



KENNISPARK

BELEIDSREGEL 'ONTWIKKELPRINCIPES'

RUIMTELIJKE KWALITEIT KENNISPARK

7 mei 2021

Leeswijzer

De inleiding geeft een overzicht van de inhoudelijke producten die de basis vormen voor deze beleidsregel: van de gebiedsstrategie tot aan het stedenbouwkundig plan.

De ruimtelijke beleidskaders uit het stedenbouwkundig plan worden daarnaar kort beschreven: het ruimtelijke raamwerk.

Kwaliteitsregie is de bedoeling van deze beleidsregel: ja, mits. Elk initiatief doorloopt een ontwerpproces beginnend met de ruimtelijke inpassing naar de vormgeving van terrein en gebouw tot aan de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij wordt niet alleen een gebouw ingepast en ontworpen maar ook de stedenbouwkundige inrichting verder uitgewerkt. De beslisboom beschrijft hoe de gemeente voor de ruimtelijke kwaliteit de omgevingsvergunning onderbouwt en het welstandsadvies tot stand komt.

Bij elk initiatief komen de ontwikkelprincipes van het Kennispark aan de orde. Deze criteria zijn niet als harde, normatieve planregels opgenomen in het bestemmingsplan. Zij zijn opgenomen in deze beleidsregel. Bij de verlening van een omgevingsvergunning waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is wordt aan deze beleidsregel getoetst.

Wanneer is de beleidsregel van toepassing?

Dit gaan we in het hoofdstuk ‘Doel van de beleidsregel’ op pagina 7 nader toelichten.

- Kruimelgevallen, onderbouwing Shared Campus en overgangsgebied
- Afwijking van het bestemmingsplan Shared Campus en overgangsgebied
- Kaveloverstijgend + ‘zonder kavels’ (Etalage)

Inleiding

In 2018 heeft de gemeenteraad de **gebiedsstrategie Kennispark** vastgesteld. In deze strategie zetten de Universiteit Twente, de Ondernemersvereniging, de provincie Overijssel en gemeente Enschede in op twee pijlers: : we gaan bouwen aan 1) een ‘sterk merk’ Kennispark en 2) een aantrekkelijke innovatiecampus.

Vervolgens stelde de Gemeenteraad in 2019 de **structuurvisie Kennispark** vast. Deze visie vormt het nieuwe planologische kader voor het deelgebied Business & Sciencepark. In die structuurvisie staat ‘Verbinden en Ontmoeten’ centraal. De visie bevat acht bouwstenen die nodig zijn om het B&S Park en de campus van de universiteit met elkaar ruimtelijk-functioneel tot een samenhangende dynamische toplocatie te herontwikkelen.

In het **stedenbouwkundig plan “Kennispark Twente”** is gevisualiseerd welke stappen nodig zijn om de transformatie van bedrijventerrein naar innovatiecampus vorm te geven. Het plan bestaat uit een flexibel stedenbouwkundig raamwerk waaraan we stap voor stap kunnen bouwen. Om de in initiatieven richting te geven zijn spelregels opgesteld om het beoogde beeld van een hoogwaardige Innovatiecampus te bereiken.

Het stedenbouwkundig plan legt het nieuwe hart van het Innovatiepad vast in het gebied aan weerszijde van de Hengelosestraat, tussen Institutenweg en de Drienerbeeklaan. Hier groeien het sciencepark en de UT bij elkaar, programmatisch en ruimtelijk. De ontwikkeling gebeurt op nog onbebouwde gronden, in eigendom van de gemeente en universiteit. Dit gebied wordt in het stedenbouwkundig plan “De Etalage” genoemd. Voor dit deel is een schetsontwerp uitgewerkt dat we vertaald hebben en naar een nieuw deel van het bestemmingplan.

De transformatieopgave van het bestaande terrein, met bestaande bebouwing en bedrijven is een hele andere opgave. Dit gebied noemen we de ‘Shared campus’. Hiervoor gaan we afwijkingen opnemen in het bestemmingsplan.

Toepassingsgebied beleidsregel



Shared campus



Etalage



Overgangsgebied Shared Campus

Beleidskader Dynamische toplocatie

We willen stimuleren dat iedere ontwikkeling op het Kennispark een bijdrage levert aan de gezamenlijke doelstellingen van gebiedsstrategie en structuurvisie die in het stedenbouwkundig plan zijn uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende lagen waaraan gewerkt zal worden om te komen tot een dynamische toplocatie. De hoofdlijnen worden vervolgens kort beschreven. Meer informatie vind je in het stedenbouwkundig plan van Kennispark.

Uitbouwen groen en klimaatadaptief werklandschap

Een gedeelde ambitie is een algeheel groenere uitstraling van Kennispark, met comfortabele buitenruimtes voor de gebruiker. De basis van het stedenbouwkundig raamwerk vormt dan ook het landschap. Door het maken van een fijnmazig netwerk van routes en plekken, een buitenruimte gericht op interactie, zorgvuldig vormgegeven overgangen publiekprive en aantrekkelijke wandel- en lunchrondjes wordt gewerkt aan een modern werklandschap. Dit leidt tot meer verbindingen voor voetgangers en fietsers en tot meer campuswaardige openbare ruimte, de basis voor ontmoeting.

Modaliteiten in balans - autoluw Kennispark

De huidige verkavelingsstructuur is gericht op de auto. Er zijn weinig routes voor voetgangers. Het innovatiepad is een eerste aanzet tot een fijnmaziger en meer doordringbaar gebied. De inrichting van de kavels rondom het gebouw wordt gedomineerd door veel asfalt en ruim baan voor autoparkeren. Om een transitie te bewerkstelligen naar een aantrekkelijk werklandschap zijn aanpassingen aan het verkeersnetwerk en slim omgaan met parkeren nodig: minder aandacht voor de auto en meer aandacht voor lopen, fietsen en het OV. Niet om de auto te weren, maar om een betere balans te vinden tussen modaliteiten, waardoor ruimte ontstaat voor andere functies zoals aantrekkelijke buitenruimte, groen, verdichting.

Vormgeven aan interactie

Zoals in de opgave gesteld is, is de kern van een innovatiedistrict om interactie te stimuleren tussen mensen en bedrijven. Door het maken van een fijnmazig netwerk van routes en plekken, een buitenruimte gericht op interactie, zorgvuldig vormgegeven overgangen publiekprive en aantrekkelijke wandel- en lunchrondjes wordt gewerkt aan een modern werklandschap. Daarbij horen ook gebouwen met gedeelde voorzieningen, uitnodigende en open toegankelijk voor iedereen.

Verdichting

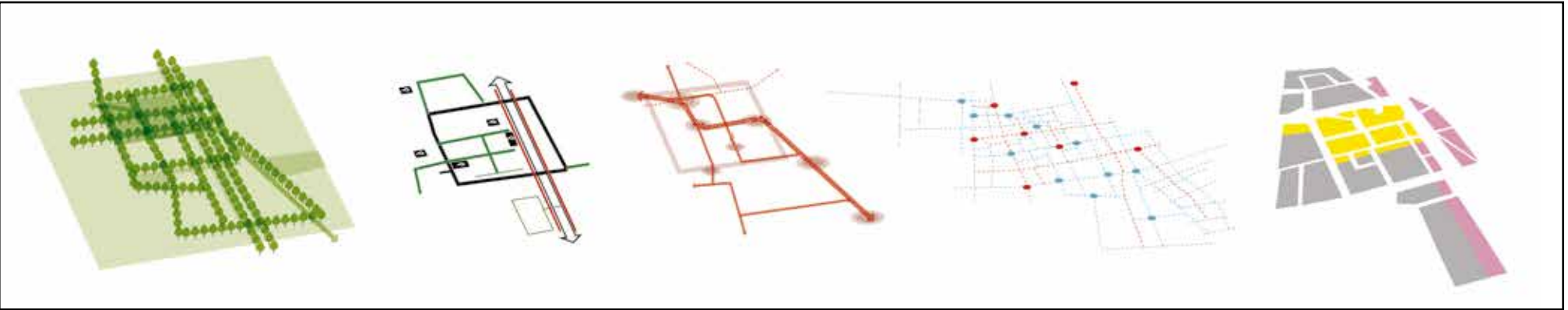
De huidige bebouwing in het B&S park is veelal gesloten, relatief laag zodat er veel ruimte voor verdichting is. Bebouwing kan worden toegevoegd, gericht op de buitenruimte, waardoor een intensiever innovatiedistrict ontstaat. Meer mensen gebruiken het gebied, waardoor meer kansen ontstaan voor uitwisseling.

Gebouwen richten zich op de straat en definiëren ruimtes. Langs de hoofdroutes richten gebouwen zich zoveel mogelijk op de straat, waardoor interactie ontstaat met de buitenruimte. Binnen de bouwvelden wordt bebouwing zo geplaatst dat er helder gedefinieerde ruimtes ontstaan.

Duurzame innovatie als visitekaartje

Duurzaamheid in de breedste zin wordt het visitekaartje van Kennispark en biedt directe voordelen voor ondernemers in het gebied. Op dit moment wordt langs het innovatiepad al een eerste intentie getoond, zoals slimme verlichting en straatmeubilair. Er is ook een aantal gemiste kansen, zoals het gebruiken van dakoppervlakken en het delen van restwarmte van de RWZI. Een slim en duurzaam Kennispark zien we terug in een scala aan themas. Op de volgende pagina's wordt dit geconcretiseerd.

Van Gebiedsstrategie naar stedenbouwkundig raamplan



Doel van de beleidsregel - kwaliteitsregie

Het bestaande bestemmingsplanplan biedt veel ontwikkelruimte om initiatieven te faciliteren. Maar het is ook één bestemming met dezelfde regels voor het hele gebied van het B&S Park. En het bestemmingsplan kan geen invulling geven aan de beoogde gebiedskwaliteiten zoals in het vorige hoofdstuk uiteengezet. Om deze kansen bij nieuwe ontwikkelingen te verzilveren wordt daarom deze beleidsregel gehanteerd met ontwikkelprincipes voor ruimtelijke kwaliteit op Kennispark.

De basishouding is “**ja, mits...**” het initiatief past binnen de geformuleerde kwalitatieve ontwikkelprincipes. Dit vereist een verinnerlijkt kwaliteitskader en lef om daaraan vast te houden, en eisen te stellen aan (toekomstige) gebiedspartijen, ook als dat soms moeilijk is. In het ontwerpend onderzoek worden de meest optimale oplossingsrichtingen gevonden tussen:

- harde regels zoals de maximale FSI en overige milieueisen,...;
- eisen en wensen van de initiatiefnemer;
- het gebiedsprofiel: de ontwikkelprincipes;

Coalitiestedenbouw – kaveloverstijgend handelen

De ambitie is uitgesproken om het Kennispark de komende jaren uit te bouwen tot een dynamische toplocatie met internationale allure. Dit kan alleen gezamenlijk. Er is grote winst te behalen door in samenwerkingsverbanden collectieve opgaven, zoals het parkeren, gezamenlijk op te lossen; oftewel coalitiestedenbouw. Daarbij past een regelgeving met een aantal heldere ontwikkelprincipes waarbinnen de vrijheid van de ondernemers gewaarborgd blijft en tegelijkertijd uitdaagt om kaveloverstijgend te denken. De beleidsregel biedt de ruimte in de ‘Shared Campus’ om kaveloverstijgende initiatieven te faciliteren.

Een bijzondere toepassing is in de ‘Etalage’. Hier zal geen sprake zijn van een gebiedsindeling in kavels en openbare ruimte. De Etalage is één gebied, onafhankelijk van eigendomssituaties.

Focus – shared campus

Binnen Kennispark wordt ingezet op drie gebiedssferen (zie ontwikkelkaart). Elke gebiedssfeer kent zijn eigen dynamiek en bebouwingsmogelijkheden. In de Shared Campus zijn stedenbouwkundig de grootste kansen om te komen tot een transitie van waaruit een kwaliteitsverbetering als een olievlek kan uitbreiden. Voor de programmatische uitbreiding en de verdichting op de kavels is ruimte nodig om onder voorwaarden, volgens het **JA – MITS** principe, te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. De beleidsregel de afwijkingsmogelijkheden en de voorwaarden die daaraan gekoppeld zijn.

De shared campus is geen scherp afgebakend gebied, het is het begin van een transformatie. Ook de overgang tussen de shared campus met het overgangsgebied vraagt om maatwerk. In dat overgangsgebied is de beleidsregel ook van toepassing mits een ruimtelijk-functionele verbinding van het initiatief met de shared campus.

De concrete afwijkingen van het bestemmingsplan zijn:

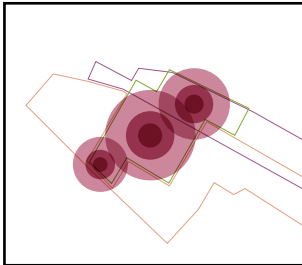
- bouwhoogte
- bebouwingspercentage
- toevoegen van ondersteunende diensten en functies zoals detailhandel, dienstverlening, sportvoorzieningen en horeca
- lagere parkeernorm

Schetsontwerp Etalage Kennispark



Wat maakt de beleidsregel mogelijk - afwegingskader ‘Shared campus’ en ‘Etalage’

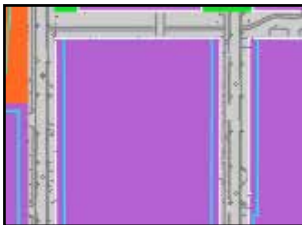
Ja - meer ontwikkelruimte op een kavel



Dichtheid - FSI

Meer flexibiliteit op de kavel om meer BVO te kunnen realiseren zonder het parkeren op eigen terrein op te lossen of door het overstijgen van de bouwingspercentage van 60% ;

Ja - meer vrijheid voor het situeren van nieuwbouw



(Voor)gevelrooilijnen

Bouwen buiten het vigerende bouwvlak ten behoeve van een nieuw hoofdgebouw dan wel een uitbreiding van een bestaand gebouw;

Mits

- de FSI op de ontwikkelkaart niet wordt overschreden;
- het initiatief bijdraagt aan de gewenste functiemix met een actieve plint, zover gelegen aan het Innovatiepad, zie ontwikkelkaart;
- het parkeren is opgelost volgens de keuzemogelijkheden uit het parkeermenu;
- de overgang openbaar - privé is vormgegeven volgens de keuzemogelijkheden uit de menukaart overgang;
- de initiatief een bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen;

Mits

- het initiatief bijdraagt aan de gewenste functiemix met een actieve plint, zover gelegen aan het Innovatiepad, zie ontwikkelkaart;
- de overgang openbaar - privé is vormgegeven volgens de keuzemogelijkheden uit de menukaart overgang;

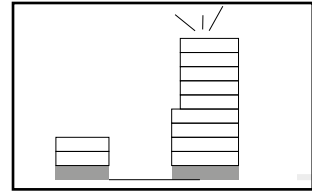
Ontwikkelkaart Kennispark

Extra ontwikkelruimte

De ontwikkelprincipes en de ontwikkelkaart geven richting om te bouwen aan een dynamische toplocatie. Ze concretiseren de bouwstenen en het raamwerk om verbinding en ontmoeten vorm te geven. Een aantal principes geven meer ruimte aan initiatieven dan het bestemmingsplan. Hieraan zijn andere principes gekoppeld die voorwaardelijk zijn om de doelstellingen te bereiken.



Ja - hoger bouwen dan 20m - meer ontwikkelruimte



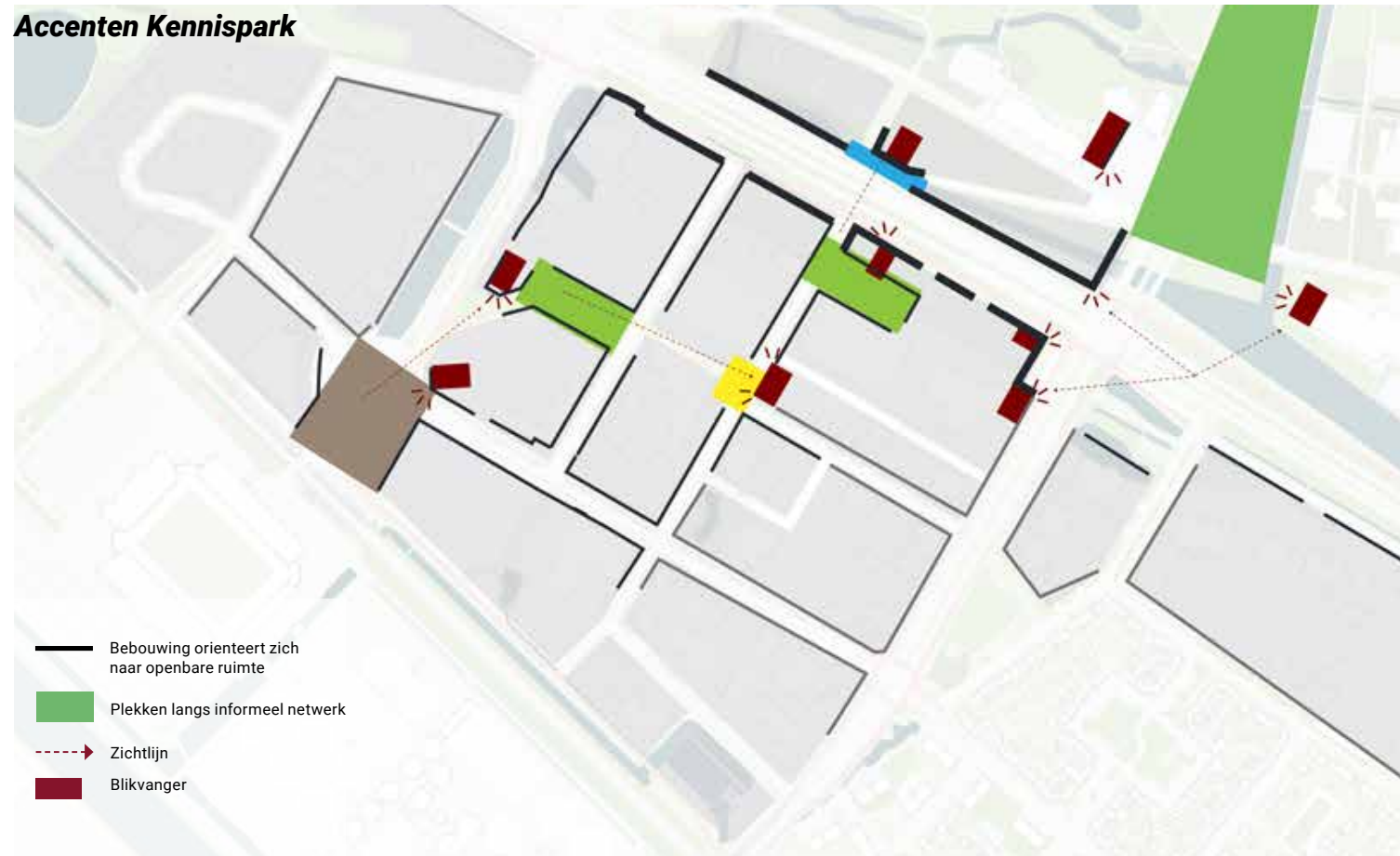
Bouwhoogte

Bouwen van een nieuw hoofdgebouw dan wel het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw hoger dan 20m;

Mits

- het initiatief op bijzondere plekken van onderstaande kaart ligt;
- het initiatief vanaf 15m een setback of een vergelijkbare oplossing heeft die voor meer plasticiteit van gebouwen zorgt en windhinder voorkomt; de windhinder wordt onderzocht door een deskundige;

Accenten Kennispark



Stedenbouwkundige uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de verschillende 'mits' voorwaarden nader toegelicht en de afwegingscriteria benoemd.

Dichtheid - FSI - floor space index

Intensief ruimtegebruik verhoogd de kansen voor ontmoeting.

De FSI is de verhouding tussen de totale BVO (brutovloeroppervlakte) van een gebouw en de oppervlakte van een kavel dan wel een samenhangend ontwikkelveld. Bij een levendige en dynamische toplocatie hoort een hogere dichtheid. In het stedenbouwkundig plan is onderzocht welke dichtheid past bij de ambities van Kennispark. De grens is opgenomen in het bestemmingsplan.

Hoe groter de FSI hoe groter de druk op de onbebouwde ruimte. Bij een hoge FSI hoort meervoudig ruimtegebruik en het stapelen van ambities.

Funciemix + actieve plinten

Draagt bij aan ontmoeting en dynamiek op het Kennispark door brandpunten met mix aan functies en wonen te realiseren.

- Wonen altijd gecombineerd met voorzieningen die ontmoeten faciliteren;
- Verschillende horeconcepten als onderdeel van een gebouw, geen zelfstandig voorzieningengebouw;
- Funciemix alleen in combinatie met het ontwikkelen van nieuwe openbare verblijfsruimte en een actieve plint;
- De plint is onderdeel van het hoofdvolume. Gebouwen die op een zelfstandige plintlaag staan zijn ongewenst;
- De vrije verdiepingshoogte van de plint is minimaal 4m;
- De entree ligt aan nieuwe openbare (verblijfs)ruimte;

Rooilijn

Draagt bij aan meer ruimtelijkheid en het vormgeven van nieuwe verblijfsgebieden voor interactie en rust.

Door de rooilijnen slim te situeren draagt nieuwbouw en uitbreidingen van bestaande gebouwen bij aan meer ruimtelijkheid. Lange en weglappende zichtlijnen kunnen door verspringende rooilijnen worden beëindigd. De meeste gebouwen staan in de huidige situatie los op de kavel en los van elkaar. Zij vormen samen geen straatruimte en geen verblijfsruimtes. Dat past bij de oorspronkelijke opzet van een bedrijventerpark. Door de transformatie willen we nieuwe ruimtes definiëren, begrensd door gevelwanden.

Hoogteaccenten

Draagt bij aan een betere oriëntatie en herkenning

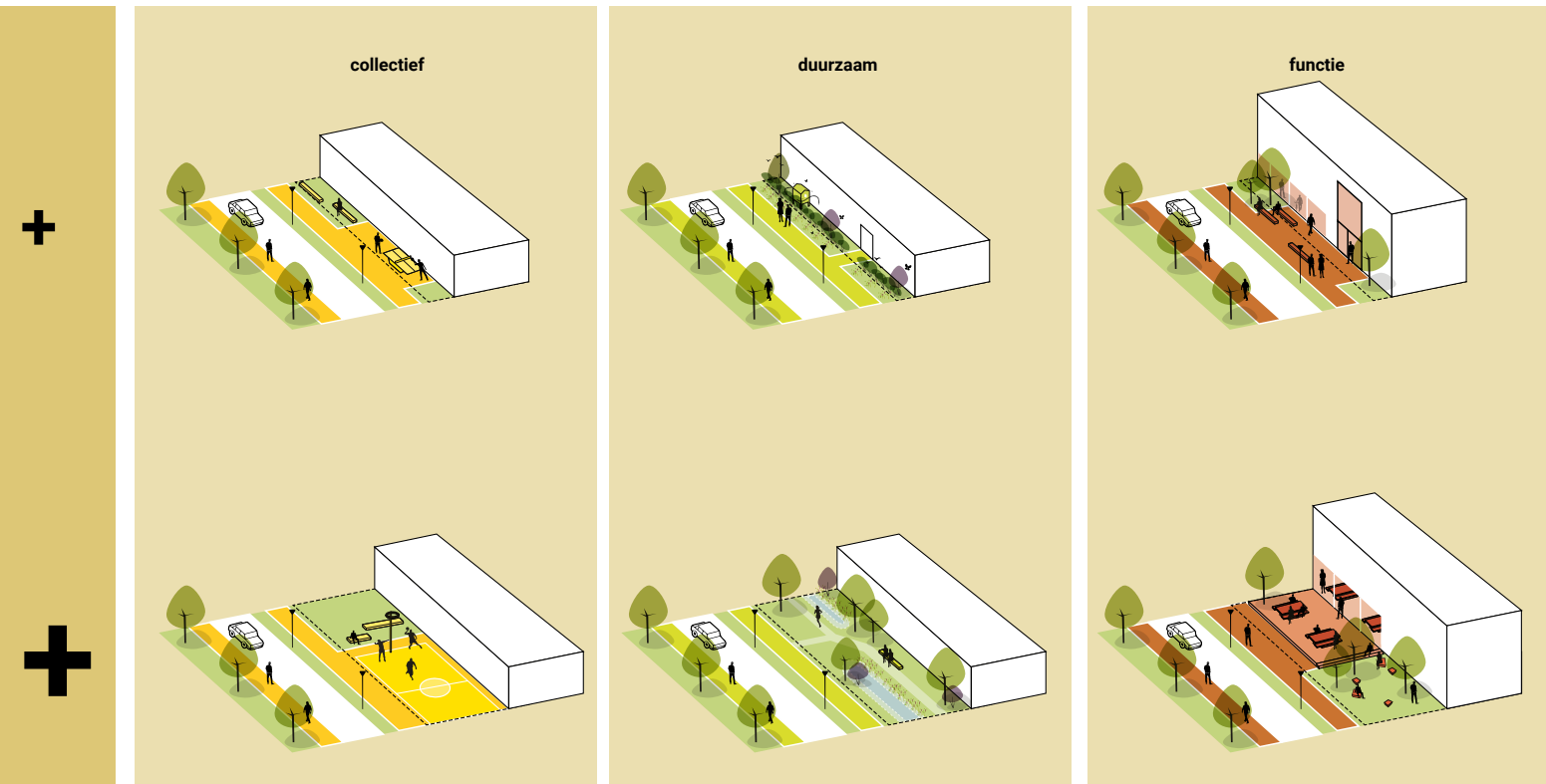
Hoogteaccenten zijn gebouwen die langere zichtlijnen beëindigen of gebouwen die bijzondere ruimtes markeren. De focus ligt op plekken langs het Innovatiepad en de gevels langs de Hengelosestraat.

Overgang public -privé

Draag bij aan een uitnodigende overgang tussen publieke en private ruimte, ook tussen de verschillende gebouwen en maakt private restruimte tot semiopenbare (verblijfs)ruimte.

- Gebouwen aan en rondom het Innovatiepad staan aan nieuwe openbare ruimte en houden geen rekening met de eigendomssituatie;
- Eigendomsgrenzen zijn niet zichtbaar;
- Het initaief maakt gebruik van de verschillende opties van de menukaart openbaar - privé;

Menukaart overgangen openbaar-privé



Parkeermenu

Creëert ruimte voor een intensievere bebouwing, meer verblijfsruimte en interactie door de parkerende auto's minder dominant te laten zijn.

Menukaart parkeeroplossingen

Ieder voor zich



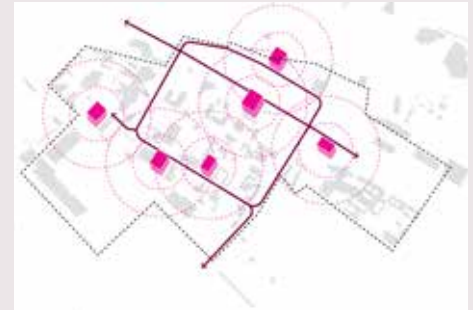
- Huidige parkeerstrategie voortzetten met voor elke kavel/functie/huurder een eigen parkeerterrein.
- Overzichtelijke oplossing

Parkeerterreinen delen



- Optimaliseren van de bestaande parkeerterreinen door de structurele restcapaciteit te benutten.
- Aantrekkelijk bij de ontwikkeling samen met aangrenzende kavels of naast kavels met structurele restcapaciteit.

Collectieve parkeeroplossing



- Realiseren van gebouwd parkeren op loopafstand van de gebouwen.
- Aantrekkelijk bij grote intensivering of samenwerking, want voor de kosten en organisatie is massa nodig.

Parkeren op grotere afstand



- Grote parkeervelden aanwezig buiten het gebied die enkel bij evenementen veel gebruikers trekken
- Daarom alleen realistisch onder voorwaarden op kavels in de nabijheid van het parkeerterrein.

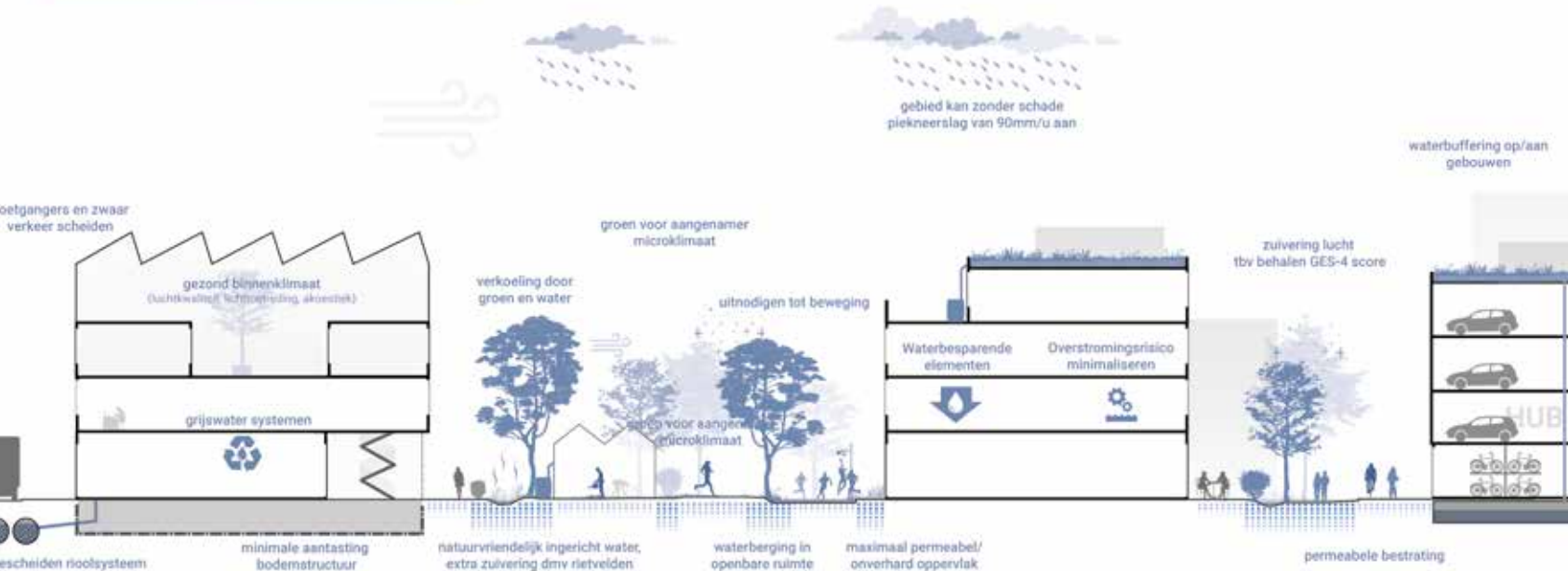
-10% korting op parkeereis

Smart District

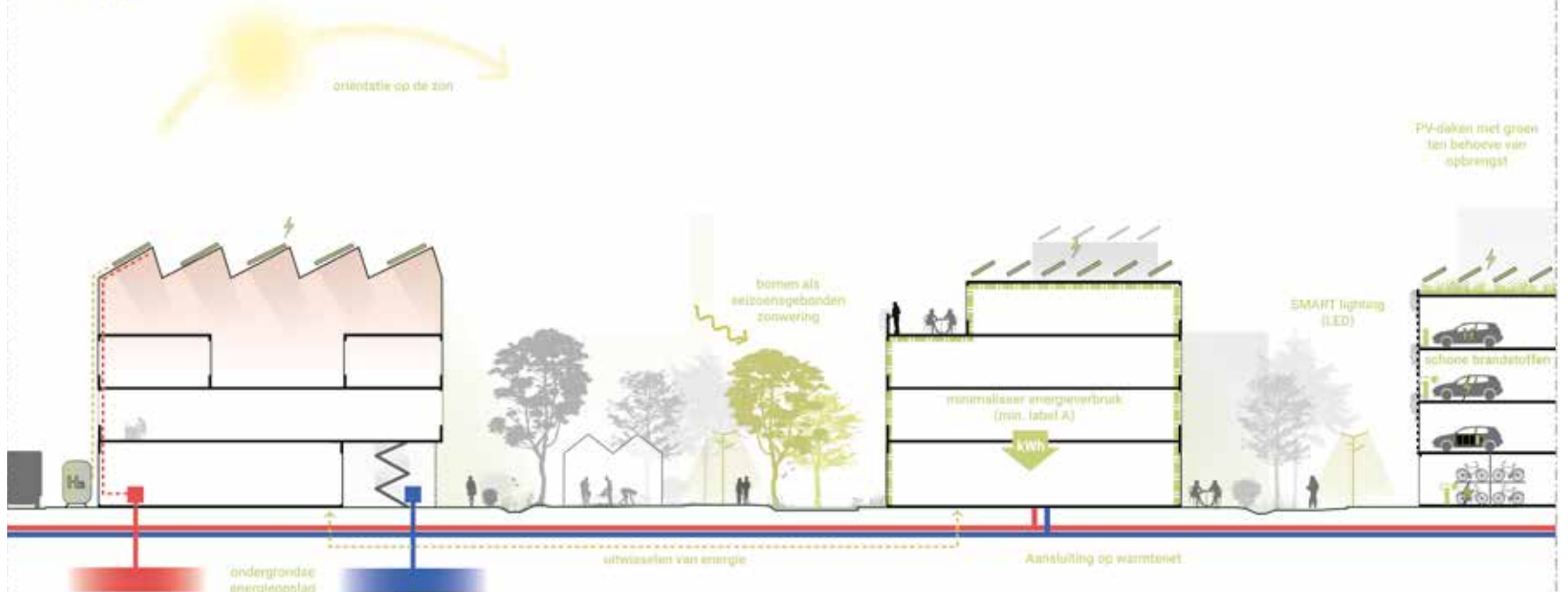
Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het Kennispark door één of meerdere maatregelen

- Minimaliseert de verharde oppervlakte rondom het gebouw;
- Past een groen dak toe om hittestress te voorkomen en water te bergen;
- Opslag en uitwisseling van energie
- Piekhemelwater opvang en buffering

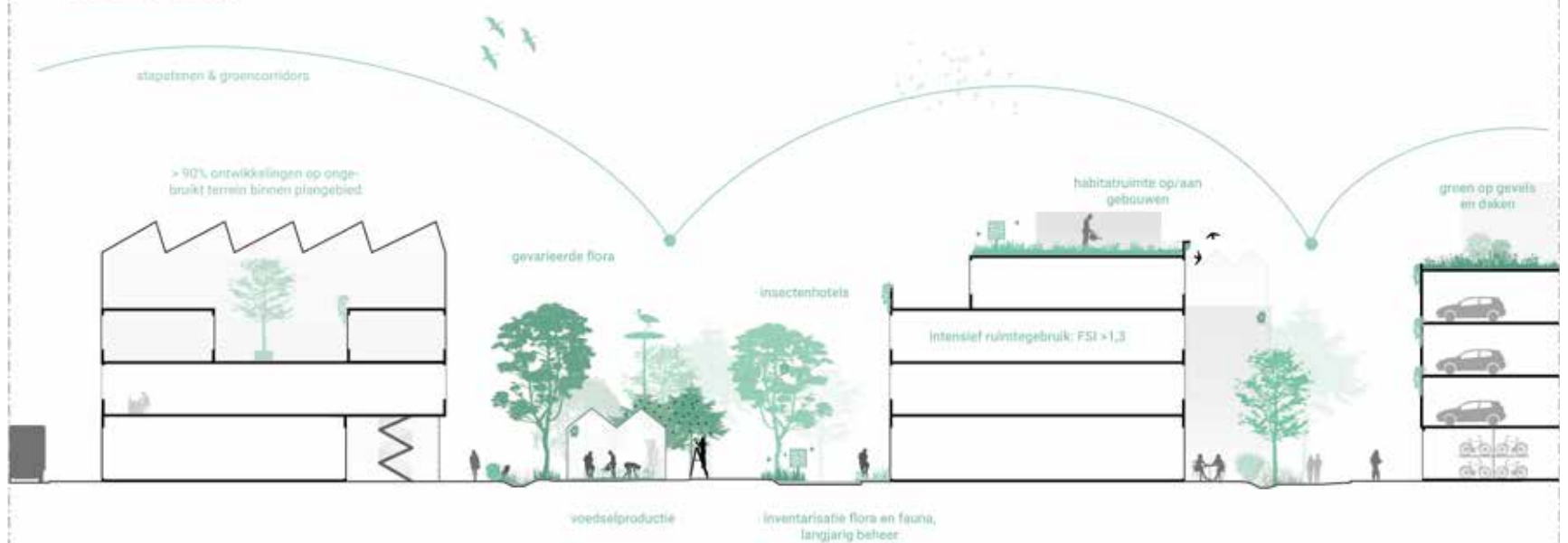
Gezondheid en klimaatadaptatie



Energie



Biodiversiteit



COLOFON

M. Götz, stedenbouw gemeente Enschede

Gemeente  Enschede