

Toelichting bij concept Ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030

Aanleiding voor de Ontwikkelkaart Hart van Zuid

De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is al een tijd op weg. De gemeente werkt samen met marktpartijen aan de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma met een stedelijk karakter. Gezamenlijk willen we een woonmilieu creëren dat nog niet te vinden is in Hengelo, waarbij er volop aandacht wordt gegeven aan:

- Duurzaamheid en slimme toepassingen op gebied van mobiliteit;
- Vasthouden en uitbouwen van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het industrieel erfgoed;
- Een gedifferentieerde wijk met aantrekkelijke woningen voor diverse groepen mensen.

Als uitwerking van het thema vasthouden en uitbouwen van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het industrieel erfgoed is gewerkt aan een actualisatie van de ontwikkelkaart voor Hart van Zuid. De gemeenteraad hebben wij tijdens een raadsbijeenkomst Hart van Zuid op 25 februari 2020 geïnformeerd over deze verdere uitwerking.

De uitwerking heeft geresulteerd in de bijgaande concept geactualiseerde ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030. Dit is een vervanging van de ontwikkelkaart uit het Masterplan Hart van Zuid 2008. Omdat er een aantal wijzigingen in de ruimtelijke structuur wordt voorgesteld is het voorstel om deze ontwikkelkaart voor inspraak vrij te geven, alvorens deze ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. (Toekomstige) Bewoners kunnen op deze manier meedenken over de actualisatie van het ruimtelijke kader.

Toelichting

Waarom een actualisatie van het ruimtelijke kader?

Het Masterplan Hart van Zuid is van 2008. Omdat het al ruim 10 jaar geleden is dat het Masterplan door de gemeenteraad is vastgesteld, is het van belang om vast te stellen waar we nu staan (ten opzichte van het vastgestelde Masterplan), en waar we naar toe willen. Het Masterplan blijft daarbij het uitgangspunt, maar op sommige punten is voortschrijdend inzicht ontstaan en is sprake van veranderende omstandigheden met wijzigingen in de ruimtelijke structuur als gevolg.

De ambitie is om er daarmee voor te zorgen dat het totale resultaat van de geleidelijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling Hart van Zuid gekenmerkt wordt door een hoge ruimtelijke kwaliteit. De uitwerking hiervan vormt, samen met het programma, het kader voor het ruimtelijk ontwerp en uitwerking van de diverse deelgebieden. Zowel de structuur van het gebied, de bebouwing, het raamwerk voor de openbare ruimte als de verbindingen moeten op orde zijn. Het industriële erfgoed in bestaande gebouwen, structuren en materialen is daarnaast richtinggevend voor nieuwe gebouwen, transformatie en hergebruik. De intentie van de transformatie van Hart van Zuid is om de essentiële kwaliteiten van het bestaande te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.

Wijzigingen ten opzichte van het ruimtelijk kader uit Masterplan Hart van Zuid 2008

Op basis van de actuele stand van zaken, voortschrijdend inzicht en veranderende omstandigheden zijn de wijzigingen in de ruimtelijke structuur in de geactualiseerde ontwikkelkaart Hart van Zuid samengebracht zodat dit voor de komende periode opnieuw het kader kan vormen voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. Enkele voorbeelden van wijzigingen zijn:

- Het winkelcentrum Hart van Zuid is gerealiseerd in het industrieel erfgoed, terwijl in het Masterplan 2008 nog werd uitgegaan van sloop nieuwbouw en een grotere massa op deze plek.
- De Laan Hart van Zuid en de nieuwe brug zijn in definitieve vorm gerealiseerd, waarbij de Balkstbeek van het Esrein tot de centrumring is doorgetrokken. In het Masterplan 2008 van werd er van uitgegaan dat deze beek door het deelgebied Ketelfabriek zou lopen.
- Het Industrieplein heeft met het skateplein een nieuwe en definitieve invulling gekregen.
- Het park rondom het Vereenigingsgebouw, waarvan in het Masterplan 2008 werd uitgegaan dat deze ook het terrein van ETEF Journée zou bestrijken, zal gedeeltelijk niet tot realisatie komen, omdat er kansen zijn ontstaan voor een herontwikkeling van het terrein van ETEF Journée.
- Er dienen zich een aantal actuele thema's aan die in 2008 een minder grote rol speelden, te denken valt een klimaatadaptie en hittestress, maar ook de kansen voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen (urban creator).

Hoe ziet het geactualiseerde ruimtelijk kader eruit? Een toelichting op de ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030

Ambitie

De ontwikkelkaart vat in een enkele kaart de hoofdstructuur en belangrijkste accenten voor de verdere vormgeving van het gebied. De Laan Hart van Zuid is de belangrijkste drager hier. Langs deze Laan worden de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. Langs de Laan willen we wandvorming en een hoge ambitie realiseren. De Laan heeft een duidelijke kop aan het Industrieplein, waar de Laan aan de Centrumring komt. Hier komen een aantal belangrijke lijnen samen, waarbij het station met het nieuwe Industrieplein de schakel vormt naar de binnenstad.

Structuur van de Laan

Naast de kop van de Laan aan het Industrieplein heeft de Laan ook een belangrijk accent in de vorm van de kruising met de Esrein. We zouden dit de schouders van het gebied kunnen noemen. Hier is een belangrijke Oost-West verbinding met aan de noordzijde het beeld op de industriebebouwing van Stork en de koeltorens. Aan deze kruising willen we hoogteaccenten in de bebouwing waardoor dit punt nog meer betekenis krijgt aan de Laan.

Verder naar het zuiden vormt de kruising met de Breemarsweg een accent in de Laan. De ruimte voor grote gebaren is hier vrij beperkt, maar ook hier zoeken we naar accent in de bebouwing. Dit zodat de bezoeker uit het zuiden een inleiding ervaart op de nieuwe bebouwing in het noordelijk deel van het plangebied. In de presentatie hebben we dit de knieën van de structuur genoemd.

Tenslotte vormt de nieuwe Boekelosebrug het sluitstuk van de accenten aan de tenen van de Laan Hart van Zuid. De structuur van de Laan wordt verder ondersteund door de groenstructuur met laanbeplanting en de waterstructuur in de vorm van de Balkstbeek.

Accenten

Naast deze accenten op de belangrijkste kruisingen zijn er ook landmarks te vinden in het plan. Oude landmarks in de vorm van de koeltorens van Stork, maar ook nieuwe landmarks als de DEC.

Op een aantal delen in het plan willen we accenten in de bebouwing aanbrengen, deze zijn ook met een symbool aangegeven op de kaart, omdat deze stedenbouwkundige betekenis hebben.

Op een aantal plekken zijn er naast de kruisingen ook nieuwe langzaam verkeersroutes aangegeven. Deze zijn met stippellijnen aangegeven en maken het gebied doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers.

Bebouwingsbeeld

Gradiënten Noord -Zuid

- Bebouwingshoogte, van hoog naar laag
- Korrelgrootte, van grote korrels in het noorden naar kleinschalige korrels in het zuiden.
- Typologie, van grote complexen naar individuele gebouwen
- Functionele opbouw, van commercieel naar woongebouwen
- Karakter, van hoog stedelijk naar meer grondgebonden

Overgangen Oost West

- Westzijde Laan, grootschalig, verhaal boomstammen, Stork / EMGA / WC Esrein
- Oostzijde Laan, meer aansluiten richting bebouwing in het oosten van de Berflo Es

Kansen en belemmeringen

In Hart van Zuid zijn inmiddels de nodige voorzieningen aangelegd. Niet alleen de Laan Hart van Zuid is inmiddels gerealiseerd, maar ook de nieuwe Boekelosebrug en tal van onzichtbare voorzieningen onder de grond.

- Warmtenet (met zonering)
- Hogedruk Gasleiding (met zonering)
- Transportleiding water van Vitens (in zuidelijk deel plangebied)
- Bestemmingsplannen (nieuwe als uitgangspunt en oude die vervangen moeten worden)
- Milieucontouren (Geluidszones en zonering industrieterreinen)

Erfgoed en historie

- Monumenten en industrieel erfgoed
- Structuren uit het verleden (oude spoorrails)
- Bestaande gebouwen en complexen
- Relicten als koeltorens
- Bodemverontreinigingen

Groen en Water

- Onderdeel van de hoofdstructuur
- Verbinden ook andere gebieden Oost-West / Noord-Zuid
- Op alle schaalniveaus vormgeven (Hoofdstructuur, deelplannen, bouwblokken, erven)
- Combinatie zoeken met andere functies

- Nieuwe opgaven in de vorm van klimaatadaptief (hittestress en neerslag) circulair en biodiversiteit of natuurinclusief

Deelplannen

In de bijgevoegde ontwikkelkaart is de hoofdlijn zoals voorgaand beschreven weergegeven. Per deelgebied zal vervolgens in samenspraak met de ontwikkelende partij in uitwerkingsplannen een gedetailleerdere versie worden gemaakt. Thema's die bij de uitwerking aan de orde komen:

- Woningtypologie (complex, gebouw, reeks panden, pand)
- Beeldkwaliteit (voor de gebouwen en openbare ruimte)
- Parkeren (bebouwd en/of op maaiveld, normering)
- Water (Structuur en berging)
- Groen (Structuur en vormgeving)
- Erfgoed (vertaling vanuit het hoofdthema)

Op de ontwikkelkaart zijn voor zover bekend een structuurbeeld geschetst en de belangrijkste ingrediënten voor de deelplannen genoemd. In de uitwerking van de deelplannen zal dit meer gedetailleerd worden.

Hoe gaat het geactualiseerde ruimtelijk kader gebruikt worden?

Hart van Zuid is een gebied in ontwikkeling. Een aantal ontwikkelingen is gerealiseerd, een aantal deelgebieden is in voorbereiding voor uitvoering en voor een aantal deelgebieden geldt dat de planvorming is opgestart.

Het beeld voor Hart van Zuid, zoals wordt geschetst in de geactualiseerde ontwikkelkaart, geeft geen definitief eindbeeld. Het gewenste ruimtelijk kader wordt op hoofdlijnen aangegeven en is flexibel en in tijd inpasbaar aan zich wijzigende omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer nieuwe kansen ontstaan. De geactualiseerde ontwikkelkaart is de inspiratiebron. Het benoemt de kansen en randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden met het transformeren van de verschillende deelgebieden. Het wordt aan de diverse ontwikkelaars in Hart van Zuid meegegeven als startpunt voor de verdere uitwerking van diverse deelgebieden.

Het ruimtelijk kader vormt daarmee de basis voor de toetsing van de planuitwerkingen van de diverse deelgebieden. Gedurende het proces zal steeds getoetst worden aan de in de geactualiseerde ontwikkelkaart opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Indien nodig wordt bijgestuurd. Uitwerkingen worden vervolgens gebruikt als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan. Bestemmingsplannen volgen de reguliere bestemmingsplanprocedure.

Voor een aantal deelgebieden in Hart van Zuid is het bestemmingsplan Hart van Zuid 2008 van kracht. Op basis van het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008 zijn een aantal ontwikkelingen gerealiseerd. Daarnaast staan er een aantal deelgebieden in die tot nu toe nog niet tot realisatie zijn gekomen, maar wel in voorbereiding zijn:

- Langelier Erve; deelgebied van Van Wijnen, woningbouw
- EMGA Zuid zuid; deelgebied van Van Wijnen, woningbouw
- Lansinkveld-Noord; deelgebied vanaf 2021 van Van Wijnen, verschillende functies

De in de ontwikkelkaart voorgestelde wijzigingen in de ruimtelijke structuur passen binnen dit bestemmingsplan.

Vervolgtraject

De bijgaande concept geactualiseerde ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030 wordt voorgesteld als vervanging van de kaart uit het Masterplan 2008. Aangezien er wijzigingen zijn is het voorstel om deze ontwikkelkaart voor inspraak vrij te geven. (Toekomstige) Bewoners kunnen op deze manier meedenken over de ruimtelijke kaders.

In normale omstandigheden zouden wij een informatiebijeenkomst organiseren om de geactualiseerde ontwikkelkaart te presenteren en met de omwonenden door te spreken. In verband met de maatregelen rondom het coronavirus hebben we besloten om dit op een digitale manier te organiseren. De concept geactualiseerde ontwikkelkaart wordt gepubliceerd op de internetpagina van de gemeente Hengelo. De omwonenden worden hier over geïnformeerd. Inspraakreacties kunnen schriftelijk worden ingediend in een periode van 6 weken (conform inspraakverordening) vanaf de datum waarop het plan is gepubliceerd.

Na de inspraakperiode zullen op basis van de reacties eventuele wijzigingen worden doorgevoerd. Vervolgens zal de kaart ter besluitvorming worden aangeboden aan het college en de gemeenteraad. De beoogde vaststelling is voorzien in het eerste kwartaal van 2021.