

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
actieprogramma Hart van Zuid 2022-2026	3405220		12 april 2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bieden we u ter informatie het Actieplan 2022 – 2026 voor het Programma Hart van Zuid aan. Hierin beschrijven we de belangrijkste opgaven, thema's en projecten voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid voor de komende vier jaar. Met dit Actieplan zorgen we ervoor dat we gezamenlijk en integraal werken aan onze ambitie, waarbij we samen bouwen aan een dynamisch en stedelijk stadsdeel op historische grond.

Hart van Zuid is zichtbaar aan het transformeren van een voormalig gesloten industriegebied naar een dynamisch en eigentijds stadsdeel. De afgelopen jaren is er veel gerealiseerd en hebben college en gemeenteraad een aantal belangrijke besluiten genomen en zijn de ambitie en kaders voor de verdere ontwikkeling vastgelegd. In het Actieplan leest u een korte terugblik en hebben we de belangrijkste besluiten op de rij gezet.

De komende jaren ligt de nadruk op het toevoegen van een goed en gevarieerd woningbouwprogramma. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Alle partijen betrokken bij Hart van Zuid zetten zich in om op korte termijn te kunnen gaan bouwen en richten zich daarbij onder meer op woningen voor het binden van talent.

Naast de uitvoering en realisatie van de lopende (deel) plannen staat voor de gemeente de komende periode het aanjagen, faciliteren en regisseren van de ontwikkelopgave centraal.

De plannen voor Hart van Zuid zijn ambitieus en omvangrijk en vragen een goede regie om de beoogde ambitie én kwaliteit te kunnen waarborgen. De verschillende deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld. In het Actieplan leest u de huidige stand van zaken per deelgebied en leest u over acties die ondernomen worden om deelgebieden verder tot uitvoering te kunnen brengen.

Om te zorgen voor een goede ruimtelijke en programmatische afstemming, werken gemeente en marktpartijen samen in de zogenoemde markttafel. Samen werken zij aan een aantal gebiedsoverstijgende thema's. De belangrijkste doelstellingen voor Hart van Zuid voor de komende jaren zijn:

- Het realiseren van een [aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoog stedelijke allure voor diverse groepen mensen](#), maar in het bijzonder voor het binden van talent: inzet op de realisatie van een uniek woon- en leefmilieu dat we in Hengelo nog niet hebben, betaalbaar en gevarieerd met een uitstekende kwaliteit.
- [Versterking van de economische structuur](#): inzet op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetingsomgeving
- Het realiseren van een [aantrekkelijke leefomgeving](#): aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed, openbare ruimte, (tijdelijke) ondersteunende functies, klimaatadaptatie, duurzaamheid en nieuwe mobiliteit

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

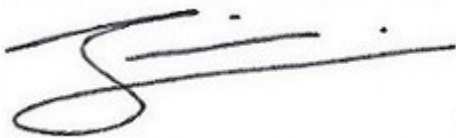
E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

- Inzet op de [positionering van Hart van Zuid](#), met als doel de mensen warmhouden – warmkrijgen voor Hart van Zuid door middel van gebiedscommunicatie en placemaking.
- Inzet op een [goede verbinding met de binnenstad](#).

In het Actieplan zijn deze thema's verder toegelicht en leest u welke acties en activiteiten we de komende periode ondernemen om hier een bijdrage aan te leveren.

Wij nodigen u graag uit voor een rondgang in het gebied om u aan de hand van ons Actieplan mee te nemen in de opgave voor de komende vier jaar. Dit zal onderdeel zijn van het inwerkprogramma voor de nieuwe raad en de uitnodiging volgt via de griffie

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.



Tekst
tekst tekst

Programma Hart van Zuid

2022 - 2026

Deel I Samenvatting

Wonen, werken, leren en ontmoeten in het hart van de stad,
in een nieuw stadsdeel vol industrieel erfgoed.



Gemeente
Hengelo

Inhoud

Deel I Samenvatting

1. Welkom in een stadsdeel vol ambitie

Doel en inhoud van dit Actieplan
Ambitie van Hart van Zuid
In transitie
Veel gerealiseerd

pag. 3

2. Deelgebieden in Hart van Zuid

Stand van zaken maart 2022

pag. 6

3. Doelstellingen 2022 - 2026

Hart van Zuid als onderdeel van regionale én gemeentelijke ambities
Doelstellingen Hart van Zuid 2022 - 2026

pag. 9

4. Opgaven gebiedsbrede thema's

Programmering - wonen & ontmoeten
Programmering - werkfunctie
Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed
Duurzaamheid en slimme mobiliteit
Marketing, communicatie en placemaking

pag. 11



1. Welkom in een stadsdeel met ambitie

Op de sporen van een rijk industrieel verleden verrijst een stadsdeel met aandacht voor cultuur en creativiteit. Voor mensen die graag in het hart van de stad leven en die op zoek zijn naar nét even iets anders. Hart van Zuid biedt volop ruimte aan eigentijds, bewust en een tikkeltje eigenzinnig wonen, werken, leren én ontmoeten.

Hart van Zuid is letterlijk en figuurlijk een plek van verbinding. Bewoners, studenten en werknemers verplaatsen zich gemakkelijk en snel. Het mooie station van Hengelo vormt de toegang van Hart van Zuid, waardoor je in no-time op de Universiteit van Twente bent of op een rechtstreeks lijn richting de randstad stapt. De komende jaren werken we vol vertrouwen verder aan Hart van Zuid. We ontwikkelen een uniek en stedelijk gebied, waarbij we het industriële erfgoed koesteren. We ontwikkelen en bouwen met ambitie en we gaan voor kwaliteit! Hart van Zuid wordt dé plek om te wonen, leren, werken én elkaar te ontmoeten voor jong en oud. In het hart van de stad, dicht bij het station en met alle voorzieningen binnen handbereik.

We heten u van harte welkom in óns Hart van Zuid!

Doel en inhoud van dit Actieplan

In dit Actieplan beschrijven we de belangrijkste opgaven, thema's en projecten voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid voor de komende vier jaar. Met dit Actieplan zorgen we ervoor dat we gezamenlijk en integraal werken aan onze ambitie, waarbij we samen bouwen aan een dynamisch en stedelijk stadsdeel op historische grond.

Op de eerste pagina's nemen wij u in vogelvlucht mee door de huidige stand van zaken. In de hoofdstukken die daarop volgen leest u de nadere toelichting en verdieping.

'Hart van Zuid staat voor grootschalige herontwikkeling van 50 hectare binnenstedelijk gebied. Er ontstaat een nieuw dynamisch duurzaam en levendig stadsdeel met een menging aan functies als wonen, werken, onderwijs en recreëren. Nieuwe infrastructuur en een hoogwaardige ingerichte openbare ruimte maken evenzeer onderdeel uit van de plannen. Met het industrieel erfgoed als belangrijke identiteitsdrager'



In transitie

Hart van Zuid is zichtbaar aan het transformeren van een voormalig gesloten industriegebied naar een dynamisch en eigentijds stadsdeel.

De afgelopen jaren is er veel gerealiseerd en we zijn in 2020 begonnen aan een nieuwe, belangrijke fase. De focus ligt daarbij op het toevoegen van een goed en gevarieerd woningbouwprogramma. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Alle partijen zetten zich in om op korte termijn te kunnen gaan bouwen en richten zich daarbij onder meer op woningen voor het binden van talent.

De plannen voor Hart van Zuid zijn ambitieus en omvangrijk en vragen een goede regie om de beoogde ambitie én kwaliteit te kunnen waarborgen. De afgelopen periode hebben college en gemeenteraad een aantal belangrijke besluiten genomen die de ontwikkeling van het gebied verder mogelijk maken. De verschillende deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld. Om te zorgen voor een goede ruimtelijke en programmatische afstemming, werken gemeente en marktpartijen samen in de zogenoemde markttafel. Daarbij streven ze naar maximale synergie.

De komende jaren staat voor de gemeente het aanjagen, faciliteren en regisseren van de ontwikkelopgave centraal, naast de realisatie en uitvoering van de lopende (deel)plannen. Zodat Hart van Zuid gaat leven!

Veel gerealiseerd

Afgelopen jaren is voortvarend gewerkt en zijn tastbare en belangrijke resultaten in Hart van Zuid bereikt. Een paar voorbeelden in beeld:



Vereenigingsgebouw (2021)



Skatepark (2019)



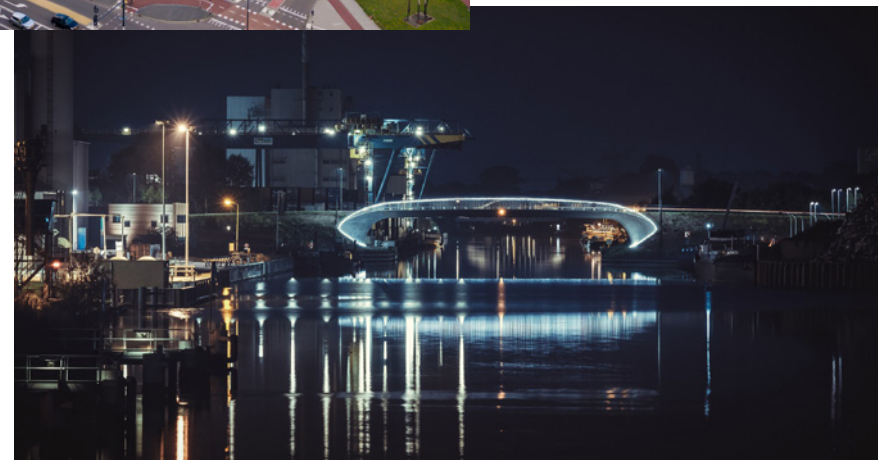
Oyfo (2021)



Nieuw Industrieplein (2019)



Vijver ROC en herinrichting Lansinkesweg (2020 en 2021)





Laan Hart van Zuid, Balktsbeek (2017-2018)



Nieuw winkelcentrum (2015)



ROC van Twente (2009)



Metropool (2009)

Enkele belangrijke besluiten van de afgelopen periode

- De markttafel Hart van Zuid is opgericht en heeft in 2019 een gezamenlijk handelingsperspectief ondertekend en identiteitsdocument onderschreven.
- De Woningbouwimpuls subsidie is door het Rijk toegekend.
- De raad heeft in 2021 ingestemd met de nieuwe kaders voor Hart van Zuid, de geactualiseerde ontwikkelkaart/ cofinanciering Woningbouw-impulssubsidie en gebiedsgerichte woningbouwprogrammering Hart van Zuid.
- De parkeernormennota binnenstad en Hart van Zuid is in 2021 vastgesteld door de raad.
- Het bestemmingsplan Dikkers is in 2021 vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen over karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid.
- De zoneringswetgeving Wilderinkshoek en actualisatie bestemmingsplan Hart van Zuid is vastgesteld.



2. Deelgebieden in Hart van Zuid

Hart van Zuid heeft verschillende deelgebieden, die de komende periode gefaseerd ontwikkeld worden. Op de volgende pagina leest u kort de stand van zaken.



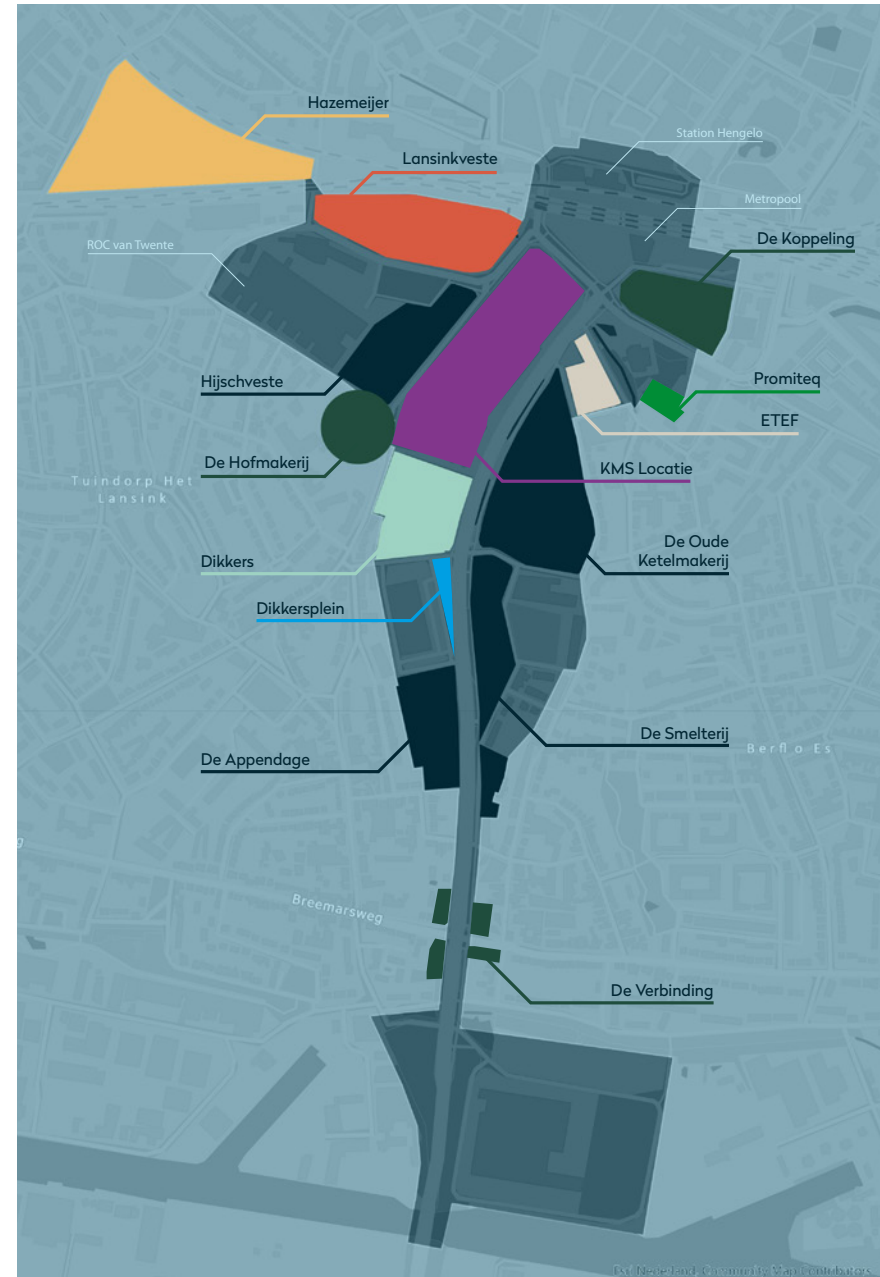
Stand van zaken deelgebieden, maart 2022

Hazemeijer

Eigenaar: Roelofs & Haase
Programma: Gemengd programma/ toevoeging woningbouw
Status: Vooroverleg omgevingsvergunning
Planning: Start bouw 2022/2023
Industrieel Erfgoed: Het Hazemeijer complex is aangemerkt als karakteristiek object

Lansinkveste

Eigenaar: Bedrijven en Kantorencentrum Lansinkveste BV
Programma: Bestaand bedrijfsverzamelgebouw en herontwikkeling voormalig Howden locatie; programma nader te bepalen
Status: Initiatieffase, opstellen van een voor-overeenkomst
Planning: Middellange/ lange termijn
Industrieel Erfgoed: Een deel van het complex is aangemerkt als karakteristiek object



De Koppeling

- Eigenaar:** Gemeente Hengelo, getekende realisatieovereenkomst met Vincent Spikker
- Programma:** Gemengd programma kantoren/werken/ wonen/ hotel
- Status:** Concept Nota van Uitgangspunten heeft ter inzage gelegen, na vaststelling NvU opstellen nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan
- Planning:** 2022 vaststellen NvU en start bestemmingsplanwijziging en mogelijk start fase 1(ver)bouw Trijpstraat tbv woningbouw, via 4Bor
- Industrieel Erfgoed:** De voormalig MTS is aangewezen als karakteristiek object: herontwikkeling voormalige Hofstede MTS

KMS locatie

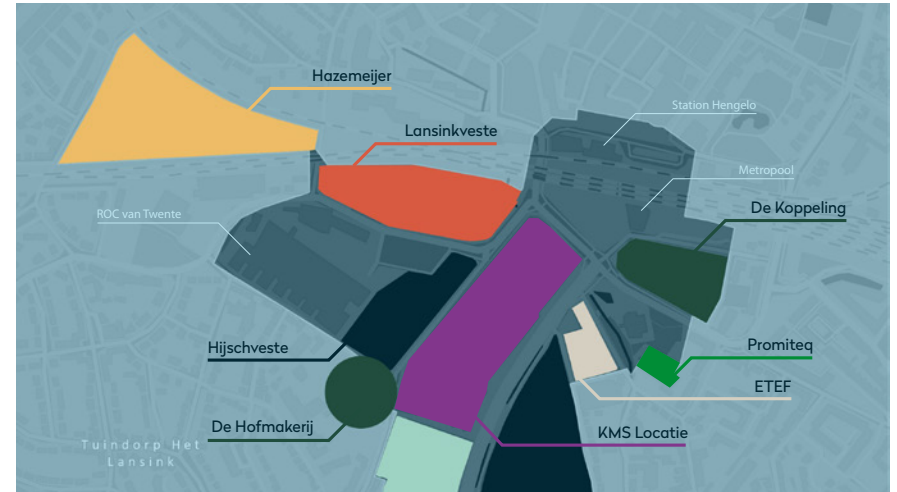
- Eigenaar:** Koninklijke Machinefabriek Stork B.V. in samenwerking met Trebbe
- Programma:** Nieuwe invulling KMS locatie, programma ntb op basis van op te stellen visie
- Status:** Initiatieffase, intentieovereenkomst
- Planning:** Middellange/ lange termijn
- Industrieel Erfgoed:** Het KMS complex is aangemerkt als karakteristiek object

Hijschveste

- Eigenaar:** Van Wijnen - BPD
- Programma:** Gemengd programma, uitwerking programma in door Van Wijnen en BPD op te stellen ontwikkelplan
- Status:** Onherroepelijk bestemmingsplan, dat vertrekpunt is voor ontwikkelplan
- Planning:** Afhankelijk van ontwikkelaars / ontwikkelplan, huidige inschatting start bouw 2024
- Industrieel erfgoed:** Geen objecten op het terrein

De Hofmakerij:

- Eigenaar:** Gemeente Hengelo.
Beoogd ontwikkelaar: Nijhuis in opdracht van Welbions
- Programma:** Sociale woningbouw
- Status:** Uitwerken van de stedenbouwkundige opzet en het opstellen van een anterieure overeenkomst voor een nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan
- Planning:** Start bestemmingsplanwijziging in 2022, start bouw 2023
- Industrieel erfgoed:** Geen objecten op het terrein



Primoteq

- Eigenaar:** Koninklijke Machinefabriek Stork B.V.
Beoogd ontwikkelaar: Kienhuis Gebiedsontwikkeling
- Programma:** woningbouw
- Status:** uitwerken van stedenbouwkundige opzet en opstellen van anterieure overeenkomst voor een nieuw bestemmings-/ omgevingsplan
- Planning:** n.t.b. in overleg met ontwikkelaar
- Industrieel erfgoed:** het voormalige FDO-Stork (laboratorium) is aangemerkt als karakteristiek object

ETEF

- Eigenaar:** Eerste Twentsche Elementenfabriek Etef Journee B.V. Er is een afspraak met VincentSpikker B.V. vastgelegd in een intentieovereenkomst.
- Programma:** woningbouw
- Status:** afronden anterieure overeenkomst voor een nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan
- Planning:** ntb in overleg met ontwikkelaar, huidige inschatting start bouw 2023/2024
- Industrieel erfgoed:** Bedrijfspannd ETEF Journee inclusief witte woningen zijn aangemerkt als karakteristiek object



Dikkers

Eigenaar: Icoon Vastgoed BV/ Volker Wessels
Programma: Woningbouw met ondersteunende functies
Status: Bestemmingsplan is onherroepelijk
Planning: Gefaseerde ontwikkeling, start bouw 2023
Industrieel Erfgoed: Het kantoorpand, portiersloge en de poort aan de Industrieplein krijgen een nieuwe invulling. Aanvullend wordt de motie van de gemeenteraad uitgevoerd: binnen kaders van het bestemmingsplan onderzoeken wat er extra aan industrieel erfgoed kan worden toegevoegd.

Dikkersplein

Eigenaar: Familie Hanna
Programma: Woningbouw - appartementen
Status: Onherroepelijk bestemmingsplan, dat vertrekpunt is voor een ontwikkel-/bouwplan.
Planning: Indien omgevingsvergunning 2022, start bouw 2023
Industrieel erfgoed: Geen objecten op het terrein

De Oude Ketelmakerij

Eigenaar: Gemeente Hengelo, tijdelijk verhuurd aan Van Wijnen, die de grond uiterlijk in 2027 koopt; ontwikkeling samen met BPD
Programma: Toekomstige woningbouwlocatie; ontwikkelplan moet nog worden opgesteld in overleg met Van Wijnen en BPD
Status: Nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) nodig
Planning: N.t.b. Van Wijnen moet grond uiterlijk 2027 afnemen, maar de intentie is om deze locatie versneld tot uitvoering te brengen en in 2022 al te komen tot een ontwikkelplan met als wens/ doel start bouw 2025
Industrieel erfgoed: Twee gebouwen aangemerkt als karakteristiek: Gebouw 16 en het voormalige transformatorhuisje

De Smelterij

Eigenaar: Van Wijnen
Programma: Woningbouw
Status: Bestemmingsplan is onherroepelijk. Omgevingsvergunning is verleend
Planning: Start bouw en oplevering in 2022
Industrieel Erfgoed: Geen objecten op het terrein

De Appendage

Eigenaar: Van Wijnen - BPD
Programma: Woningbouw
Status: Ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen
 Vaststelling: Q2 2022
Planning: Start bouw eind 2022/begin 2023
Industrieel erfgoed: Fabrieksmuurgrens Loweg is aangewezen als karakteristiek object

De Verbinding:

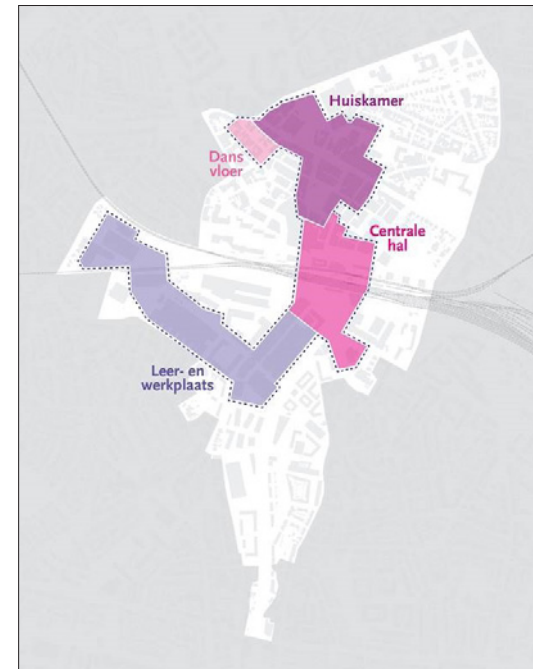
Eigenaar: Gemeente Hengelo
Programma: Woningbouw
Status: Opstellen Nota van Uitgangspunten als vertrekpunt voor verkoop/ uitgifte
Planning: Vaststellen NvU in 2022
Industrieel erfgoed: Geen objecten op het terrein

3. Doelstelling 2022 - 2026

Hart van Zuid: Onderdeel van regionale én gemeentelijke ambities

De ontwikkeling van Hart van Zuid staat niet op zichzelf:

- In het **koersdocument Hengelo 2040** zijn de ambities van Hengelo weergegeven voor de komende 20 jaar. De vitaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad, in combinatie met het realiseren van een dynamisch en stedelijk leef-, woon-, werken onderwijsgebied met Hart van Zuid is een belangrijke drager van deze ambitie. Het is essentieel voor het vestigingsklimaat voor bedrijven en talent dat Hengelo in de stationsomgeving ruimte biedt aan eigentijds en toekomstgericht wonen, werken, leren én ontmoeten. De ontwikkeling van Hart van Zuid biedt mede door de gunstige ligging en goede bereikbaarheid, de kans om een unieke en dynamische omgeving te creëren dat juist voor hen aantrekkelijk is.
- Dit is ook de basis van de **omgevingsvisie Binnenstad-Hart van Zuid** die in voorbereiding is. In de genoemde omgevingsvisie wordt de ontwikkeling van deze gebieden en de onderlinge samenhang beschreven. We hebben daarbij de ambitie om de Binnenstad en Hart van Zuid meer met elkaar te verbinden met als doel een kruisbestuiving tussen beide gebieden te realiseren. We willen een centrale en dynamische stadsas laten ontstaan (ook wel 'de magneet') waarin regionale en stedelijke voorzieningen (hotspots) in de binnenstad, stationsomgeving en Hart van Zuid een samenhangend geheel vormen.
- Regionaal leveren we met de ontwikkeling van onze stationsomgeving en Hart van Zuid een belangrijke bijdrage aan de ambities in de **Spoorzone Hengelo Enschede**. Samen met Enschede en de regio werken we aan het verder vormgeven van onze ambitie door de ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede te versterken. Doel is om met de Spoorzone Hengelo-Enschede door te groeien als centrum van de integrale ontwikkel-as Zwolle-Twente-Münster met een vestigingsmilieu voor interessante en vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ontmoeten en studeren voor het binden van talent. De Spoorzone Hengelo-Enschede is een nieuw stedelijk visitekaartje van Twente.



'De magneet': dynamische verbinding tussen de binnenstad en Hart van Zuid.

ONTWIKKELKAART



Doelstellingen Hart van Zuid 2022 - 2026

Vanuit het hiervoor beschreven belang en ambities én vanuit de ambitie voor Hart van Zuid, zoals vastgelegd in het Masterplan (2008)*, het handelingsperspectief Hart van Zuid en de geactualiseerde Ontwikkelkaart, formuleren we de volgende belangrijkste opgaven voor Hart van Zuid voor de komende jaren:

- Het realiseren van een **aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoog stedelijke allure voor diverse groepen mensen**, maar in het bijzonder voor het binden van talent: inzet op de realisatie van een uniek woon- en leefmilieu dat we in Hengelo nog niet hebben, betaalbaar en gevarieerd met een uitstekende kwaliteit.
- **Versterking van de economische structuur**: inzet op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetingsomgeving
- Het realiseren van een **aantrekkelijke leefomgeving**: aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed, openbare ruimte, (tijdelijke) ondersteunende functies, klimaatadaptatie, duurzaamheid en nieuwe mobiliteit
- Inzet op de **positionering van Hart van Zuid**, met als doel de mensen warmhouden - warmkrijgen voor Hart van Zuid door middel van gebiedscommunicatie en placemaking.
- Inzet op een **goede verbinding met de binnenstad**.

4. Opgaven gebiedsbrede thema's

Programmering – wonen & ontmoeten

Doelstelling: ontwikkelen aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoogstedelijke allure voor diverse groepen mensen.

Acties 2022 en verder:

- Continue afstemming en monitoring gebiedsgerichte woningbouw-programmering in de marktafel Hart van Zuid.
- Doorlopende ontwikkeling en bouwstroom op gang brengen door realisatie van diverse woningbouwprojecten, Verdieping doelgroep / onderzoeken, verder uitwerken profielen, gericht op toptechnologische regio. Algemene uitgangspunten: betaalbaar en binden van talent.
- Vaststelling Omgevingsvisie Hart van Zuid en Binnenstad door de raad.
- Uitwerking magneet omgevingsvisie verbinding binnenstad en Hart van Zuid.

Programmering – werkfunctie

Doelstelling: versterken van de economische structuur en ontwikkelen aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetings-omgeving gericht op (internationaal) zakendoen.

Acties 2022 en verder:

- NvU Businessdistrict (De Koppeling), inclusief tijdelijk gebruik van deze locatie.
- Visie op KMS locatie: samen met eigenaar ontwikkelen van een visie op de lange termijn.
- Visie op Lansinkveste/ Howdenlocatie.
- Vaststelling Omgevingsvisie Hart van Zuid en Binnenstad door de raad.
- Uitwerking magneet omgevingsvisie verbinding binnenstad en Hart van Zuid.

Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed

Doelstelling: De geleidelijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid wordt gekenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit. Zowel de structuur van het gebied, de bebouwing, het raamwerk voor de openbare ruimte als de verbindingen moet op orde zijn. Het industriële erfgoed geeft het gebied een eigen identiteit en dat biedt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit. 'Behoud door ontwikkeling' is het credo.

Acties 2022:

- Uitwerking handboek openbare ruimte Hart van Zuid - uitwerking paraplu. bestemmingsplan karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid.
- Onderzoek naar een erfgoedfonds/ fonds karakteristieke panden Hart van Zuid.
- Supervisieteam, rol en betrokkenheid erfgoedcommissie, uitwerking in verordening omgevingswet.

Duurzaamheid en slimme mobiliteit

Doelstelling: we realiseren een toekomstbestendige wijk. Klimaatadaptief, doordat er voldoende waterberging en groen in de wordt aangebracht. Ons uitgangspunt is dat we willen bouwen in aansluiting op de behoefte van een nieuwe doelgroep én ook in het betaalbare segment. Daar moet ook met de parkeerbehoefte op ingespeeld kunnen worden. Tegelijkertijd willen we hierbij voldoende flexibiliteit inbouwen, om goed in te kunnen spelen op ontwikkelingen of wijzigende omstandigheden.

Acties 2022 en verder:

- Uitwerking handboek openbare ruimte Hart van Zuid.
- Nulmeting en start parkeeronderzoek/ monitoring, plan voor parkeerregulering.

Marketing, communicatie en placemaking

Doelstelling: ontwikkelen en uitrollen van een integrale en eenduidige communicatie en marketingaanpak- vanuit de gekozen positionering van Hart van Zuid, met als doel de mensen warmhouden – warmkrijgen voor Hart van Zuid. Placemaking (= het toevoegen van tijdelijke activiteiten en functies, om mensen nu al naar het gebied te trekken) speelt daarin een belangrijke rol.

Acties 2022:

- Gebiedsmarketing, waaronder content creatie, beheer en webcare gezamenlijke uitingen (www.hartvanzuid.nl, FB, Insta en LinkedIn).
- Faciliteren en ondersteunen van diverse initiatieven.
- Met marktpartijen evalueren werkwijze placemaking en gezamenlijk afstemmen over vervolg, inclusief uitwerking 'aanjaagbudget placemaking' vanuit Hart van Zuid.

Colofon

April 2022. Uitgave van de gemeente Hengelo. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

www.hengelo.nl/hartvanzuid

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van der Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl





Tekst
tekst tekst

Programma Hart van Zuid

2022 - 2026
Deel II Verdieping

Nadere onderbouwing en verdieping



Inhoud

Deel II Verdieping

1. Het belang van Hart van Zuid voor de stad en de regio Koers 2040 Spoorzone Hengelo-Enschede Omgevingsvisie Binnenstad - Hart van Zuid	pag. 3
2. Visie Hart van Zuid: een stadsdeel vol ambitie	pag. 4
3. Doelstelling 2022-2026: stadsdeel in beweging I. Aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoogstedelijke allure voor diverse groepen mensen II. Werken: Versterken van de economische structuur III. Aantrekkelijke leefomgeving: ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed, duurzaamheid en nieuwe vormen van mobiliteit IV. Gebiedscommunicatie, marketing en placemaking	pag. 6
4. Samenwerking	pag. 7
5. Gebiedsbrede thema's	pag. 9
6. Ontwikkeling deelgebieden Fysieke projecten en (woningbouw-) initiatieven voor definitieve ontwikkelingen	pag. 14



1. Het belang van Hart van Zuid voor de stad en de regio

Koers 2040

In de Koers 2040 maken we als gemeente de keuze om te focussen op de versterking van de sociaaleconomische ontwikkeling en structuur en op een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De strategie van Hengelo - als onderdeel van het stedelijk gebied in Twente - richt zich op:

- versterking van de sociaaleconomische ontwikkeling en structuur, met een focus op hightech en maakindustrie, en
- het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor kenniswerkers, creatieve werkers, jongeren en vakmensen met een goede balans tussen de verschillende inkomensgroepen.

Met deze strategie versterken wij onze internationale concurrentiepositie als stedelijke regio en stimuleren wij de voor ons zo belangrijke groei van de (beroeps) bevolking en de daarmee samenhangende woningvraag. Wij bouwen Hengelo en de regio samen met bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen, provincie en omliggende gemeenten verder uit tot top technologische stad en regio. Denkers en doeners werken samen en maken ons koploper in kennisintensieve en innovatieve maakindustrie. Willen we deze ambities waarmaken dan is het noodzakelijk om de beroepsbevolking te laten groeien met mensen die in de high tech sector kunnen werken.

We willen nieuw talent aantrekken en binden aan onze stad en regio. Kenniswerkers, creatieve werkers, jongeren en vakmensen die onze economie en stad een nieuwe impuls kunnen geven. Om dat te realiseren zetten we in op het creëren van een voor hen zo aantrekkelijk mogelijk woon, werk- en leefklimaat. Dat betekent het bieden van de juiste hoeveelheid en type woningen, het optimaliseren van de bereikbaarheid met het station als centraal knooppunt, een bruisend voorzieningenniveau voor beweging, cultuur, uitgaan, groen, onderwijs en winkelen, en een hoogwaardige openbare ruimte.

Deze koers vormt het fundament waarop we bouwen aan Hart van Zuid, nieuwe initiatieven ontplooiën en onze stad verder ontwikkelen

Spoorzone Hengelo-Enschede

Belangrijk voor deze ambitie is ontwikkeling van de Spoorzone Hengelo-Enschede. Rondom de stationsgebieden van Hengelo, Kennispark en Enschede streven we naar een vestigingsmilieu voor interessante en vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ontmoeten en studeren. De ontwikkeling van Hart van

Zuid speelt hierin een belangrijke rol. En een vitale en aantrekkelijke binnenstad is van groot belang om in Hart van Zuid het goede vestigingsklimaat te bieden als hoogstedelijk leefmilieu. Het Centraal Station Twente vervult vormt de schakel tussen deze twee gebieden.

Omgevingsvisie Binnenstad - Hart van Zuid

Om de hoge ambities voor de stad en regio waar te maken stellen we voor de binnenstad en Hart van Zuid één Omgevingsvisie op. Een visie voor de ontwikkeling tot 2040 waarin we de gebieden beschouwen als één samenhangend geheel en structureel met elkaar verbinden. We zetten in op onderlinge kruisbestuiving en de kansen verzilveren die de deelgebieden elkaar onderling te bieden hebben. Juist ook om de beoogde doelgroep aan de stad te kunnen binden en de maakindustrie te ontwikkelen als motor voor de sociaaleconomische positie van de stad. Bovendien vormen de binnenstad en Hart van Zuid gezamenlijk het historische hart van Hengelo waar de stad haar oorsprong en identiteit aan ontleent. Hart van Zuid met haar industrieel erfgoed, de binnenstad als unieke wederopbouwstad en het station als verbinder daartussen.

De binnenstad en Hart van Zuid kunnen elk vanuit hun eigen kwaliteiten een grote bijdrage aan onze ambitie leveren. Niet alleen met een hoogwaardig voorzieningenniveau maar ook door het bieden van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus. Maar om de ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de gebieden ook echt meer als één geheel te gaan zien en als zodanig te gaan ontwikkelen. De onderlinge kruisbestuiving is cruciaal om voldoende variatie, dynamiek, kwaliteit en levendigheid te creëren die past bij het beoogde stedelijke leefmilieu. Alleen gezamenlijk hebben de binnenstad en Hart van Zuid de potentie om het bruisende woon- en leefklimaat te laten ontstaan dat nodig is om de beoogde doelgroepen ook daadwerkelijk aan te trekken. In de context van onze regio Twente gaan we de concurrentie aan met de andere kenniscentra in ons land. Dat betekent dat we gaan inzetten op het verhogen van de stedelijke dynamiek in het hart van de stad. Het gewenste niveau van stedelijke dynamiek ontstaat bij een ruimtelijke clustering van een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan functies op het gebied van wonen, werken, ondernemen, ontmoeten, ontspannen, verblijven en leren die onderling met elkaar verbonden zijn via een hoogwaardig en bruisend publieke ruimte. De ontwerp omgevingsvisie binnenstad en Hart van Zuid wordt in mei ter inzage gelegd, vaststelling is voorzien in de tweede helft van 2022.

2. Visie Hart van Zuid: een stadsdeel vol ambitie

Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen en andere stakeholders transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel. Hart van Zuid biedt de combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid en ligging nabij de binnenstad. De kernkwaliteiten van Hart van Zuid zijn:

- De gunstige centrale ligging en een optimale bereikbaarheid (spoor, weg en water - ontwikkelas Zwolle - Twente - Münster).
- De ligging nabij de binnenstad.
- De identiteit en het unieke karakter van het gebied, vol industrieel erfgoed.
- De aanwezigheid van een (high)tech cluster in de innovatie-as met Enschede.
- Grondeigenaren en ontwikkelaars die bereid zijn te kijken naar wat goed is voor het gebied, en niet alleen te kijken naar wat goed is voor de eigen (vastgoed-) ontwikkeling. En niet alleen nu, maar ook in de toekomst om gezamenlijk een meerwaarde te creëren.

Deze waardevolle ingrediënten maken dat Hart van Zuid kansen biedt voor het ontwikkelen en realiseren van een uniek stedelijk milieu. De historische kwaliteiten geven het gebied een eigen identiteit. Hart van Zuid onderscheidt zich hiermee van een 'doorsnee' wijk.

Onze ambitie

De visie, ambitie en de uitgangspunten voor de transformatie van Hart van Zuid naar een nieuw en volwaardig stedelijk gebied is vastgelegd in het Masterplan Hart van Zuid 2008:

'Hart van Zuid staat voor grootschalige herontwikkeling van 50 hectare binnenstedelijk gebied. Er ontstaat een nieuw dynamisch duurzaam en levendig stadsdeel met een menging aan functies als wonen, werken, onderwijs en recreëren. Nieuwe infrastructuur en een hoogwaardige ingerichte openbare ruimte maken evenzeer onderdeel uit van de plannen. Met het industrieel erfgoed als belangrijke identiteitsdrager'



Hoe geven we uitvoering aan de ambitie?

Hart van Zuid is zichtbaar aan het transformeren naar een nieuw eigentijds stedelijk gebied. Dat doen wij samen met bewoners, bedrijven en instellingen, grondeigenaren en andere stakeholders in, en betrokken bij, het gebied. De afgelopen jaren is gewerkt aan belangrijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid, belangrijke voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd.

Er is voortvarend gewerkt en er zijn diverse resultaten bereikt en besluiten genomen, we noemen de belangrijkste:

- De noordelijke en zuidelijke Laan Hart van Zuid en parallel daaraan de Balktsteek en de brug over het Twentekanaal zijn gerealiseerd en in gebruik genomen.
- Het Industrieplein heeft met het skateplein een toekomstbestendige groene inrichting gekregen.
- De herinrichting van de Lansinkesweg/ Industriestraat en de waterberging / vijver ROC is afgerond.
- De aansluiting Havenstraat en Boekeloseweggrondom de zuidelijke Laan is afgerond.
- Het Verenigingsgebouw heeft een nieuw leven gekregen.
- De deelgebieden Smelterij, de Appendage en de Hijschveste zijn in eigendom overgedragen aan Van Wijnen.

ONTWIKKELKAART



- De Smelterij is bouwrijp gemaakt en de woningen zijn in verkoop gegaan.
- De markttafel Hart van Zuid is opgericht en heeft een gezamenlijk handelingsperspectief ondertekend en identiteitsdocument onderschreven.
- We hebben 4,2 mln. Woningbouwimpuls van het Rijk binnengehaald.
- Het kader voor de nieuwe Omgevingsvisie Binnenstad en Hart van Zuid is door de raad vastgesteld.
- Het bestemmingsplan voor het Dikkersterrein is onherroepelijk geworden.
- Voor het Businessdistrict (de Koppeling) is een realisatieovereenkomst aangegaan en is de Nota van Uitgangspunten ter inzage gelegen.
- De raad heeft ingestemd met de nieuwe kaders voor Hart van Zuid, de geactualiseerde ontwikkelkaart/ cofinanciering Woningbouwimpuls subsidie en gebiedsgerichte woningbouwprogrammering Hart van Zuid.
- De parkeernormennota binnenstad en HvZ is vastgesteld door de raad.
- Het ontwerp bestemmingsplan Appendage heeft ter inzage gelegen.
- De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen over karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid.
- De dezonering Industrielawaai Wilderinkshoek en actualisatie bestemmingsplan Hart van Zuid zijn vastgesteld door de raad.
- We werken met Welbions aan de voorbereiding van de eerste sociale huurwoningen in Hart van Zuid (Hofmakerij).
- We zijn aan de slag met nieuwe initiatiefnemers in Hart van Zuid, zoals Oogst, Storkiaan en andere enthousiastelingen in Hart van Zuid.

3. Doelstelling 2022-2026: stadsdeel in beweging

Vanuit de basis die we de afgelopen jaren hebben gelegd willen we verder bouwen. Het zijn de mensen die in het gebied wonen, werken en ontmoeten die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Zichtbaarheid van activiteiten en het daadwerkelijk tot realisatie brengen van onze ambitie is van groot belang. Het uiteindelijke resultaat en succes van Hart van Zuid valt of staat bij de periode die nu komen gaat.

De komende jaren zetten we volop in op:

- Het realiseren van een aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoogstedelijke allure voor diverse groepen mensen maar in het bijzonder voor het binden van talent: inzet op de realisatie van een uniek woon- en leefmilieu dat we in Hengelo nog niet hebben, betaalbaar en gevarieerd met een uitstekende kwaliteit.
- Versterking van de economische structuur: inzet op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetingsomgeving.

- Het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving: aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed, openbare ruimte, (tijdelijke) ondersteunende functies, klimaatadaptatie, duurzaamheid en nieuwe mobiliteit.
- Inzet op de positionering van Hart van Zuid, met als doel de mensen warmhouden - warmkrijgen voor Hart van Zuid door middel van gebiedscommunicatie en placemaking.
- Inzet op een goede verbinding met de binnenstad.

We merken en zien dat er al veel energie in het gebied aanwezig is. Dat willen we stimuleren, faciliteren en uitbouwen, zodat Hart van Zuid de komende jaren volop gaat leven en bruisen. En bouwen, bouwen, bouwen, van woningen is voor de komende jaren het credo, waarbij kwaliteit en betaalbaarheid van groot belang is.



4. Samenwerking

Een goede en gelijkwaardige samenwerking met de diverse stakeholders en betrokkenen in en rondom het gebied is van groot belang. Daarnaast moet de interne samenwerking op orde zijn. De afgelopen vier jaar hebben we flink geïnvesteerd in een samenwerking tussen de marktpartijen in Hart van Zuid vanuit inzet op kwaliteit, de juiste woningen en het realiseren van een beeld passend bij HvZ en Hengelo. Samen zijn we sterker. Ook steken we veel energie in de samenwerking met nieuwe initiatiefnemers en zorgen we binnen onze eigen organisatie voor een integrale aanpak.

4.1 Markttafel

Sinds 2018 hebben de marktpartijen in Hart van Zuid - EMGA / ICOON vastgoed/ Volker Wessels, Van Wijnen/ BPD, Lansinkveste, Vincent Spikker/ Etef Journée en Hazemeijer/ Roelofs en Haase zich verbonden in de zogenoemde 'markttafel Hart van Zuid'. In het najaar van 2019 hebben deze marktpartijen samen met de gemeente, in de markttafel Hart van Zuid de gedeelde ambitie vastgelegd in het handelingsperspectief Hart van Zuid. Met het handelingsperspectief hebben we met de marktpartijen vastgelegd dat we meerwaarde zien in een samenwerking. We werken toe naar een gezamenlijke opgave waarin we de intentie hebben met elkaar af te stemmen wie, waar, wanneer, welk type woningen zal realiseren. Uiteraard met de benodigde flexibiliteit. Daarnaast stemmen we af welke andere (ondersteunende) functies op welke plek het beste passen zodat we de ambitie voor Hart van Zuid waar kunnen maken. Maar bovenal zijn we allemaal bereid te kijken naar wat goed is voor het gebied, en niet alleen te kijken naar wat goed is voor de eigen (vastgoed-)ontwikkeling. En niet alleen nu, maar ook in de toekomst.

Partijen zoeken afstemming over de gebiedsbrede thema's in de markttafel. Uiteraard heeft iedere partij zijn eigen proces ten aanzien van de verdere uitwerking van de deelplannen, dit organiseren we in de deelprojecten. In de markttafel, zoeken we de verbinding, met het handelingsperspectief als leidraad. Nieuwe partijen met woningbouwinitiatieven treden ook toe tot de markttafel, zoals bijvoorbeeld de familie Hanna.

Acties 2022 en verder

- Twee keer per jaar markttafel bestuurlijk en vier keer per jaar vinden werksessies plaats.
- Gebiedsgerichte woningbouwprogrammering (gebiedsbrede aansturing/ monitoring/ etc.).
- Gebiedsgerichte programmering overige functies.
- Gebiedsgericht kijken naar parkeren/ bijvoorbeeld mogelijkheid voor een mobiliteitshub onderzoeken met marktpartijen.

- Klimaatadaptie/ duurzaamheid, vooral inspireren en kennisdelen, etc. -> ad hoc en binnen de projecten.
- Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed -> kennismaking SV team en markttafel.
- De komende vier jaar willen we deze samenwerking voortzetten en uitbouwen.

4.2 Nieuwe allianties en samenwerkingen

Acties 2022 en verder:

- Verbinding met de binnenstad, uitwerking magneet.
- Spoorboekje voor planvormingsproces: proces vooraf, wanneer SV-team, wanneer erfgoedcie, etc.
- Accountmanagement EZ.

4.3 Interne samenwerking

Een belangrijke voorwaarde voor de daadkracht van de afgelopen jaren en de bereikte resultaten ligt in de programmatische aanpak binnen de gemeentelijke organisatie. Het programmateam Hart van Zuid draagt daarbij zorg voor de integrale ontwikkeling en realisatie van Hart van Zuid. De programma-organisatie werkt in nauwe samenwerking met de lijnorganisatie aan de deelprojecten en de verschillende overkoepelende thema's. Het programmateam van de gemeente bestaat naast de programmamanager en projectleiders van de deelgebieden uit stedenbouwers, accountmanager bedrijven, senior adviseur economie, woningbouwregisseur, senior planeconoom, procesmanager ruimte & bouwen, senior beleidsadviseur stad & regie, stadsdeelregisseur zuid, communicatieadviseur en -medewerker en de projectmedewerker. Het programmateam vergadert een keer in de vier weken. Tijdens het Portefeuillehouders Overleg Hart van Zuid vindt eens in de twee weken afstemming plaats met de verantwoordelijk wethouder. In het portefeuillehoudersoverleg 'grote projecten' vindt afstemming plaats met onder andere het programma binnenstad en andere aanverwante projecten en strategische opgaven.

Acties 2022 en verder:

- Twee keer per jaar teammiddag programmateam Hart van Zuid.
- Twee keer per jaar bijpraatbijeenkomst met alle interne projectbetrokkenen en belangstellenden.
- Vieren van successen en mijlpalen.
- Regelmatig bijpraten en rondgang gemeenteraad.

5. Gebiedsbrede thema's

1. Aantrekkelijk en dynamisch stadsdeel met hoogstedelijke allure voor diverse groepen mensen

Hart van Zuid krijgt een stedelijk karakter en wordt echt anders dan alle andere woongebieden in Hengelo en Twente. Er ontstaat een unieke mix van eigentijds en een tikkeltje eigenzinnig wonen, werken, leren en ontmoeten. Voor mensen die graag in het hart van de stad leven en die op zoek zijn naar nét even iets anders.

Wonen

Om een goed beeld te krijgen van de beoogde doelgroep is in 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve woningbehoefte in Hart van Zuid en de Binnenstad. Het onderzoek is de basis geweest voor de Woonagenda 2021-2030. In dit onderzoek (Tellers en Benoemers) wordt aangetoond dat bepaalde groepen bewoners in Hengelo ondervertegenwoordigd zijn terwijl hiervoor wel bijvoorbeeld werkgelegenheid en voorzieningen aanwezig zijn. Een belangrijke groep die ontbreekt is de zogenaamde urban creator. Een doelgroep van vaak goedopgeleide jongeren die op zoek zijn naar een dynamische omgeving en relatief goedkope (kleine) woningen. Die talenten zijn van groot belang voor de regionale economie. Hart van Zuid biedt kansen om deze talenten – die voor de versterking van de economische structuur van Hengelo en de regio zo belangrijk zijn – een creatieve woon-, werk-, en leefomgeving met een bruisend openbaar leven te bieden waar deze groep zich graag mee identificeert. De inzet van de gemeente, in overleg met betrokken marktpartijen, is rondom het station en in Hart van Zuid woningen voor die doelgroepen te realiseren.

Als de dynamiek in Hart van Zuid gerealiseerd wordt die gewenst is, dan is Hart van Zuid voor veel doelgroepen een aantrekkelijke woonomgeving. Naast de interesse van de 'urban creator' zal het gebied ook interesse opwekken van de groep 'young potentials' en de groepen die daarop volgen. We richten ons dan ook zeker niet uitsluitend op jongeren. Iedereen die zich jong voelt en van een levendige stedelijke omgeving houdt, is welkom. Het doel is het realiseren van aantrekkelijke woningen voor diverse groepen mensen in een gemengd dynamisch stadsdeel. We zien in Hart van Zuid een opgave voor het realiseren van ca. 1.000 woningen.

De betrokken marktpartijen in Hart van Zuid hebben hun ambitie vertaald in een dynamische en gebiedsgerichte woningbouwprogrammering. Het dynamische zit er in dat partijen deze verdeling onderling zullen waarborgen en op basis daarvan kunnen samenwerken aan de realisatie van het nieuwe stedelijke milieu in Hart van Zuid. Voldoende betaalbare woningen maken hiervan vanzelfsprekend onderdeel

uit. Betaalbare woningen bestaan uit een mix van sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen die aansluit bij de vragen uit de markt.

Voorstel woningbouwsegmentering
Hart van Zuid



De markttafel ziet op basis van de huidige stand van de diverse ontwikkeling binnen Hart van Zuid de verdeling als volgt:

Segmentering woningbouwprogramma Hart van Zuid - voorstel Markttafel				
		Goedkoop	Midden	Duur
Huur		< 752	752 - 1000	> 1000
Koop	app	< 250.000	251.000 - 375.000	> 376.000
	ggb	< 300.000	301.000 - 450.000	> 450.000
Doelgroep		Urban Creator	Young Potential	Stedelijke entrepreneur
Aandeel in HvZ		25 - 40%	45 - 55%	10 - 20%

Prijspeil 2020

(Leren en) ontmoeten

Ondersteunende functies en voldoende aantrekkelijke ontmoetingsplekken zijn onmisbaar om het levendige en dynamische omgeving te creëren. De binnenstad is op loopafstand van Hart van Zuid, en de toekomstige bewoners zullen naar verwachting volop gebruik maken van de voorzieningen die daar te vinden zijn. Bovendien zijn er de afgelopen jaren al mooie, sterke functies in het gebied neergestreken die ieder voor zich voldoende bezoekers trekken. Zoals het ROC van Twente. Dagelijks vinden honderden studenten hun weg naar de voormalige ijzergieterij van Stork, waar ze ambitieuze toekomstplannen smeden en de fijne kneepjes van hun vak leren. Ook het poppodium Metropool, het Industrieplein met een skatevoorziening, cultureel centrum Oyfo en het winkelcentrum, trekken veel bezoekers. Tegelijkertijd zijn er ondersteunende functies nodig in het gebied zelf, die een mooie aanvulling zijn op het huidige aanbod in de binnenstad en Hart van Zuid.

Aanvullend gaan we onder de noemer van 'Placemaking' ook tijdelijke initiatieven en functies in het gebied toestaan. Zo brengen we nu al 'leven in de brouwerij' en kunnen we proefondervindelijk ook kijken welke functies aansluiten bij de beoogde doelgroep en de gewenste identiteit van het gebied.

Acties 2022 en verder:

- Continue afstemming en monitoring gebiedsgerichte woningbouw-programmering in de marktafel Hart van Zuid.
- Doorlopende ontwikkeling en bouwstroom op gang brengen: realisatie van diverse woningbouwprojecten, zie onder hoofdstuk projecten.
- Verdieping doelgroep / onderzoeken, verder uitwerken profielen etc.
- Uitwerking magneet omgevingsvisie verbinding binnenstad en Hart van Zuid.
- Placemaking, inclusief gebiedsbranding. Hier gaan we hieronder nader op in.

II. Werken: Versterken van de economische structuur

Naast wonen, ontmoeten en leren is en blijft de werkfunctie van cruciaal belang in Hart van Zuid. Met het station en de Laan Hart van Zuid is Hart van Zuid uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en per weg. Het biedt daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetingsomgeving gericht op (internationaal) zakendoen. In de Koppeling, bij de voormalig MTS zijn daarvoor volop kansen. Binnen het plan Hart van Zuid werden de bedrijfsactiviteiten van diverse bedrijven gedeeltelijk gehandhaafd in het zogenoemde 'KMS kerngebied'. In dit kerngebied oefende tot voor kort VDL haar bedrijfsactiviteiten uit. Deze locatie biedt – na vertrek van VDL naar XL Businesspark- ook naar de toekomst toe potentie voor de versterking van de economische structuur van de top technologische regio. En kan daarmee een kansrijke aanvulling zijn op de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid in zijn geheel voor nieuwe en inspirerende initiatieven.

Acties 2022 en verder:

- Nota van Uitgangspunten Businessdistrict (De Koppeling).
- Visie op kerngebied Stork: samen met eigenaar ontwikkelen van een visie op de lange termijn voor het KMS terrein.
- Visie op herontwikkeling Howdenterrein / Lansinkveste.
- Tijdelijk gebruik MTS locatie.
- Samenwerking bedrijven stimuleren (door meer aandacht vanuit account EZ)/ verbinding met onderwijs.

- Uitwerking magneet omgevingsvisie verbinding binnenstad en Hart van Zuid.

III. Aantrekkelijke leefomgeving: ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed, duurzaamheid en nieuwe vormen van mobiliteit

Er is volop aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door bijzondere architectuur. Bij de inrichting van openbare ruimte wordt uitgegaan van veel groen en water. Het nieuwe Industrieplein geldt daarbij als voorbeeld en inspiratie. Verder speelt het industriële erfgoed een belangrijke rol. Pioniers zoals Stork en Hazemeijer hebben een bijzondere erfenis achtergelaten. Het is een industrieelverleden die Hengelo en onze regio op de kaart heeft gezet en waar we trots én zuinig op zijn. Met Hart van Zuid staan we voor de opdracht om op een geheel eigen wijze een nieuwe invulling te geven aan dat gedachtengoed. Innovatie en lef gaan hier hand in hand met respect voor het verleden. Om deze ambitie te verwezenlijken en om alle toekomstige ontwikkelingen goed op elkaar te laten aansluiten heeft de raad ingestemd met de Ontwikkelkaart Hart van Zuid (2021).

De ambitie is om ervoor te zorgen dat het totale resultaat van de geleidelijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling Hart van Zuid gekenmerkt wordt door een hoge ruimtelijke kwaliteit. Zowel de structuur van het gebied, de bebouwing, het raamwerk voor de openbare ruimte als de verbindingen moet op orde zijn. Het industriële erfgoed geeft het gebied een eigen identiteit. De intentie van de transformatie van Hart van Zuid is om de essentiële kwaliteiten van het bestaande te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met trends en ontwikkelingen als klimaatadaptatie, hittestress en transformatie van (industriële) panden. Groen en water hebben vanzelfsprekend een plek.

Ons uitgangspunt is dat we willen bouwen in aansluiting op de behoefte van een nieuwe doelgroep én ook in het betaalbare segment. Daar moet je ook met de parkeerbehoefte op inspelen. Tegelijkertijd willen we voldoende flexibiliteit inbouwen, om goed in te kunnen spelen op ontwikkelingen of wijzigende omstandigheden. Vandaar dat ook monitoring van de parkeerdruk en het autobezit een belangrijk uitgangspunt voor de komende jaren. Om parkeerdruk in en rondom de nieuw te ontwikkelen gebieden in Hart van Zuid te voorkomen.

De ruimtelijke kwaliteit zal steeds integraal worden afgestemd met de diverse deelprojecten, activiteiten en initiatieven in het gebied om echt een optimaal resultaat op gebiedsniveau (en niet alleen op deelgebiedsniveau) te bereiken. Basis is in 2021 door de raad vastgestelde Ontwikkelkaart voor Hart van Zuid.

Acties 2022:

- Uitwerking handboek openbare ruimte Hart van Zuid - uitwerking paraplu bestemmingsplan karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid (gereed Q3 2022).
- Onderzoek naar een erfgoedfonds/ fonds karakteristieke panden Hart van Zuid (gereed Q3 2022).
- Betrokkenheid Supervisieteam, rol en betrokkenheid erfgoedcommissie, uitwerking in verordening omgevingswet (Q2 2022).
- Naast fysieke aandacht voor industrieel erfgoed willen we het unieke verhaal van Hart van Zuid en de geschiedenis ook op andere wijze vertellen en zichtbaar maken. daar gaan we in het volgende hoofdstuk nader op in.
- Uitwerking magneet omgevingsvisie verbinding binnenstad en Hart van Zuid.
- Parkeeronderzoek, nulmeting en monitoring (start Q1 2022).
- Plan voor parkeerregulering.

IV. Gebiedscommunicatie, participatie, marketing en placemaking

De ontwikkelingen in Hart van Zuid vragen om een integrale en eenduidige communicatie en marketingaanpak. De kaders voor de ontwikkeling per deelgebied zijn vastgelegd in onder meer het Masterplan en de Ontwikkelkaart. Belanghebbenden en mensen uit de omgeving zijn bij de totstandkoming hiervan betrokken geweest. De komende jaren worden deze kaders meegenomen bij de uitwerking van de diverse deelgebieden. We pakken de projectcommunicatie is samenspraak met de ontwikkelaar verder op. De ontwikkelaar is daarin de initiatiefnemer, waarbij we als gemeente zullen faciliteren en ondersteunen, om de omgeving en andere geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren over en betrekken bij de plannen. Streven is telkens het Voorlopig Ontwerp te presenteren, waarbij eventuele reacties nog verwerkt kunnen worden. Uiteraard geldt er bij ruimtelijke procedures ook altijd het formele inspraak- en reactietraject.

Omdat er de komende jaren veel activiteiten zichtbaar zullen zijn, onderzoeken we de mogelijkheid om een publieksfunctie in het gebied in te richten, om alle geïnteresseerden te kunnen informeren over verleden, heden en toekomst van Hart van Zuid.

Verder zetten we de komende periode verder in op de positionering van Hart van Zuid, met als doel de mensen warmhouden – warmkrijgen voor Hart van Zuid. Dat organiseren we via twee lijnen:

Gebiedspromotie en communicatie

We gaan een heldere boodschap uitdragen met het opgestelde identiteitsdocument als basis. Om de activiteiten en ontwikkelingen in Hart van Zuid breed onder de aandacht te brengen ontwikkelen we een gerichte communicatie, die aansluit bij de gekozen positionering, doelgroepen en identiteit van Hart van Zuid.

Acties 2022:

- Uitvoering projectcommunicatie: per deelproject worden omwonenden en andere betrokkenen goed geïnformeerd en betrokken, zodat zij goed op de hoogte zijn wat er staat te gebeuren en op welke wijze zij inbreng kunnen hebben op de plannen en ontwikkelingen.
- Onderzoek naar mogelijke publieksfunctie/ informatiepunt over Hart van Zuid in het gebied.
- Gebiedsmarketing, waaronder contentcreatie, beheer en webcare gezamenlijke uitingen (www.hartvanzuid.nl, FB, Insta en LinkedIn).
- Zorgen voor voldoende communicatie budget.

Placemaking

Aantrekkelijke functies zijn onmisbaar om de doelgroepen naar het gebied te trekken en te interesseren om er te verblijven. Om dat te bereiken is een goede mix van activiteiten en tijdelijk gebruik nodig, inclusief een goede marketing, zodat een bijdrage geleverd wordt aan de identiteit van de ontwikkeling en de branding van het gebied. Met behulp van de juiste activiteiten, (tijdelijke) invulling en gerichte marketing. Kansen zijn er volop. Vanuit diverse partijen zoals Oogst, het Skatelab, initiatiefnemers hal 16, burgerinitiatief de Storkiaan, etc. is volop energie aanwezig om hieraan met (tijdelijke) initiatieven en evenementen een bijdrage te leveren. Ook de marktpartijen willen hierin graag een stap zetten. De power is er, de komende periode willen we dit met een gerichte regie verder handen en voeten geven.



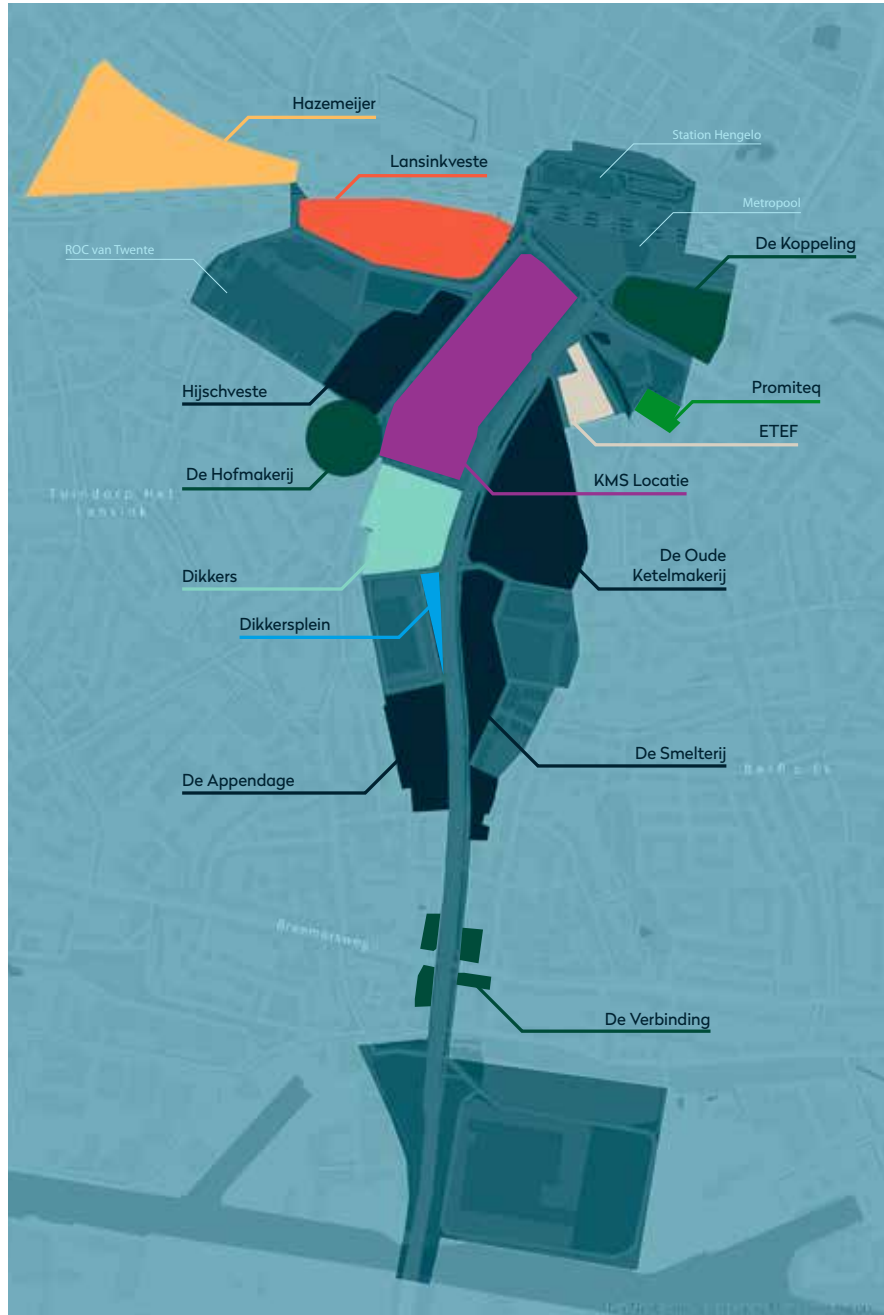
Acties 2022:

- Inzet placemakingmanager , Hart van Zuid Café, en placemaking overleg.
- Faciliteren en ondersteunen van diverse initiatieven, zoals:
 - Oogst
 - Heng Loose (evenement van het Skatelab op het Industrieplein)
 - Techniekroute
 - Storkiaan
 - Etc.
- Met marktpartijen evalueren werkwijze placemaking en gezamenlijk afstemmen over vervolg (Q2 en 3), inclusief de vraag wel of geen 'aanjaagbudget'.

6. Ontwikkeling deelgebieden

Voor de uitwerking en uitvoering van diverse deelgebieden binnen Hart van Zuid lopen diverse projecten. In de volgende pagina's leest u per deelgebied / project het (beoogde) programma, de status, planning en of er sprake is van industrieel erfgoed.





De Koppeling (vm business district)

Eigenaar: Gemeente, Realisatieovereenkomst "Businessdistrict Hart van Zuid" met VincentSpikker BV

Status: Gronden hebben nog de bestemming maatschappelijk. BP moet worden gewijzigd.

Een concept nota van uitgangspunten heeft ter inzage gelegen.

(Beoogd) Programma:

Het samenhangende concept bestaat uit een mix van de functies wonen, werken en hotel. In aantallen is in de concept nota van uitgangspunten opgenomen:

- Circa 7.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) kantoren/werken
- Circa 80 hotelkamers met circa 900 m2 bvo overige/algemene ruimtes
- Circa 50 zelfstandige wooneenheden in het segment "goedkope huurwoningen" (onder de huurtoeslaggrens) in de bestaande bouw aan de Trijpstraat
- Circa 40 zelfstandige wooneenheden in het segment "middeldure en/of dure huur- dan wel koopwoningen in de nieuwbouw aan het Industrieplein en de Parallelweg
- Zoveel parkeerplaatsen als nodig is bij het bouwprogramma en in overeenstemming is met het dan geldend gemeentelijk parkeerbeleid, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de beschikbare capaciteit in de bestaande parkeergarage van de NS aan de Gieskesstraat. De planontwikkeling kent flexibiliteit waardoor uitwisseling van functies onderling goed mogelijk is.

Planning: 2022:

- Fase 1 = gebouw aan Trijpstraat: 2022 planologische procedure met Projectafwijkingsbesluit/4Bor; indien mogelijk start bouw ook in 2022
- Nota van Uitgangspunten hele gebied vaststellen door de raad
- Planologische procedure (wijzigen bestemmingplan) starten

Erfgoed: Plan conform de concept nota van uitgangspunten kan op veel waardering rekenen van de erfgoedcommissie, bond Heemschut en Cuypersgenootschap.



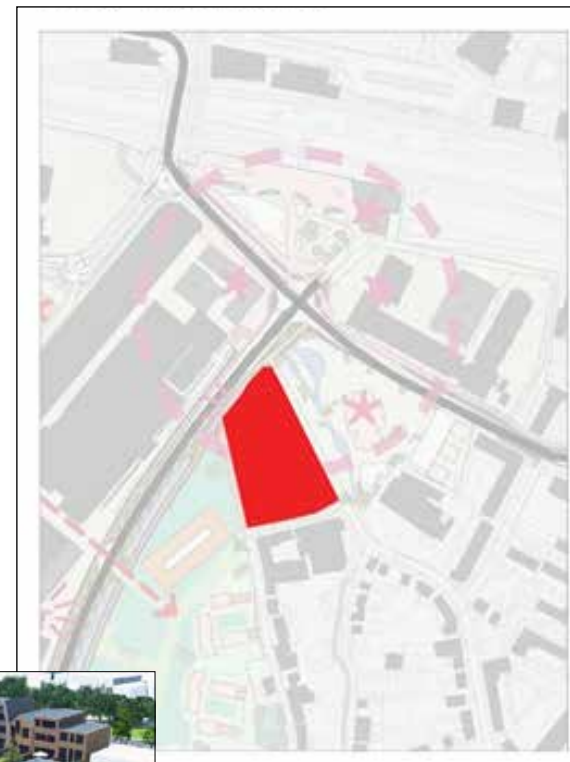
Primoteq

- Eigenaar:** Koninklijke machinefabriek Stork B.V.
Er is een afspraak met Kienhuis Gebiedsontwikkeling over het uitwerken van de stedenbouwkundige opzet en het opstellen van een anterieure overeenkomst.
- Bestemming:** Bedrijf. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig
- (Beoogd) Programma:**
50 appartementen in het betaalbare (goedkope) segment (over programma worden thans gesprekken gevoerd)
- Planning:** Nog geen concrete afspraken over de planning.
- Erfgoed:** het voormalige FDO-Stork (laboratorium) is aangemerkt als karakteristiek pand



Etef

- Eigenaar:** Eerste Twentsche Elementenfabriek Etef Journee B.V.
Er is een afspraak met VincentSpikker B.V. vastgelegd in een intentie-overeenkomst. Vervolgafspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die in concept gereed is, maar nog niet is ondertekend.
- Bestemming:** Bedrijf/wonen. voor de ontwikkeling is een bestemmingsplan wijziging nodig.
- (Beoogd) Programma:**
33 tot 38 Appartementen, 18 Stadsvillas, in het middeldure en dure segment
- Planning:**
ntb in overleg met ontwikkelaar, huidige inschatting start bouw 2023/2024
- Erfgoed:**
In het plangebied staan karakteristieke gebouwen. ETEF Journee inclusief witte woningen, Langelermaatweg 13-19



Smelterij

Eigenaar: Van Wijnen. Afspraken staan in de vaststellingsovereenkomst. Van Wijnen start dit jaar met bouwen van de woningen en appartementen. Gemeente maakt vervolgens woonrijp en dan wordt het project afgerond.

Juridisch/planologische status: Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De omgevingsvergunning is verleend en de bouw is gestart.

Programma: Er komen 24 appartementen en 36 grondgebonden woningen (verdeeld over 5 bouwblokken variërend van 3 tot 10 woningen per blok), in het goedkope en middeldure segment.

Planning: Van Wijnen levert eind 2022 een deel van de grondgebonden woningen op. Het andere deel volgt begin 2023 en het appartementencomplex wordt in de zomer van 2023 opgeleverd. Als Van Wijnen deze plannings haalt dan kan het woonrijp maken in het derde kwartaal van 2023 worden afgerond.

Erfgoed: Er is geen sprake van erfgoed in dit deelgebied.



Appendage

Eigenaar: Van Wijnen. Afspraken staan in de vaststellingsovereenkomst. Gemeente is bezig met de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Gemeente maakt dit jaar bouwrijp (waar een bodemsanering onderdeel van uitmaakt). Van Wijnen realiseert daarna de woningbouw, waarna de gemeente woonrijp zal maken.

Juridisch/planologische status: Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Vaststelling volgt in het tweede kwartaal van 2022.

Programma: Er komen 35 appartementen en 33 grondgebonden woningen, in het goedkope en middeldure segment.

Planning: Onder voorbehoud van de plannings die de nutspartijen later dit jaar afgeven, kan er in de tweede helft van 2022 bouwrijp worden gemaakt. Van Wijnen kan in diezelfde periode de omgevingsvergunning(en) aanvragen, waardoor ze eind 2022 of begin 2023 kunnen starten met de start bouw .

Erfgoed: Er is geen sprake van erfgoed in dit deelgebied. Wel grenst het gebied aan de restanten van de fabrieksmuur die de erfscheiding vormt van de naastgelegen woningen aan de Loweg. Deze muur wordt ingepast in de ontwikkelplannen en zal in stand blijven.



Oude Ketelmakerij

Eigenaar: Gemeente Hengelo. Afspraken staan in de vaststellingsovereenkomst. Van Wijnen neemt uiterlijk 2027 het terrein over en huurt het tot die tijd van de gemeente. Dit deelgebied is een toekomstige woningbouwlocatie.

Juridisch/planologische status: Er zal een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) worden opgesteld, gebaseerd op het ontwikkelplan dat nog moet worden opgesteld in overleg met Van Wijnen en BPD.

Programma: We gaan op dit moment uit van 250-300 woningen, waarvan een substantieel deel in het betaalbare segment, dit is uitgangspunt geweest voor aanvraag Woningbouwimpuls subsidie

Planning: In 2022 opstellen gebiedsconcept en ontwikkelplan. Conform overeenkomst moet Van Wijnen uiterlijk 2027 afnemen, maar de intentie is om deze locatie versneld tot uitvoering te brengen en in 2022 al te komen tot een ontwikkelplan met als wens/ doel start bouw 2025(conform woningbouwimpuls)

Erfgoed: Er zijn twee gebouwen die zijn aangemerkt als karakteristiek : Hal 16 in de zuidelijke rand en het voormalige transformatorhuisje ongeveer halverwege aan de westzijde.



KMS locatie

Eigenaar: Koninklijke Machinefabriek Stork B.V. in samenwerking met Trebbe.

Programma: Herinvulling KMS locatie, programma ntb op basis van op te stellen visie.

Status: Initiatieffase, opstellen van een intentieovereenkomst Q1 2022, plan van aanpak gereed Q2 2022, start visievorming Q3 2022, ontwerpvisie gereed Q3 2023.

Planning: Middellange/ lange termijn

Industrieel Erfgoed: Het KMS complex is aangemerkt als karakteristiek object.



Hazemeijer

- Eigenaar:** Roelofs en Haase
Programma: 75 appartementen optopping gebouw B04, in het goedkope, middel-dure en dure segment.
Status: 4 BOR, vooroverleg omgevingsvergunning is gestart.
Planning: Beoogde start bouw 2023.
Erfgoed: Complex is aangemerkt als karakteristiek object.



Lansinkveste

- Eigenaar:** Bedrijven en Kantorencentrum Lansinkveste BV.
Programma: Bestaand bedrijfsverzamelgebouw en herontwikkeling voormalig Howden locatie.
Status: Initiatieffase, opstellen voorovereenkomst tbv visievorming lange termijn Q2 2022
Planning: Middellange/ lange termijn.
Erfgoed: Een deel van het complex is aangemerkt als karakteristiek object.



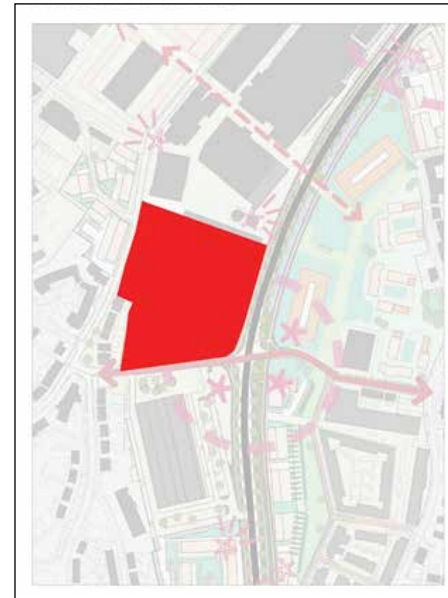
Hijschveste

- Eigenaar:** Van Wijnen. Afspraken staan in de vaststellingsovereenkomst. Van Wijnen komt met een ontwikkelplan, waarbij ze samenwerken met BPD. Het ontwikkelplan moet ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente. Na akkoord, wordt het terrein o.b.v. het ontwikkelplan bouwrijp gemaakt door de gemeente. Van Wijnen realiseert vervolgens de bebouwing en daarna maakt de gemeente woonrijp.
- Juridisch/planologische status:** Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Van Wijnen heeft aangegeven dat hun ontwikkelplan binnen de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan zal blijven.
- Programma:** Gemengd, in afwachting van het ontwikkelplan van Van Wijnen/BPD, in de gebiedsgerichte woningbouwprogrammering gaan we uit van ca 300 woningen, waarvan 1/3 in het goedkope segment.
- Planning:** Afhankelijk van Van Wijnen en BPD. , huidige inschatting start bouw 2024.
- Erfgoed:** Er is geen sprake van erfgoed in dit deelgebied.



Dijkers

- Eigenaar:** Icoon Vastgoed BV/ Volker Wessels
- Programma:** 300 appartementen met ondersteunende functies in de plint, in het goedkope, middeldure en dure segment.
- Status:** Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- Planning:** Gefaseerde ontwikkeling, start bouw 2023. In 2022 uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte
- Erfgoed:** Het kantoorpand, de portiersloge en de poort aan het Industieplein blijven behouden. Aanvullend wordt vanuit de motie van de gemeenteraad gekeken, binnen kaders van het bestemmingsplan, wat er extra aan industrieel erfgoed kan worden toegevoegd.



De Hofmakerij

- Eigenaar:** Gemeente Hengelo.
Beoogd ontwikkelaar Nijhuis in opdracht van Welbions
- Programma:** 19 sociale huurwoningen.
- Status:** Uitwerken van de stedenbouwkundige opzet en het opstellen van een anterieure overeenkomst voor een nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan.
- Planning:** Herziening grondexploitatie Q2 2022, start bestemmingsplanwijziging in 2022, start bouw 2023
- Erfgoed:** Geen objecten op het terrein.



Dijkersplein

Eigenaar: Familie Hanna.
Programma: Woningbouw - ca. 80 appartementen voor expats.
Status: Onherroepelijk bestemmingsplan, dat vertrekpunt is voor een ontwikkel- /bouwplan.
Planning: Indienen omgevingsvergunning 2022, start bouw 2023.
Erfgoed: Geen objecten op het terrein.



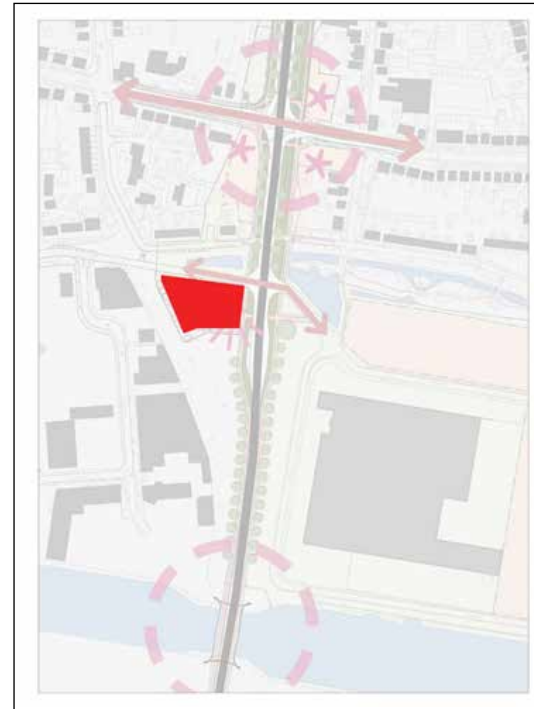
De Verbinding

- Eigenaar:** Gemeente Hengelo.
Programma: Woningbouw, programma nader te bepalen.
Status: Opstellen Nota van Uitgangspunten als vertrekpunt voor verkoop/uitgifte.
Planning: Vaststellen Nota van Uitgangspunten in 2022.
Erfgoed: Geen objecten op het terrein.



Driehoek Kanaalzone

Eigenaar: gemeente Hengelo.
Programma: Uitgifte 1 bedrijfskavel/ statement langs de Laan.
Status: Ontwerp bestemmingsplan gereed.
Planning: Procedure bestemmingsplan start Q2 2022, uitgifte 2023.
Erfgoed: Geen objecten op het terrein.



Overige projecten

Afronding Industrieplein

Eigenaar van de grond: NS Vastgoed en de gemeente Hengelo

Eigenaar van de inrichting: gemeente Hengelo. Dit moet nog worden vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

Bestemming: Verkeer

Programma: Openbare ruimte (weg, fiets- en voetgangersgebied, parkeerplaatsen, kiss and ride, taxistandplaats, fietsenstalling, watergang, skatevoorziening, groen)

Planning: Nu in nazorgfase. Definitieve overdracht naar beheer eind 2022.

Erfgoed: In het plangebied geen erfgoed maar wel een nieuw herdenkingsmonument voor de April-Mei staking. Rondom het plangebied staan verschillende monumenten (Europatunnel, Stationsgebouw en Verenigingsgebouw).



Vereenigingsgebouw linksaffer

De restauratie en de uitbreiding van het Vereenigingsgebouw en de werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond. Voor het Vereenigingsgebouw is een parkachtige ruimte gerealiseerd, achter het Vereenigingsgebouw is parkeergelegenheid gerealiseerd. Voor een goede ontsluiting op de centrumring moet een linksaffer op de Parallelweg LS worden gerealiseerd. Uitvoering Q2/Q3 2022



Afwikkeling Laan HvZ/ brug

De Laan Hart van Zuid en de nieuwe Boekelosebrug zijn gereed, in 2022 vindt de afwikkeling van de subsidie plaats, die hiervoor door de provincie Overijssel in het kader van het programma innovatiedriehoek beschikbaar was gesteld (€ 17,3 en € 7,1 mln.).



Initiatieven voor (definitieve) ontwikkelingen

Initiatieven die nog geen project zijn maar dat wel kunnen worden en/ of initiatieven die geen project hoeven te worden omdat ze via een projectbesluit of verkorte procedure via vergunningen kunnen worden geregeld, maar wel procesbegeleiding vanuit het programma HvZ en procesmanagement vergunningen vereisen).

- Initiatief Hafma locatie, hoek Molenkampweg - Berfloweg
- Wilhelminaschool, zorgappartementen, vooroverleg is gestart

Colofon

April 2022. Uitgave van de gemeente Hengelo. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

www.hengelo.nl/hartvanzuid

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van der Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl



Gemeente
Hengelo