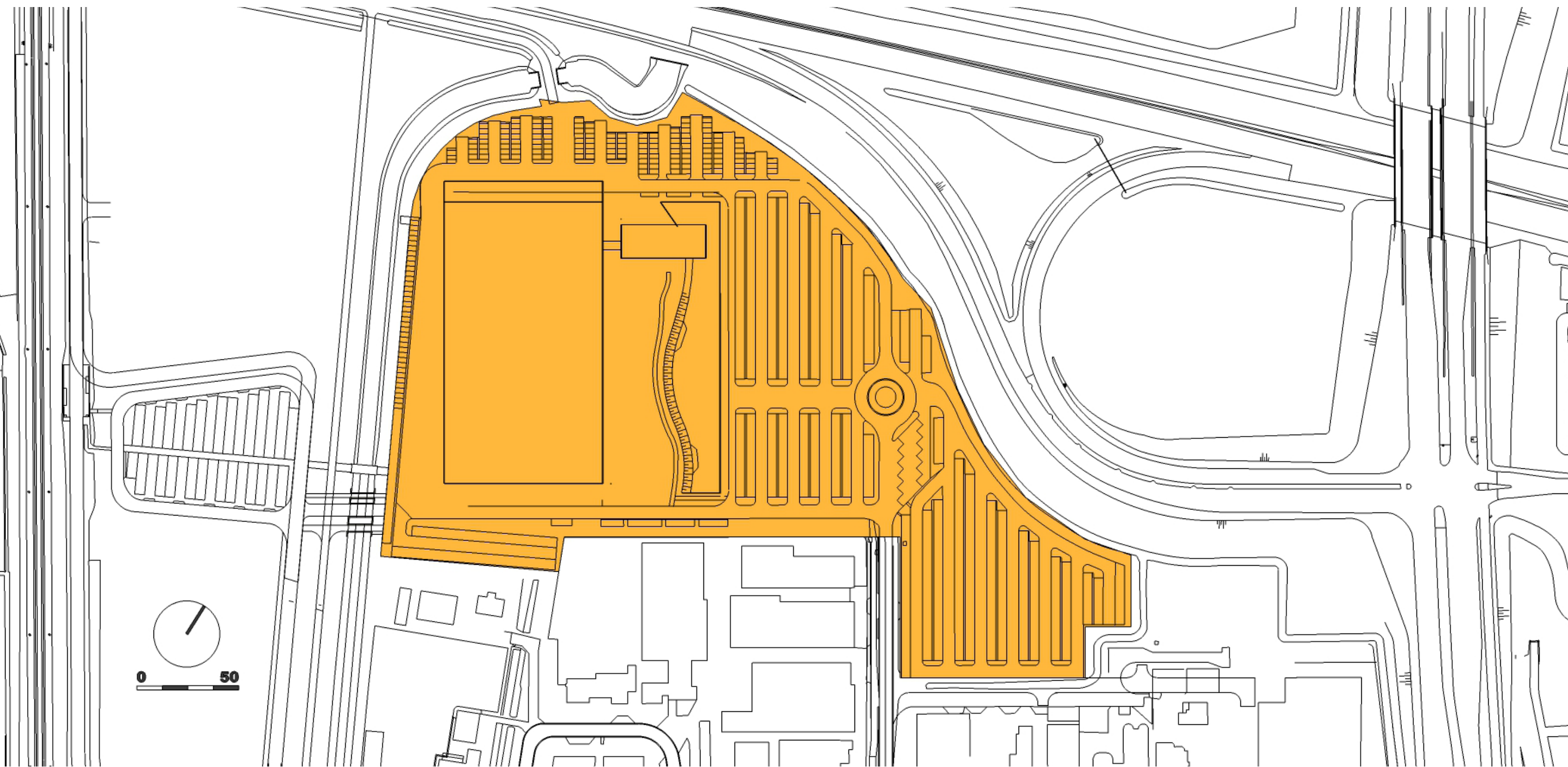
Ontwerpvoorstel Must



Het ligt in de bedoeling het gebied op de velden A1 t/m A4 uit de bovenvermelde visie van MUST in de komende jaren gefaseerd te ontwikkelen. Zoals vermeld, de hal van het Expo Center zal bij de herontwikkeling gehandhaafd blijven. In overliggende tekeningen is aangegeven hoe de respectievelijke fasen zijn gedacht.

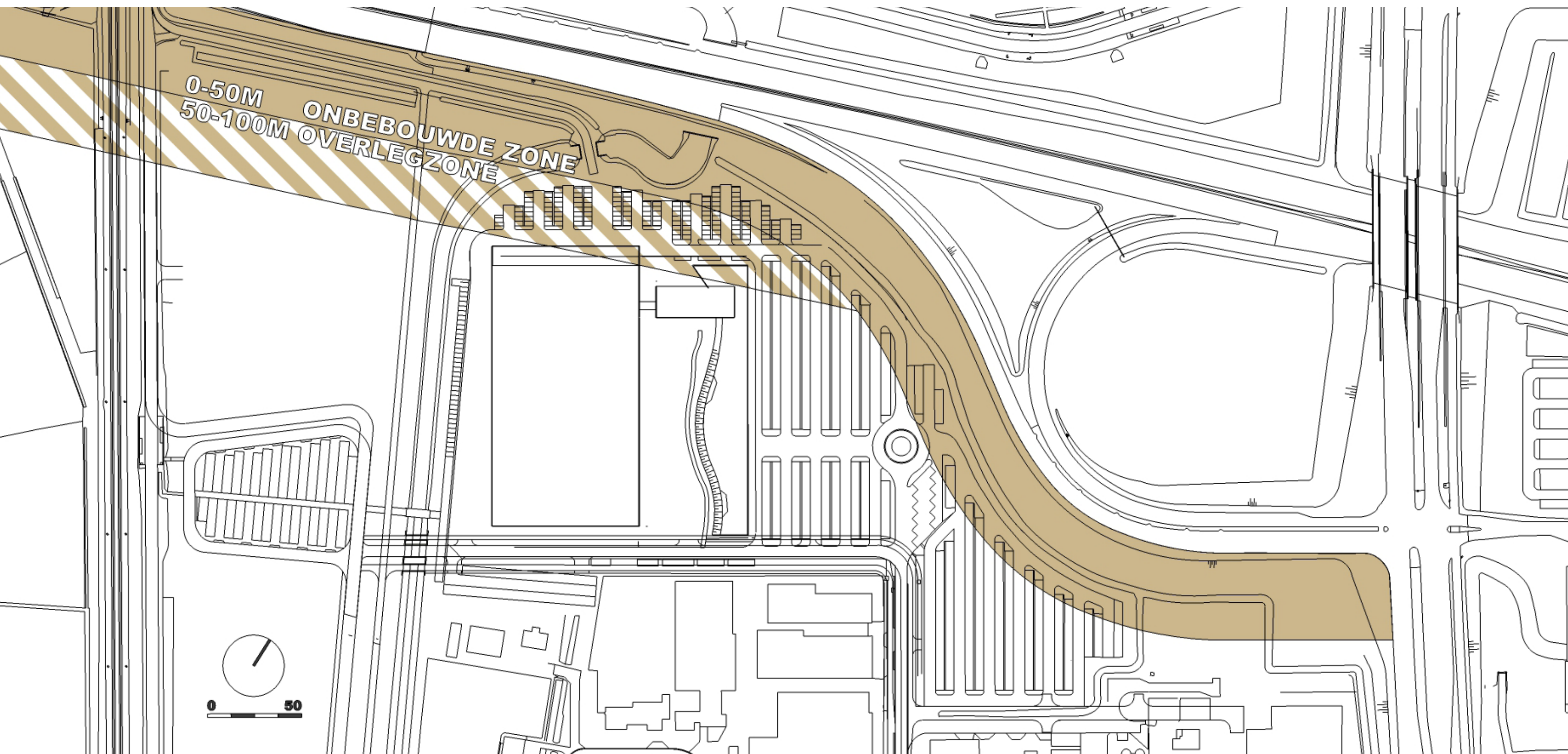
Het veld A2 is momenteel (februari 2016) inmiddels herontwikkeld. Op termijn zullen de overige delen van de velden A3 + A4 worden ingevuld.

Fasering



Het gebied dat in overliggende tekening oranjegeel is gemarkeerd is het gebied dat in eigendom is van GPR Vastgoed IV BV. Het gaat daarbij om gronden gelegen op de velden A2 tot en met A4 alsmede een stukje gelegen even ten zuiden van route naar de voorstadhalte. A2 en A3 liggen in hun geheel en A4 gedeeltelijk op gronden van GPR Vastgoed IV BV.

Eigendomsgrens

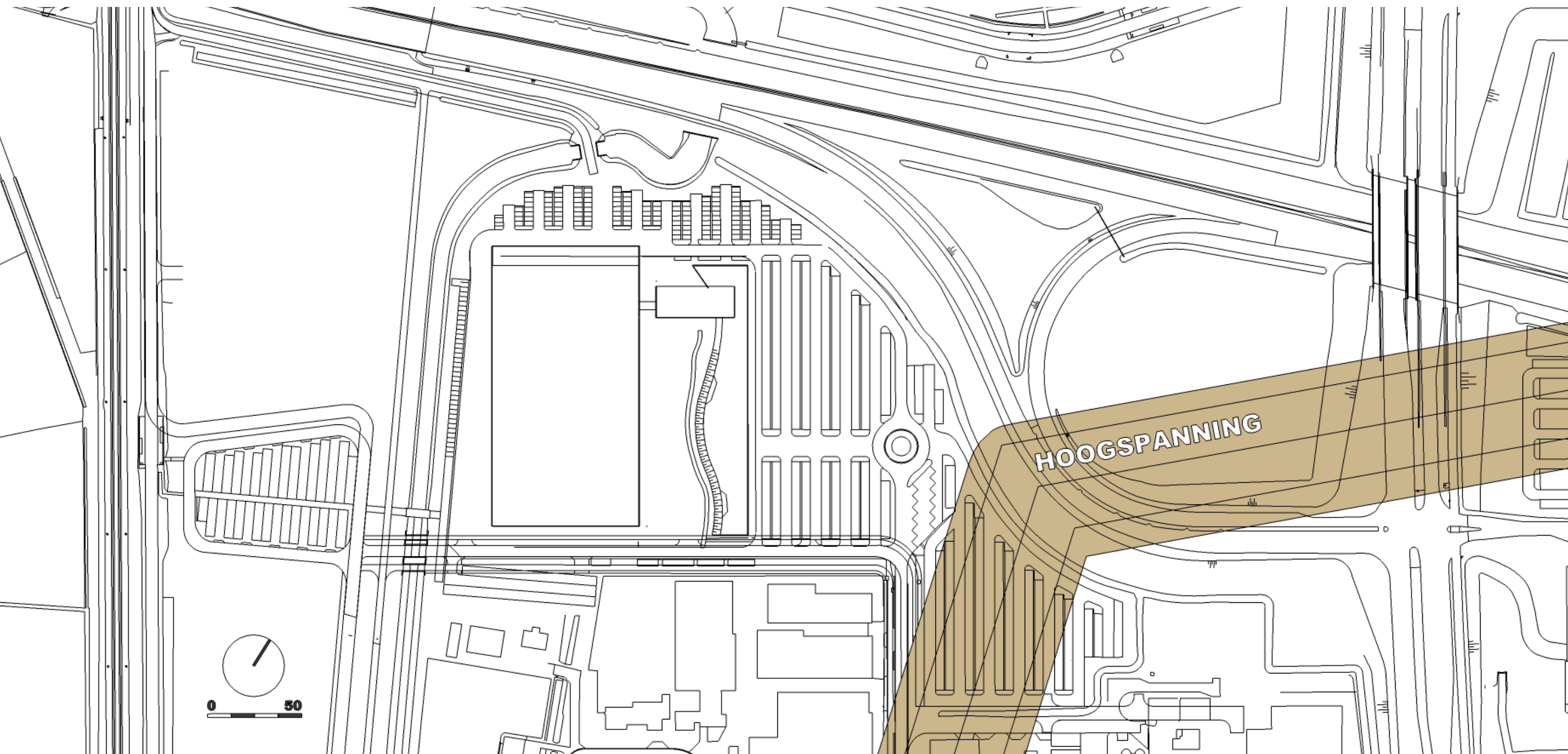


Vanwege Rijkswaterstaat wordt naast de A1 een ruimtelijke contour aangehouden.

Deze contour is verdeeld in een zone van 0-50 meter (gemeten uit de wegas van de rechter rijstrook in de rijrichting naar Duitsland) waarbinnen **geen** gebouwen mogen worden opgericht en een zone van 50 tot 100 meter vanuit datzelfde meetpunt waarbinnen daaromtrent **overleg** met Rijkswaterstaat gevoerd moet worden.

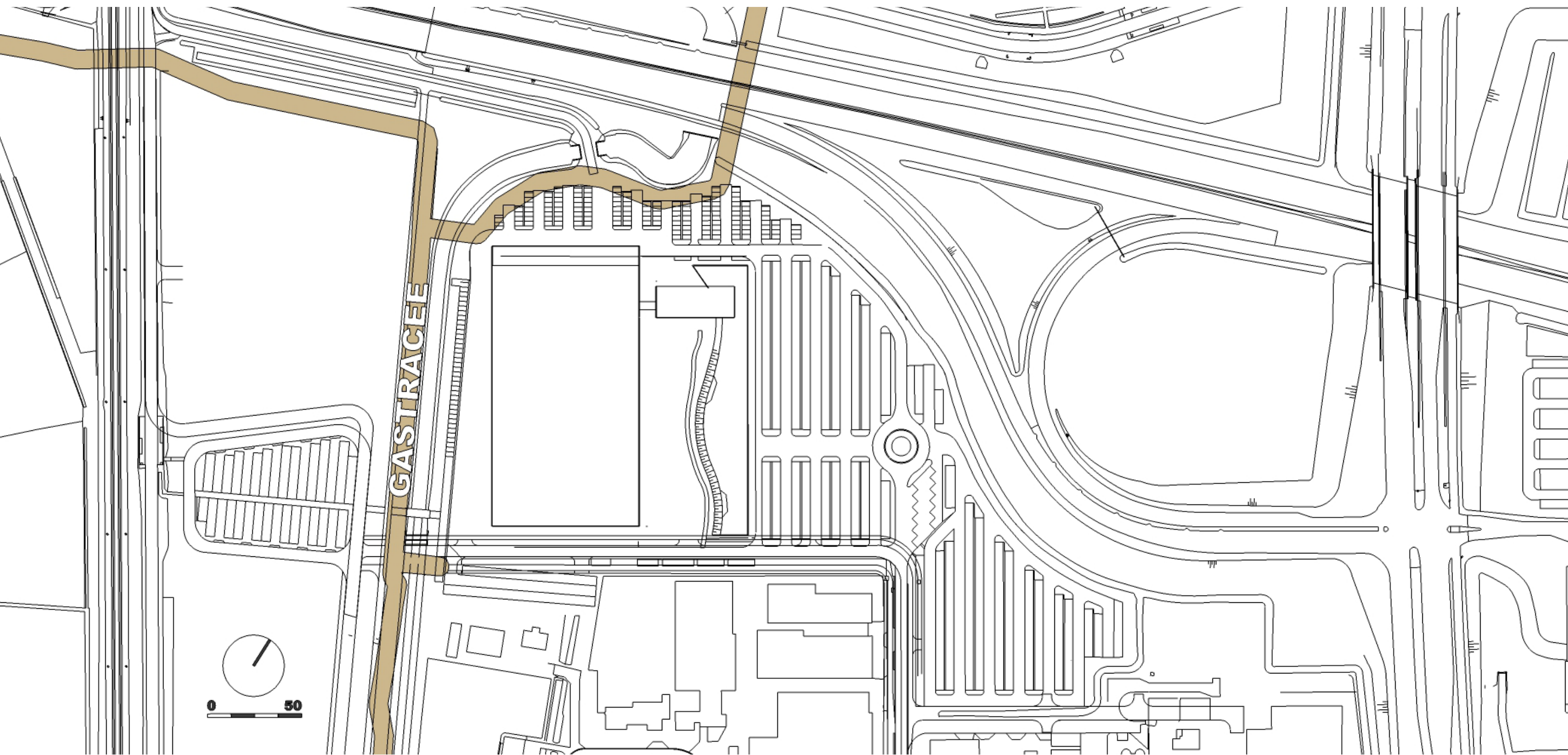
Beide zones zijn zichtbaar in de schets op overliggende pagina.

RWS zonering



Om het bestaande hoogspanningstracé wordt omwille van veiligheid en onderhoud een ruimtelijke contour aangehouden. Deze contour is zichtbaar in de schets op overliggende pagina. Binnen de contour mogen onder voorwaarden van de netbeheerder (Tennet) gebouwen worden opgericht. De ruimte is overigens wel geschikt om te recreëren en te parkeren.

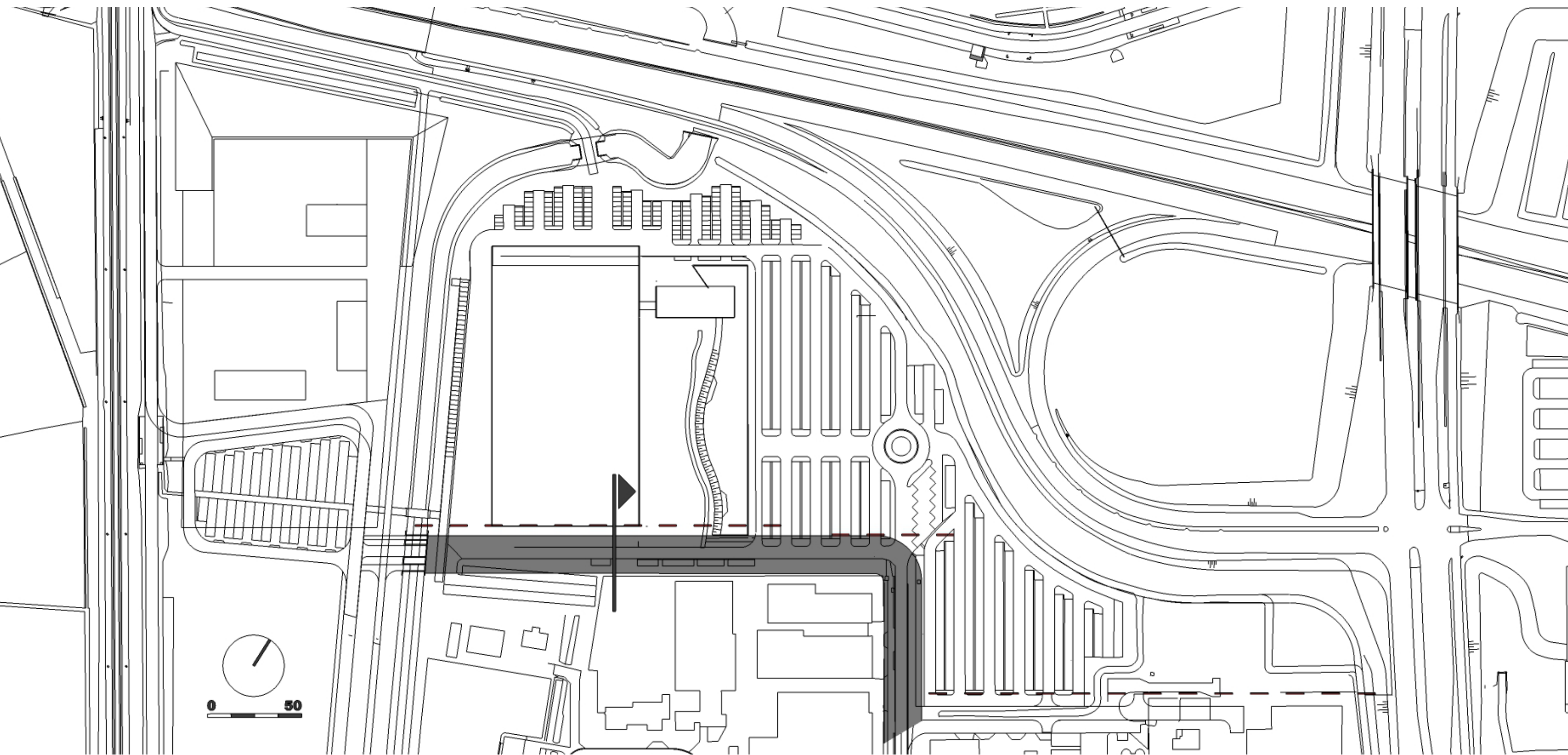
Hoogspanningstracé



Op en om het plangebied ligt een gasleiding.

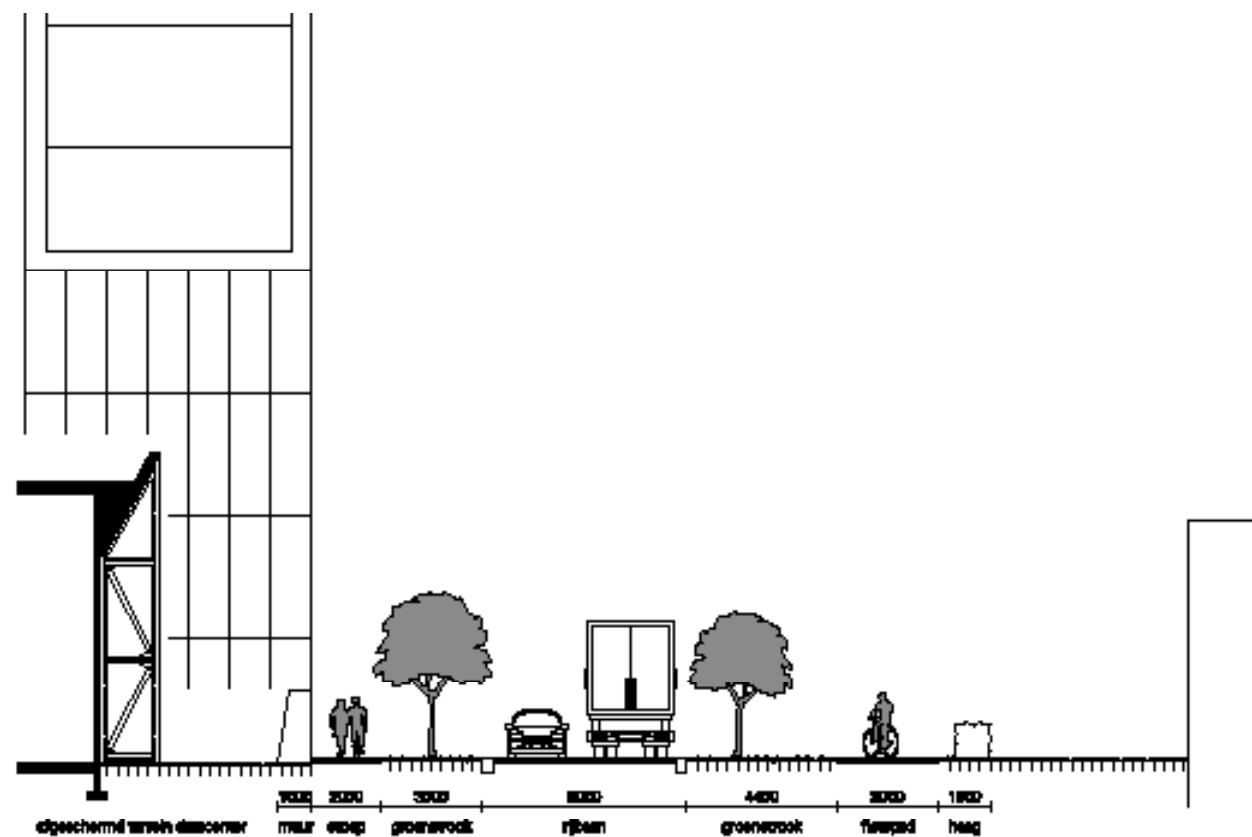
De positie van deze leiding noopt alleen in veld A1 en de kop van veld A2 tot extra aandacht bij het nagaan van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Gasleiding



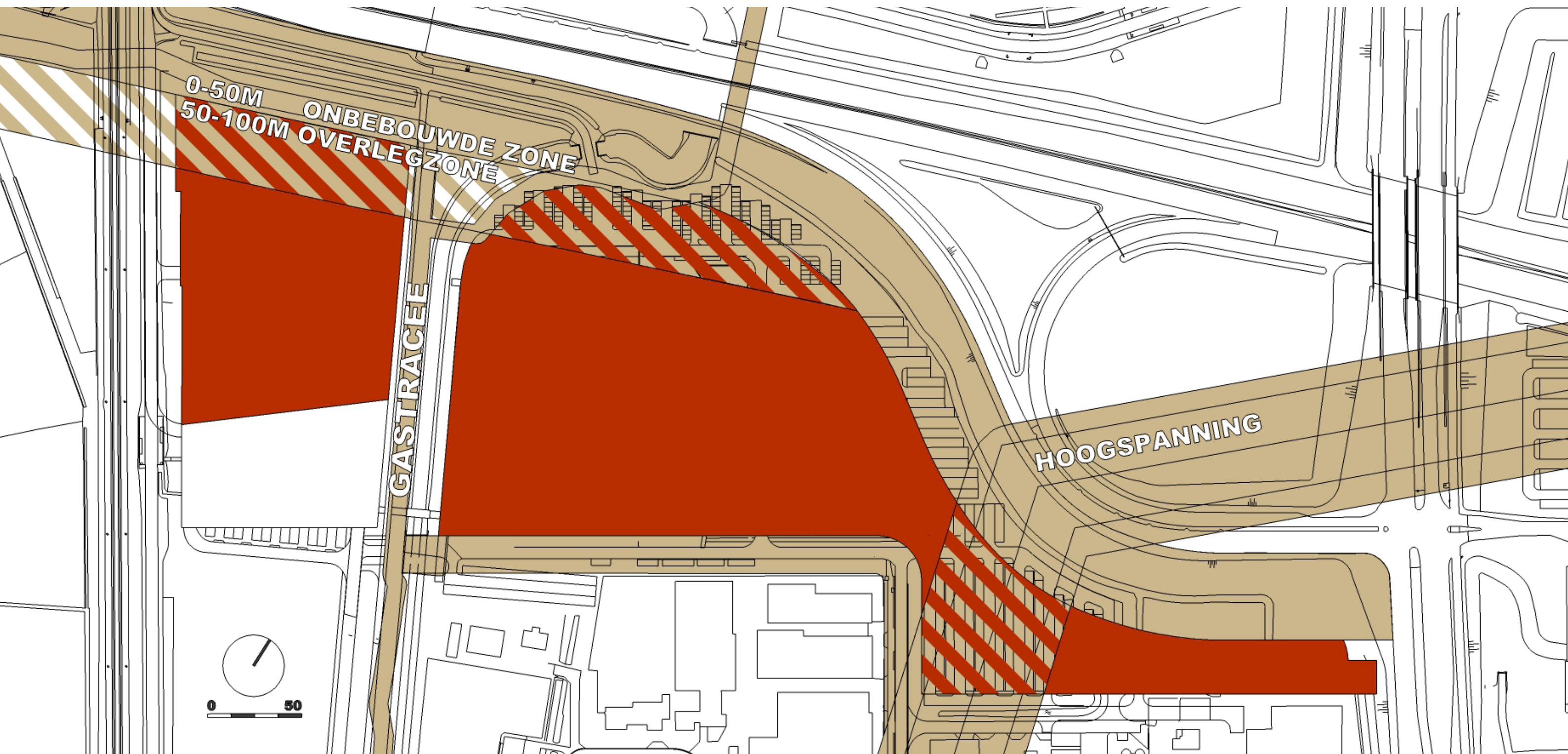
Langs de route naar het station, de route naar de voorstadhalte, wordt een rooilijn aangehouden. Deze rooilijn ligt tegen de huidige zijgevel van het data-/logistiek center.

Ter plaatse van gebouw VA3-K4 wordt een sprong in deze rooilijn geïntroduceerd teneinde dit gebouw een in stedenbouwkundig opzicht meer prominente kop te bezorgen.



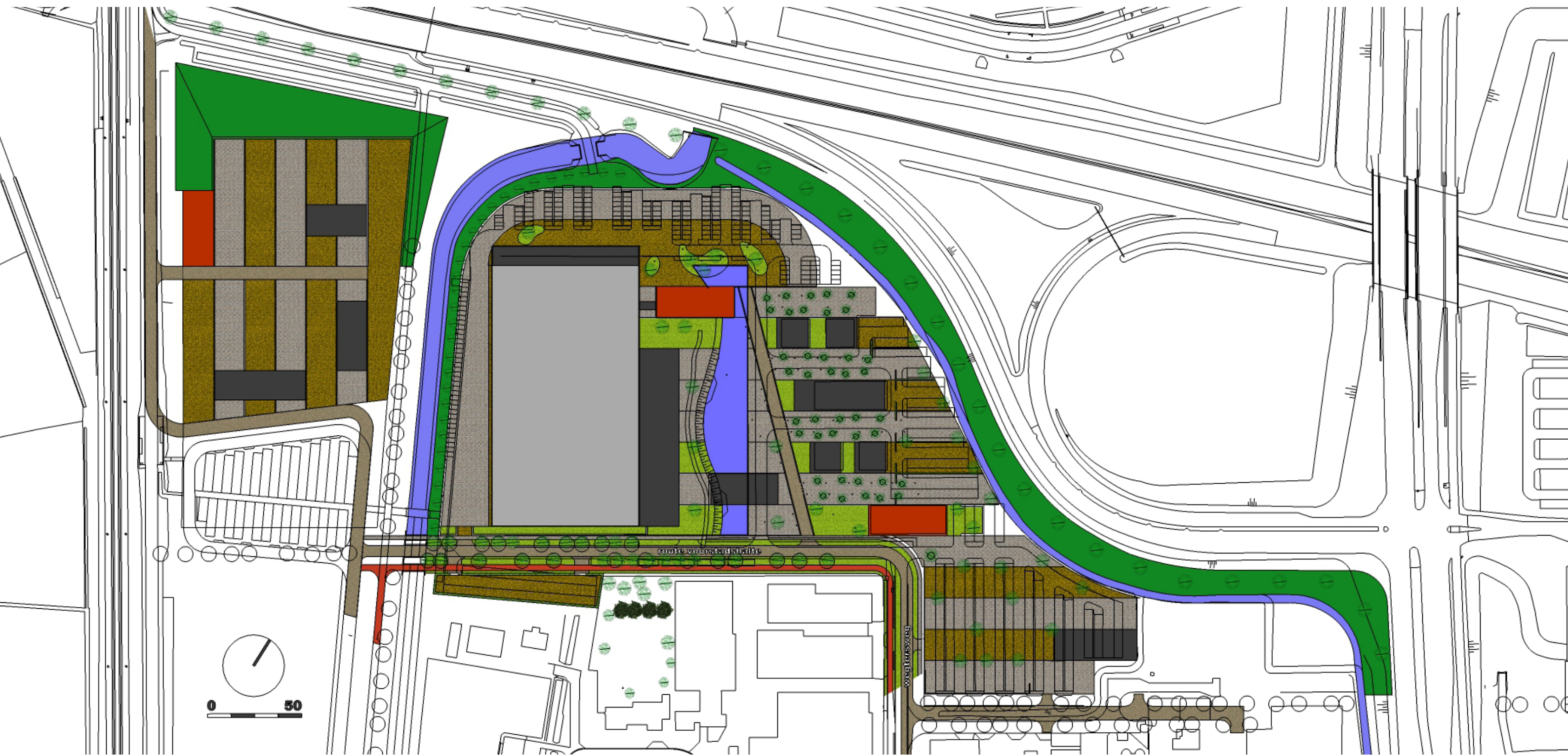
Profiel tracé route voorstadhalte

Rooilijn



Door de contour van Rijkswaterstaat, het hoogspanningstracé, de rooilijn langs de route naar de voorstadhalte en de positie van het Expo Centre c.q. datacentrum over elkaar te leggen is zichtbaar welk gebied in principe overblijft voor bebouwing. Het gaat om het rood gekleurde gebied in de tekening op het overliggende blad.

Resultierend bouwvlak

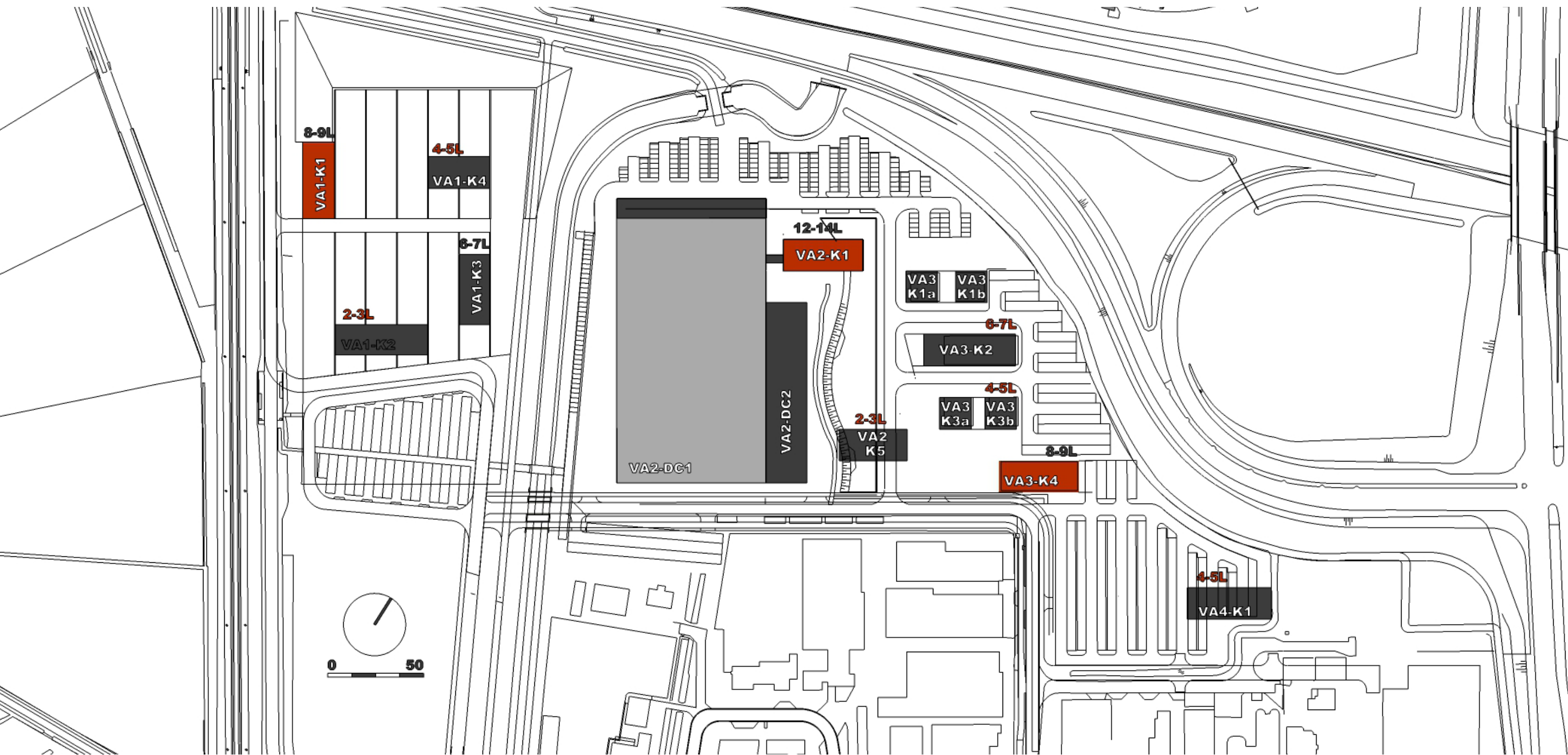


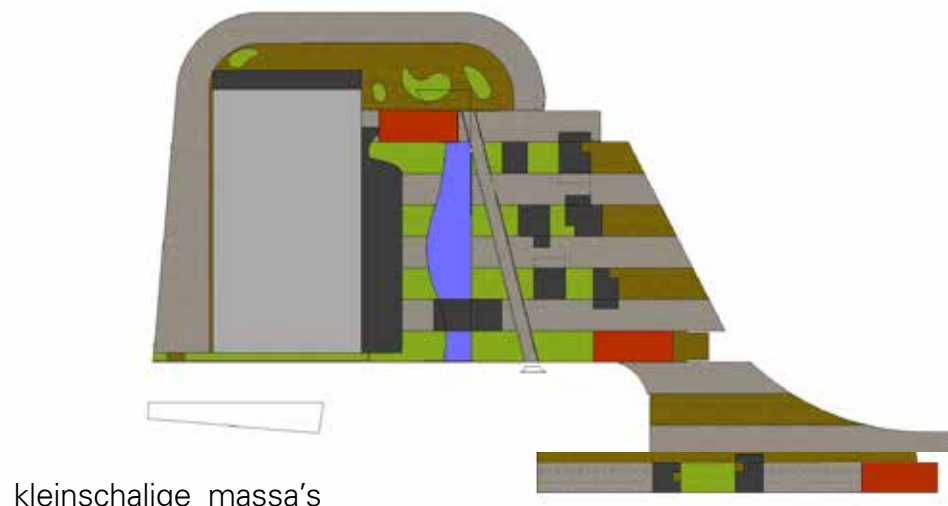


Op het overliggende blad is een overzichtsplattegrond van de stedenbouwkundige opzet met indicatieve terreinindeling weergegeven.

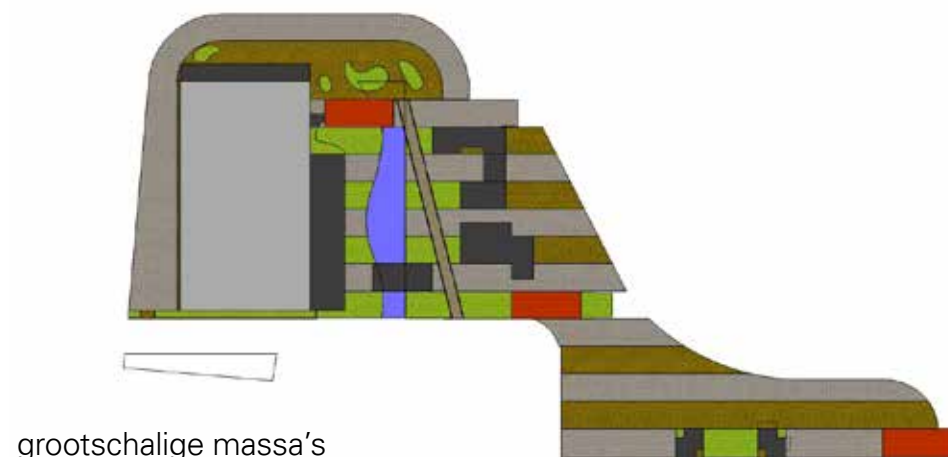
Het plan is gebaseerd op het voorstel van MUST, afspraken tussen de gemeente Hengelo en GPR Vastgoed IV BV. Het plan is vervolgens nader uitgewerkt op basis van wensen van GPR Vastgoed IV BV en ideeën van LKSVD architecten.

Het plan





kleinschalige massa's



grootschalige massa's

De richting van de gebouwen is oost-west, conform de voorstellen van MUST. De landmarks kenmerken zich door een smalle kopgevel en een lange langsgevel. De omvang van de overige gebouwen is nog vrij. Dit betekent dat zowel kleinere als grotere volumes mogelijk zijn. De maaiveldslaag of footprint van deze gebouwen mag overigens uitgebreid worden in alle richtingen. Het in dit BKP geschetste verkavelingbeeld is indicatief bedoeld. Afwijkingen blijven dus mogelijk. De coördinator van het BKP heeft hierbij een belangrijke taak te vervullen. Deze coördinator moet er voorts voor waken dat ongewenste effecten optreden, zoals onbedoelde wandvorming, die ontstaan door het toevallig in één lijn samenvallen van gevels.

De exacte invulling van de gebouwen op het terrein is nog onbekend. Het gebied vraagt om een flexibele basis waar de toekomstige volumes kunnen worden ingepast. Een stevig (groen) raamwerk moet dit faciliteren. Overliggende afbeeldingen geven een indicatieve invulling met verschillende volumes die in het groene raamwerk kunnen worden ingepast.

De bebouwing van het gebied valt uiteen in vijf groepen: landmarks en niet-landmarks, bijzondere voorzieningen en data- en logistiek center. Als landmarks gelden de gebouwen VA 1-K1, VA2-K1, VA3-K4 en VA4-K2 en (zie schets hoofdstuk "velden", pag. 49, in Ontwikkelvisie MUST)

Het datacenter/logistiek center spreekt voor zich. Uitbreidingsmogelijkheid VA2DC2 bevindt zich tegen het data- en logistiek center aan. Alle overige gebouwen zijn de niet-landmarks.

De in dit BKP aangegeven plaats en omvang van de gebouw-footprints zijn indicatief en relatief bedoeld. Het gaat er met name om dat het totale BVO van de te ontwikkelen gebouwen niet wordt overschreden en dat ook de aangegeven maximum gebouwhoogten met respect worden gewogen. Daarbij vormt vooral het goede zicht op de landmark-kantoren het beoordelingscriterium. De bewaker van dit BKP speelt daarin een beslissende rol.

Landmarks

De landmarks zijn in architectonisch opzicht familie van elkaar. De architectuur van de landmarks wordt gekenmerkt door sculpturale bouwmassa's met gevelaccenten in de vorm uitkragende erkers. De gevelaccenten zijn bij elke landmark in meer of mindere mate aanwezig, zulks echter steeds in harmonie met de afmeting en functie van het betreffende gebouw.

De gevels van de landmarks worden in basis gevormd door verdiepinghoge, in dambordmotief

Bebouwing



Landmarks



Niet-landmarks

verspringende gevelelementen van afwisselend vensters met al dan niet getint glas en gesloten geveldelen. In het overliggende blad zijn enkele mogelijke beeldreferenties opgenomen

De kleurstelling van de gevel is donker. (bruin, antraciet, mangaan)
De materialisatie van de gesloten geveldelen bestaat uit al dan niet van oppervlaktestructurering voorzien steenachtig materiaal, zoals prefab beton, prefab beton bezet met steenstrips, etc.

Niet-landmarks

De niet-landmarks kunnen in principe elke vormgeving krijgen maar voorgestaan wordt ook hier in een eigen beeldtaal te ontwikkelen en deze toe te passen op alle niet-landmarks.

Deze beeldtaal hoeft echter per definitie niet hetzelfde te zijn als die van de landmarks en ook niet die van het data-/logistiek center.

Een mogelijkheid is een horizontale gevelopzet te hanteren en daarbij horizontale gevelstroken van baksteen of metaalbeplating af te wisselen met horizontale vensterstroken met aluminium kozijnen. Voorts kunnen elementen worden opgenomen welke de horizontale structuur versterken zoals lateien en betonnen gevelbanden. Een eigentijds beeld, geïnspireerd op de “Nieuwe Haagse school” zou goed kunnen.

In het overliggende blad zijn, ter inspiratie, enkele mogelijke beeldreferenties opgenomen. Het gaat er in alle gevallen om dat steeds een goede relatie bestaat tussen vorm en materiaal. Ook de uitstraling is van belang: deze moet het technologische karakter van het Expo Business Parc ondersteunen. Daarbij is overigens een keur aan materialen mogelijk: hout, metaal, glas, beton, groene gevels etc. Zolang maar sprake is van een eigentijdse, beleidsvolle, hoogwaardige detaillering!

Data- en logistiek center

Om veiligheidsredenen moet het datacenter zoveel mogelijk “wegvallen”.

Voorgesteld wordt om de oostgevel af te schermen met groen. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een groene klimaatgevel. Zodoende wordt het achterliggende datacenter gemaskeerd door een neutrale groene bouwmassa en wordt het aldus onttrokken aan nieuwsgierige blikken. Op het overliggende blad is een voorbeeld gegeven.

Ook kan deze gevel worden uitgevoerd in een duidelijk als herkenbaar nieuw toegevoegde bekleding in een harmoniërende, neutrale kleurstelling.

Bebouwing

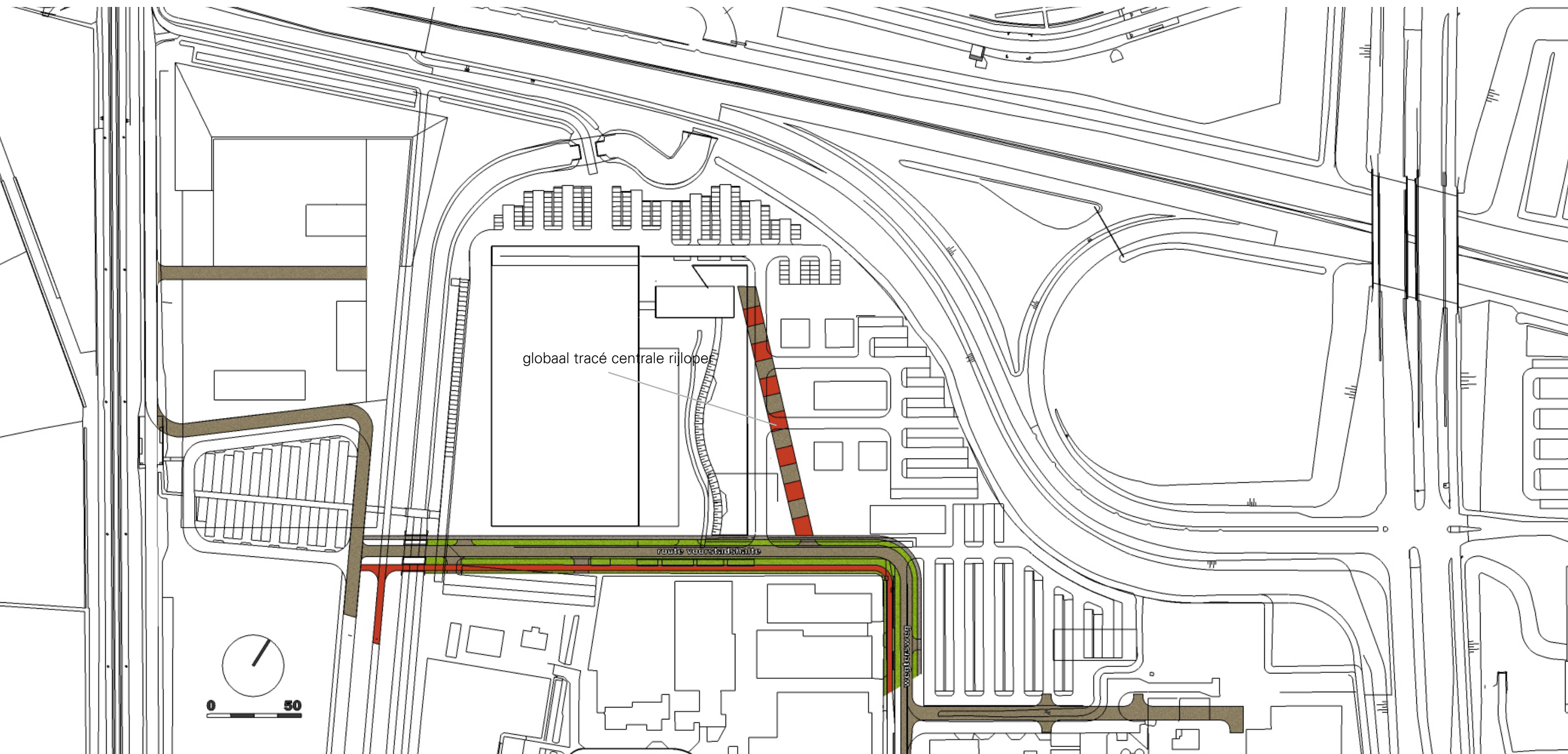


uitbreiding Datacenter

Bij de gevelzijde aan de A1 kunnen “koeltorens” het beeld gaan bepalen. Deze koeltorens moeten architectonisch van meerwaarde zijn. Als zulks niet gegarandeerd kan worden moet de aanblik van de koeltorens architectonisch worden gemaskeerd.

De overige gevels van het data- en logistiek center kunnen in grote lijnen blijven bestaan, zij het dat een schoonmaak-/ reparatiebeurt gewenst is en (eventueel) voorzieningen moeten worden getroffen welke de architectonische eenheid met de eventuele uitbreiding en/ of de koeltorenvoorziening kunnen versterken.

Bebouwing



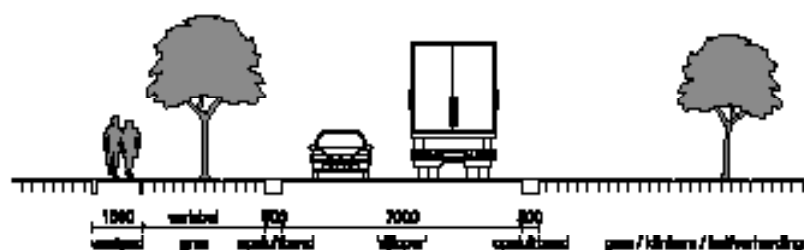


De hoofdontsluiting van de velden A2 en A3 wijkt af van het voorstel van MUST. Voorkomen moet worden dat bij het “aanrijden” door een meermalen herhaald naar links en rechts sturen de indruk van een perifere ligging ontstaat. Op de hoek van de Wegtersweg en de route naar de voorstadhalte moet gebouw VA2-K1 goed zichtbaar zijn. Om deze reden houden de gebouwen deze zichtlijn vrij.

Om dit te bereiken kan een centrale rijloper worden geïntroduceerd. Op het overliggende blad is een mogelijke uitwerking weergegeven

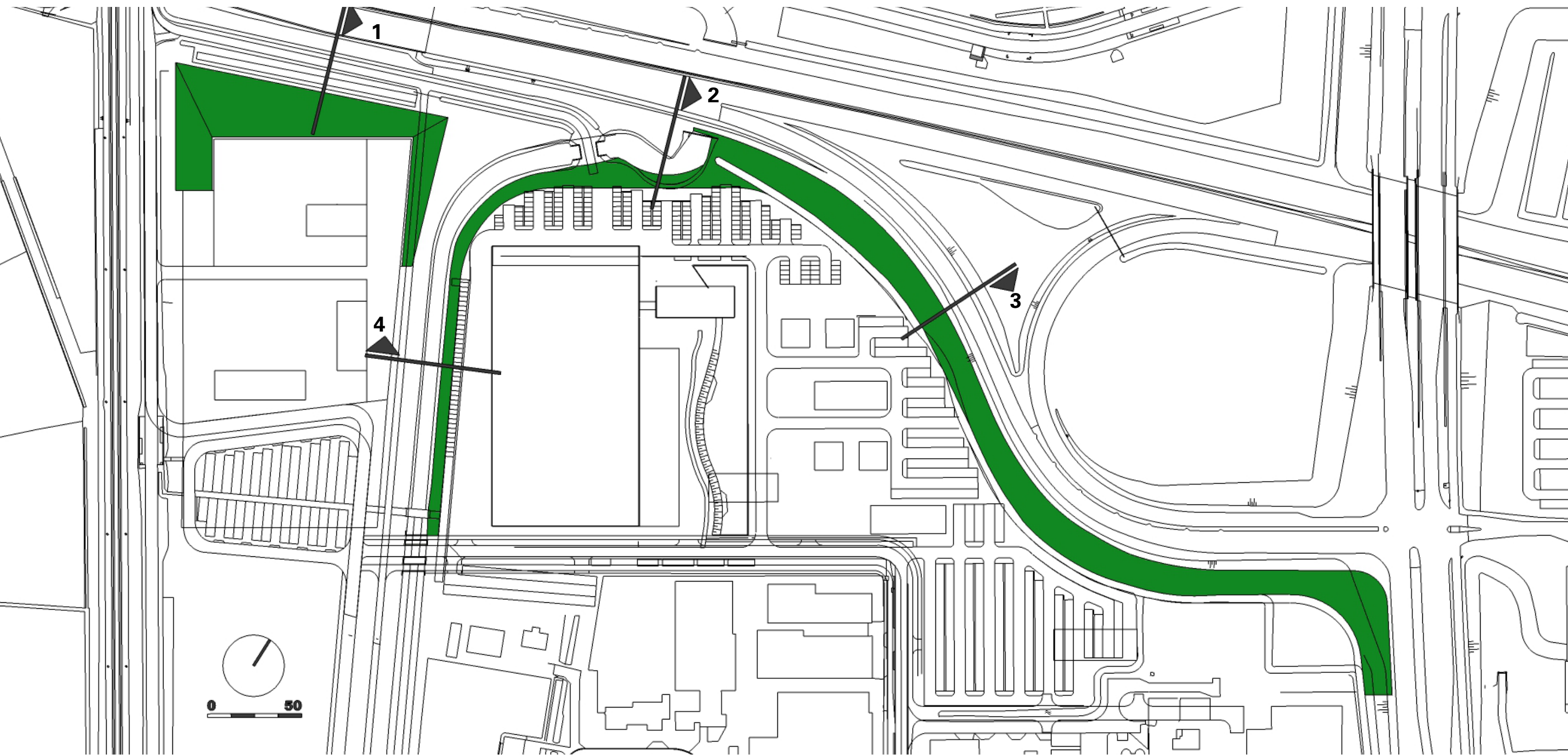
De rijloper is berekend op een vrij intensief gebruik door trucks met oplegger tot 17 m’ lengte. Deze trucks rijden het terrein overigens weer af aan de westzijde van het datacentrum. Aldaar bevinden zich tevens de laad/losplaatsen.

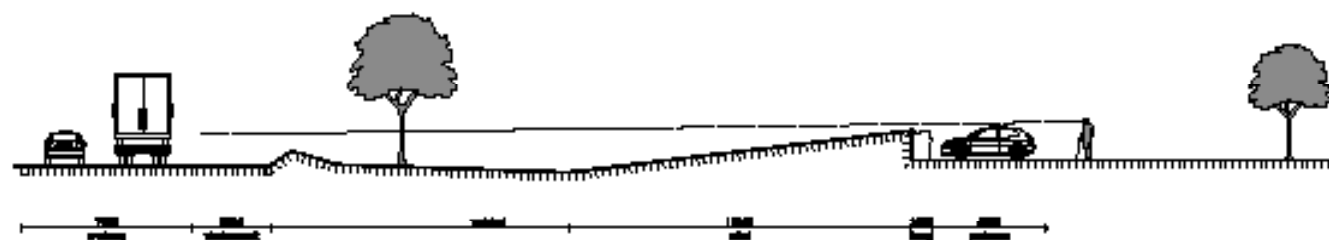
Veld A4 wordt rechtstreeks vanaf de Wegtersweg ontsloten.



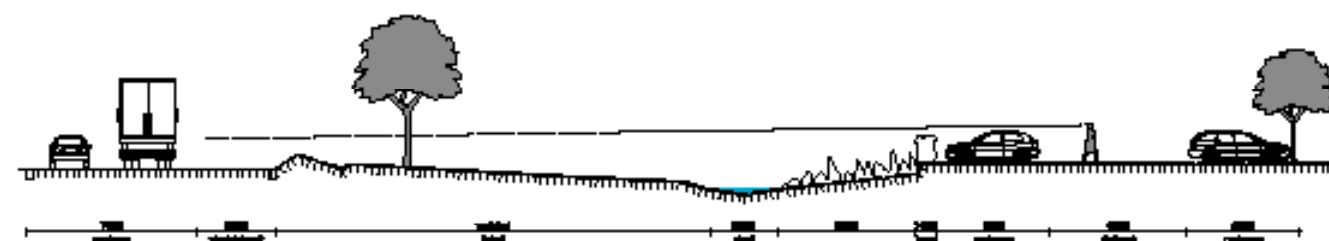
Rijloper

Hoofdontsluiting

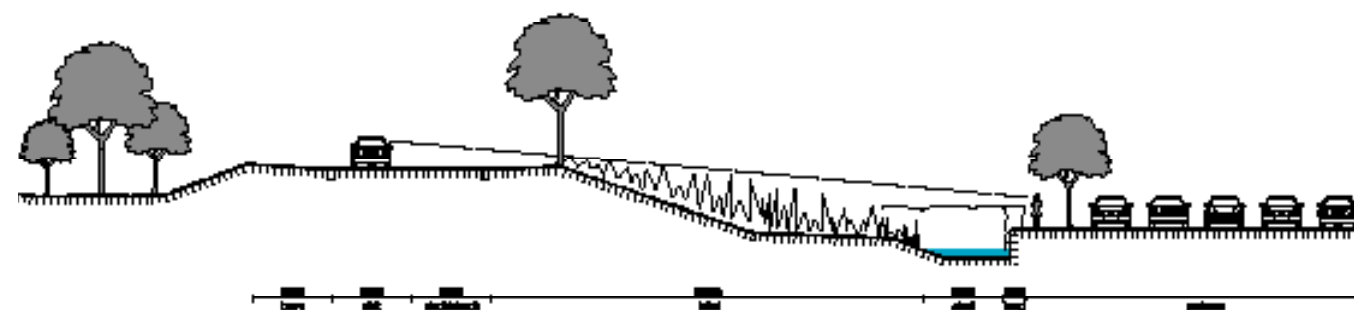




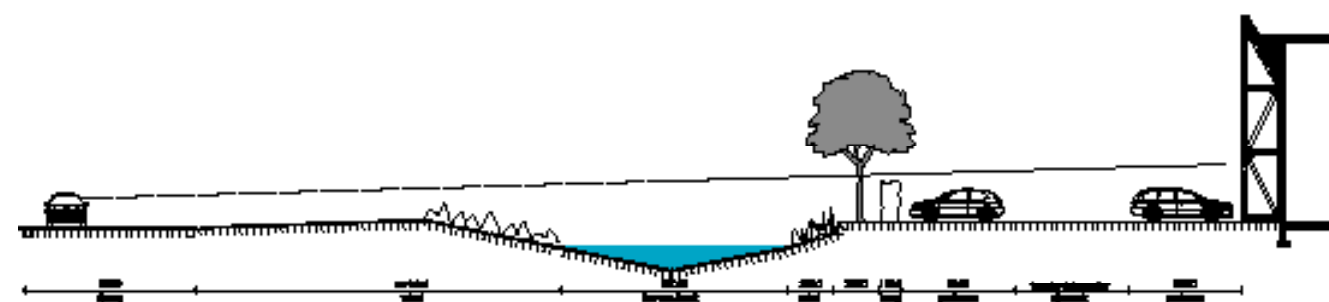
1. Profiel Veld A1



2. Profiel A1



3. Profiel afrit A1



4. Profiel Bornse beek

De randen van het gebied worden gevormd door taluds, bermen en een beek.

De randen langs de A1 en de afrit moeten op zo'n manier worden ingericht dat de gebouwen goed zichtbaar zijn, maar het parkeren aan het zicht wordt onttrokken.

De beek heeft voor het gebied een afschermende functie vanuit veiligheidseisen van het datacentrum

In de profieldoorsneden zijn verschillende uitwerkmogelijkheden weergegeven

Gebiedsranden

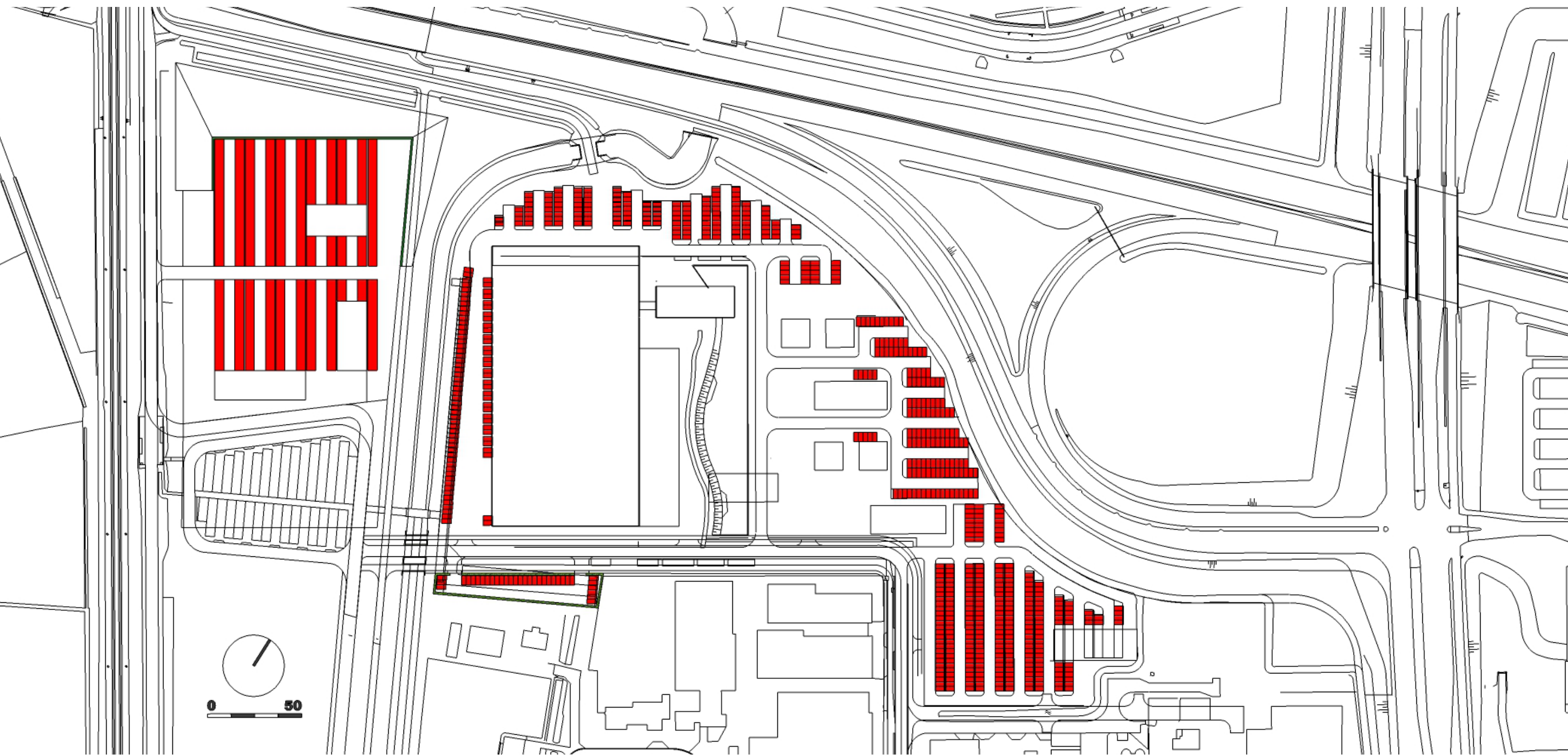


De openbare ruimte in het plangebied biedt ruimte aan verschillende type gebruik. Zo is er ruimte voor parkeren, ontsluiting, groen, water, entreezones van gebouwen en verblijfsruimten. Bij de inrichting van het gebied moet gestreefd worden naar zo min mogelijk verhard oppervlak.

Qua materialisering en ontwerp zijn er veel mogelijkheden. De volgende uitgangspunten zijn belangrijk:

- Waar mogelijk hergebruik van materialen (betonklinkers)
- Duurzaamheid (bijv. afvalt op toegangswegen)
- Infiltratie van regenwater (bijv. door halfverhardingen)
- Verbijzonderen van entreegebieden

Verharding





Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in de randen van het plan, op plekken waar het geluid van de A1 het duidelijkst hoorbaar is en de RWS-contour bebouwing verbiedt dan wel beperkt.

Om de laatste reden is ook het gebied onder het hoogspanningstracé benut voor parkeren.

Door de plangrenzen op te zoeken en in te richten wordt tevens bereikt dat vanaf de A1 en het middengebied de auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Het middengebied blijft hiermee zo groen en vriendelijk mogelijk.

De parkeervelden tussen kantoor VA2-K1 en de autosnelweg A1 worden gedeeltelijk ingericht voor bezoekers parkeren en gedeeltelijk voor eigen parkeren.

Om en op de parkeerplaats wordt met lage hagen een vriendelijke uitstraling bereikt. Tegelijkertijd moet omwille van de sociale veiligheid te allen tijde het overzicht gewaarborgd zijn. Ook de verlichting moet hieraan bijdragen.

Ook om de buitengrens van het terrein wordt aan de zijde van de A1 een lage heg geplant. De parkeerplaatsen lopen door tot aan deze heg.

Op de overliggende pagina's is een mogelijk uitwerking van het benodigde dan wel wenselijke aantal parkeerplaatsen.

Bij het parkeren moet conform de eis van de gemeente Hengelo een normering van minstens 2 parkeerplaatsen per 100m² kantooroppervlak worden gehaald. ("1:50")

Deze norm is aangehouden voor alle kantoren in veld A3 en A4.

In de tekening op de overliggende pagina is voor de velden A2, A3 en deel van A4 per gebouw weergegeven waar de bijbehorende parkeerplaatsen zijn gedacht.

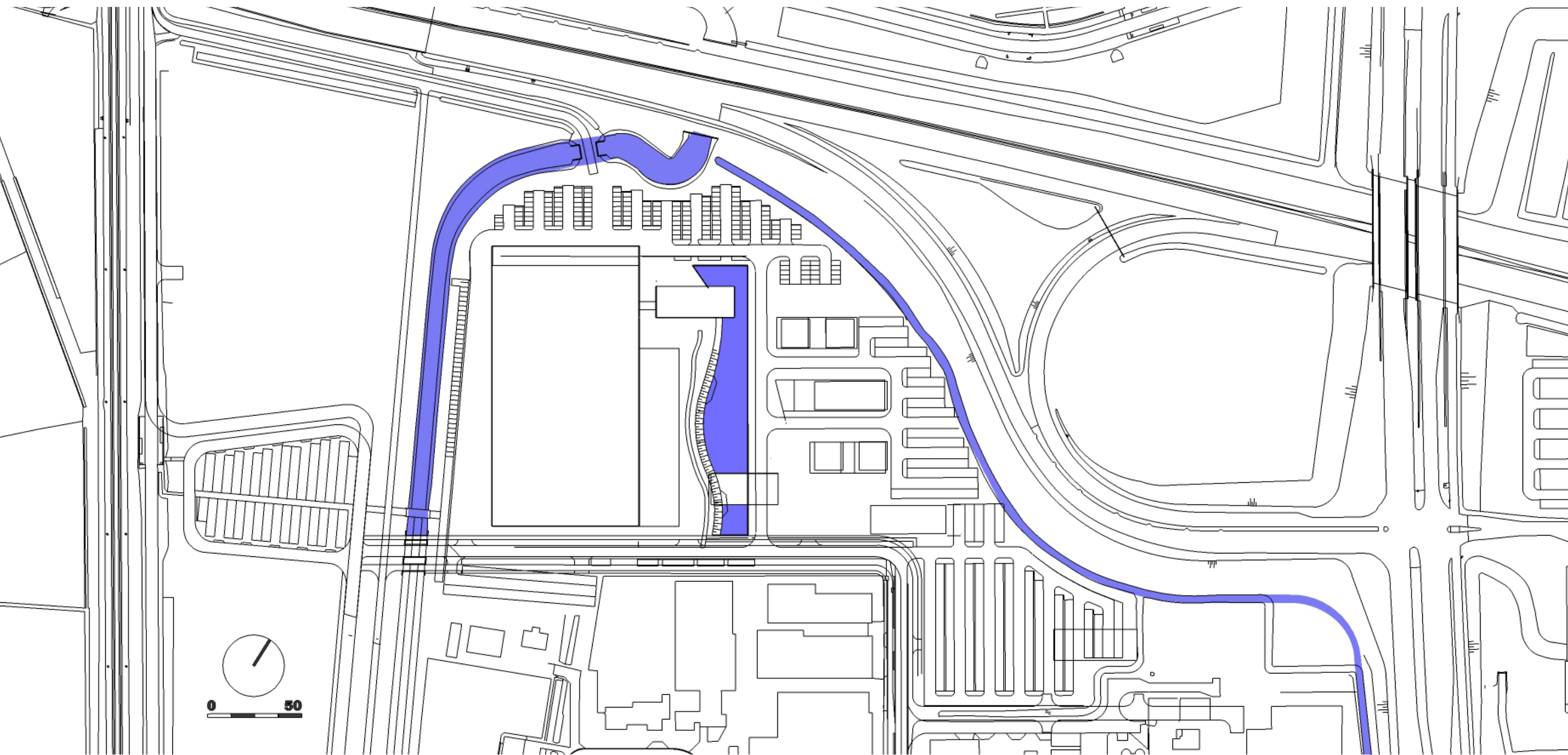
Parkeren

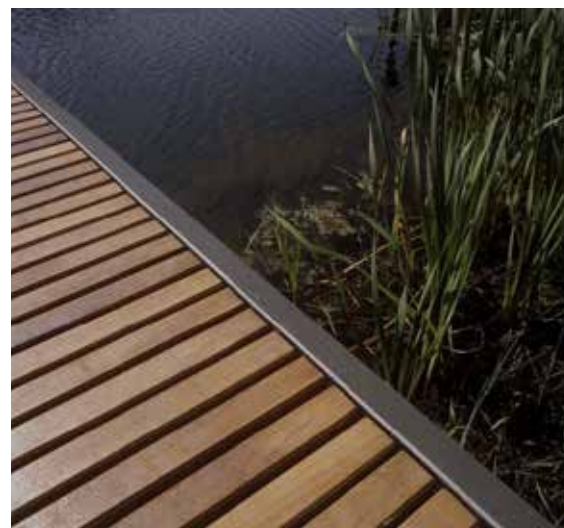


Het groen is van groot belang ten behoeve van een prettige sfeer. Voor de uitwerking van het groen zijn de volgende ontwerputgangspunten van belang:

- Het aanbrengen van een menselijke maat in het binnengebied
- Het realiseren van een stevig groen raamwerk dat de toekomstige ontwikkelingen kan faciliteren
- De invulling van het gebied met gras, hagen en bomen en accenten bij de entreezones van de gebouwen
- Een goede spreiding van bomen
- De beleving van groen vanuit de kantoren
- De beleving van een parkachtig binnengebied
- De beleving van water

Groen





Op het terrein moet voorzien worden in voldoende retentiecapaciteit voor hemelwater. Daarnaast is de aanwezigheid van water positief voor de beleving. Om deze redenen is in het open gebied tussen datahal en kantoren een nieuwe vijver aangelegd.

Door de materialisatie van de oevers wordt een zeker loungeachtig, recreatief gebruik ondersteund. De "vijveroevers" worden omzoomd door betonnen kade.

Aan de noordzijde wordt het terrein omsloten door een sloot. Deze sloot ligt op grond van derden (gemeente c.q. RWS). Soms moet deze sloot worden verlegd. In elk geval is dat aan de orde bij veld A4 waar een greppel dwars door het ontwikkelvlak loopt. De benodigde retentie moet worden opgevangen in de vijver en in eventuele wadi's in de groenstroken.

Water



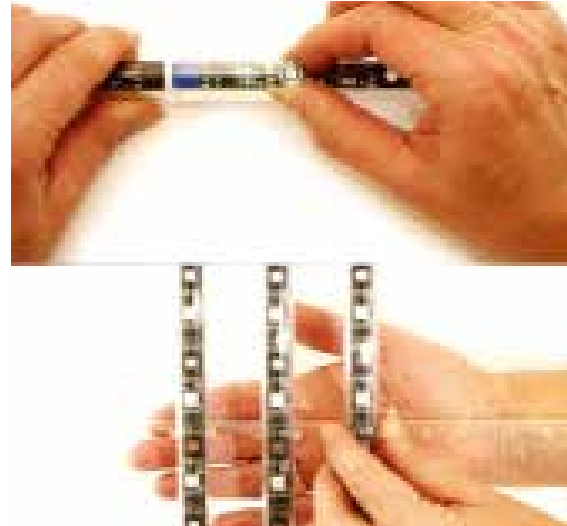
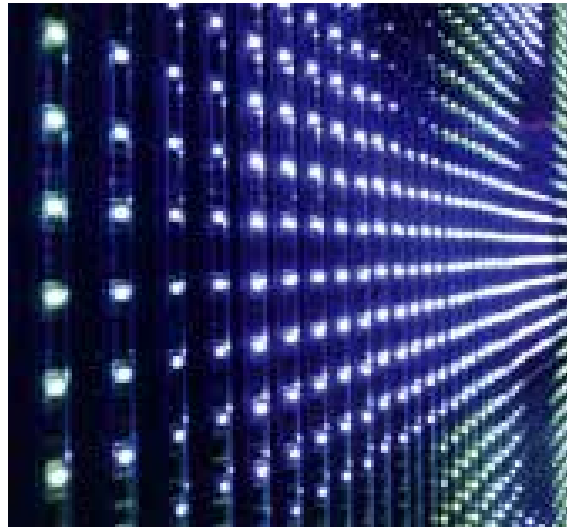
De openbare verlichting is zakelijk maar tegelijk menselijk. De zakelijkheid komt voort uit de functie en de architectuur van het gebied. Evenals de architectuur moet ook de openbare ruimte voldoende herbergzaamheid voor het menselijk verblijf garanderen, sterker nog, het moet er leuk zijn! Het gebied moet immers een plek voor mensen worden.

Verlichting is dus zakelijk maar tegelijk ook menselijk. Dat geldt voor de keuze van de armaturen maar ook voor de kleur van het licht. Het licht moet warm geelachtig van kleur zijn, Tegelijkertijd moet voldaan worden aan de normering ten behoeve van de sociale veiligheid in het openbare gebied. In het overliggende blad is de plek van de armaturen indicatief aangeduid. Nevenstaande worden een aantal mogelijke beeldreferenties voor de armaturen getoond.

Bij de terreinverlichting is gezocht naar een sociaal veilige maar overigens niet overmatige verlichting. De verlichting moet omlaag gericht zijn zodat lichtvervuiling en stoorlicht naar boven (waaronder uitstraling naar de verdiepingen van de omringende gebouwen en verstoring van fauna) wordt vermeden. Mede om deze reden is het aanlichten van de gebouwen niet overwogen. Het is de bedoeling de verlichtingsbronnen energiezuinig uit te voeren. Gedacht kan worden aan, bijvoorbeeld, LED-verlichting.

De entrees van de gebouwen moeten door gebouwverlichting apart aangelicht worden zodat ook 's avond de routing duidelijk is.

Openbare verlichting



De gevelreclame vormt een speciaal onderwerp. Om recht te doen aan de bijzondere locatie (aan de as Amsterdam / Moskou en de N349), de aanwezigheid van digitale bedrijven op het Expo Business Parc en de gewenste flexibiliteit met betrekking tot identiteitswensen wordt voorgesteld een deel van de gebouwenreclame uit te voeren in LED-schermen. De LED-schermen moeten in de architectuur van de gebouwen worden geïntegreerd. Ook voor de andere gevelreclames geldt dat deze in de architectuur worden geïntegreerd. Tevens dient deze reclame te voldoen aan de Nota Buitenreclame zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo d.d. 3 april 2000.

Criteria voor gebruik LED-schermen

De gemeentelijke welstandsnota is bij raadsbesluit van 21 september 2010 aangevuld met criteria waardoor ook het gebruik van LED-schermen mogelijk wordt. Hierin zijn de volgende criteria gehanteerd voor reclame:

- a. relatie tussen vormgeving, grootte\kleur van de reclame uiting en de vormgeving van het pand,
- b. relatie tussen aantal reclame uitingen en afmeting van het pand,
- c. relatie tussen aantal reclame uitingen en situering van het pand.

Om een heldere invulling te geven aan de bovenstaande criteria en een goed toetsingskader te krijgen gelden daarnaast de navolgende punten:

Bewegende afbeeldingen

Bij het toepassen van LED-schermen kunnen ook bewegende afbeeldingen opgenomen worden. Overeenkomstig het beleid voor Campus Westermaat mogen de schermen alleen worden gebruikt voor de namen en logo's van de in het pand gehuisvestigde onderneming(en). Het is niet toegestaan dat felle verlichting of snel wisselende beelden worden gebruikt, dit ter voorkoming van gevaarlijke situaties op de A1 door afgeleide of verblinde automobilisten. In dit kader dient de 'refrshing rate' ca. 50-60 signalen per seconde te bedragen. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig en rustig beeld (geen flikkering).

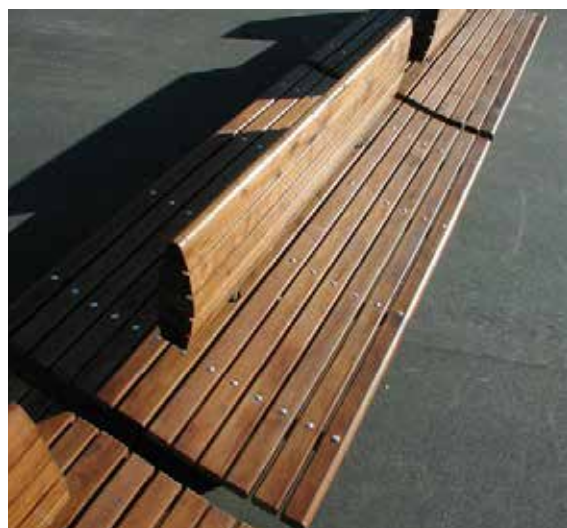
Beoordeling lichtsterkte

Als laatste is ook de lichtuitstraling van de LED-schermen van belang. Deze dient zich bij voorkeur aan te passen aan het omgevingslicht door middel van een 'automatic bright control' functie. Aangezien de omgevingzone van het Expo Business Parc moet worden geclassificeerd als industriegebied, gelden voor deze locatie onderstaande grenswaarden.

Maximale toegestane grenswaarden lichtsterkte:

Overdag: max. 6000 cd/m²
Nacht: max. 800 cd/m²

LED verlichting



In de openbare ruimte bevindt zich straatmeubilair. Hierbij kan gedacht bijvoorbeeld gedacht worden aan zitbanken en prullenbakken. De uitstraling van het meubilair is robuust en zakelijk. Daarbij moet al het meubilair één herkenbare stijl op elkaar worden afgestemd en uitgevoerd.

In nevenstaande illustraties zijn enkele referenties gegeven. Bij zitbanken is het de bedoeling dat deze een *doorgaande* zitting en rugleuning hebben, dat wil zeggen: geen aparte zitkuipjes. Bij de voorzieningen kunnen terrassen worden ingericht.

Straatmeubilair



Op het terrein zal op eenduidige wijze worden voorzien in bewegwijzering en in terreinreclame.

Buitenbewegwijzering en terreinreclame worden niet verlicht of aangelicht maar wel voorzien van reflecterende belettering, pijlen en logo's .

Bij elke afslag in een rijroute komt bewegwijzering waarop achter de bedrijfsnaam een richtingpijl is opgenomen.

Bij de gebouwentrees wordt een bord geplaatst waarop bedrijfsnaam en bedrijfslogo zijn vermeld.

De kleurstelling van de bewegwijzering is discreet: witte tekst op zwarte achtergrond, bordjes opgenomen tussen zwarte stijlen.

Bewegwijzering en terreinreclame



In het kader van de duurzaamheid is er in dit beeldkwaliteitplan naar gestreefd om zoveel als mogelijk gebruik te maken van de op het terrein aanwezige materialen en omstandigheden zoals bestrating en energie.

Terzake van de energie moet daarbij met name gedacht worden aan het hergebruik van de warmte die ontstaat in het datacentrum. Deze verwarmd de aangrenzende kantoren.

Overigens is veel aandacht besteed het bereiken van een groene uitstraling van het plan en is gestreefd naar een groene aanhechting van het plan aan zijn omgeving, met name naar zijde van de A1. Ook is gestreefd naar een evenwichtige verhouding tussen steen, groen en water. Hierbij zijn zowel visueel-esthetische als civieltechnische criteria aangehouden.

Bij de terreinverlichting is gezocht naar een sociaal veilige maar overigens niet overmatige verlichting. De verlichting moet omlaag gericht zijn zodat lichtvervuiling en stoorlicht naar boven (waaronder uitstraling naar de omringende gebouwen) wordt vermeden.

Het is de bedoeling de verlichtingsbronnen energiezuinig uit te voeren. Gedacht kan worden aan, bijvoorbeeld, LED-verlichting.

Duurzaamheid

