

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3779723	Gonny Boers, Marian Laven, Gineke Witvoet, Mariska Reimink	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3779723 – Instellen bestemmingreserve gebiedsontwikkeling KMS			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. kennis te nemen van het omgevingsprogramma KMS-locatie en de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie;
2. kennis te nemen van het Akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente Hengelo en Trebbe Projecten B.V.;
3. ter uitvoering van het Akkoord op hoofdlijnen een bestemmingreserve gebiedsontwikkeling KMS van € 11.130.000 in te stellen, en dit bedrag te dekken uit de Algemene Reserve;
4. een vierjarig programabudget van € 1.125.000 ter beschikking te stellen, te dekken uit de Algemene Reserve;
5. bijbehorende begrotingswijziging 24091 gebiedsontwikkeling KMS vast te stellen;
6. na besluitvorming in de gemeenteraad over de financiële gevolgen van het Akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente Hengelo en Trebbe Projecten B.V. de indieners van de zienswijzen over het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie op de hoogte te brengen van het besluit tot vaststelling van het omgevingsprogramma KMS-locatie.

INLEIDING

Inleiding

Hengelo is een stad vol ambitie. Met het industriële verleden als stevig fundament waar ondernemers met lef Hengelo groot hebben gemaakt. In deze voetsporen ontwikkelt de stad zich verder.

Het aantrekken en binden van talenten is één van de belangrijkste strategische opgaven voor Hengelo en Twente. Samen met de gemeenten Almelo en Enschede zetten we onze groene technologische topregio op de kaart. We ontwikkelen dynamische stedelijke woon-, werk- en leefmilieus om de talenten dát te geven wat ze zoeken. De Spoorzone Hengelo Enschede (SHE), met onder meer de Hengelose Magneet, is daarvoor de aangewezen plek. Het vlaggenschip van de Hengelose Magneet – en daarmee ook van de SHE - is de KMS. Dit is één van de plekken waar de talentopgave in Hengelo de komende jaren tot wasdom komt.

In oktober 2022 hebben de gemeente Hengelo samen met Trebbe en de Koninklijke Machinefabriek Stork een overeenkomst gesloten met als doel een visie te ontwikkelen voor de KMS. Hiervoor is tegelijkertijd het plan van aanpak vastgesteld (zaaknummer 3487271). Hierin is vastgesteld dat de KMS kansen biedt voor economische structuurversterking. De KMS is tevens kansrijk voor nieuwe en inspirerende initiatieven op het gebied van wonen, werken, leren én ontmoeten. Het beoogd resultaat van de overeenkomst is een gedragen en financieel haalbare gebiedsgerichte visie voor de lange termijn dat recht doet aan deze bijzondere plek en is afgestemd met de omgeving. Het omgevingsprogramma KMS-locatie is het resultaat van dit visievormingstraject.

Parallel aan het traject voor het opstellen van het omgevingsprogramma heeft Trebbe met Koninklijke Machinefabriek Stork gesprekken gevoerd over de aankoop van de locatie. Inmiddels zijn Trebbe en Koninklijke Machinefabriek Stork een koopovereenkomst onder voorwaarden aangegaan en zal Trebbe voor het einde van dit jaar de gronden en opstallen overnemen. Trebbe neemt de locatie over na vaststelling van het omgevingsprogramma. De vaststelling van het omgevingsprogramma door de gemeente voor eind oktober 2024 is een opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst tussen Trebbe en de Koninklijke Machinefabriek Stork.

Om tot een haalbaar plan te komen is ook (financiële) inzet van en samenwerking met de gemeente nodig bij de verdere ontwikkeling van de KMS. Vanuit het belang van de KMS voor onze ambitie hebben wij hierover onze positieve grondhouding uitgesproken. Het omgevingsprogramma is daarbij ons uitgangspunt. De afgelopen periode hebben wij onder begeleiding van Deloitte samen met Trebbe gesproken over onze kernwaarden, organisatiestructuur, financiële inzet en governance in de verdere ontwikkeling van de KMS.

Afspraken hierover hebben we vastgelegd in het bijgaande Akkoord op hoofdlijnen, herontwikkeling Koninklijke Machinefabriek Stork. Na besluitvorming door de raad over de dekking van de financiële gevolgen hiervan werken we deze afspraken met Trebbe uit in een Samenwerkingsovereenkomst.

ARGUMENTEN

1.1 Het omgevingsprogramma KMS-locatie sluit aan bij de ambities van de gemeente Hengelo. Het omgevingsprogramma KMS-locatie is een uitwerking van het beleid dat de gemeente Hengelo de afgelopen jaren heeft vastgesteld. Het vormt een belangrijke stap in de realisatie van de ambities van de Koers 2040, de omgevingsvisie 'Hart van Hengelo', de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE) en de Regionale Stedelijke Investeringsagenda Enschede-Hengelo-Almelo (RSIA). De KMS is het vlaggenschip van de Hengelose magneet en SHE en vormt het vliegwiel voor de talentopgave van Hengelo (en de regio).

1.2 Het omgevingsprogramma KMS-locatie is opgenomen in de uitvoeringsagenda van de omgevingsvisie Hart van Hengelo.

In de uitvoeringsagenda van de omgevingsvisie Hart van Hengelo is aangegeven dat we een visie willen opstellen voor de herontwikkeling van de KMS. In het omgevingsprogramma is het strategische beleid uit de omgevingsvisie Hart van Hengelo uitgewerkt in een ambitie, essentiekaart en spelregels voor de KMS.

1.3 Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit is positief.

De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen erfgoedcommissie) is nauw betrokken bij de totstandkoming van het omgevingsprogramma KMS-locatie. De gemeentelijke adviescommissie:

- heeft meerdere bezoeken gebracht aan de KMS, waarbij de adviescommissie is rondgeleid door de hallen.
- heeft een presentatie bijgewoond over de onderzoeksrapportage van BOEi naar de hallen op de KMS.
- heeft op verschillende momenten in het proces een mondelinge toelichting ontvangen over de stand van zaken van de inhoud en het proces.

In het verslag van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit van 14 mei 2024 is aangegeven dat zij positief zijn over het gepresenteerde concept omgevingsprogramma KMS (zie bijlage 3). De adviescommissie heeft een aantal aandachtspunten geformuleerd die zij belangrijk vinden voor het vervolg. Deze punten worden meegenomen in het vervolgproces voor de KMS. De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit blijft hierbij betrokken.

1.4 De inhoud en het proces zijn schriftelijk en door middel van (informele) bijeenkomsten met raadsleden afgestemd.

Door middel van brieven en informele bijeenkomsten in zijn de raadsleden geïnformeerd over de inhoud en het participatieproces:

- 16 juni 2023: toelichting en bezoek aan de KMS
- 18 juni 2024: beeldvormende politieke markt over het ontwerp omgevingsprogramma
- 2 september 2024: informeel bijpraatmoment raad over het Akkoord op hoofdlijnen

1.5 Voor het omgevingsprogramma KMS-locatie is een zorgvuldig participatieproces doorlopen

Voor het omgevingsprogramma KMS-locatie is een open participatieproces doorlopen met inwoners, geïnteresseerden en lokale, regionale en nationale vertegenwoordigers uit de samenleving. Ook de Erfgoedcommissie Hengelo en het Supervisieteam Hart van Zuid zijn actief betrokken bij het opstellen van het omgevingsprogramma.

Op 4 juni heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie. Het college van B&W heeft besloten het ontwerp omgevingsvisie van 12 juni tot en met 23 juli 2024 ter inzage te leggen.

Op 26 juni 2024 is een inloopbijeenkomst georganiseerd (KMS Open #2). Hiervoor zijn inwoners en geïnteresseerden uitgenodigd. Zij konden kennisnemen van het ontwerp omgevingsprogramma en het vervolgproces. Ook was het mogelijk deel te nemen aan een rondleiding over de KMS.

Binnen de terinzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het omgevingsprogramma KMS-locatie aan te passen.

Het college van B&W heeft in haar vergadering van 16 september 2024 het omgevingsprogramma KMS-locatie vastgesteld.

2.1. Het Akkoord op hoofdlijnen omschrijft de rol en (financiële) inzet van de gemeente en Trebbe voor de herontwikkeling van de KMS en de hoofdlijnen van de te maken samenwerkingsafspraken hierover tussen de Gemeente Hengelo en Trebbe Projecten B.V.

Om onze ambities voor de KMS waar te maken is een actieve rol van de gemeente nodig. Wij willen de ambitie uit het omgevingsprogramma realiseren en (mede) het stuur in handen houden op het realiseren van het totaalconcept van de KMS community. Met Trebbe hebben we daarom gewerkt aan een Akkoord op hoofdlijnen. Het Akkoord op hoofdlijnen (zie bijlage 4) is het strategisch kader dat de samenwerkingsprincipes afbakt en de wederzijdse verplichtingen tussen Trebbe Projecten B.V. en de gemeente in de samenwerking voor de herontwikkeling vastlegt.

In het Akkoord op hoofdlijnen beschrijven we de kernwaarden die leidend zijn voor de samenwerking, is de organisatiestructuur voor de samenwerking uitgewerkt, is de governancestructuur ontworpen en zijn de financiële afspraken op hoofdlijnen vastgelegd. Naast de gezamenlijke sturing op het integrale totaalconcept nemen wij ook een financiële verantwoordelijkheid en een grondpositie in. Het voorstel is om:

- hal 44 over te nemen voor de centrale mobiliteitshub Hart van Zuid en het realiseren van publieksfuncties
- hal 45 over te nemen voor het ontwikkelen van het Mijschachtpark als publiek hart van de KMS.
- hal 43 A/B nemen de gemeente en Trebbe gezamenlijk (50%/50%) verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling. De realisatie van het gemengde programma in de te behouden hal 43 A/B zien wij als een belangrijke succesfactor in de totale ontwikkeling.

Het Akkoord op hoofdlijnen wordt, na besluitvorming over de dekking van de financiële gevolgen voor de gemeente hiervan door de raad, uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst tussen Trebbe Projecten B.V. en de gemeente. In de Samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken uit het Akkoord op hoofdlijnen juridisch verankerd.

3.1 Het Akkoord op hoofdlijnen leidt tot financiële gevolgen waarvoor nu geld moet worden gereserveerd. In het Akkoord op hoofdlijnen worden afspraken gemaakt voor de koop van verschillende percelen van de locatie en wordt afgesproken wie welk perceel gaat ontwikkelen. Daar hoort de financiële vertaling bij. Omdat het nog een Akkoord op hoofdlijnen is, is het reserveren van geld middels een bestemmingsreserve passend. Nadere uitwerking van de financiële middelen en verwerking loopt dan samen op met de nadere uitwerking van het Akkoord in een Samenwerkingsovereenkomst en vervolgovereenkomsten. Omdat we de verwerkingwijze nu niet exact kunnen bepalen stellen wij voor om de bestemmingsreserve te dekken uit de Algemene Reserve.

4.1 Voor de ontwikkeling van de KMS is ambtelijke capaciteit en advies van derden nodig.

We hebben een inschatting gemaakt hoeveel tijd het uitwerken van het Akkoord op hoofdlijnen en de ambities uit het omgevingsprogramma de eerste jaren gaat kosten, welke projectgroepen er moeten zijn en hoe hoog de externe kosten worden. Op basis van deze inschatting stellen we voor een vierjarig programmabudget van € 1.125.000 ter beschikking te stellen, te dekken uit de Algemene Reserve.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er zal gedurende de ontwikkeling veel maatschappelijke betrokkenheid en interesse zijn bij het plan vanwege de geschiedenis en de centrale ligging in Hengelo. Maar mogelijk negatief effect van alle aandacht is dat inwoners of organisaties het niet eens zijn met onze keuzes.

Participatie en transparantie is belangrijk, maar deze maatregelen kunnen bezwaren en procedures tegen vergunningen nooit helemaal voorkomen.

1.2 De ambitie die we hebben moet lange tijd worden vastgehouden door zowel de gemeente als Trebbe. De ontwikkeling duurt meerdere jaren en meerdere raadstermijnen. Het is van belang dat we de ambitie blijven uitdragen en keuzes maken die in lijn liggen van de ambitie.

1.3 Het KMS complex is aangewezen als karakteristiek erfgoed van Hengelo, er kunnen tijdens de ontwikkeling onvoorziene werkzaamheden komen. De constructie is oud en er is sprake van vervuilde grond. Dit wordt nog nader onderzocht.

1.4 Onderwijs moet passend zijn binnen de ambitie en het inpassen kan van impact zijn op het Integraal Huisvestings Plan Onderwijs (IHP).

In het omgevingsprogramma is ook ruimte voor onderwijs opgenomen. We onderzoeken welke onderwijsinstellingen interesse hebben. Dat kunnen ook scholen zijn vanuit het IHP. Hoge kosten voor inpassing hebben dan impact op het budget van het IHP.

1.5 Netcongestie kan een vertragend effect hebben op het plan en de vestiging van bedrijven. We zien in Hengelo dat nieuwe aansluitingen op het energienet niet meer vanzelfsprekend zijn, dat kan ook impact hebben op dit plan.

1.6 De maximale capaciteit van de mobiliteitshub voor parkeren is afhankelijk van het bestaande gebouw. De mobiliteitshub zal een belangrijke functie hebben in het parkeren voor nieuwe bewoners en de bedrijven binnen KMS en Hart van Zuid. We volgen het parkeerbeleid, maar zijn vanwege de bestaande gebouwen en indeling van het terrein niet flexibel in het toevoegen van extra plekken.

2.1 De samenwerking met een private partij in gebiedsontwikkeling brengt het risico op ongeoorloofde staatssteun met zich mee.

De gemeente neemt positie in de KMS om diverse beleidsdoelen (Koers 2040, Hengelose magneet omgevingsvisie, versnelling van de woningbouw, mobiliteitstransitie) te realiseren. Huidige en toekomstige bewoners en ondernemers, maar ook marktpartijen in Hart van Zuid zullen profiteren van de investeringen die de gemeente doet. Uitgangspunt is dat deze marktpartijen een proportionele bijdrage doen in de kosten. De staatssteunregels worden hierbij in acht worden genomen

3.1 Voor de hoogte van de bestemmingsreserve is de best mogelijke inschatting gemaakt van de kosten van de ontwikkeling. Voor het Akkoord op hoofdlijnen zijn de aankoopwaardes van de verschillende percelen bepaald met een taxatie. De ontwikkelkosten zijn een zo goed mogelijke inschatting van het Akkoord wat er nu ligt (het verwachte verschil tussen investering en opbrengsten). Bij de detailuitwerking kan dit altijd nog wat wijzigingen met zich meebrengen. Om hiervoor ruimte te hebben is een bestemmingsreserve passend, zodat we met een exacte financiële vertaling kunnen terugkomen zodra er meer is uitgewerkt.

Bij de berekening van de bestemmingsreserve is geen rekening gehouden met inzet van nieuw binnen te halen subsidies van hogere overheden. Vanzelfsprekend zullen kansen om nieuwe subsidies binnen te halen voor deze ontwikkeling aangegrepen worden.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Gelet op de samenhang tussen het omgevingsprogramma en het Akkoord op hoofdlijnen heeft het college van B&W het omgevingsprogramma vastgesteld, onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad over de dekking van de financiële gevolgen van het Akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente en Trebbe. De agendering van het Akkoord op hoofdlijnen op de agenda van de gemeenteraad is voorzien op 23 oktober 2024.

Financiën

In hoofdstuk 4 van het Akkoord op hoofdlijnen zijn de financiële aspecten van de samenwerking tussen de gemeente en Trebbe beschreven. Er is inzet van gemeentelijke middelen nodig voor het procesmanagement, community vorming, de realisatie van de mobiliteitshub en publieksfuncties in hal 44, de realisatie van het Mijschachtpark en de ontwikkeling van hal 43 A/B met gemengd programma.

Programmabudget

Voor de overkoepelende kosten van procesmanagement van de ontwikkeling van KMS is voor 4 jaar ambtelijke inzet € 1.125.000 begroot. Deze kosten worden gedekt uit de Algemene Reserve en worden jaarlijks achteraf op basis van werkelijk gemaakte uren aan deze reserve onttrokken.

Community vorming

De KMS is een langjarige ontwikkeling, die we vanaf het begin tot leven willen brengen voor én met de doelgroep. Hiervoor willen we een sterke, betrokken en veerkrachtige community bouwen op de KMS; de KMS-community. Het is hét vliegwiel van de KMS. De community-gedachte strekt zich over de hele KMS en verder uit, maar ruimtelijk concentreert het zich in het publieke hart van de KMS. De combinatie Mijschachtpark (hal 45) met hal 44 biedt kansen voor het realiseren van een levendig publiekshart met een binnen- en buitenprogrammering. We stellen hiervoor een professionele community-aanjager aan. Voor community vorming zijn in de zomernota, vooruitlopend op de besluitvorming over het omgevingsprogramma de KMS, uit de reserve aanjaagbudget talentopgave al middelen beschikbaar gesteld voor het activeren van de locatie met inhuur van een community jager. (voor 2024 een budget van € 50.000 en voor 2025 € 175.000, aangevuld met een stimuleringsbudget van € 75.000 voor dit jaar en € 200.000 voor 2025).

Realisatie

De aankoop en ontwikkeling van de locatie brengen de meeste kosten met zich mee. Onderstaand wordt beschreven voor welke onderdelen van de KMS wij (een deel van) de ontwikkeling voor onze rekening nemen. De koopsommen van de percelen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie, waarbij uitgegaan is van de huidige staat, bestemming en gebruiksmogelijkheden. Deze wijze van waarderen is conform artikel 8.17 lid 2a van het Omgevingsbesluit. De overige kosten zijn inschattingen die op basis van het Akkoord op hoofdlijnen en diverse gesprekken met Trebbe zijn gemaakt. Omdat het nog een Akkoord op hoofdlijnen is, stellen wij voor om nu een bestemmingsreserve te vormen voor de totaal ingeschatte kosten van aankoop en ontwikkeling. De geraamde bedragen zijn de verwachte verschillen tussen investering en opbrengsten. Voor de exacte bedragen en de verwerkingswijze komen wij op een later moment terug, zodra er meer bekend is over de ontwikkeling van de verschillende percelen.

- Realisatie van de mobiliteitshub en publieksfuncties in hal 44 (perceel C, blz. 14 Akkoord op hoofdlijnen)

De gemeentelijke middelen die nodig zijn voor de realisatie van de mobiliteitshub en publieksfuncties zijn ingeschat op € 2.243.000. Er is vanuit gegaan dat in de hal een mobiliteitshub met circa 600 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat er grenzend aan het Mijnschachtpark een ruimte gemaakt wordt voor publieksfuncties. Tegenover de investering die gedaan moet worden om de mobiliteitshub en de ruimte voor publieksfuncties te realiseren, is gerekend met de inzet van de subsidie die door het Rijk beschikbaar is gesteld voor 'woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur' en een afkoop van de verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren door ontwikkelaars. Na deze verrekeringen zal er een bedrag overblijven dat over moet worden genomen in de gemeentelijke exploitatie van de hub.

- Realisatie van het Mijnschachtpark (perceel D, blz. 14 Akkoord op hoofdlijnen)

De gemeentelijke middelen die nodig zijn voor de realisatie van het Mijnschachtpark zijn op basis van de schets uit het omgevingsprogramma (blz. 48) ingeschat op € 4.479.000. Op basis van deze eerste schets wordt een deel van de hal opengewerkt, waarbij in de begroting wordt uitgegaan van stabilisatie en conservering van dat de bestaande kolommen en een parkinrichting van het publieke hart.

- De ontwikkeling van hal 43 A/B met gemengd programma (perceel B, blz. 14 akkoord op hoofdlijnen)

De gemeentelijke middelen die nodig zijn voor de realisatie van een gemengd programma zijn ingeschat op € 4.408.000. In de berekening is uitgegaan van de realisatie van circa 8.500 m² onderwijs/maatschappelijk, 5.900 m² werken en ruim 300 m² overig commercieel programma. De stichtingskosten en de opbrengstpotentie die ten grondslag ligt aan de begroting vinden hun oorsprong in de ambitie uit het omgevingsprogramma. De gezamenlijke (grond)exploitatieberekening waarvoor de gemeente en Trebbe gezamenlijk garant staan, kent een tekort van € 3.618.000 op eindwaarde (circa € 3,1 miljoen contant) waarvan de helft voor rekening van de gemeente komt. Omdat de ontwikkeling nog helemaal uitgewerkt moet gaan worden vinden wij het voor de opbrengstpotentie van het werk- en commercieel programma verstandig rekening te houden met de mogelijkheid dat de opbrengsten lager uitvallen. Wanneer de opbrengstpotentie hiervoor voorzigtiger ingeschat wordt, bedraagt het tekort € 8.816.000. Dit bedrag ligt ten grondslag aan de raming van de benodigde gemeentelijke middelen à € 4.408.000.

Samenvattend wordt voorgesteld om vanuit de Algemene Reserve € 11.130.000 te reserveren in een bestemmingsreserve voor de realisatie van onderdelen van de KMS:

Realisatie mobiliteitshub en publieksfuncties	€ 2.243.000
Realisatie Mijnschachtpark	€ 4.479.000
Ontwikkeling van hal 43 A/B	€ 4.408.000
Totaal	€ 11.130.000

Bij de berekening van de bestemmingsreserve is geen rekening gehouden met inzet van nieuw binnen te halen subsidies van hogere overheden. Vanzelfsprekend zullen kansen om nieuwe subsidies binnen te halen voor deze ontwikkeling aangegrepen worden.

Structurele lasten

Uiteindelijk leiden het beheer en onderhoud van het Mijnschachtpark, de eventuele exploitatie van maatschappelijk en/of cultureel programma en de exploitatie van de mobiliteitshub tot extra structurele lasten en opbrengsten. Deze zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken omdat daarvoor eerst een verdere uitwerking noodzakelijk is. Op het moment dat aan de gemeenteraad de daadwerkelijke

investeringsbeslissing ter besluitvorming wordt voorgelegd, kunnen we inzicht geven in de structurele gevolgen.

Communicatie

Na besluitvorming in de gemeenteraad over de financiële gevolgen voortvloeiend uit het Akkoord op hoofdlijnen worden indieners van zienswijzen over het omgevingsprogramma geïnformeerd over het besluit tot (ongewijzigde) vaststelling van het omgevingsprogramma KMS-locatie.

Juridische zaken

- Geen bezwaar en beroep.

Tegen de vaststelling van het omgevingsprogramma staat geen bezwaar en beroep open.

- Samenwerkingsovereenkomst

Na besluitvorming in de gemeenteraad worden de afspraken met Trebbe uit het Akkoord op hoofdlijnen uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst en daaropvolgende overeenkomsten, zoals een koopovereenkomst voor de door de gemeente over te nemen gronden.

- Aanbesteding overheidsopdrachten

De mobiliteitshub en de publieksfuncties zijn integraal onderdeel van de totale herontwikkeling van de KMS. De gemeente is een aanbestedende dienst die voor overheidsopdrachten, zoals de realisatie van een mobiliteitshub, een aanbestedingsplicht heeft. De aanbestedingsplicht maakt dat de gemeente rekening moet houden met de daarvoor geldende wet- en regelgeving. In het Akkoord op hoofdlijnen is door partijen het belang van de integrale ontwikkeling onderschreven. Voor het slagen van de herontwikkeling van de KMS en het bewaken van de integraliteit van de ontwikkeling en realisatie hebben partijen onderzocht op welke manier de mobiliteitshub integraal mee kan worden ontwikkeld met inachtneming van de eigendomspositie van Trebbe enerzijds en de verplichtingen uit het aanbestedingsrecht voor openbare werken rustend op de gemeente anderzijds.

Omdat de grond waarop de mobiliteitshub is voorzien in eigendom is van Trebbe (na overdracht van Koninklijke Machinefabriek Stork aan Trebbe) kan de gemeente de aanbestedingsplicht doorleggen aan Trebbe. Hierbij besteedt Trebbe de mobiliteitshub conform het, nog op te stellen, programma van eisen van de gemeente en op basis van het nader uit te werken ontwerp, aan. Bij het doorleggen van de aanbestedingsplicht aan Trebbe ligt de coördinatieplicht op de uitvoeringswerkzaamheden bij Trebbe. Gelet op de grote verwevenheid van de verschillende bouwdelen op de KMS minimaliseren we hiermee het risico dat bij fouten discussie gaat ontstaan voor wiens verantwoordelijkheid dat komt.

In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Trebbe wordt het doorleggen van de aanbestedingsplicht aan Trebbe verder onderzocht en uitgewerkt, met in achtneming van de verplichtingen uit het aanbestedingsrecht.

Uitvoering

De KMS is onderdeel van de samenwerking met de gemeente Enschede in het kader van de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE). De ontwikkeling van de KMS is een gezamenlijke opgave. De komende periode werken we met de gemeente Enschede uit hoe we hieraan vanuit SHE verder uitvoering gaan geven.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Omgevingsprogramma KMS-locatie

Bijlage 2: Nota zienswijzen ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie

Bijlage 3: Advies gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit

Bijlage 4: Akkoord op hoofdlijnen

Bijlage 5: Begrotingswijziging 24091 gebiedsontwikkeling KMS

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3779723	Elferdink, Sanne	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3779723 - Instellen bestemmingreserve gebiedsontwikkeling KMS			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het omgevingsprogramma KMS-locatie en de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie;
2. Kennis te nemen van het Akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente Hengelo en Trebbe Projecten B.V.;
3. Ter uitvoering van het Akkoord op hoofdlijnen een bestemmingreserve gebiedsontwikkeling KMS van € 11.130.000 in te stellen, en dit bedrag uit de Algemene Reserve;
4. Een vierjarig programmabudget van € 1.125.000 ter beschikking te stellen, te dekken uit de Algemene Reserve;
5. Bijbehorende begrotingswijziging 24091 gebiedsontwikkeling KMS vast te stellen;
6. Na besluitvorming in de gemeenteraad over de financiële gevolgen van het Akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente Hengelo en Trebbe Projecten B.V. de indieners van de zienswijzen over het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie op de hoogte te brengen van het besluit tot vaststelling van het omgevingsprogramma KMS-locatie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In oktober 2022 hebben de gemeente Hengelo samen met Trebbe en de Koninklijke Machinefabriek Stork een overeenkomst gesloten met als doel een visie te ontwikkelen voor de locatie van de Koninklijke Machinefabriek Stork, de KMS. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp omgevingsprogramma, dat gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Het college van B en W stelde het omgevingsprogramma op 17 september vast, onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad met de financiële gevolgen van het Akkoord op hoofdlijnen. Om tot een haalbaar plan te komen is (financiële) inzet van en samenwerking met de gemeente nodig bij de verdere ontwikkeling van de KMS. Gemeente en Trebbe hebben de afspraken hierover vastgelegd in het Akkoord op hoofdlijnen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter



Omgevingsprogramma KMS-locatie

mei 2024

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo



Interieur van de
Grote Stelplaats



College van
burgemeester en
wethouders

Voorwoord

De oude KMS-locatie in Hengelo, ooit de startplek van de machinefabriek van Charles Stork, wacht op een nieuwe toekomst. Dit is dé plek waar Hengelo ooit groot is geworden. We willen dit unieke deel van de stad nieuw leven in blazen. Dat is niet alleen goed voor Hengelo zelf, maar ook voor de hele regio. Op deze plek kunnen we talent aantrekken en vasthouden, wat essentieel is voor onze ambities om een fijne stad met goede voorzieningen te blijven en om toe te treden tot de top 3 van de technologische topregio's van Nederland. We zien mogelijkheden om hier een mix van wonen en werken te creëren,

waar iedereen zich thuis voelt en waar innovatieve culturele programmering en aansprekende activiteiten en evenementen zorgen voor levendigheid. We zijn trots op de samenwerking tussen Stork, Trebbe en de gemeente Hengelo bij het maken van dit omgevingsprogramma, waarin we onze gezamenlijke ambitie vastleggen. Ook waarderen we de input van andere organisaties en bewoners enorm. Dit omgevingsprogramma biedt kaders en spelregels voor de verdere planuitwerking op korte en middellange termijn. Het markeert het begin van de ontwikkeling van dit gebied tot een (inter) nationale blikvanger.

INHOUD

1. Inleiding	4
2. Opgave	12
3. Ambitie	22
4. Ontwikkelkader	34
5. Spelregels	60

1. INLEIDING

2. DE OPGAVE

3. AMBITIE

4. ONTWIKKELKADER

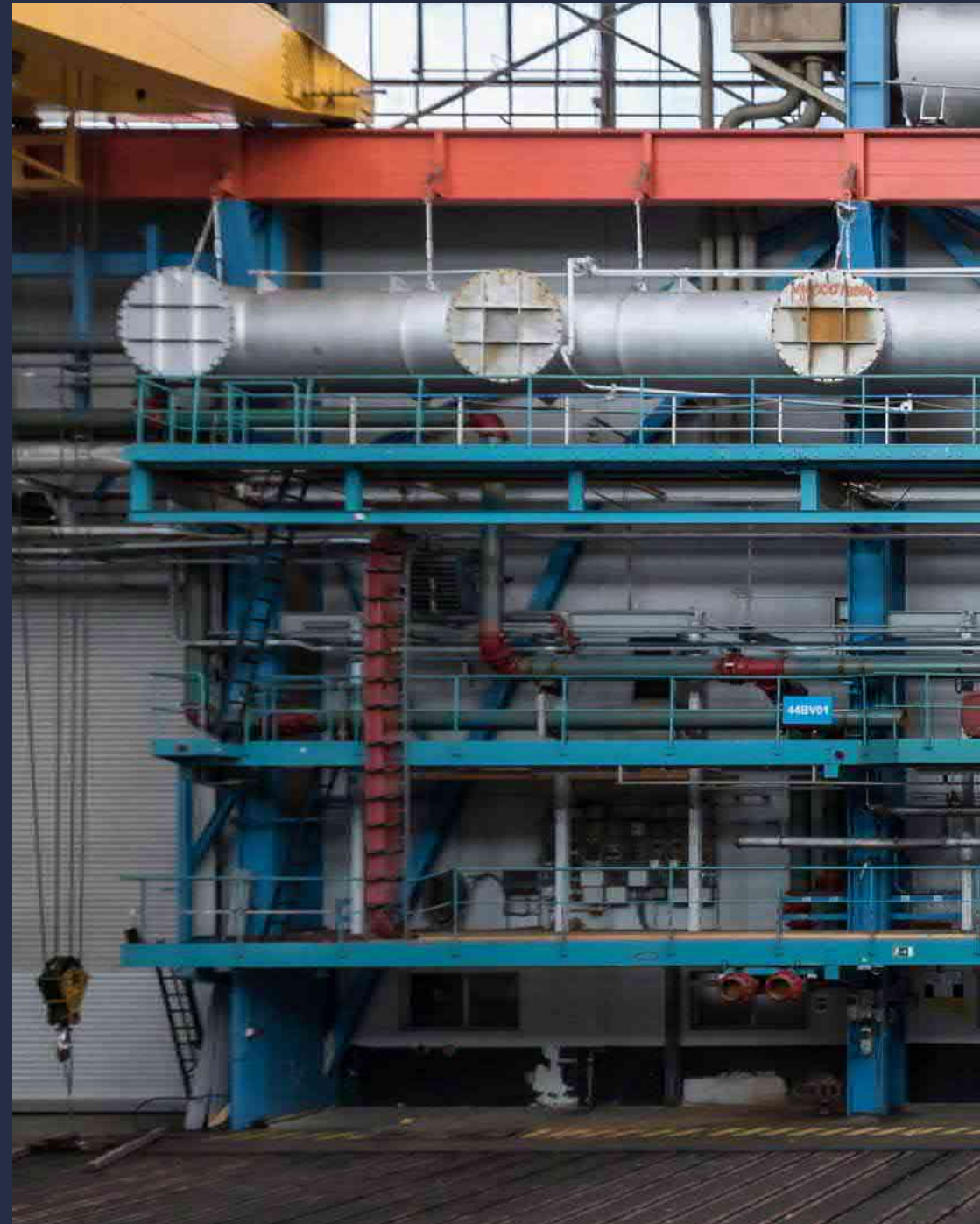
5. SPELREGELS

4

Hengelo timmert flink aan de weg. De binnenstad heeft de afgelopen jaren een stevige impuls gehad met het frisse marktplaats als toonbeeld van het hernieuwde gastvrije karakter. Tegelijkertijd komt de zuidzijde van het spoor steeds meer tot bloei met de ontwikkeling van Hart van Zuid. Hier vind je bijzondere projecten waaronder het ROC van Twente, Poppodium Metropool en de skatebaan op het industrieterrein. Een nieuw spannend stuk stad dat vanuit haar historische industriële karakter een waardevolle aanvulling is op de binnenstad. Samen vormen zij de zogenaamde Hengelose 'Magneet'; een divers en verbonden centrumgebied waarin ieder deelgebied vanuit haar eigen kwaliteiten bijdraagt aan de stedelijke schaa sprong.

1.1.1. Installaties
aan de wand van
de Overweghal

Omgevingsprogramma KMS-locatie





Omgevingsprogramma KMS-locatie

1. INLEIDING

Met het afschalen van de laatste fabrieksactiviteiten op de locatie van de voormalige Koninklijke Machinefabriek Stork (KMS-locatie) ontstaat de kans om het palet van de Magneet verder te versterken. Wat jarenlang figuurlijk een grijze vlek was binnen de planvorming van Hart van Zuid, heeft de potentie om een drijvende kracht te worden voor de ambities van de toekomst. De grootse hallen van de KMS zijn binnen Nederland uniek in hun soort en onlosmakelijk verbonden met de historie en ontwikkeling van Hengelo. Hier kan een nieuw en verrijkend geluid binnen de diversiteit van de Magneet ontstaan. Een gebiedsontwikkeling van nationale significantie en een potentieel icoon voor het nieuwe elan van Hengelo en Oost-Nederland.

De dynamiek in de regio is klaar voor een ontwikkeling van deze statuus. Toonaangevende technologische bedrijven ontwikkelen zich snel, voor- aanstaande onderwijsinstellingen stomen talent klaar voor de toekomst en je vindt hier grootse stedelijke ontwik-

kelingsprojecten. De komende jaren wordt volop voortgebouwd op de energie die deze regio nu al kenmerkt. Vanuit Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) wordt de samenwerking tussen Hengelo en Enschede geïntensiveerd om zo de belofte als groene technologische topregio van nationaal én internationaal belang waar te maken. Daarnaast wordt vanuit diverse andere gremia – waaronder de Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA), Twente Board en de Cultuurregio Twente – gewerkt aan het aantrekken, ontwikkelen en behouden van talenten voor de regio. Het draait om Bruto Twents Geluk; brede welvaart waarbij economische groei en welzijnsbloei samenkomen.

Tegelijkertijd staan stad en regio voor uitdagingen. De regio weet haar uitzonderlijke kwaliteiten nog onvoldoende te etaleren binnen Nederland en daarbuiten. Knappe koppen en gouden handen op alle niveaus worden hier opgeleid, maar het lukt nog onvoldoende om ze ook vast te houden. Het behouden van dit talent is essentieel voor de doorgroei van bedrijven en de verdere ontwikkeling van één van de prominente technologische regio's in Nederland. Net als in de rest van het land kent Twente een structurele krapte op de arbeidsmarkt. Dat betekent

dat werknemers kunnen kiezen waar ze gaan werken. Een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving is daarbij één van de doorslaggevende factoren in die keuze.

Dit vraagt om een brede impuls voor de stedelijke cultuur in Hengelo, SHE en de regio om zo jong talent te binden. Het gaat om het realiseren van spannende woon-, werk- en leefplekken die de dynamiek en het stedelijk gevoel brengen en wat een deel van het talent nu nog mist. Plekken waar de toonaangevende bedrijven en technologieën onderdeel vormen van het straatbeeld. Waar innovatieve, creatieve en prikkelende vormen van kunst- en cultuurbeleving ontstaan. En plekken die uitnodigen tot sporten en bewegen. Met haar omvang, historisch karakter en centrale ligging binnen de Magneet, heeft de KMS-locatie alles in huis om hier op unieke wijze invulling aan te geven.

In 2022 hebben Trebbe en de gemeente Hengelo een gezamenlijk plan van aanpak opgesteld voor het uitwerken van de ambities voor de KMS-locatie. Het resultaat is dit omgevingsprogramma voor de locatie, waarin het strategische beleid uit de omgevingsvisie Hart van Hengelo uitgewerkt is. Dit omgevingsprogramma vormt de basis voor de toe-

komstige ontwikkeling van de locatie in ambitie, kaders en spelregels voor de korte en middellange termijn, die recht doen aan de bijzondere plek en historie. Hiermee vormt het omgevingsprogramma het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking.

De vaststelling van dit omgevingsprogramma is geen eindpunt, maar het startschot voor de daadwerkelijke herontwikkeling van de KMS-locatie. Het vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige, landschappelijke, architectonische en technische uitwerking. Het biedt daarnaast handvaten om invulling te geven aan bestaande en nieuwe beleidsagenda's onder andere rondom innovatie, wonen, cultuur, sport en bewegen. In de vervolgfase(n) zal de KMS-locatie geleidelijk haar deuren openen voor het publiek met aansprekende tijdelijke programmering, gevolgd door de stapsgewijze herontwikkeling.

“ Een gebiedsontwikkeling van nationale significantie en een potentieel icoon voor het nieuwe elan van Hengelo en Oost-Nederland. ”

1.1.2. Luchtfoto van de KMS-locatie ten tijde van de aanleg van de Laan Hart van Zuid



Koninklijke Machinefabriek STORK

1.2 Participatie

De KMS-locatie is altijd nauw verbonden geweest met Hengelo en Twente. Dit is de plek waar Hengelo groot is geworden. Het is dan ook vanzelfsprekend dat dit omgevingsprogramma is opgesteld in samenspraak met vertegenwoordigers uit de samenleving. Op verschillende momenten is gesproken met inwoners, geïnteresseerden en verschillende regionale en nationale stakeholders. Deze gesprekken zijn vanuit verschillende doelen ingestoken:

- Bekendheid geven aan de ontwikkeling
- Inspiratie en input ophalen voor het formuleren van de ambitie
- Draagvlak creëren voor de ontwikkelrichting

Naast de gesprekken met de vertegenwoordigers uit de samenleving hebben het College van B&W, de gemeenteraad, diverse ambtelijke disciplines, de Erfgoedcommissie en het Supervisieteam Hart van Zuid deelgenomen aan het formuleren van het voorliggend omgevingsprogramma. Om dit te faciliteren zijn diverse rondleidingen door de KMS-locatie georganiseerd.

De nevenstaande tijdlijn geeft de highlights weer van de dialoog rondom de totstandkoming van het omgevingsprogramma; het startschot voor de verdere uitwerking van de KMS-locatie met én voor de stad, spoorzone en regio.



1.2.1. Highlights uit de reacties tijdens KMS-Open #1

1.2.2. Highlights binnen de participatieproces rondom dit Omgevingsprogramma

Plan van aanpak – Participatie

Op 27 september 2022 is het Plan van Aanpak visieontwikkeling KMS-locatie vastgesteld. Binnen dit plan van aanpak zijn de contouren van en eisen rondom het participatieproces vastgelegd. Daarnaast is een stakeholder analyse uitgevoerd.

Rondgang met de Erfgoedcommissie en het Supervisieteam HvZ

Als startschot van het opstellen van het omgevingsprogramma is er op 14 december 2022 een ronde gemaakt door de locatie met de Erfgoedcommissie en het Supervisieteam HvZ. Een eerste moment van beeldvorming over de aard en mogelijkheden van de locatie.

De KMS-locatie is online

Begin 2023 is de website (<https://www.kmslocatie-hengelo.nl>) gelanceerd. Via dit onlineplatform kan iedereen informatie vinden over de herontwikkeling en op de hoogte blijven van het laatste nieuws betreffende de locatie en omgeving. Daarnaast is het mogelijk om via een vragenlijst input te geven ten behoeve van de planvorming.

Solar Car Reveal 2023

Op donderdag 22 juni 2023 onthulde Solar Team Twente haar tiende zonneauto Red X. Met een show, een hapje en een drankje in de imposante Grote Stelplaats van de KMS-locatie. Een mooi voorproefje van de verbindende rol die de locatie straks kan gaan spelen in de groene technologische topregio.

KMS-Open #1

Op 23 februari 2023 openden de deuren van de KMS-locatie zich voor de stad. Bewoners en andere geïnteresseerden werden geïnformeerd over het proces en namen deel aan het gesprek over de toekomst van de locatie.

Regionale smaakmakerssessie

Op 9 februari 2023 is een actieve werksessie georganiseerd met lokale helden uit het bedrijfsleven, cultuur- en onderwijssector. Met deze groep die de praktijk en omgeving als geen ander kent is gebrainstormd over wat Stork voor de stad en regio zou kunnen betekenen.

Nationale smaakmakerssessie

De ambitie voor de KMS-locatie is groot. Daarom zijn we op 18 september 2023 het gesprek aangegaan met nationale prominenten op het gebied van o.a. cultuur, economie en sport. In dit gesprek is de ambitie voor de locatie verder aangescherpt.

NEVAP HBO Challenge

Op 5 oktober 2023 vond de NEVAP HBO Challenge plaats. Tijdens deze challenge zijn HBO studenten uit heel het land uitgedaagd om met onorthodoxe ideeën te komen voor de locatie waarbij de gebouwen zoveel mogelijk gehandhaafd zijn. Een mooi moment waarin de doelgroep van de toekomst heeft meegedacht over de invulling van morgen.

Binnenstadsgesprek

Op 25 april hebben wij onze binnenstadspartners meegenomen in het ontwerp omgevingsprogramma.

KMS-Open #2

In juni 2024 vond de tweede KMS-Open plaats. Tijdens dit moment konden bewoners en andere geïnteresseerden kennis nemen van het ontwerp omgevingsprogramma.

1.3 Leeswijzer

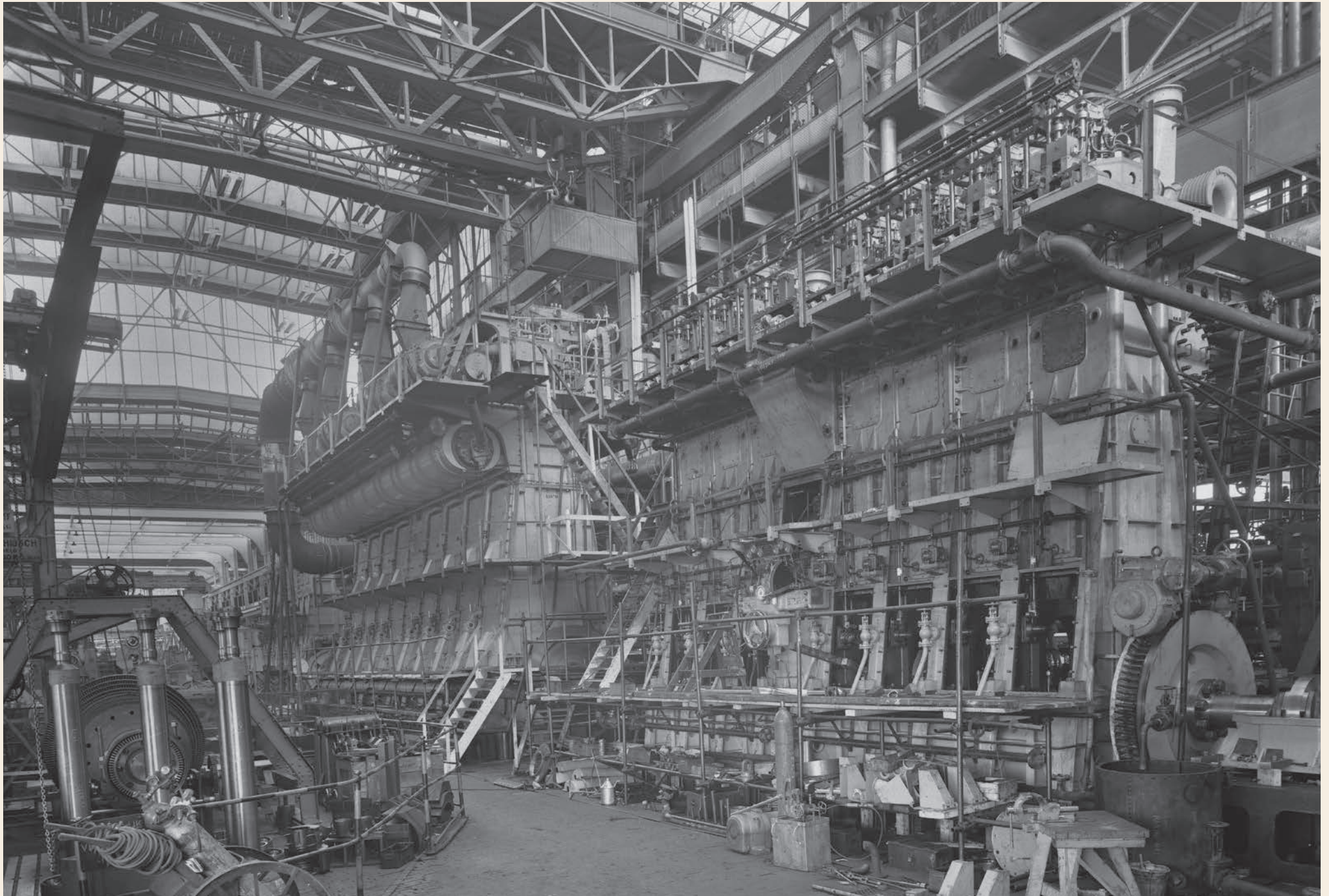
Dit omgevingsprogramma bestaat uit vijf hoofdstukken. Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de opgave voor de ontwikkeling van de KMS-locatie nader geduid. In hoofdstuk 3 wordt de ambitie nader toegelicht: wat voor plek wordt dit in de toekomst? In de hierop volgende hoofdstukken wordt dit verder geconcretiseerd. Hoofdstuk 4 'Ontwikkeldkader' schetst de vertaling naar ruimte, duurzaamheid, mobiliteit en programma. Dit wordt door de spelregels in hoofdstuk 5 nader geconcretiseerd.

N.B: In dit stuk worden werktitels gebruikt voor toekomstige verbindingen en plekken in het gebied. Definitieve namen zullen in een later stadium in samenspraak met de Commissie Voorbereiding Naamgeving Openbare Ruimte worden bepaald.

1.2.3. Onthulling van de Red X zonneauto op 22 juni, 2023 in de Grote Stelplaats



1.3.1. Bouw van een grote dieselmotor in de Grote Stelplaats



1. INLEIDING

2. DE OPGAVE

3. AMBITIE

4. ONTWIKKELKADER

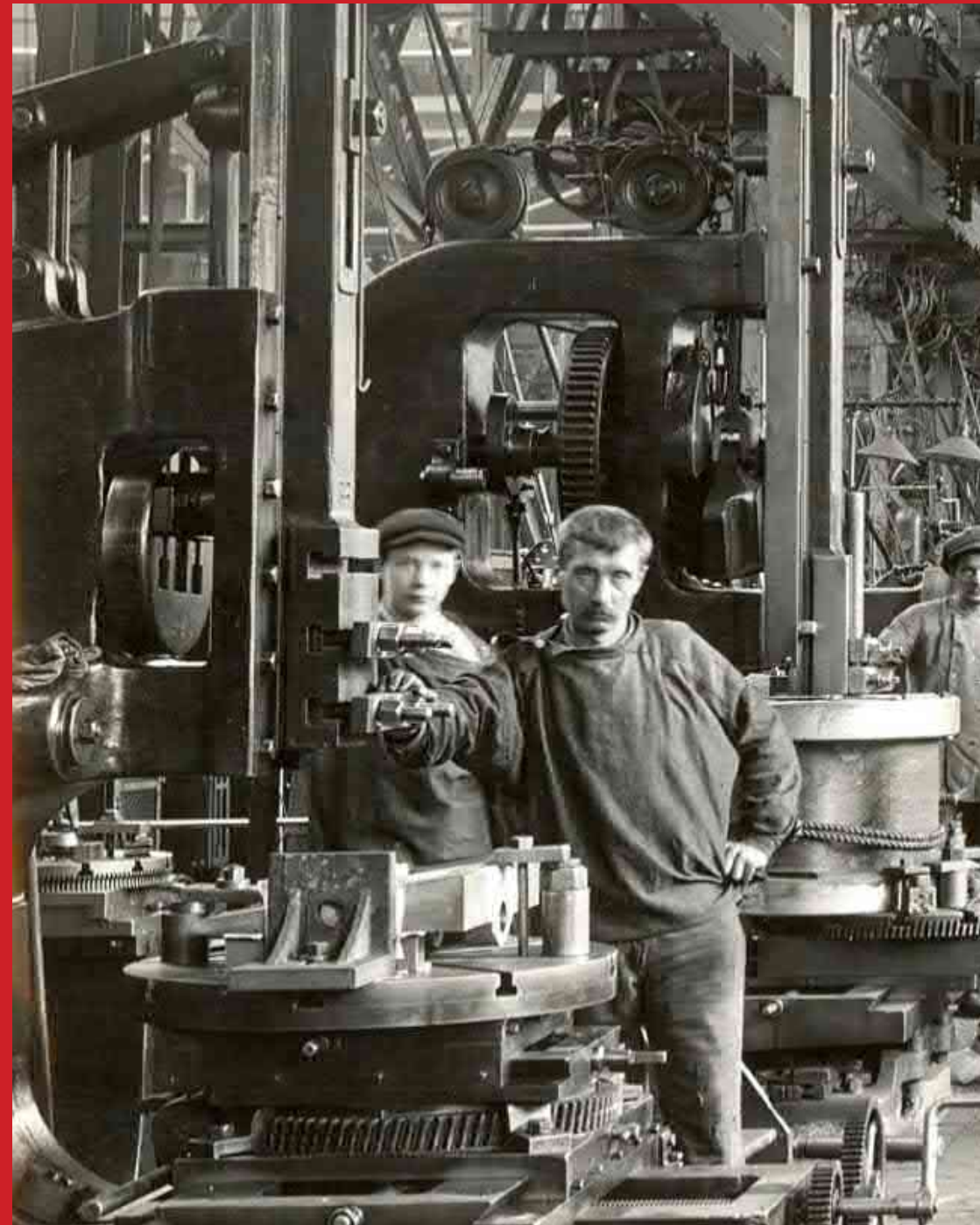
5. SPELREGELS

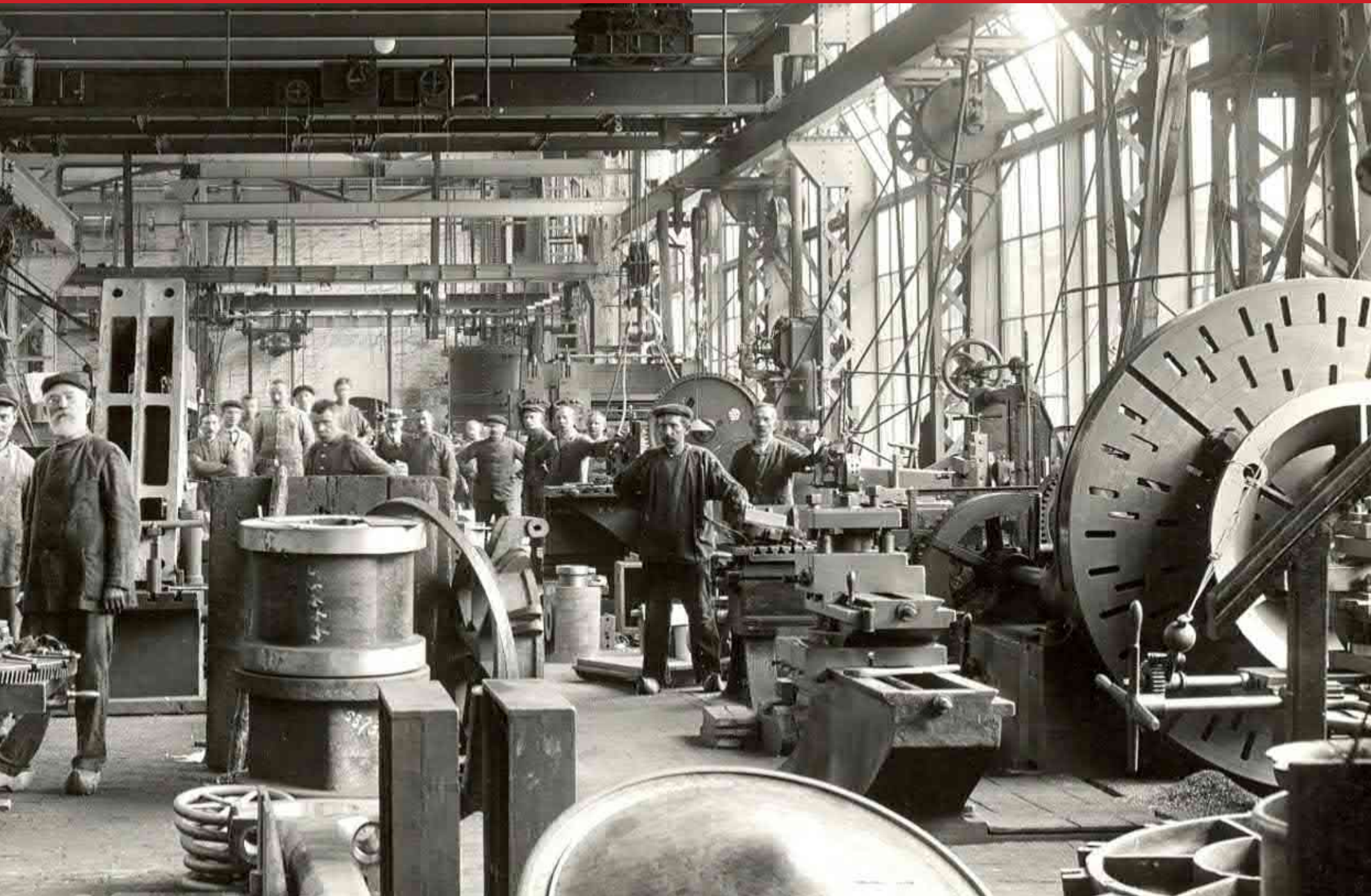
12

2.1 Het erfgoed van de KMS als springplank voor de toekomst

Hengelo is een stad met veel historie. Een stad die al 150 jaar gekenmerkt wordt door vernieuwing en industrie. Hier opende Charles T. Stork, icoon van de Nederlandse industrie, in 1868 zijn machinefabriek op het kruispunt van beken en spoor. De ontwikkeling van een kleine reparatiewerkplaats tot één van de grootste industriële complexen van het land, is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van Hengelo. Stork, lange tijd het grootste bedrijf van Hengelo, stond aan de basis van de Twentse maakindustrie. Een grote kracht in de economische, maar óók sociale vorming van de stad. Zo stond het bedrijf aan de wieg van het Tuindorp Lansink, het

2.1.1. Arbeiders in een van de hallen van de KMS-locatie





2. DE OPGAVE

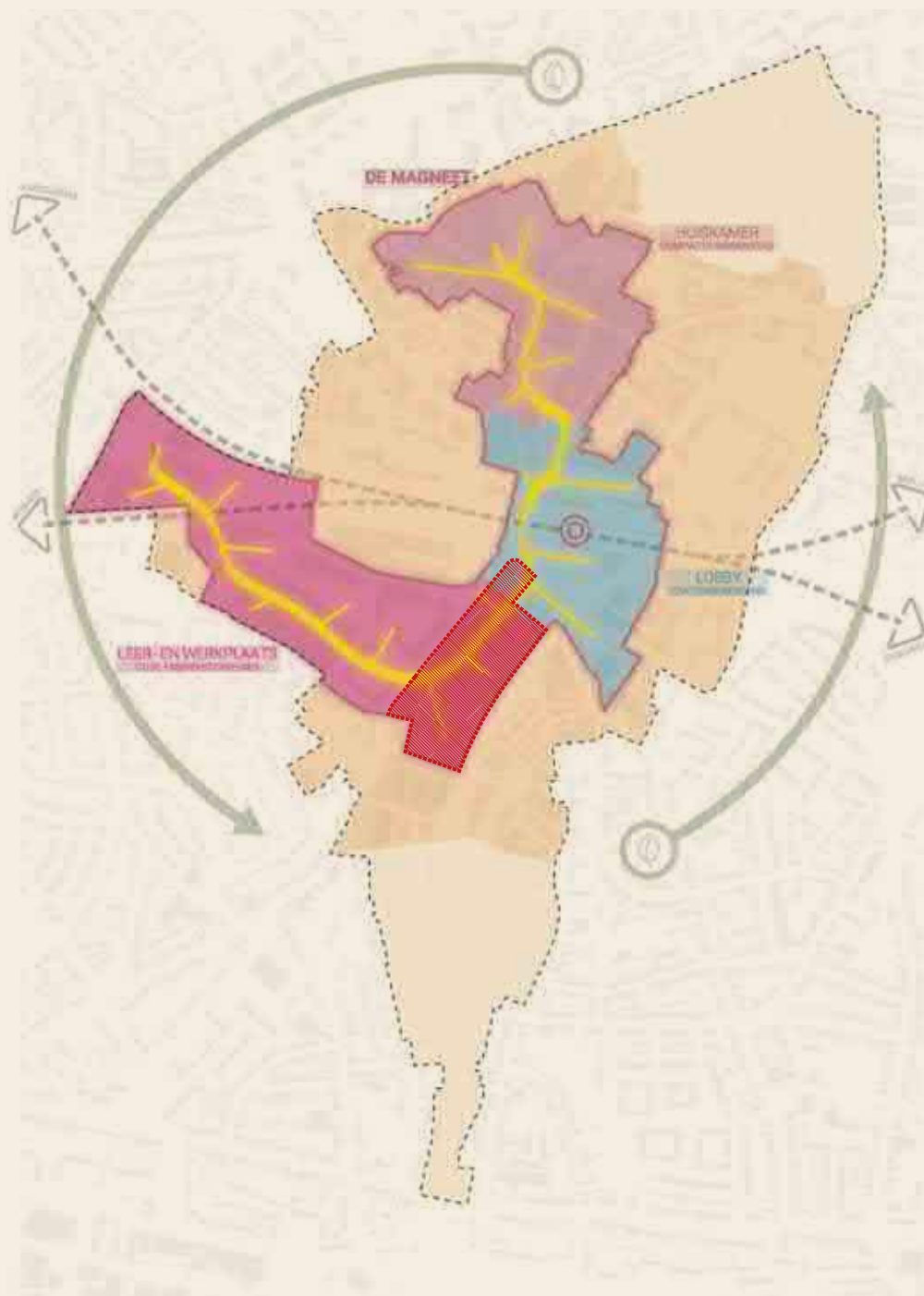
Vereenigingsgebouw, scholingsaanbod voor personeelsleden, zieken- en pensioenfondsen en allerlei sport- en culturele verenigingen. Als startplek van de april-meistakingen in 1943 staat de Machinefabriek Gebr. Stork & Co symbool voor de Twentse veerkracht.

De bedrijfsactiviteiten zijn afgeschaald en grote delen van de oorspronkelijke fabriek (welke vroeger een veel omvangrijker gebied besloeg) zijn getransformeerd en herontwikkeld, maar de nalatenschap van C.T. Stork, als pionier in het sociaal ondernemen, is nog steeds zichtbaar en voelbaar in de Hengelose gemeenschap. Wie per trein de stad binnenkomt, kan het grootse ensemble van beeldbepalende gebouwen op de KMS-locatie niet missen. Het is een plek waar de gelaagde historie nog altijd voelbaar is, dankzij de nog steeds zichtbare grootse fabriekshallen, kantoren, nauwe straatjes, schoorstenen, koeltorens en andere elementen uit de complexe productieprocessen. De historische lijnen waarlangs de fabrieken ooit draaiden zijn ook

nog steeds herkenbaar. Waar ooit spoorlijnen goederen verplaatsten, lopen nu straten en voetpaden. De beken die het water voor de fabrieken leverden lopen nog steeds door het gebied en de omgeving, soms zichtbaar en soms verborgen onder de grond. De geschiedenis van de locatie vertelt het verhaal van visie en daadkracht – maar ook van verstedelijking en gemeenschap.

Met het vrijkomen van het laatste deel van de Koninklijke Machinefabriek Stork ontstaat de kans om een nieuw hoofdstuk aan die nalatenschap toe te voegen. De technische staat van de hallen is uitzonderlijk goed en de ligging ideaal. Op steenworp afstand van station Hengelo vormt deze plek het schakelpunt tussen de binnenstad, diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen, het dynamische ontwikkelgebied Hart van Zuid en een belangrijke (internationale) spoorcorridor. Het is de ontbrekende schakel in de Hengelose Magneet. Met de ligging aan de Laan Hart van Zuid, nabijheid van de A1 en met investeringen in de Spoorlijn Zwolle-Twente-Münster wordt deze uitgangspositie alleen nog maar beter.

Ook de immateriële nalatenschap van Stork als aanjager van innovatie, techniek



2.1.2. De verbindende Hengelose Magneet

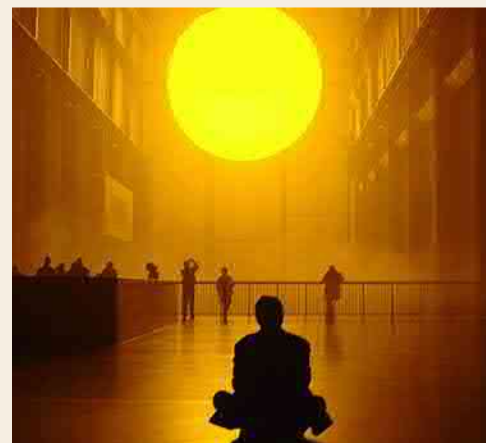
en ondernemerschap binnen Hengelo, sluit naadloos aan op de regionale ambities voor de ontwikkeling als groene technologische topregio. Vanuit onder andere SHE wordt momenteel volop gewerkt aan het versterken van het innovatie ecosysteem en het vasthouden en aantrekken van talent. Dit vraagt om durf, omarming van het technische profiel, stedelijke dynamiek en bovenal een gemeenschap. Een beter podium voor deze ambities dan het erfgoed van de KMS-locatie is haast ondenkbaar.

De KMS-locatie biedt een kans van formaat, letterlijk en figuurlijk. De momenten waarop in het hart van een stad een gebied van zo'n 4 ha met 45.000 m² aan historisch vastgoed herontwikkeld kan worden zijn zeldzaam. Qua omvang en karakter kan de KMS-locatie zich meten met menig spraakmakend voorbeeld in binnen- en buitenland. Deze plek, onlosmakelijk verbonden met de verhalen die Hengelo gevormd hebben, is de plek voor stad en regio om te laten zien dat hun technologische, gezondheids- en duurzame ambities meens zijn. De kansen zijn overduidelijk, maar de opgave minstens zo groot. Een ontwikkel- en vastgoedopgave van deze omvang heeft de kracht van deze grote (boven)regionale ambities nodig om echt tot wasdom te komen.

2.1.3. Schaalvergelijking tussen de KMS-locatie (rood) en de LocHal, Tilburg



2.1.4. Schaalvergelijking tussen de KMS-locatie (rood) en het Tate Modern, Londen



2.1.5. Schaalvergelijking tussen de KMS-locatie (rood) en de NDSM-hallen, Amsterdam



2.2 Beleidskader

De ontwikkeling van de KMS-locatie bouwt voort op beleid dat de gemeente Hengelo de afgelopen jaren geformuleerd heeft. Het vormt een belangrijke stap in de realisatie van de ambities van de Koers 2040, de Omgevingsvisie Hart van Hengelo en regionale ambities vanuit SHE en de Regionale Stedelijk Investeringsagenda Enschede-Hengelo-Almelo (RSIA).

In de jaren richting 2040 zal Hengelo, als onderdeel van het stedelijk gebied in Twente, de sociaal-economische structuur versterken met een nadruk op high tech, een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor jongeren, vakmensen en kennis- en creatieve werkers. Een internationale concurrerende groene technologische topregio waarin denkers en doeners de handen ineenslaan.

De onderliggende doelstellingen voor Hengelo en Twente zijn helder en ambitieus (zie nevenstaand kader). De ontwikkeling van SHE, over gemeentegrenzen en samen met de gemeente Enschede, is een belangrijk traject om invulling te geven aan deze opgaven. De KMS-locatie vormt één van de belangrijke brandpunten binnen deze Spoorzone,

waarin deze ambitie daadwerkelijk kan landen.

KMS-locatie binnen de Magneet en Hart van Zuid

Veel van de doelstellingen voor 2040 komen samen in de Magneet. Een gebied dat de binnenstad, de stationsomgeving en Hart van Zuid beslaat. Hier ontstaat straks nieuwe stedelijke cultuur, waarbinnen ontmoeten, interactie en kruisbestuivingen tussen bedrijfsleven, onderwijs en maatschappij de voedingsbodem vormen voor nieuwe doelgroepen en initiatieven. Een plek waar stedelijke dynamiek straks echt voelbaar is en daarmee een waardevolle toevoeging op hetgeen wat Hengelo en de regio op dit moment al te bieden hebben.

De KMS-locatie neemt een centrale plek in binnen de Magneet en Hart van Zuid. Hart van Zuid is zichtbaar aan het transformeren naar een nieuw eigentijds stedelijk gebied. Een aantrekkelijke plek om te leven, wonen, werken, leren, verblijven en ontmoeten waarin de industriële karakteristiek gebruikt wordt als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Met poppodium Metropool, de skatebaan op het industrieplein, de Gieterij, het Vereenigingsgebouw, Oyfo en tijdelijke initiatieven als Oogst en

In 2040...

- behoren we tot de top drie technologische topregio's van Nederland. Het stedelijke gebied Hengelo-Enschede is een groene technologische topregio en koploper in de (high)tech (maak)industrie.
- hebben we onze strategische ligging, met het station, de A1/A35 en het Twentekanaal als het Twentse scharnierpunt voor vervoer over het spoor, de weg en het water, optimaal uitgenut.
- zijn wij dé innovatieve gemeente in het sociaal domein. Iedereen doet mee (inclusieve samenleving); wij zetten in op kansen voor iedereen. Inwoners van Hengelo hebben een opleidingsniveau aansluitend bij de innovatieve werkgelegenheid.
- zijn we een aantrekkelijke stad met gevarieerde, nieuwe woon- en werkmilieus waar wonen, werken, leren en recreëren met elkaar in samenhang zijn. Een innovatieve culturele programmering draagt hieraan bij.
- zijn wij een stad die de digitale mogelijkheden slim en optimaal benut ('smart city'). Ook in de digitale stad hebben we aandacht voor inwoners die moeilijk mee kunnen komen in de digitale wereld.
- heeft Hengelo de transitie naar een duurzame gemeente afgerond. Met onze inwoners en partners zetten we in op het versterken van een duurzame samenleving (iedereen doet hieraan mee) en faciliteren wij duurzame groei. Toptechnologie en onderwijs worden ingezet voor verduurzaming van onze stad (consumenten en industrie) en voor innovatieve verduurzaming (circulaire economie).

2.2.1. Strategische
doelstellingen
gemeente Hengelo



2.2.2. Het stedelijke
gezicht van SHE
met de KMS-locatie
als belangrijk brand-
punt bij Station
Hengelo



2.2.3. Het ontspan-
nen gezicht van
SHE

de Möllerwerf, tekenen de contouren van deze stedelijke toekomst zich nu al af. Andere deelgebieden zijn volop in ontwikkeling, zoals De Oude Ketelmakerij, De Koppeling, Dikkers en De Hijschveste. In Hart van Zuid worden 1.500 tot 2.000 woningen gerealiseerd voor de stedelijke doelgroep. De hoge dichtheid en het grote aandeel betaalbare woningen vraagt om een mobiliteitstransitie en samenwerking over de grenzen van deelgebieden. Kwaliteit van de openbare ruimte, mobiliteit en parkeren vormen hierbij een integrale opgave. De KMS-locatie en al deze ontwikkelingen zijn als vanzelfsprekend met elkaar verbonden.

Met haar centrale locatie, grootse omvang en bijzondere industriële en historische karakter, heeft de KMS-locatie alle ingrediënten in huis om de stedelijke cultuur binnen Hart van Zuid en de Magneet een extra impuls en eigen kleur te geven. Het heeft een sterk eigen karakter, anders dan dat van de binnenstad of bestaande (culturele) voorzieningen. De locatie vergroot op geheel eigen wijze de bijdrage van Hengelo aan de regionale doelstellingen van SHE en de Cultuurregio Twente nog verder, door een impuls te geven aan het stedelijk voorzieningenniveau, het aantrekken van jong talent en het sterker

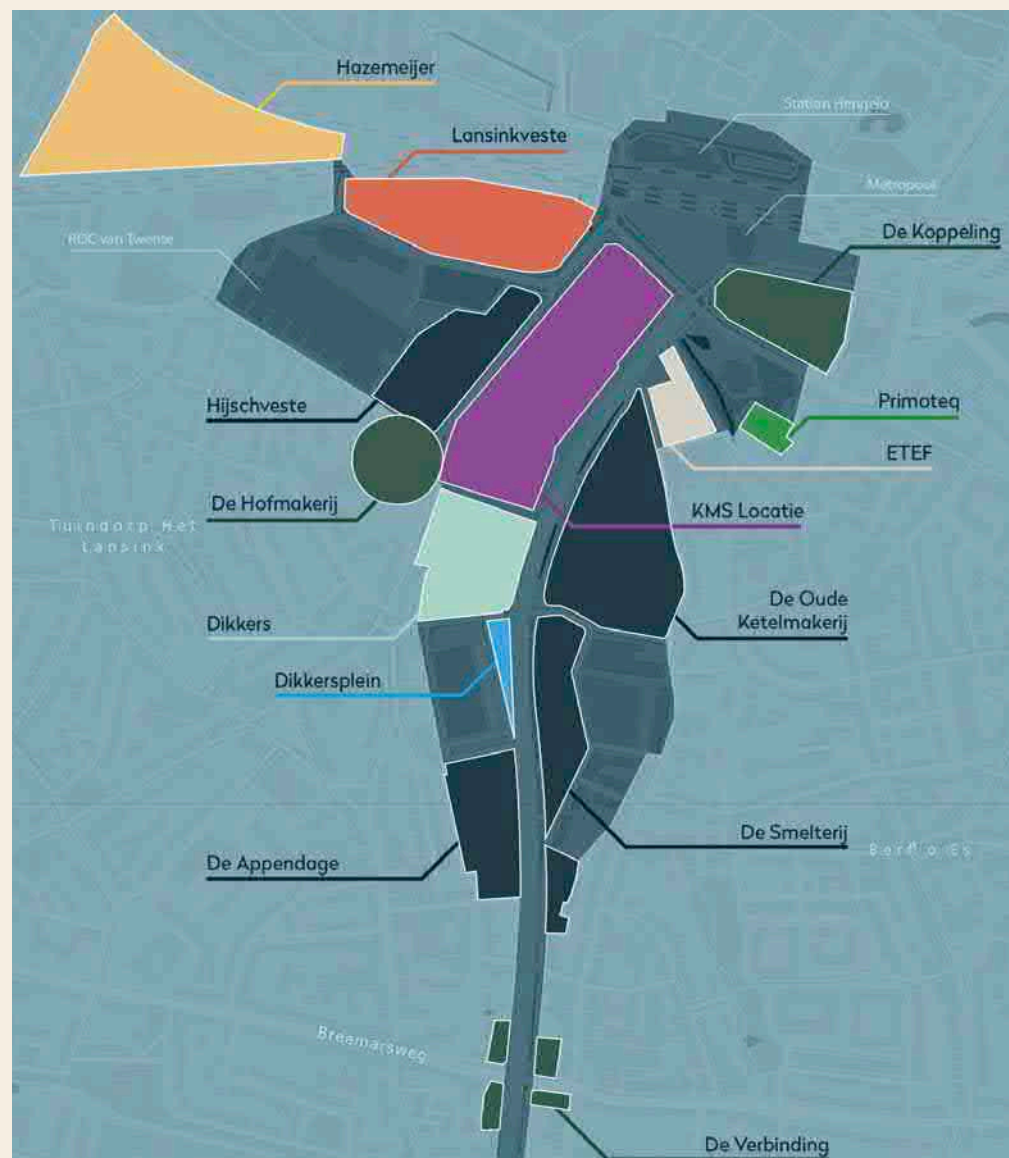
profilieren van het Twentse innovatie ecosysteem.

2.3 Wanneer is de ontwikkeling van de KMS-locatie een succes?

De succesvolle ontwikkeling van de KMS-locatie is van groot belang voor de ambities van de stad en regio. Het is dan ook belangrijk de juiste prioriteiten te stellen en afwegingen te maken bij een langdurige en complexe gebiedsontwikkeling als deze. Vanuit dit oogpunt zijn een drietal kritische succesfactoren benoemd die helder formuleren wanneer de ontwikkeling een succes is voor gemeente en projectontwikkelaar Trebbe. De kritische succesfactoren zijn de basis voor de verdere uitwerking van de plannen voor de KMS-locatie.

1. Katalysator voor de innovatieve regio

De KMS-locatie is dé plek voor jonge, stedelijke cultuur in Hengelo. Hier vind je een gedifferentieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu dat het innovatie ecosysteem van de regio ondersteunt. Dit is een bredere agenda dan alleen het realiseren van ruimte voor werkgelegenheid en innovatie. Het gaat juist ook om het creëren van een vruchtbare voedingsbodem voor



2.2.4. Overzicht van de deelgebieden binnen Hart van Zuid

het bredere regionale ecosysteem van innovatieve bedrijven. Hierin staat een aantal zaken centraal. De KMS-locatie:

- biedt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voor een (jonge) doelgroep met een stedelijke levensstijl, met gebouwen en openbare ruimte die hierop aansluiten. Voortbouwend op de beoogde doelgroepen voor Hart van Zuid.
- is een aantrekkelijke vestigingsplek voor spraakmakende bedrijven uit het innovatie ecosysteem.
- versterkt het stedelijk voorzieningen-niveau van Hengelo en de regio en draagt zo bij aan de aantrekkelijkheid van stad en regio voor bedrijven, instellingen en (toekomstige) werknemers.
- levert een bijdrage aan het systeem van kruisbestuiving en samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid, de zogenaamde Triple Helix.

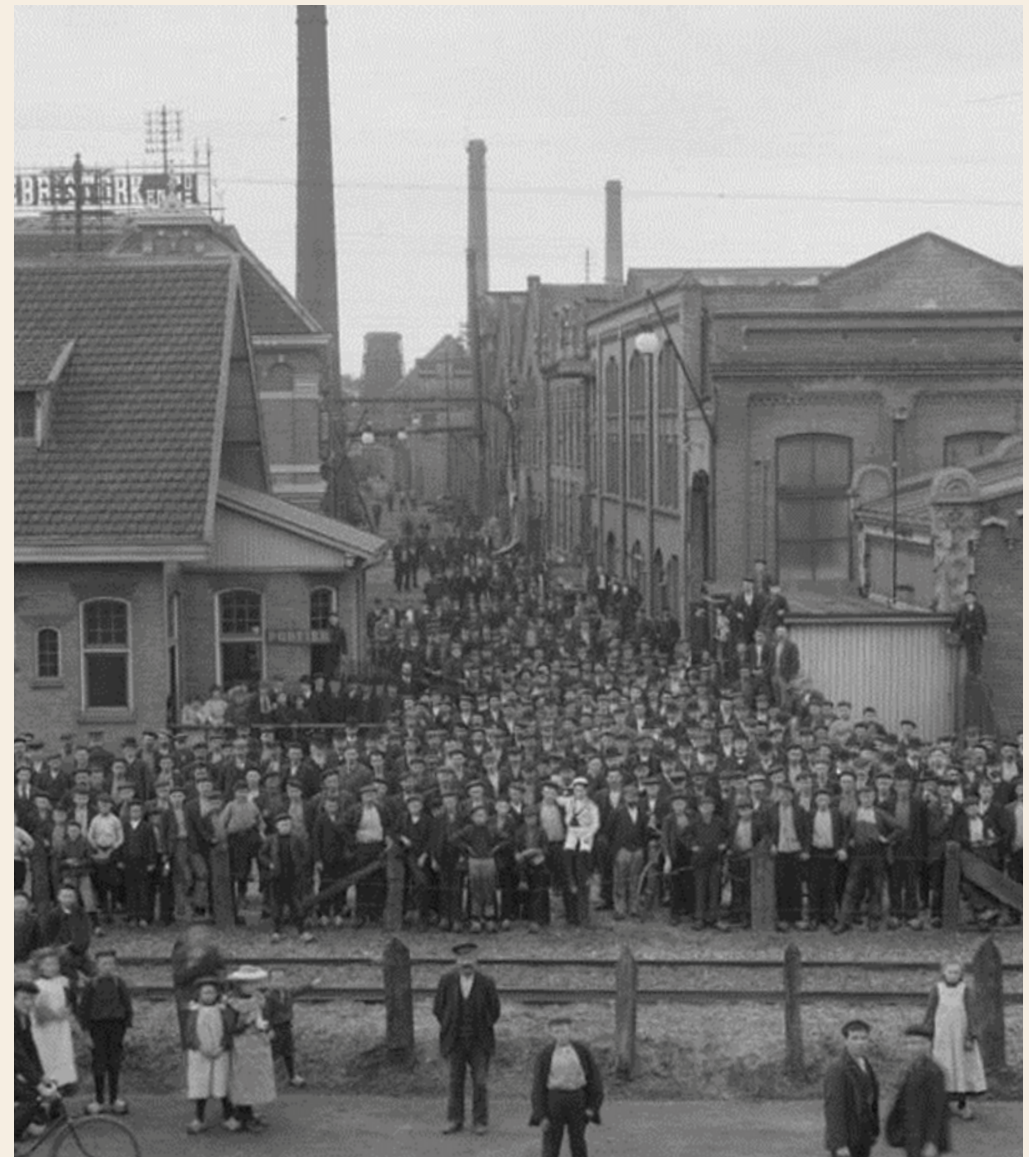
2. De nalatenschap van Stork vieren

Stork was van grote betekenis in het verleden en moet dit ook voor de toekomst zijn. De typisch Storkiaanse mentaliteit, verhalen en erfgoed zijn van onschatbare waarde voor het volgende hoofdstuk van Hengelo. Het materiële

en immateriële erfgoed van Stork is hetgeen wat deze plek uniek maakt. Binnen de herontwikkeling dient dit op vooruitstrevende wijze nieuwe betekenis te krijgen.

De KMS-locatie kent een uniek woon-, werk- en verblijfskarakter, waarin de rijke geschiedenis beleefbaar, voelbaar en zichtbaar is:

- Een unieke beleving: het grootse en historische karakter is krachtig aanwezig en voelbaar. Het is een plek die bewoner, gebruiker en bezoeker niet snel zal vergeten. Een beeldbepalend visitekaartje voor Hengelo, SHE en Twente.
- Een stevige ambitie rondom duurzaamheid en innovatie: zicht- en voelbaar in de historische omgeving. Een plek waar de vernuftige ingenieurs van weleer trots op kunnen zijn.
- Een plek van ontmoeting en ontplooiing: waar de gemeenschapszin van Stork op eigentijdse wijze nieuw leven ingeblazen wordt. Het is een plek van uitwisseling; de mooiste ervaringen en beste ideeën ontstaan immers vanuit samenwerking.



2.2.5. Medewerkers van Stork voor de fabriek, 1906

3. Haalbare en toekomst bestendige ontwikkeling

Dromen zijn mooi, ze waarmaken nog mooier. De potentie voor stad en regio is groot. Tegelijkertijd is het ook een zeer omvangrijke en complexe gebiedsontwikkelingsopgave binnen de Hengelose context. Daarom wordt in de planvorming constant de balans gezocht tussen grootse ambitie en haalbaarheid. Niet alleen, maar samen met de stakeholders uit de stad, regio en daarbuiten die de plek in de toekomst leven in zullen blazen:

- De ontwikkeling van de KMS-locatie is onlosmakelijk verbonden met de identiteit van Hengelo. Draagvlak onder bewoners, maatschappij en politiek is van groot belang voor het slagen. Enerzijds binnen de planvorming, maar ook voor het cultiveren van initiatieven die de plek straks tot leven brengen.
- De KMS-locatie dient verbonden te zijn met de omliggende ontwikkelingen en de stad. De omgeving van de plek kent een grote dynamiek, met de oplevende binnenstad en de vele ontwikkelingen binnen Hart van Zuid. De ontwikkeling van de KMS-locatie houdt hier rekening mee, zoekt actief de dialoog op en stuurt waar nodig bij. Het omgevingsprogramma vormt hierbij de basis. De KMS-locatie draagt bij aan een samenhangende en aantrekkelijke programmering in de stad.
- De KMS-locatie dient rekening te houden met het veranderende klimaat. Verblijfskwaliteit moet geborgd worden, ook met oog op verhevigende weersomstandigheden als droogte, extreme neerslag en hitte.
- Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Dit vraagt om een zorgvuldig afgewogen balans tussen

haalbaarheid en behoud van erfgoed. Alleen met een financieel gezonde ontwikkeling kan een groot deel van dit bijzondere stuk historie behouden worden en opnieuw betekenis krijgen.

- De KMS-locatie is een langjarige en complexe herontwikkelingsopgave. Dit vraagt om een open houding bij de betrokken partijen die samen de ruimte moeten zoeken om de locatie tot een succes te maken.
- De volledige potentie van de KMS-locatie kan alleen waargemaakt worden vanuit een breed gedragen initiatief. Het vraagt om durf, lef en commitment bij de betrokken partijen. Het succes van de plek is gebaat bij het positioneren binnen regionale, provinciale, nationale en Europese trajecten, fondsen en middelen.

“ De volledige potentie van de KMS-locatie kan alleen waargemaakt worden vanuit een breed gedragen initiatief. Het vraagt om durf, lef en commitment. ”

2.2.6. Interieur van de LocHal, Tilburg





Omgevingsprogramma KMS-locatie

1. INLEIDING
2. DE OPGAVE
3. AMBITIE
4. ONTWIKKELKADER
5. SPELREGELS

22

3.1 Welkom in de Koninklijke Machinefabriek Stork

Te midden van de iconische fabriekshallen ontstaat het nieuwe stedelijke gezicht van Twente. Dit is de plek waar historie en vooruitstrevend optimisme elkaar ontmoeten. Oude ketels en frisse perspectieven. Op de volgende pagina wordt geschetst hoe je de KMS-locatie in de toekomst zou kunnen beleven.

3.1.1. Interieur van de Overweghal, voorzien van grote gele kranen op rode kraanbanen





3. AMBITIE

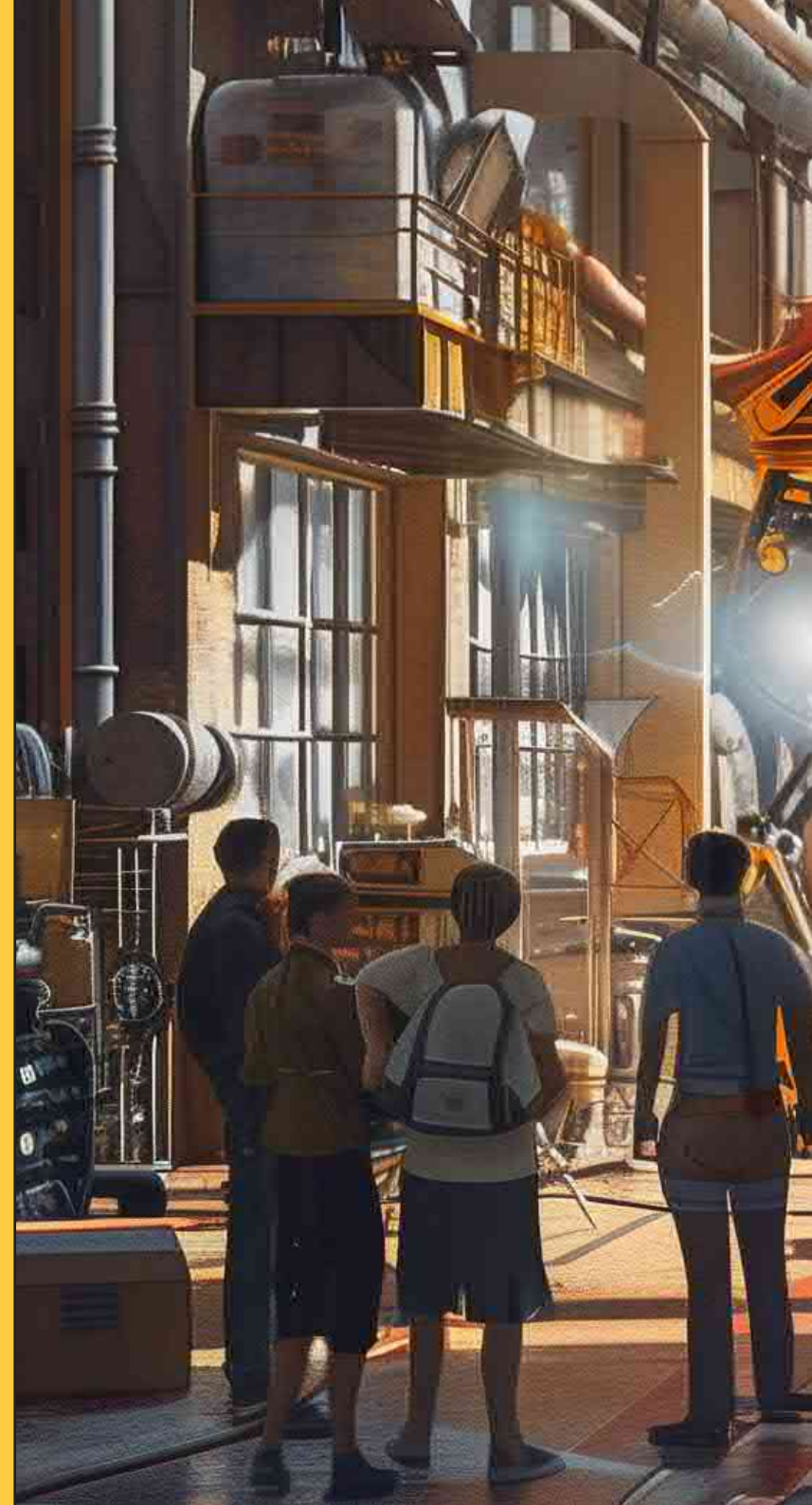
EEN TOEKOMSCHETS VAN DE KMS-LOCATIE

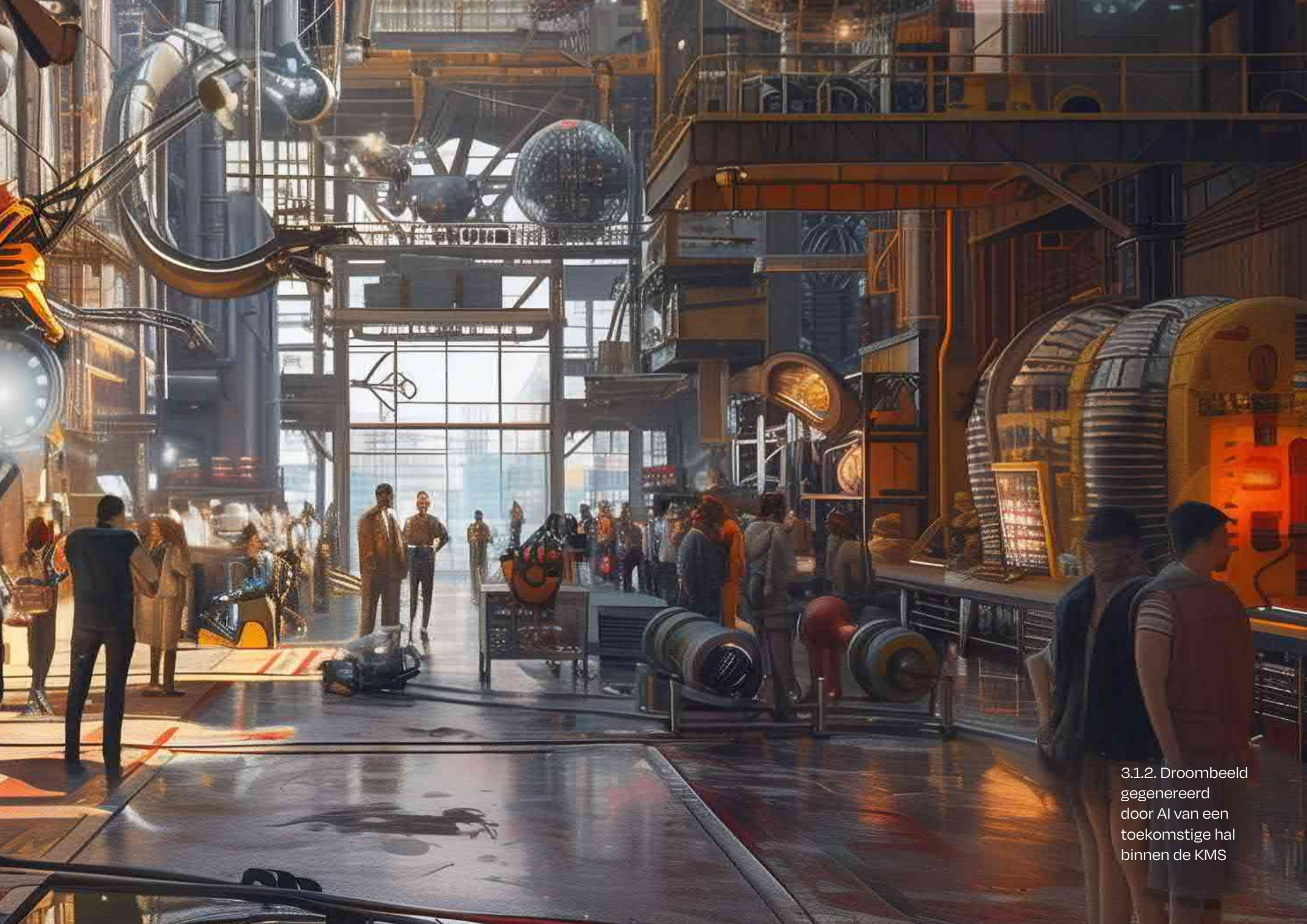
De KMS-locatie is een belangrijk brandpunt voor de innovatieve aspiraties van de regio. Hier is techniek niet alleen tastbaar, maar ook leuk en toegankelijk. Toonaangevende bedrijven, innovatiehubs en ruimte voor experiment, brengen de historische hallen tot leven. Samen wordt gewerkt aan de innovaties voor een duurzame toekomst. Ruimte, kennis en kunde worden gedeeld. Samen bereik je immers meer. Dit wordt gedaan met open vizier en voorbij de grenzen van de locatie. Om jong talent voor te bereiden op de uitdagingen van morgen wordt de samenwerking met toonaangevende onderwijsinstellingen actief opgezocht. Samen met het naastgelegen ROC, vormt de KMS-locatie een ware talentfabriek in het hart van de stad. Na een week hard werken is het tijd voor ontspanning. Bijvoorbeeld met een fanatieke bouldersessie in een van de getransformeerde hallen of een ambachtelijk (algen)biertje uit de lokale brouwerij. Zo wordt netwerken echt leuk!

Wanneer bedrijven 's avonds of in het weekend de deuren sluiten blijft het niet stil op straat. Hier hoor je het nieuwe geluid van Twente, met bijzondere horeca die de dingen net anders doet dan elders in de stad en kunstinstallaties die de zintuigen prikkelen. Ideaal voor degene die nog even door wil na een bezoek aan het Metropool. In de parkjes en hallen vind je soms tijdelijke programmering en evenementen die techniek en Twentse cultuur in een nieuw daglicht zetten. En voor wie nog niet genoeg gehad heeft is er na zonsondergang nog van alles te beleven.

De bewoners van de KMS kiezen voor een spannende woonomgeving die Twente nu nog niet te bieden heeft. Deze bewoners, jong van geest, kijken verder dan hun voorkeur. Op een gemiddelde dag breng je de was naar de wasserette, waar je vervolgens onder het genot van een goede kop koffie je laptop openslaat. Na een korte stop thuis, werk je jezelf het zweet in bij de sportschool. Na in het Koeltorenpark in alle rust genoten te hebben van de laatste zonnestralen, is het 's avonds tijd om met een paar goede vrienden te genieten van het optreden van die ene band. En heb je een keer wat anders te doen? Je zit zo in de trein of deelauto richting Eindhoven of Zwolle.

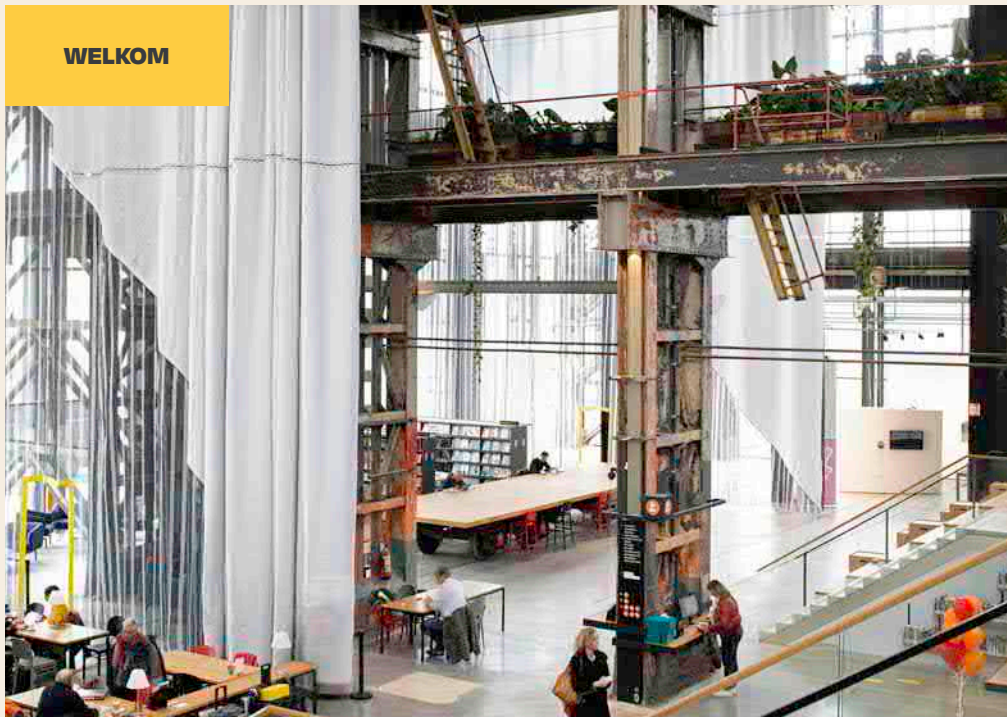
Dit alles maakt de KMS-locatie meer dan een hip, stedelijk gebied. Het is een gemeenschap waar historie, cultuur en technologie samen een nieuw verhaal smeden.





3.1.2. Droombeeld
gegenereerd
door AI van een
toekomstige hal
binnen de KMS

WELKOM



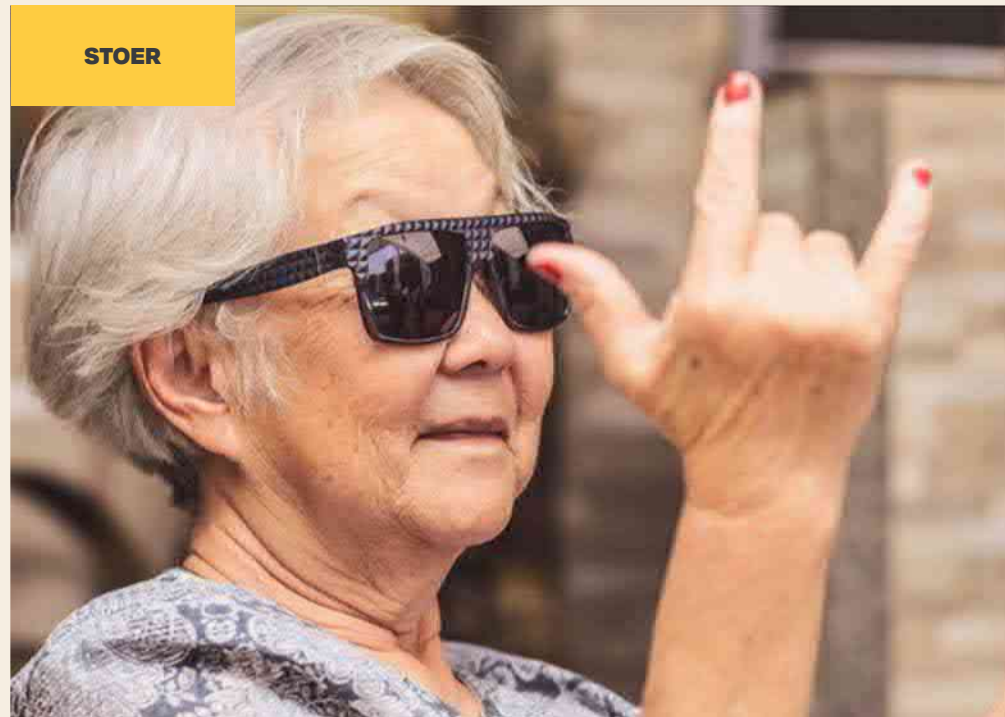
Verbonden met de binnenstad maar met een eigen, andere vibe. De KMS-locatie is een trefpunt voor huidige en nieuwe Hengeloërs en bezoekers van buiten. Een plek die je niet alleen wil bezoeken, maar waar je wil blijven.

3.2 Welkom, Stoer, Uitdagend en Verwonderend

Voor de KMS-locatie zijn vier kernwaarden geformuleerd. Deze kernwaarden vertellen in de meest basale vorm het 'verhaal' van de KMS-locatie, inclusief de betekenis binnen SHE en Hart van Zuid. Complexe gebiedsontwikkelingen als deze verlopen vrijwel

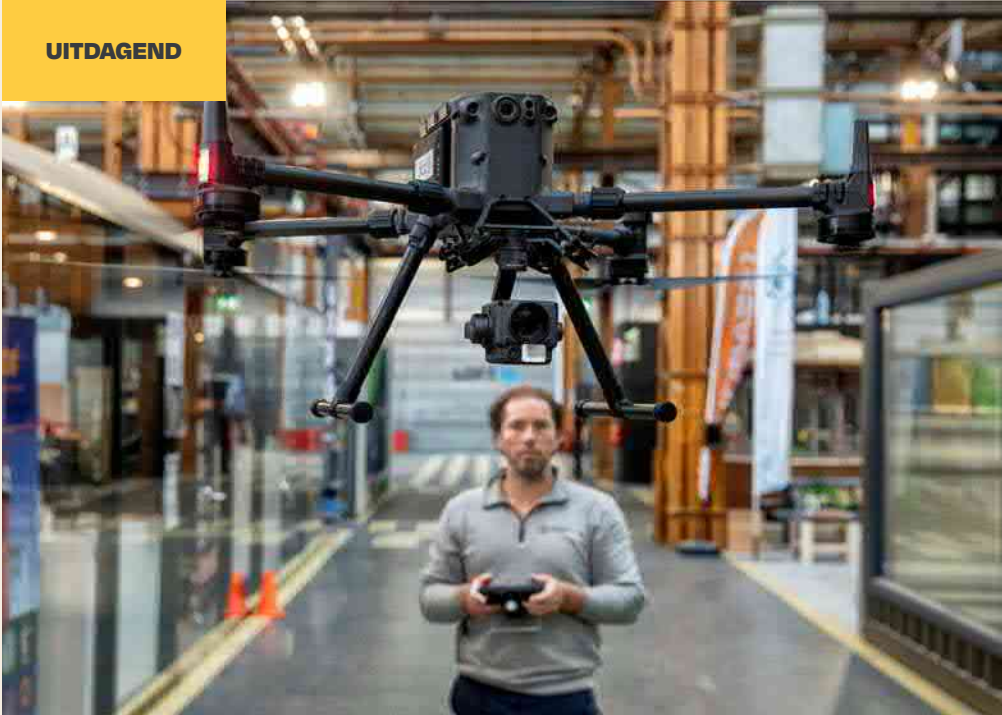
nooit in een rechtlijnig proces van "A" naar "B". De kernwaarden bewaken daarbij de essentie van hetgeen binnen de ambitie beoogd wordt. In de volgende paragraaf (3.3) wordt uiteengezet hoe de kernwaarden zich vertalen tot het toekomstig gebruik, doelgroepen en programma's.

STOER



"Wow". Dat is het woord dat in je opkomt wanneer je voor het eerst de grote hallen van de KMS-locatie betreedt. Hier werkten doeners en denkers met lef, zoals er nog altijd velen in de regio te vinden zijn. Een locatie als deze transformeren hoeft niet bescheiden, maar mag met durf!

UITDAGEND



KMS daagt je uit. Het is de plek om te ondernemen, dromen en grenzen te verleggen. Voor de gebruikers van de toekomst maar ook voor de stad als geheel. Het is een plek waar innovatie tot uiting komt, zichtbaar wordt en inspireert.

VERWONDEREND



Het cultureel erfgoed en de geschiedenis van Hengelo krijgen opnieuw betekenis, verrassend en relevant. Het is een plek die tot de verbeelding spreekt en waar je geweest moet zijn. Nieuw en anders, maar passend bij de trots en identiteit van Hengelo en de regio Twente.

3.2.1. Kernwaarden
voor de KMS-locatie

3.3 KMS-Community

De KMS-community ligt aan de basis van het leven binnen de toekomstige KMS-locatie. Een plek waar werken, wonen, leren en ontdekken samenkomen, een plek waar mensen elkaar ontmoeten en een plek waar mensen buiten de lijntjes durven te kleuren. Creatievelingen, bewoners, ondernemers en werknemers die zich samen inzetten om de KMS tot leven te brengen. Ieder pakt op eigen wijze het podium. Het resultaat? Verschillende bloedgroepen die elkaar ontmoeten en van elkaar leren. Hier woont en gedijt het talent van de toekomst. Gemeenschap is daarbij een groot goed, net zoals het Stork vroeger kenmerkte in Hengelo. Hier wordt actief op gestuurd. Dit vraagt om een open houding die terug te zien is bij de toekomstige gebruikers.

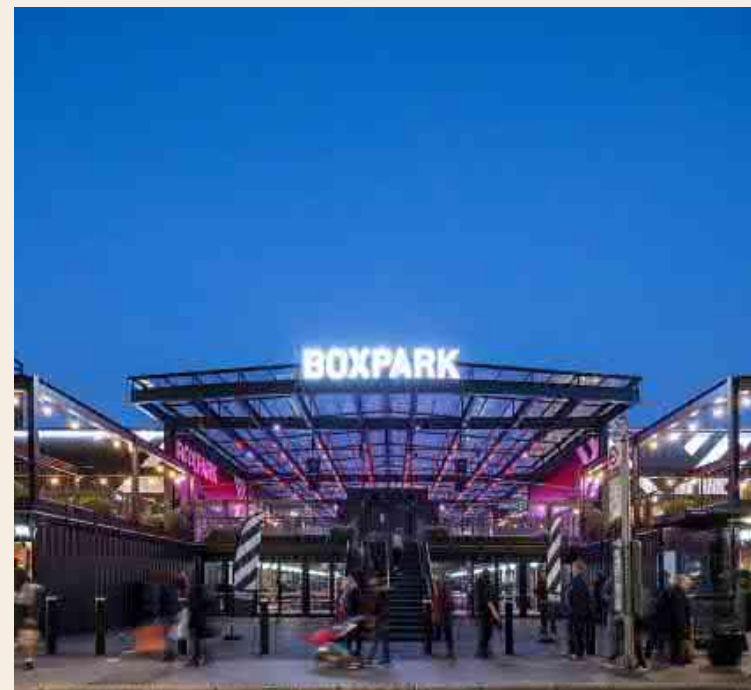
Bakermat voor stedelijke cultuur

Stedelijke cultuur gaat niet per definitie over een theater of museum, maar over de energie die ontstaat als activiteiten, mensen, ideeën en invalshoeken samenkomen. Binnen de stad en SHE is dit straks nergens zo voelbaar als op de KMS-locatie. Het is de plek waar historie, innovatieve technologie en ambacht samenkomen, in permanente

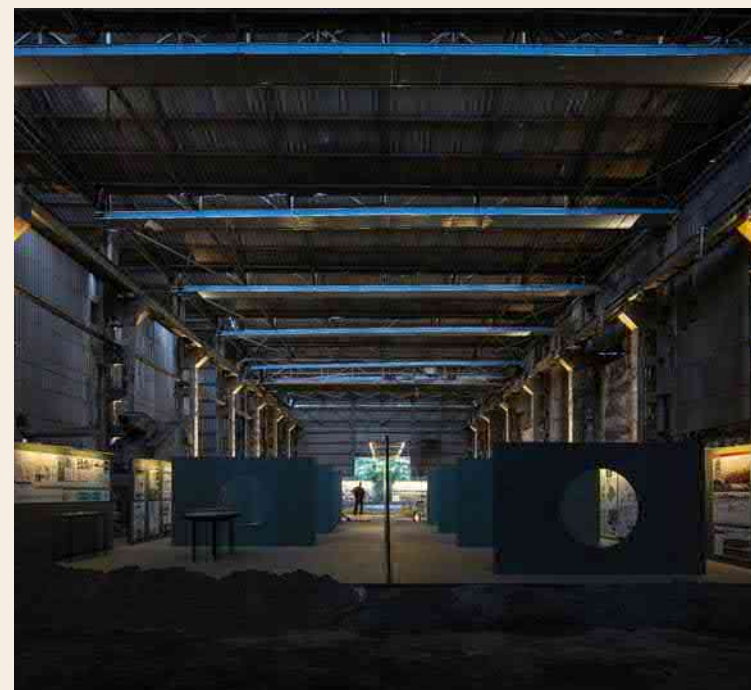
en tijdelijke vorm. Een gebied dat mensen jong van geest aanspreekt en inspireert. Culturele programmering functioneert hierbij als bindmiddel tussen wonen, werken, en onderwijs. Het geeft het ecosysteem en de KMS-gemeenschap kleur, inspireert tot nieuwe samenwerkingen en zorgt voor een boeiende en aantrekkelijke plek om te wonen, werken en bezoeken. Daarbij wordt ingezet op experimentele en vernieuwende activiteiten die bijdragen aan een actieve creatieve scene.

Binnen de KMS-locatie worden creatieve makers uitgenodigd om nieuw perspectief te geven op wat kunst, cultuur media en techniek betekenen, aansluitend bij de jonge doelgroep, het DNA van Hengelo en de regionale ambities. De openbare ruimte tussen de oude hallen en draagstructuren functioneert als podium voor de stad. Flexibele programmering brengt het gebied tot leven en zorgt dat er altijd iets te ontdekken is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een buitenbioscoop, exposities, installaties die de nieuwste duurzaamheidstechnieken tastbaar maken en zogenaamde "generators" (underground) plekken waar vernieuwing van cultuur plaatsvindt door te experimenteren en innoveren. Ook worden de

3.3.1. Boxpark, stedelijke hotspot in Croydon, Londen



3.3.2. The Grid Installation in de Gia Lam Train Factory, Hanoi



mogelijkheden onderzocht voor nieuwe uitingsvormen van het nachtleven waar Hengelo ooit zo om bekend stond, passend bij de industriële vibe van de locatie.

Een gebiedsgerichte organisatie (bijvoorbeeld een zogenaamde aanjager) coördineert tijdelijke programmering en evenementen en legt relaties tussen de aanwezige partijen. Hierbij wordt de link gelegd met de programmering van de stedelijke culturele voorzieningen, de regionale cultuuropgave vanuit SHE en de Cultuurregio Twente.

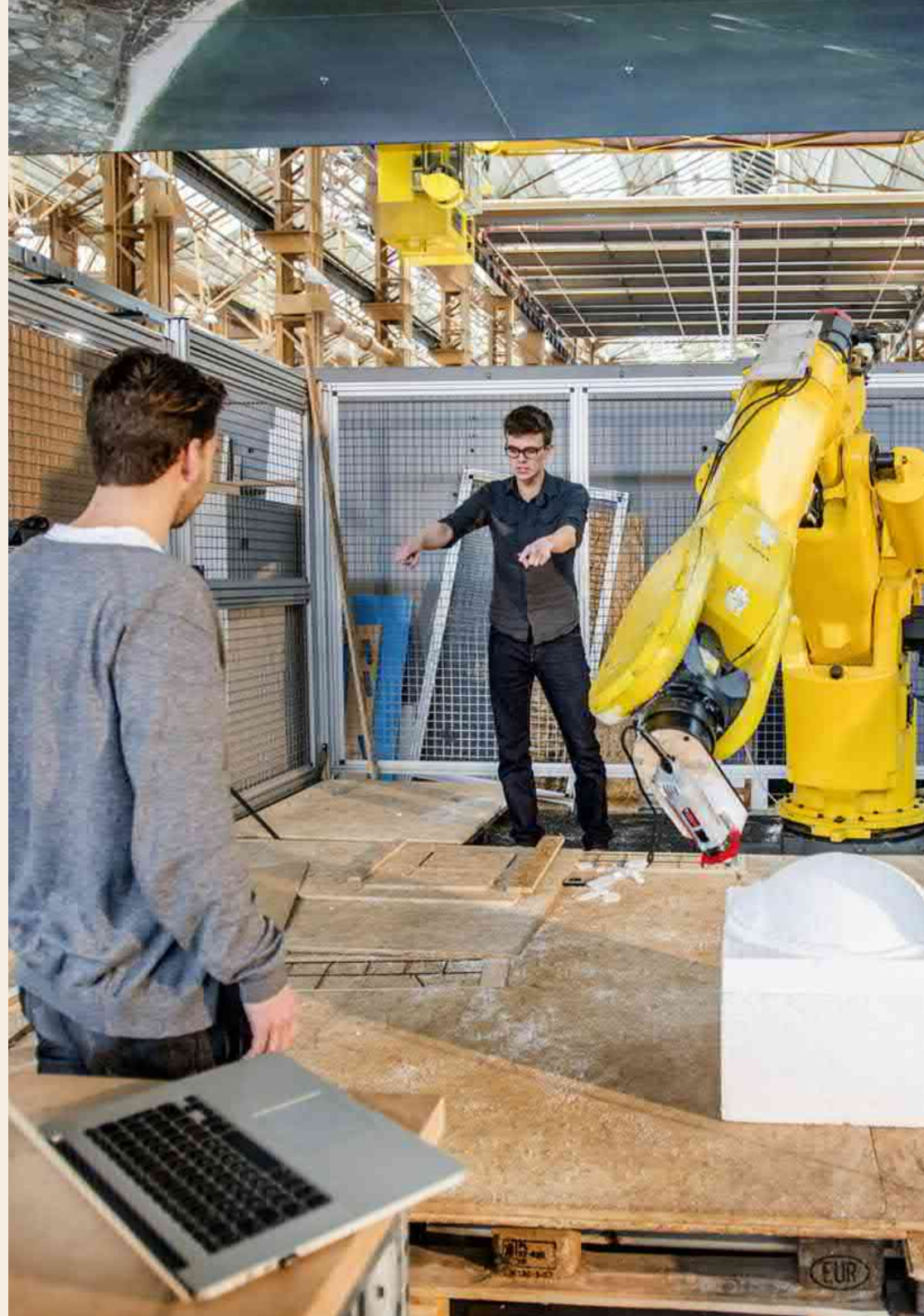
Thuishonk voor innovatie

De KMS-locatie is een uniek onderdeel van het Twentse innovatie ecosysteem. Met haar centrale ligging, onderscheidende historie en diversiteit aan programma's, is het de plek voor bedrijven die baat hebben bij de zichtbare energie en interactie die dit stedelijke gebied met zich meebrengt. Een living lab waar innovaties voor een meer duurzame toekomst ook daadwerkelijk in de praktijk gebracht kunnen worden. De KMS-locatie vormt hiermee een waardevolle aanvulling op het bestaande regionale aanbod. Nieuw en anders, maar nooit ver weg en met onder andere het Kennispark en High

Tech Systems Park (HTSP) op slechts enkele minuten afstand met OV, fiets of auto.

Je vindt hier een diversiteit aan bedrijven met ruimten voor maken, maar ook voor kantoorachtige ruimtes en co-working plekken. De nadruk ligt op kleine en middelgrote bedrijven, waarbij met name kansen liggen voor doorgroeierende scale-ups die profiteren van de nabijheid van andere ondernemingen. Grotere bedrijven en gevestigde namen zijn niet uitgesloten, maar dienen in hun schaal en houding wel bij te dragen aan het gedifferentieerde ecosysteem. Door kennis en kunde te delen, worden bedrijven gefaciliteerd in hun toekomstige ontwikkeling. Denk hierbij bijvoorbeeld aan incubators die jonge bedrijven helpen met strategieontwikkeling of het ophalen van kapitaal. Ook kan gedacht worden aan makerspaces met machines die voor individuele bedrijven al snel te kapitaalintensief zijn. Hierbij is het van belang om relaties binnen de regio aan te gaan en verbinding te zoeken met partijen als de Universiteit Twente, Hogeschool Saxion, ROC van Twente, Carmel College, HTSP, Kennispark, Technology Base, Twente Board en anderen. Zo kan de KMS-locatie stevig binnen de regionale Triple Helix

3.3.3. Aan het werk met een robotarm in de RDM, Rotterdam





verankerd worden.

Bedrijven die zich vestigen op de KMS-locatie opereren niet achter gesloten deuren en dichte gevels, maar keren de blik naar buiten. Hier gebeuren dingen waar Twente trots op mag zijn. Daarom krijgen bedrijven ruimte om hun innovaties ook daadwerkelijk te testen in de openbare ruimte en gebouwde omgeving. De industriële oorsprong van de locatie met zijn zware funderingen, kranen en grote verdiepingshoogten biedt hiervoor een unieke uitgangspunt. Een representatief visitekaartje voor innovatief Twente, waar technisch vernuft en ondernemerschap zichtbaar en beleefbaar wordt voor het brede publiek.

De plek voor ontplooiing van technisch talent

Binnen de KMS-locatie komen de knappe koppen en gouden handen uit Hengelo, Twente en daarbuiten samen. Er ontstaat een systeem van open innovatie, waarbij onderwijs en bedrijfsleven geen gescheiden werelden vormen maar met elkaar optrekken. Dit biedt kansen voor het delen van faciliteiten als praktijkruimten en het opzetten van gezamenlijke leer-werktrajecten. Zo kunnen studenten en scholieren leren en werken met de

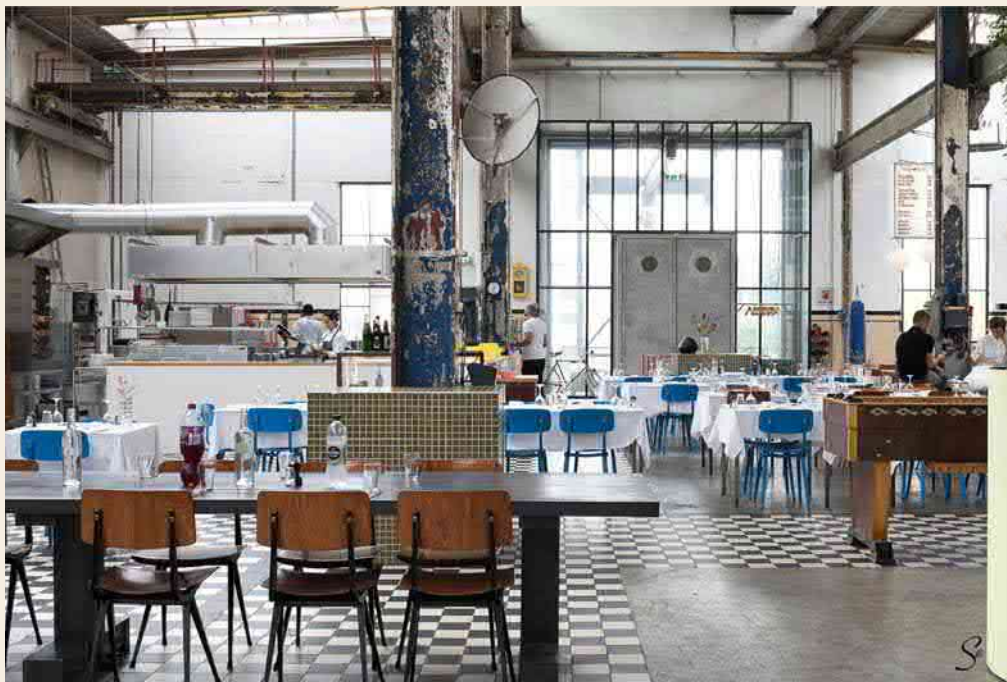
nieuwste technologieën en installaties, zodat ze volledig klaargestoomd worden voor de praktijk van morgen. Er ontstaat een voedingsbodem voor gelegenheidscoalities waarin bedrijven zich kunnen laten inspireren door frisse, jonge ideeën en tegelijkertijd een bijdrage kunnen leveren vanuit hun eigen gespecialiseerde kennis. Zo ontstaat de basis voor inspirerend onderwijs midden in de samenleving, waar levenslang geleerd wordt en effectief gestuurd kan worden op de actuele vragen. Een plek waar een brede groep Hengeloërs en Twentenaren tot ontplooiing kan komen. Van scholier, student en startende ondernemer tot de gerenommeerde professional en carrièreswitcher. Het succes van deze ambitie gaat voorbij de muren van de KMS-locatie. Aan de basis ligt verbinding met de diverse onderwijsinstellingen en bedrijven die Hengelo, SHE en Twente kleur geven. Alleen dan kan de KMS-locatie een belangrijke spil vormen binnen het grotere innovatie ecosysteem.

Thuis is meer dan wonen

De KMS-locatie is dé woonplek voor de oorspronkelijke en nieuwe Twentenaar met een stedelijke leefstijl. Ambitieuze mensen vaak jong van geest, die een omgeving zoeken die stimuleert. Extra-

3.3.4. Praktijk-onderwijs van de toekomst in de Duurzaamheids-fabriek, Dordrecht

3.3.5-8. Fahle Gallery Street, Tallinn - Szatyor Bár és Galéria, Budapest - Radio Royaal, Eindhoven, Earthrise Studios, Londen



32

vert, avontuurlijk en stedelijk georiënteerd. Er is altijd wat te beleven en met het station op steenworp afstand vormt de KMS-locatie de perfecte uitvalsbasis. Hier wonen is een nadrukkelijke keuze voor stedelijke dynamiek, gemeenschapsgevoel en de historische sfeer. Het is een omgeving die jong talent als stedelijke starters, bedreven technenuten, PhD'ers of (internationale) studenten aanspreekt. Geëdeelde voorzieningen ontzorgen niet alleen, maar bieden ook kansen voor laagdrempelige ontmoeting. Een welkome bonus als nieuwkomer in de stad of bij de start van een nieuwe levensfase na de studie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de co-working plek, urban gym of wasserette met koffiebar. Vanuit dit karakter vormt de KMS-locatie als woon- en leefomgeving een belangrijke impuls voor de innovatieve ambities van de regio en sluit ze aan bij de beoogde doelgroepen van Hart van Zuid.

Je vindt hier straks een diversiteit aan appartementen in de huur- en koopsector met verschillende prijsniveaus. Met vernieuwende woonconcepten worden de behoeften van starters op de arbeidsmarkt gefaciliteerd. Bijvoorbeeld woningen die speciaal ontworpen zijn om te delen met anderen, met collectieve

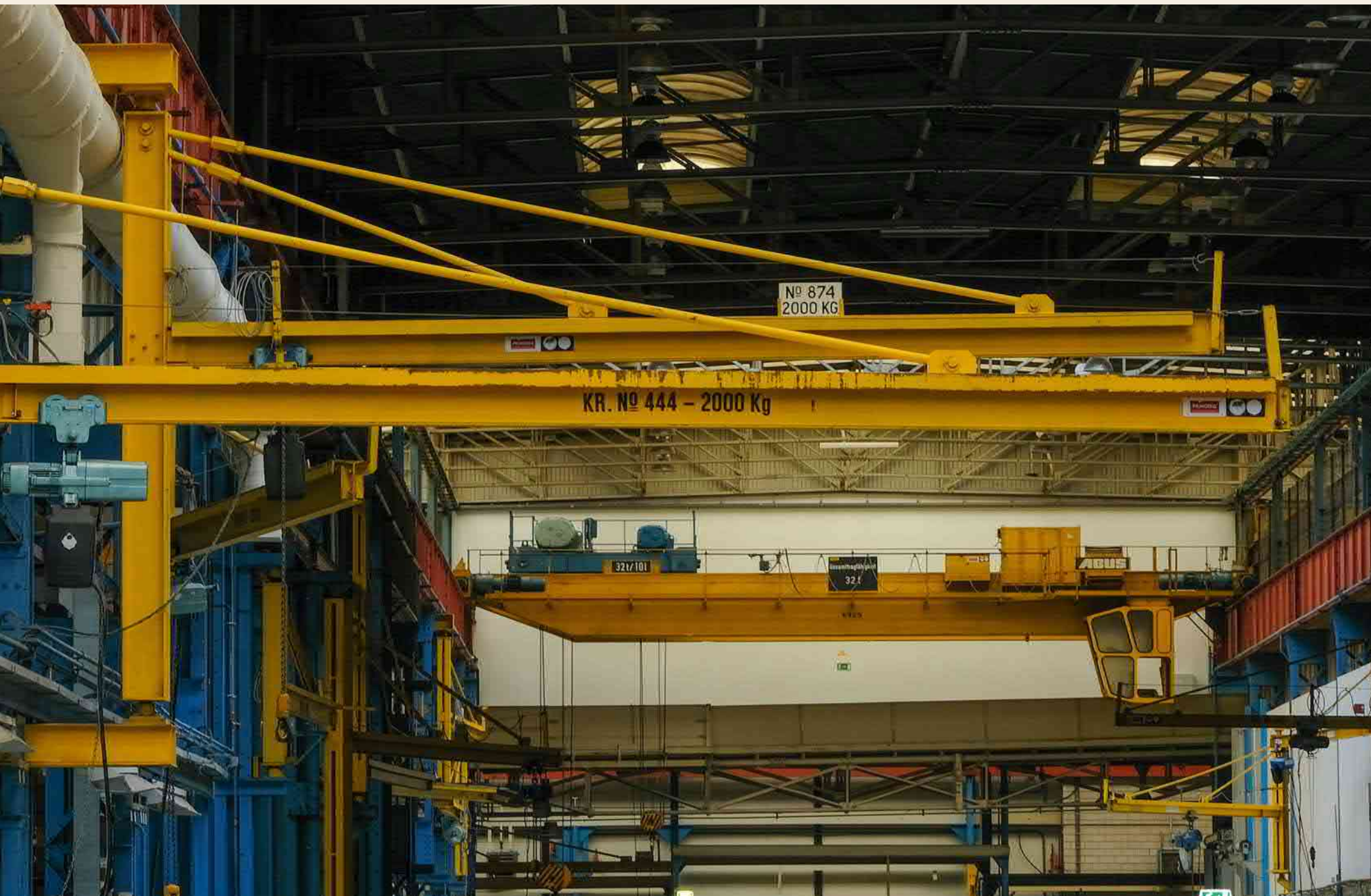
faciliteiten en gezelligheid, maar ook voldoende privacy. In de luwere delen van het gebied is daarnaast ruimte voor grotere stedelijke appartementen. Zo biedt de KMS-locatie, naast de nadruk op jong talent, ruimte aan een diversiteit aan bewoners. Mentaliteit en stedelijke oriëntatie zijn de verbindende factor.

Actief, gezond en aantrekkelijk

Sport en bewegen zijn onlosmakelijk verbonden met het dagelijks leven binnen de KMS-locatie. Deze momenten van ontspanning, tijd voor jezelf of verbinding met anderen hebben een directe invloed op de kwaliteit van leven en zijn essentieel voor een gezond bestaan. De buitenruimte nodigt op laagdrempelige wijze uit tot bewegen. Lopen en fietsen vormen de dominante mobiliteitsvormen binnen het gebied. Door het mee-ontwerpen van beweegtracks in de openbare ruimte, worden sport en beweging bereikbaar en toegankelijk voor alle gebruikers van de KMS-locatie en het grotere Hart van Zuid. Daarnaast zien we kansen voor (commerciële) sportvoorzieningen die aansluiten bij de beoogde jonge doelgroep, zoals een hechte sportschool.

3.5.9. Kenmerken-
de gele kranen in
Grote Stelplaats





1. INLEIDING

2. DE OPGAVE

3. AMBITIE

4. ONTWIKKELKADER

5. SPELREGELS

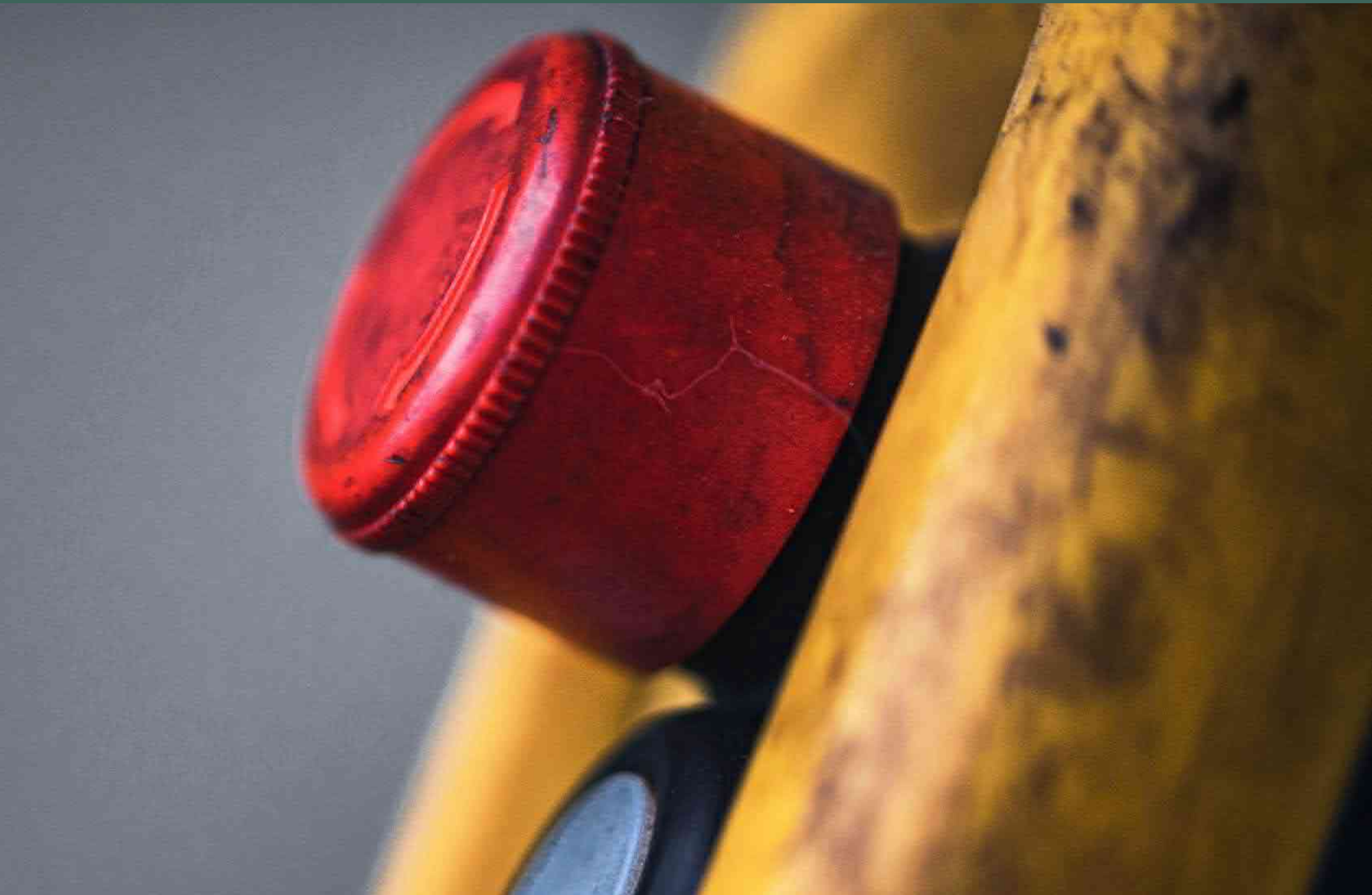
34

4.1 Behoud door ontwikkeling

Het erfgoed van de oude Stork fabrieken en de KMS-locatie is van groot belang voor Hengelo en dient binnen de herontwikkeling met zorg behandeld te worden. Ervaring leert echter dat niet alles in de praktijk op toekomstbestendige wijze behouden kan worden. Veranderend gebruik in de nieuwe tijd brengt zijn eigen behoeften, eisen en overwegingen mee. Zo vraagt een leefbaar stuk stad om meer openbare ruimte, plek voor mobiliteit, ruimte voor beweging, groen, licht en lucht dan een industrieel productieproces. Dit is niet alleen ter bevordering van de verblijfskwaliteit maar ook met het oog op het realiseren van een toekomstbestendige omgeving. Ook moet onderkend worden dat

4.1.1. Controle
knop in de KMS-
locatie

Omgevingsprogramma KMS-locatie



4. ONTWIKKELKADER

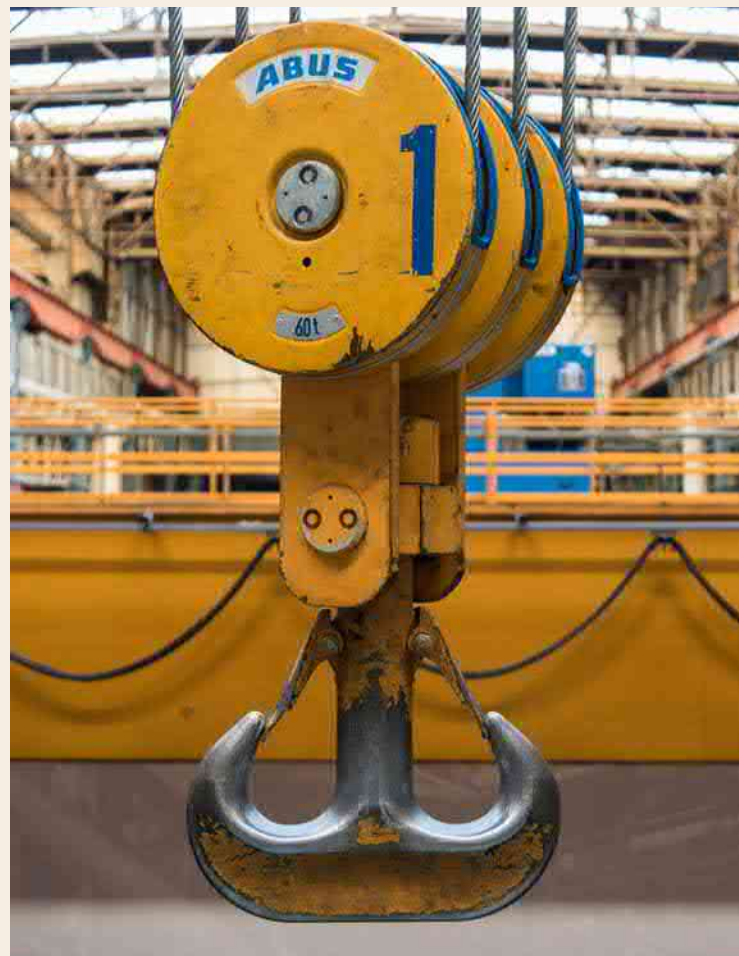
succesvolle herontwikkeling en behoud van de KMS-locatie enkel mogelijk is bij voldoende financiële haalbaarheid. Het toevoegen van nieuwe functies zorgt hierbij voor een uitdaging, omdat het bestaand vastgoed deze nieuwe functies niet altijd goed kan accommoderen, zij het vanuit typologie, omvang, eisen of vragen vanuit de hedendaagse markt. Ruimtelijk-programmatische verkenningen wijzen uit dat dit met name bij woningbouw een uitdaging is. Dit laat zich soms lastig integreren binnen de bestaande gebouwen.

Tegelijkertijd is de toevoeging van een substantieel woningbouwprogramma niet alleen een nadrukkelijke ambitie vanuit de gemeente, maar ook belangrijk voor een (financieel) haalbare herontwikkeling. Het maken van bewuste keuzes is dan ook onvermijdelijk om de locatie nieuw leven in te blazen.

Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling, waarbij zoveel mogelijk recht gedaan wordt aan het materieel en immaterieel erfgoed. Dit betekent dat niet

alles geconserveerd zal worden, maar dat via transformatie en herontwikkeling het karakter van de plek zo goed mogelijk in zijn kracht gezet wordt en de waarde zoveel mogelijk behouden blijft voor bewoner, gebruiker en bezoeker. Het vastgestelde 'Parapluplan Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid' vormt hierbij een belangrijke onderlegger. In de door BOEi uitgevoerde bouw- en cultuurhistorische verkenning wordt deze nader verdiept voor de KMS-locatie. Samen vormen deze belangrijke input voor de afweging rondom behoud, transformatie en eventuele sloop-nieuwbouw. Deze afwegingen zullen in het vervolgproces nader onderzocht en uitgewerkt worden.

In het vorige hoofdstuk is reeds geschetst hoe de KMS-locatie de onderdelen van de immateriële nalatenschap van Stork als gemeenschapszin en ondernemerschap nieuwe betekenis geeft. Tegelijkertijd beogen we ook in de fysieke planvorming de materiële nalatenschap te borgen, versterken en terug te brengen. Om dit te bereiken worden verschillende middelen



4.1.2. Kraan binnen een van de KMS hallen, geel is de kleurcodering voor beweegbare elementen

4.1.3. Luchtfoto van Hengelo in de jaren '30 waarop de toenmalige omvang van Stork goed zichtbaar is



Fabrieksterrein

Binnenstad



gehanteerd. Binnen de essentiekartaart (Hoofdstuk 4.2) en de spelregels (Hoofdstuk 5) worden deze nader geduid.

Het Ensemble als vertrekpunt

De schaal en omvang van de KMS-locatie is een zeldzaamheid. De aan-eenschakeling van werkplaatsen, machinehallen, kantoren en voorzieningen voor personeel vormen samen één geheel. Een ensemble met horizontaal karakter, waarin de fabrieksstraten en gebouworiëntaties de oude spoorverbindingen tonen.

Binnen de herontwikkeling wordt voortgebouwd op het karakter van dit ensemble. De oriëntatie van de gebouwen, het horizontale karakter van het hoogteprofiel en de pluriformiteit van aan-eengeschakelde volumes, vormen hierbij belangrijke elementen.

Historische lijnen behouden en terugbrengen

De hallen van de KMS-locatie waren vroeger onderdeel van een groot aan-eengeschakeld productieproces. Spoorlijnen verbonden de locatie met de buitenwereld en liepen via ronde draaischijven tot in de hallen. Dit type structuren is kenmerkend voor de wijze waarop de locatie gefunctioneerd heeft

en de verschijningsvorm die het vandaag de dag nog steeds heeft.

Binnen de planvorming worden dit type oude structuren, zichtbaar en onzichtbaar, actief opgepakt. Zo wordt de brug geslagen tussen het historisch en toekomstig gebruik. De Fabrieksstraat blijft een belangrijke as in het gebied en de voormalige spoorlijnen en draaischijven vormen de basis voor nieuwe routes. De oude portiersloges markeren ook in de toekomst de entrepunten tot het gebied. Er wordt onderzocht wat de rol kan zijn van bijvoorbeeld de Berfloboek die essentieel was voor de vestiging van de fabriek en nog altijd zichtbaar is onder het Dienstgebouw (5) en in de omgeving. Bij eventuele sloop-nieuwbouw van gebouwen wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het behoud van de lange lijnen en stramienmaten. Dit alles heeft gevolgen voor de structuur van de openbare ruimte en de oriëntatie van de gebouwen waarin de historische noordnoordoost oriëntatie dominant zal blijven.

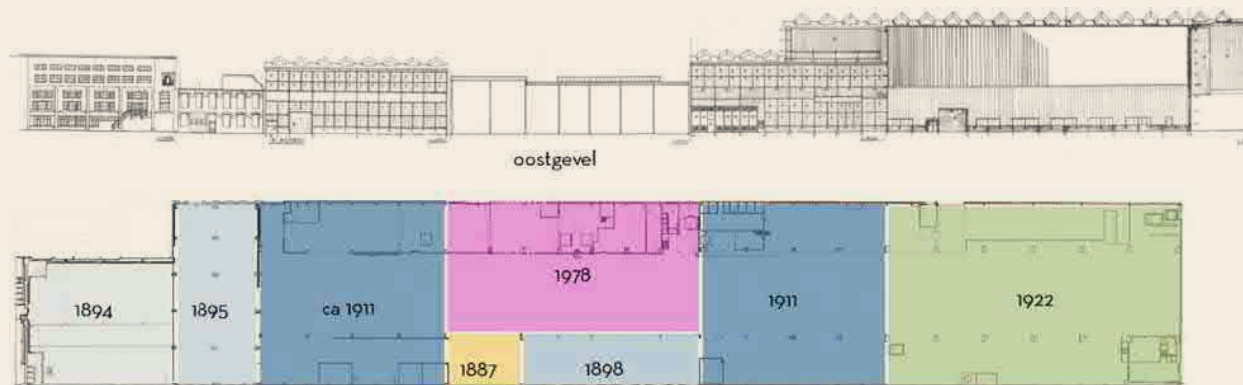
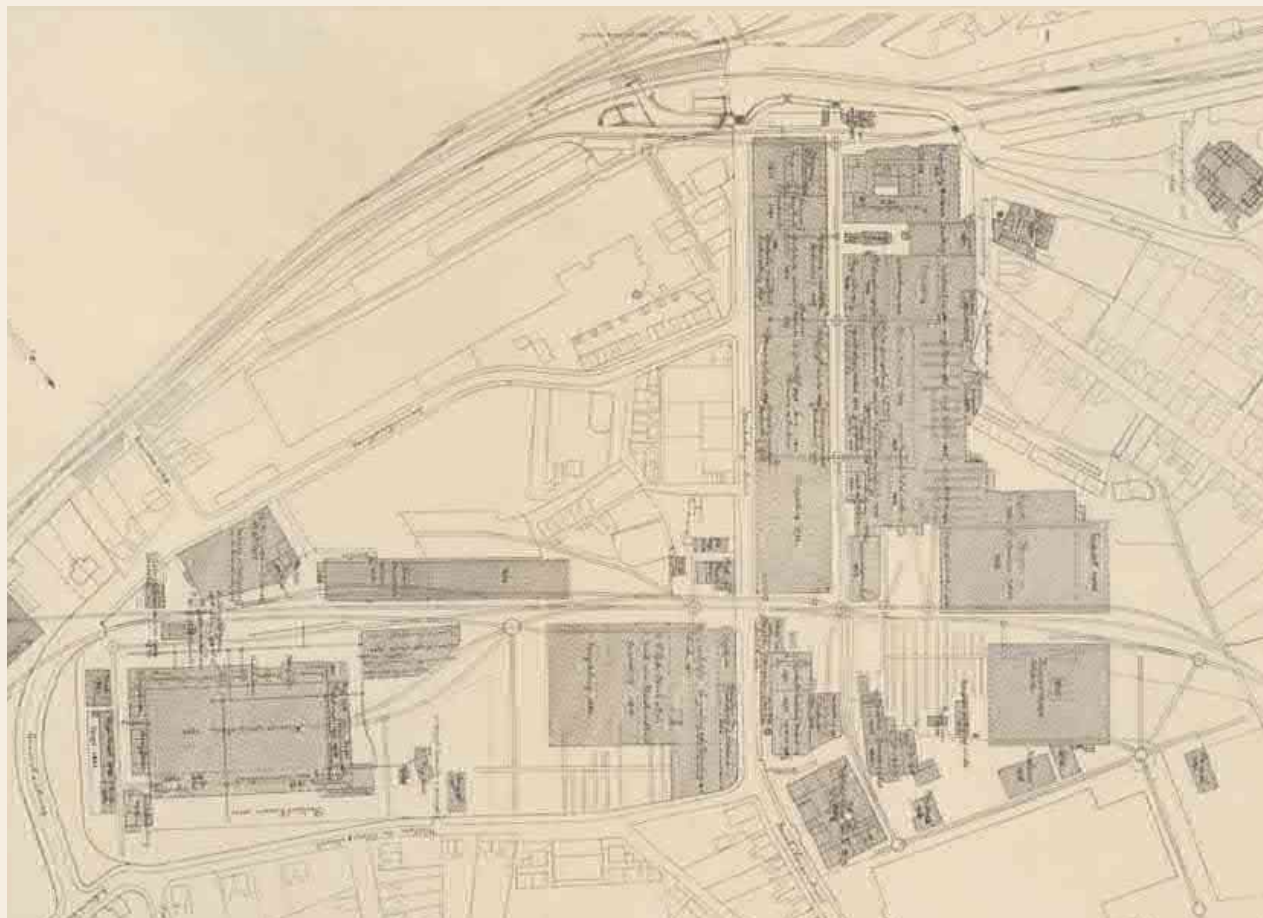
Behoud van beeldbepalende gebouwen

In dit ontwikkelkader zijn een aantal beeldbepalende gebouwen benoemd die binnen de planvorming behouden

4.1.4. Gebouwnamen en nummers, VDL-Gebouw en de Wilhelminaschool zijn geen onderdeel van het plangebied

dienen te blijven. Vanuit het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' is deze keuze breed afgewogen. Hierbij vormen de inventarisatie en waardering binnen het 'Parapluplan Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid' en de waardestelling van de locatie, onafhankelijk uitgevoerd door BOEi, het vertrekpunt. Vervolgens is dit middels een serie ruimtelijk-programmatische verkenningen geconfronteerd met de potentie van bestaand vastgoed voor het huisvesten van nieuwe programma's, de ligging binnen de stedenbouwkundige opzet van de locatie, plus de omvang en inpassing van een eventueel nieuw programma bij herontwikkeling. Op basis van deze confrontatie tussen erfgoedwaarde en toekomstige potentie is gekozen een aantal gebouwen in ieder geval te behouden en transformeren. De inzet is behoud door ontwikkeling, waarbij het omgevingsprogramma en het Parapluplan de basis vormen om te onderzoeken hoe in de toekomst invulling gegeven kan worden aan deze te behouden gebouwen. De desbetreffende gebouwen worden op de volgende pagina nader uitgelicht.

4.1.5. Plattegrond van het terrein uit 1922



4.1.6. Schematische weergave van de bouwfasen in het westelijk gevelbeeld door BOEi

- Het Ketelhuis en de schoorsteen (onderdeel gebouw 24):
Het Ketelhuis gebouwd in 1901 heeft dienstgedaan als centrale voor de elektriciteit van de fabriek en is samen met de schoorsteen een gemeentelijk monument. Het interieur van het Ketelhuis is voorzien van bijzondere bakstenen wanddecoratie en betegelde lambrisering. De oude machines zijn nog steeds aanwezig. Onderzocht zal worden hoe het monumentale Ketelhuis en de schoorsteen maximaal in hun kracht gezet kunnen worden. Tegen het historische Ketelhuis zijn later andere gebouwdelen aangebouwd. Voor deze nieuwere gebouwdelen geldt dat er meer mogelijkheden zijn voor ingrijpende transformatie of eventuele sloop.
- De Koeltorens (gebouw 22):
De twee betonnen koeltorens op het zuidelijk deel van het terrein hebben de oorspronkelijke houten exemplaren vervangen. Voor de koeltorens wordt gezocht naar een aansprekende nieuwe invulling, bijvoorbeeld als ho-recagelegenheid of als onderdeel van het nieuwe klimaatsysteem.
- Het Dienstgebouw (gebouw 5)
Het voormalige Dienstgebouw uit 1930 heeft een karakteristieke half-

ronde gevel. Het gebouw is meermaals verbouwd en heeft een aantal lager gelegen verdiepingen die dienst hebben gedaan als magazijn. De verdiepingen worden verbonden door een bijzonder trappenhuis.

- Het zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (Gebouw 43):

Dit is de langste hal binnen de KMS-locatie. De Grote Stelplaats is samengesteld uit verschillende naast elkaar gelegen panden die samen een aaneengesloten fabriekshal vormen. Binnen de planvorming wordt beoogd in ieder geval een deel van de hal te behouden en transformeren, waaronder het hoogste deel aan de zuidzijde. In het noordelijk deel liggen mogelijkheden voor meer ingrijpende transformatie of sloop-nieuwbouw. In de vervolgitwerking zal nader onderzocht waar de exacte grens tussen deze delen ligt.

- De Overweghal (gebouw 44):
De Overweghal is met 27 meter de hoogste hal binnen de KMS-locatie en oorspronkelijk neergezet voor de bouw van scheepsmotoren die niet in de andere hallen pasten. De grootse omvang maakt het betreden van de ruimte een bijzondere ervaring.

4.1.7. Detail uit het monumentale Ketelhuis



4.1.8. Een van de twee koeltorens op het zuidelijk deel van de locatie



4.1.9. Noordelijke entree richting de Fabrieksstraat met kenmerkende portiersloge als onderdeel van het Dienstgebouw



Binnen de overige delen van de KMS-locatie ligt meer ruimte om binnen de kaders van het Parapluplan naast meer ingrijpende transformatie te kijken naar sloop-nieuwbouw. Dit is nodig om bijvoorbeeld de benodigde openbare ruimte of elders niet inpasbare programma's toe te voegen. De (on)mogelijkheden binnen de diverse gebouwdelen zullen in de verdere planuitwerking nader onderzocht worden, waarbij het omgevingsprogramma als basis fungeert.

Voelbaar historisch karakter

De sfeer van het industriële verleden is onlosmakelijk verbonden met de beleving van de KMS-locatie. Nieuwe gebouwen in robuuste vormtaal worden met zorg ingepast. Materialisatie en typologie refereren op eigen wijze aan de architectuur van de hallen en bijgebouwen die de locatie kenmerken. Metselwerk, staal en glas zijn ook in de toekomst tekenend voor de KMS-locatie en de heldere belijning en kleurcodering blijven een inspiratiebron. De openbare ruimte kenmerkt zich door een stoere uitstraling waarbij ruwe randjes niet geschuwd worden. De KMS-locatie wordt ervaren als één geheel en het industriële karakter van weleer is nog altijd voelbaar.

4.1.10. Zuidelijk deel van de Grote Stelplaats met de grootste vrije hoogte



4.1.11. Interieur van de Overweghal met een hoogte van circa 27 meter





Karakteristieke elementen behouden, incorporeren en opnieuw betekenis geven

Het historische gebruik als machine-fabriek is door de aanwezige technische elementen als schoorstenen, pijpen, koeltorens (22), kranen en zware metalen draagconstructies vandaag de dag nog steeds zichtbaar en veelal in goede staat. Wanneer gebouwen of installaties getransformeerd, gesloopt of verplaatst moeten worden, is het uitgangspunt om de karakteristieke elementen waar mogelijk te behouden of op andere wijze in te zetten binnen de ontwikkeling. Denk hierbij aan het behouden en behandelen van staalconstructies als een hal plaats moet maken ten behoeve van openbare ruimte. Of bijvoorbeeld aan het incorporeren van oude draagconstructies binnen nieuwbouw of het etaleren van kranen, installaties en machines. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor nieuw gebruik van historische gevels.

4.2 Essentiekaart

De herontwikkeling van een gebied als de KMS-locatie is complex. Het is een langdurig proces waarin niet alles te voorspellen is en waarbij een gezonde dosis creatieve ontwerpkracht nodig

is om tot de beste oplossingen te komen. Tegelijkertijd is het vanwege de importantie van de opgave nodig om de ambities vanuit het omgevingsprogramma voldoende ruimtelijk te borgen en richting te geven aan het ontwerpproces. Met dit doel wordt binnen dit omgevingsprogramma een essentiële kaart geïntroduceerd die richting geeft aan de uitwerking in de vervolgfases. Een heldere, robuuste hoofdstructuur die een ieder houvast geeft, maar tegelijkertijd voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op het onverwachte en vrijheid laat voor creatieve ontwerpoplossingen.

Met dit doel geeft de essentiële kaart richting aan de belangrijke stedenbouwkundige verbindingen en structuren, kwalitatieve openbare ruimte en groen, verblijfsplekken en keuzes rondom behoud. De essentiële kaart functioneert als basis voor de stedenbouwkundige uitwerking in de vervolgfases. Het representeert hierbij de basis en er is ruimte voor ontwerpers om elementen op creatieve wijze te herinterpreteren, mits dit tot een aantoonbaar kwalitatief beter plan leidt. De essentiële kaart is opgebouwd uit verschillende lagen die hieronder toegelicht worden. Met de spelregels in hoofdstuk 5 wordt de essentiële kaart nader geconcretiseerd.

4.2.1. Kraan
hangend in de
Overweghal

4.2.2. Essentie-
kaart voor de
KMS-locatie





4.2.3. Inbedding van de KMS-locatie binnen de Magneet en ontwikkelkaart Hart van Zuid

4.2.4. Doorkijk via de Doorsteek, de as tussen het ROC van Twente en de Oude Ketelmakerij



Historische structuren als fundament

Het raamwerk vindt zijn oorsprong in de historische structuur van de KMS-locatie. De oude Fabrieksstraat wordt een levendige as die het gebied met station Hengelo en de (binnen)stad verbindt. Deze dominante lijn geeft de KMS-locatie ook in de toekomst haar karakteristieke oriëntatie mee. De aansluiting van de Fabrieksstraat op het Industrieplein vormt de belangrijkste toegang tot het gebied. Ten zuiden van de Overweghal (44) wordt de Fabriekstraat gekruist door een oost-west verbinding (de Doorsteek), lopend over het huidige fabrieksterrein. Deze krijgt een nieuwe functie als verbinding tussen het ROC, de Hijsch-locatie en de Oude Ketelmakerij en vormt een belangrijke lijn binnen het gebied. Daarnaast bestaat de ambitie om, in aansluiting op de 'Ontwikkelkaart Hart van Zuid', de verbinding vanaf de Fabrieksstraat over het Dijkers-terrein in zuidelijke richting voort te zetten.

Met de transformatie van het fabrieksterrein naar levendig stedelijk gebied, ontstaat de noodzaak voor een meer fijnmazige structuur die beter aansluit op haar omgeving. Vanuit dit oogpunt wordt een nieuwe verbinding in het gebied geïntroduceerd. Deze nieuwe oost-west verbinding doorkruist via de binnenstraat

de locatie ten hoogte van één van de inmiddels verdwenen draaischijven, ten noorden van de Overweghal (44), zie ook de essentiekaart. Deze verbinding legt de verbinding tussen het toekomstige hart van de KMS-locatie en het omliggende Hart van Zuid. De kruisingen van de diverse dwarsverbindingen met de Fabrieksstraat vallen samen met de locaties van de historische draaischijven. Deze krijgen opnieuw betekenis als belangrijke kruispunten binnen het stedelijk weefsel.

Zoals benoemd in hoofdstuk 4.1 blijven een aantal gebouwen waaronder de Overweghal (44), het zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (deel van 43) het oude Dienstgebouw (5), de Koeltorens (22) en het monumentale Ketelhuis en schoorsteen (deel van 24) in ieder geval behouden. Zij maken deel uit van het historisch fundament van de KMS-locatie. Voor deze gebouwen wordt gekeken naar transformatie, aanpassing en/of inbouw om ze geschikt te maken voor een nieuwe functie.

Fabrieksstraat als publieke levensader

De Fabrieksstraat is de plek waar je het KMS-gevoel optimaal ervaart. Hier word je als bezoeker binnengesloopt en zie en voel je direct wat het gebied te bieden



4.2.5. Een historische laneway, Melbourne

heeft en wat er binnen in de gebouwen gebeurt. De plinten van gebouwen zijn grotendeels transparant en levendig en publieksgerichte functies als werk, voorzieningen en cultuur zijn veelal hier gelegen. Binnen het openbare ruimte ontwerp wordt er voor gezorgd dat het industriële karakter beleefbaar blijft.

Ruimte voor mens en natuur

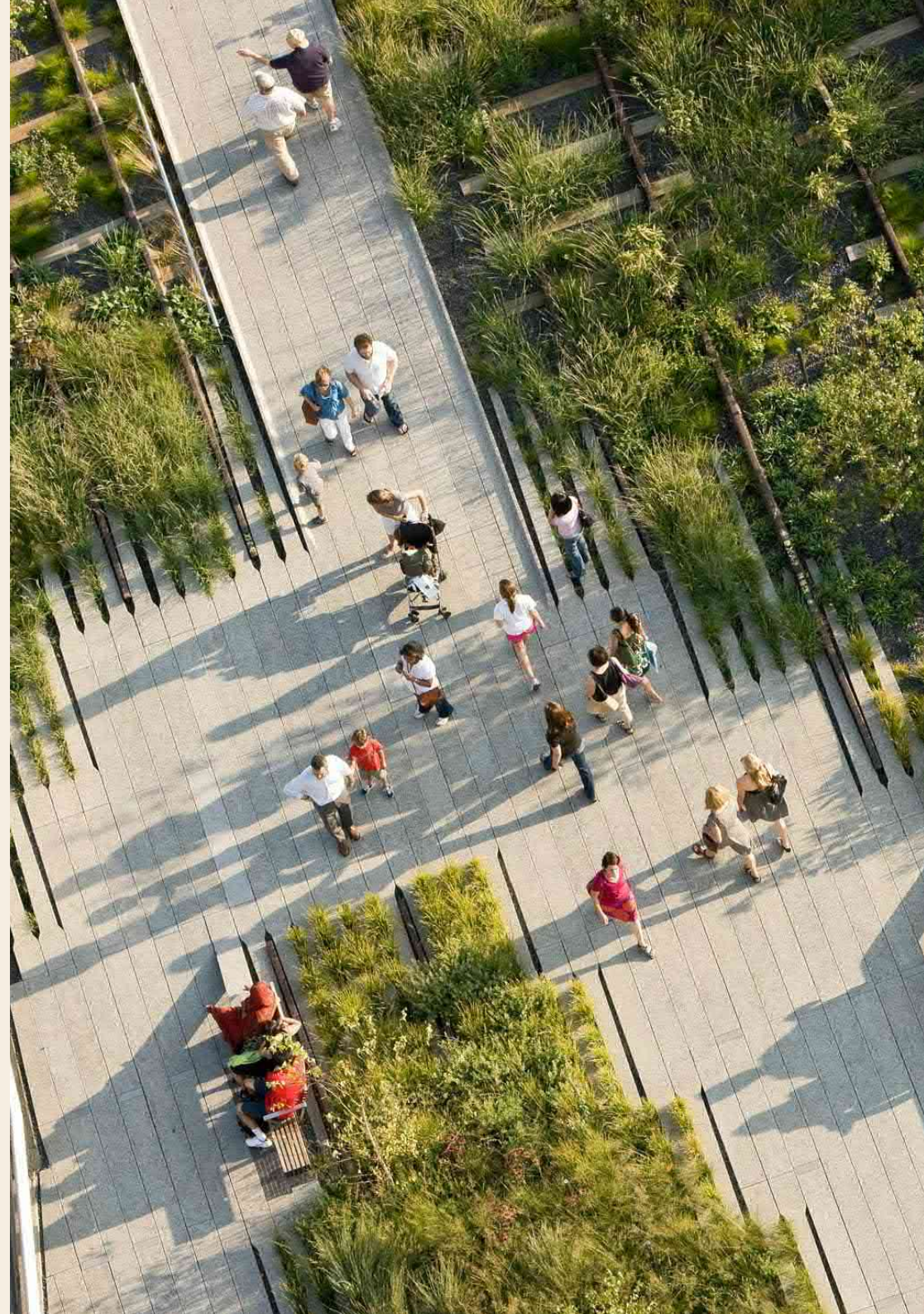
Met oog op een toekomstbestendige en leefbare KMS-locatie zijn meer groen, openbare ruimte en ruimte voor bewegen onmisbaar. Het zorgt voor licht, lucht, koelte en ruimte tussen de gebouwen. Dit is essentieel in het opvangen van de alsmaar grotere klimaatopgaven, zoals waterberging, hittestress en het creëren van een duurzame verblijfskwaliteit. Er worden twee groene parken toegevoegd:

- Het Mijnschachtpark: Het hallendeel van het gebouw de Mijnschacht (45) wordt opengewerkt en getransformeerd tot compact stadspark in het hart van het gebied. Een levendige plek gelegen aan de Fabrieksstraat. Het park sluit naadloos aan op het interieur van de Overweghal (44) wat kansen biedt voor binnen-buiten programmering. Het behoud van de charmante blauwe draagstructuren wordt onderzocht als decor voor het

toekomstige park. Het oude pakhuis op de noordelijke hoek van het park blijft behouden en wordt getransformeerd. Het Mijnschachtpark is primair gericht op de bewoners en bezoekers van de KMS-locatie.

- Het Koeltorenpark: Rondom de koeltorens (22) ontstaat een prettige, groene verblijfsplek met een relaxte, ontspannen sfeer. Voor de koeltorens zelf wordt gezocht naar een aansprekende nieuwe invulling, bijvoorbeeld als horecagelegenheid of als onderdeel van het nieuwe klimaatstelsel. Het park sluit aan op het groen aan de overzijde van de Laan Hart van Zuid bij de Oude Ketelmakerij en het Dikkerscomplex ten zuiden van het park. Het vormt een belangrijke groenvoorziening voor de omgeving.

Er wordt ingezet op een robuuste groenstructuur binnen de openbare ruimte, die aansluit op groenvoorzieningen in de omgeving. Ook is binnen het openbare ruimte ontwerp aandacht voor ecologische verbindingen, biodiversiteit en inheemse beplanting. Vanwege de beperkte openbare ruimte is het van belang een integraal groenconcept te ontwikkelen, waarbij ook de mogelijkheden voor groen in/aan/op de gebouwen onderzocht wordt.



Een publiek hart

Midden in het gebied vind je straks het Fabriekshart, het publieke brandpunt van de KMS-locatie. Het Fabriekshart wordt gevormd door het Mijnschachtpark en het noordelijk deel van de Overweghal (44). Dit stadspark is de tot de verbeelding sprekende ontmoetingsplek. Hier komen gebruikers, bewoners en bezoekers samen tussen de blauwe liggers en kolommen van het Mijnschachtpark en onder het imposante dak van de voorruimte in de Overweghal (44). Het is een plek die uitnodigt tot verblijf en kruisbestuiving tussen groepen, in de hand gewerkt door actieve (tijdelijke) programmering. Gezien de grote importantie van deze plek voor de beleving van het gebied, wordt het publieke karakter nader uitgewerkt en zorgvuldig geborgd binnen de ruimtelijk-programmatische spelregels (5.2).

De werkstad

Het zuidelijke deel van de Grote Stelplaats (43) vormt het brandpunt van het innovatie ecosysteem binnen de KMS-locatie. Het indrukwekkende zuidelijke deel van de hal laat zich bijvoorbeeld goed transformeren tot een gevarieerde verzameling van werkruimten met een open en publiek karakter. Je vindt hier



4.2.6. Illustratieve schets van het Fabriekshart

een variëteit aan werkplaatsen, kantoorachtige ruimten en plekken voor experiment. De nadruk ligt op kleinere bedrijven en innovatieve zelfstandigen, maar er is ook ruimte voor bijvoorbeeld grotere ondernemers als spil in het ecosysteem. Met veel gedeelde voorzieningen is het een aansprekende plek voor de jonge ondernemer. De werkstad heeft een open karakter richting de Fabrieksstraat en zoekt waar mogelijk relatie met het publieke programma in het Fabriekshart.

Het noordelijk deel van de Grote Stelplaats (43) kent meer flexibiliteit in zijn invulling. Hier ligt potentie voor omvangrijkere functies, zoals grotere bedrijven of bijvoorbeeld een onderwijsinstelling. Van belang hierbij is een aansprekende plint richting de Fabrieksstraat. Eventuele combinaties met woningbouw zijn hierbij mogelijk. De locatie van de scheidslijn tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (43) zal in het vervolgtraject nader onderzocht worden.

Binnen het oude Dienstgebouw (5) liggen kansen voor een gedifferentieerde programmering met kantoorruimte en voorzieningen die een representatief gezicht geven richting het station. Denk

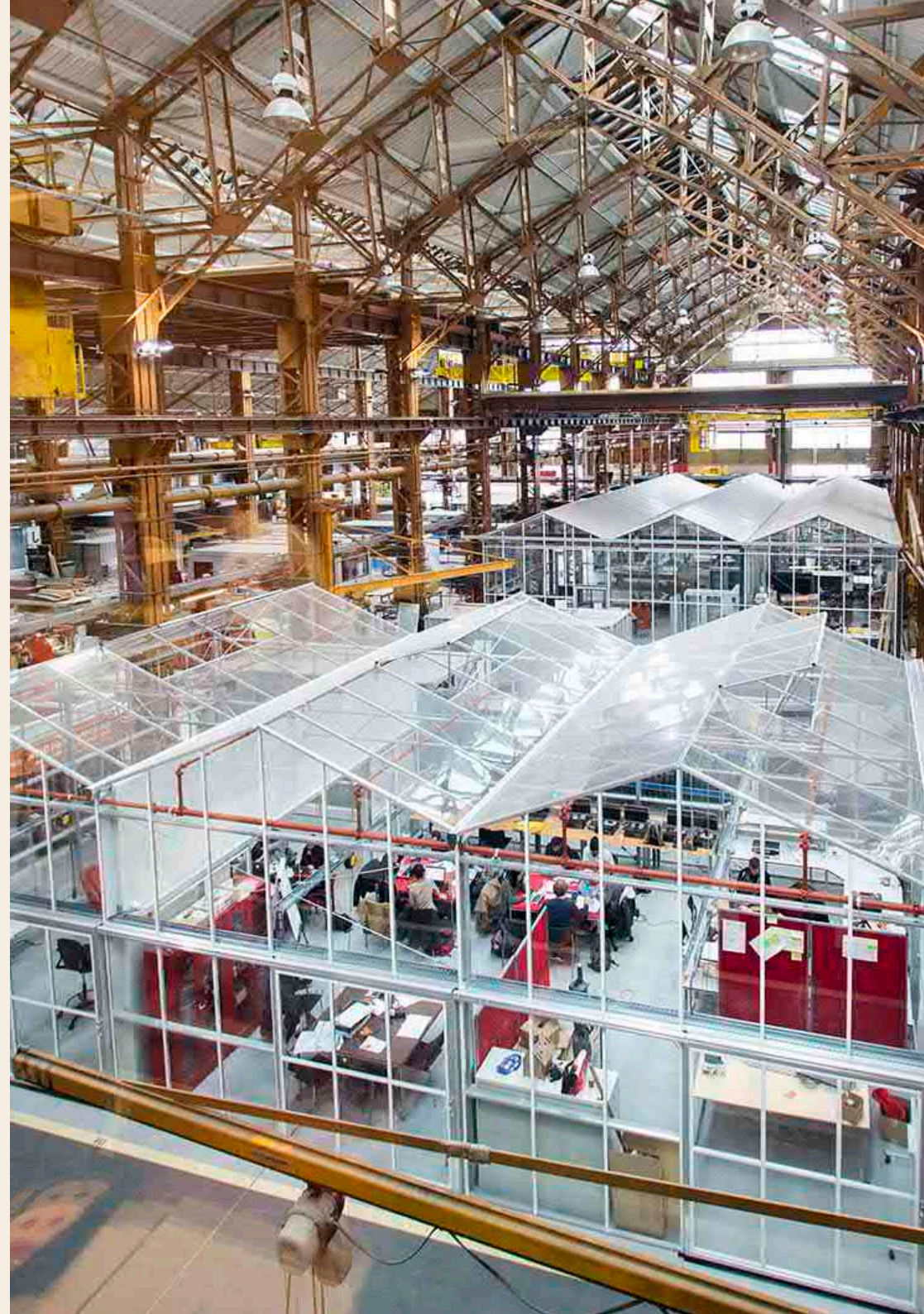
hierbij bijvoorbeeld aan een museum, boutique hotel of kantoren, eventueel in combinatie met wonen.

Het Ketelhuis: Hengelo's meest in het oog springende restaurant

Het monumentale Ketelhuis (24) verdient een aansprekende invulling met bijvoorbeeld een bijzonder restaurant of culturele voorziening. Voor de nieuwere gebouwdelen hieromheen liggen potentieel kansen voor het toevoegen van werk- of voorzieningenprogramma via transformatie of sloop-nieuwbouw.

Wonen in industriële sferen

De inpassing van het woonprogramma reageert op de structuur van de KMS-locatie. Het wonen landt hoofdzakelijk richting de randen van dit dichtbebouwde gebied, waar meer licht en spreekwoordelijke ademruimte is. Met de nadruk op een levendig, publiek programma aan de Fabrieksstraat, sorteert het woonprogramma zich automatisch meer uit richting de Laan Hart van Zuid, Industriestraat en Koeltorenpark. Hier laat nieuw bouwvolume zich relatief goed toevoegen, zonder de rest van de locatie of omgeving te belasten.





De woonbeleving binnen de KMS-locatie kent verschillende sferen. Het meest dynamisch wonen vind je aan het Mijschachtpark en het deel van de Fabriekstraat ten noorden hiervan. Het bestaande kantoorgebouw (3/4) leent zich goed voor transformatie tot woningen. Rondom het noordelijk deel van de Fabriekstraat liggen op de verdieping potentiële kansen voor het toevoegen van een woonprogramma. Compact, stedelijk, midden in de levendigheid en bijzonder geschikt voor de jongere doelgroep.

Aan het Koeltorenpark rondom de huidige locatie van het huidige gebouw 21 ontstaat de meest ontspannen woonomgeving binnen de KMS-locatie. Uitkijkend op het Koeltorenpark liggen hier kansen voor grotere woningen voor mensen die de gulden middenweg zoeken tussen de stedelijke dynamiek en relatieve rust.

Rondom de huidige locatie van gebouw 50 krijgt de KMS-locatie een stevig nieuw gezicht richting de Laan Hart van

Zuid. Het is rustiger wonen dan aan de Fabriekstraat of het Mijschachtpark, maar de sfeer is beduidend stedelijker dan aan het Koeltorenpark.

4.3 Klimaatontwerp: Innovatief, zichtbaar en leefbaar

Duurzaamheid is een breed begrip, waaronder energieopwekking, circulariteit, biodiversiteit, mobiliteit, klimaat en sociale opgaven allemaal een plek vinden. Het is dan ook belangrijk om de kernopgave voor de KMS-locatie scherp te formuleren. Zo is behoud door ontwikkeling in beginsel duurzaam door het grote aandeel vastgoed dat behouden blijft. Daarnaast is met de beoogde aansluiting op stadsverwarming reeds voorzien in een robuust energiesysteem. Een focus op de aspecten die aan de kern van de opgave voor de KMS-locatie raken is cruciaal om in de vervolgitwerking tot een goed klimaatontwerp te komen dat van maximale toegevoegde waarde is. De hiermee gemoeide oplossingen zijn complex en technisch van aard en zullen in de vervolgfasen nader geconcretiseerd

4.2.8. Kampus, Manchester

worden. Daarmee is het belang van het formuleren van een heldere opgave en duidelijk ambitieniveau op dit vlak voor de verdere uitwerking des te groter.

De concrete duurzame kernopgave voor de KMS-Locatie hangt nauw samen met haar historie: Groen en water. Met een vrijwel volledig verhard oppervlak en hoge bebouwingsgraad is de uitdaging evident. Er is onvoldoende waterbergingscapaciteit om de piekbelasting van regenbuien op te vangen, die in de toekomst enkel heviger en frequenter zal worden. De mate van hittestress is hoog met temperaturen die op kunnen lopen tot een gevoelstemperatuur van 52 graden Celsius, wat gezondheidsrisico's mee kan brengen. Dit moet omlaag gebracht worden. Daarnaast is er een groot gebrek aan groen dat bijdraagt aan menselijk en dierlijk welbehagen. De aanpak van deze klimaatopgaven gaat daarmee niet enkel over het voorsorteren op lange termijn veranderingen, maar is in beginsel noodzakelijk voor de transformatie van de KMS-locatie tot uitnodigend en

leefbaar stedelijk gebied. Parallel aan deze kernopgave zal onderzocht worden welke kansen er liggen voor andere duurzaamheidsopgaven als circulariteit, natuurinclusief bouwen, energie en biodiversiteit. Het is belangrijk om deze opgaven binnen het bredere perspectief van Hart van Zuid te beschouwen.

Het is een uitdagende ambitie die uitnodigt tot creatief denken op het snijvlak van ruimte en programma. In de toekomst zal openbare ruimte worden toegevoegd en een robuuste groenblauwe structuur op maaiveldniveau gerealiseerd worden. Echter zal ook dan de bebouwingsgraad fors hoger blijven vanwege het industrieel karakter van de locatie en het hoogstedelijke programma, verbonden aan de herontwikkeling. Conceptueel nadenken over groen en water is daarmee noodzakelijk.

De uitwerking van het klimaatontwerp zal in de vervolgfases nader onderzocht worden. Ter inspiratie en illustratie worden een aantal creatieve, out-of-the-box oplossingsrichtingen uitgelicht.



4.3.1. Zollverein,
Essen

INSPIRATIE - GRENZELOOS GROEN

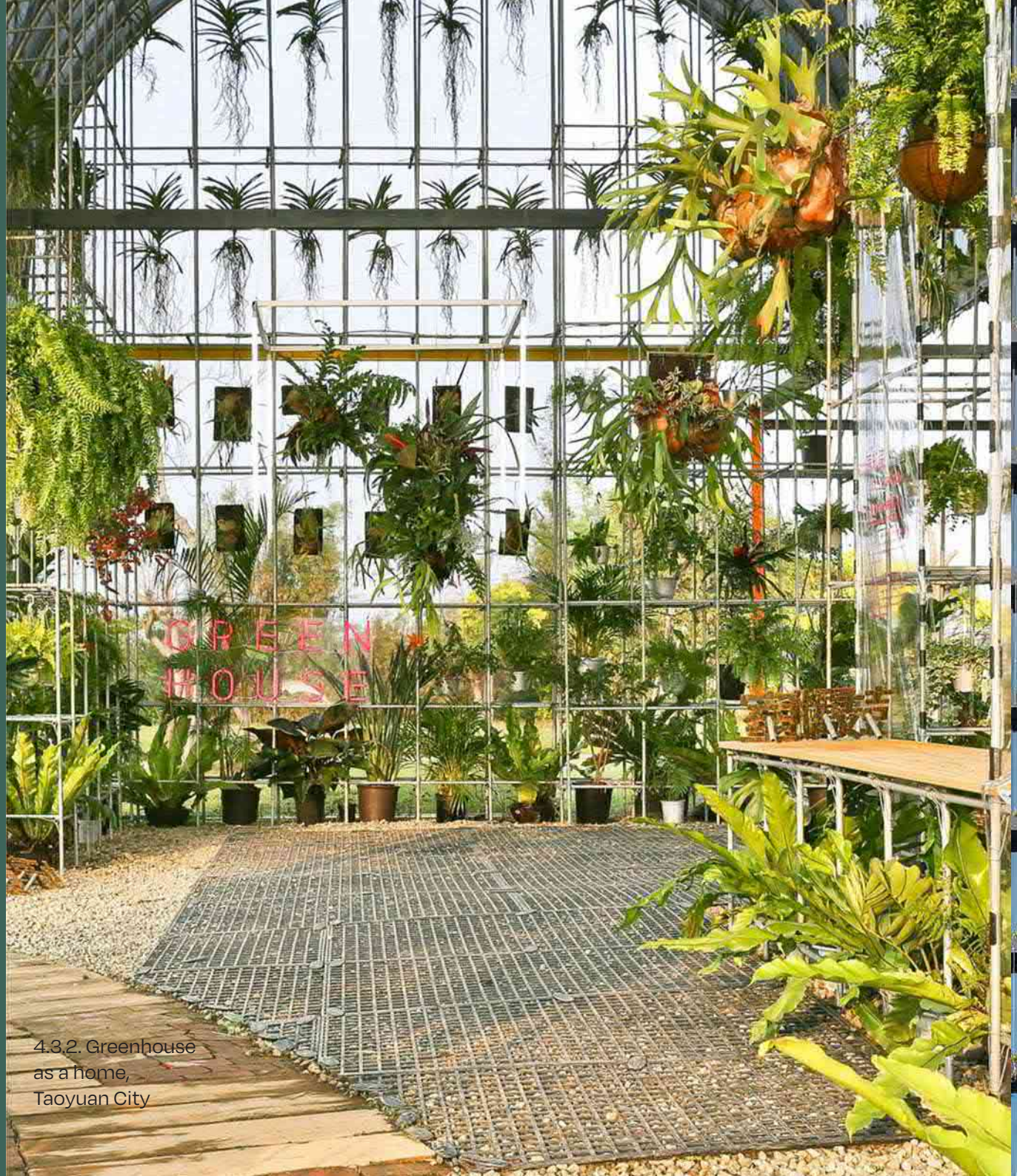
Met oog op de geringe openbare ruimte op maaiveld is het raadzaam de blik te verbreden. Wat is er mogelijk op het dak of de gevel? Is een hal om te bouwen tot kas?

INSPIRATIE - MAAK SLIM GEBRUIK VAN OPGEVANGEN WATER

Klimaatverandering zorgt niet alleen voor heviger regenval, maar ook voor langere perioden van droogte. Houd het water dat je opvangt dus zoveel mogelijk vast. Met de kelders en grote dakvlakken is er veel potentieel om grijs water vast te houden. Ideaal bij perioden van droogte om publiek en privaat groen mee te irrigeren als aanvulling op waterberging op maaiveld en in de bodem.

INSPIRATIE - DE SPONTEIN

Maak de wateropgave leuk en beleefbaar. Bijvoorbeeld met de Spontein; De fontein die bij hevige regenval water opvangt en deze in droge periode onder natuurlijke waterdruk spontaan uitspuut.



4.3.2. Greenhouse
as a home,
Taoyuan City



INSPIRATIE - DE HALLEN ALS ENERGIECENTRALE

Met de grote dakvlakken op hoogte heeft de KMS-locatie goud in handen. Één van de grote opgaven van de energietransitie is het vasthouden van energie bij overcapaciteit om deze te gebruiken wanneer de zon niet schijnt. Door bijvoorbeeld water naar boven te pompen wanneer er energie over is en er te weinig is dit naar beneden te laten storten en hier energie uit te halen.

INSPIRATIE - WATER ALS KOELINGSMETHODE

De fabrieken van Stork werden een lange tijd gekoeld via de koeltorens (22) achter op het terrein. Zijn deze ook in de toekomst te gebruiken?

4.3.3. One Central
Park, Sydney

4.4 Mobiliteit

De ontwikkeling van de KMS-locatie tot toekomstbestendig en vooruitstrevend gebied vraagt om een nieuwe blik op mobiliteit. We willen de verplaatsingsbehoefte zo duurzaam mogelijk vormgeven, zowel vanuit het perspectief van de locatie als dat van het grotere Hart van Zuid. Het nadenken over mobiliteit, duurzaamheid en verblijfs- en leefkwaliteit gaan hand in hand. Dit betekent rekening houden met de centrale ligging op steenworp afstand van het station en een stedelijke doelgroep die minder auto-georiënteerd is. Daarnaast kijken we met een open blik naar nieuwe (schonere) vormen van mobiliteit. Uitgangspunt daarbij is de prioritering vanuit het STOMP-principe:

1. Stappen
2. Trappen
3. Openbaar vervoer
4. Mobiliteitsdiensten
5. Personenauto

Hierbij zien we kansen voor de realisatie van een mobiliteitshub met deelmobiliteit op de KMS-locatie, om het aantrekkelijker te maken voor mensen om zich op duurzame wijze te verplaatsen.

Een autovrij verblijfsgebied

Stappen en trappen zijn de dominante mobiliteitsvormen binnen de grenzen van de KMS-locatie. De openbare ruimte binnen het gebied wordt zoveel mogelijk autovrij. Zo komt de relatief beperkte openbare ruimte in deze voormalig industriële locatie zoveel mogelijk ten goede aan de verblijfskwaliteit en de aanpak van urgente klimaatopgaven. Om de levendigheid zoveel mogelijk in de hand te werken, ook in de smalle binnenstraten waar de ruimte beperkt is, is het gebied ingericht op de voetganger en is de fietser te gast. De entrees naar fietsenstallingen en parkeergarages worden strategisch geplaatst om activiteit op straatniveau in de hand te werken. Autoverkeer wordt op de Laan Hart van Zuid ontsloten, waarbij het aantal en de omvang van inpridders zoveel mogelijk gereduceerd wordt.

Mobiliteitshub

De mobiliteits- en parkeeropgave binnen de KMS-locatie en het noordelijk deel van Hart van Zuid vormen een belangrijke uitdaging in het realiseren van het gewenste leef- en woonmilieu voor de beoogde stedelijke doelgroep. De relatief hoge dichtheid met een groot aandeel betaalbare woningen vraagt om een open



4.4.1. Park 'n' Play,
Kopenhagen

houding, creativiteit en samenwerking om de mobiliteitsopgave op te lossen.

Vanuit dit oogpunt is in 2021 voor het noordelijk deel van Hart van Zuid de nieuwe parkeernormennota vastgesteld, waarin de parkeernormen substantieel zijn verlaagd van gemiddeld 1,5 naar gemiddeld 0,7 per woning. Daarnaast zijn mogelijkheden geboden om via alternatieve vervoerswijzen het aantal te realiseren parkeerplaatsen verder terug te brengen. Denk hierbij aan de realisatie van fietsenstallingen, het structureel aanbieden van deelauto's en goede toegankelijkheid en de nabijheid van het station. Vanwege de ligging en stedelijke aard van de KMS-locatie wordt hier stevig op ingezet. Daarnaast biedt het diverse programma van wonen, voorzieningen en werken kansen voor dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.

De KMS-locatie vormt een logische plek voor de centrale mobiliteitshub Hart van Zuid, vanuit de centrale ligging en de ambitie voor een aantrekkelijk autovrij stedelijk woon-, leef- en verblijfsmilieu. De mobiliteitshub functioneert als een brede publieksfunctie waarin diverse mobiliteitsvormen en ondersteunende programma's op aantrekkelijke wijze worden geacommodeerd. Een toon-

aangevend voorbeeld van een publieke mobiliteitsvoorziening in stedelijke context.

Binnen de KMS-Locatie is de ruimte tussen de Laan Hart van Zuid t/m de Overweghal aangemerkt als zoekgebied voor de mobiliteitshub. Binnen het zoekgebied vormt de Overweghal de meest waarschijnlijke plek voor de hub tenzij er een andere aansprekende publieksgerichte functie voor deze hal gevonden wordt en de (financiële) haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling daarbij als geheel gewaarborgd kan worden. De Overweghal vormt een belangrijk onderdeel van het Fabriekshart. In hoofdstuk 5 zijn diverse spelregels opgenomen om het publieke karakter hiervan te borgen.

Dit biedt kansen. Verkeersruimte die normaliter wordt ingenomen door de auto kan nu benut worden voor groenvoorzieningen en prettige verblijfsruimte voor voetgangers. In combinatie met het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en het terugbrengen van de parkeernormen, kan met de centrale mobiliteitshub Hart van Zuid een stevige stap gezet worden in de gewenste mobiliteitstransitie. In de jaren na realisatie wordt een vinger aan de pols gehouden rondom de verandering van

4.4.2. Mobiliteitshub Bovenwerkplaats, Utrecht





mobiliteitsbehoeften. Hierbij wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om de invulling van de hub naar aanleiding van deze veranderingen aan te passen, bijvoorbeeld met nieuwe publieksgerichte programmering.

4.5 Programmatisch vertrekpunt

Binnen dit omgevingsprogramma is een programmatisch vertrekpunt gedefinieerd als basis voor de verdere planuitwerking. Dit vertrekpunt behelst het programma dat verbonden is aan het waarmaken van de ambitie. Via ontwerpend onderzoek en een financiële doorrekening is een eerste toets uitgevoerd voor de haalbaarheid hiervan in ruimtelijke en financiële zin. In het vervolgproces zal dit nader uitgewerkt worden. Gegeven de complexiteit en lange looptijd van het project vormt het programmatisch vertrekpunt nog geen hard uitgangspunt. Hierop kan bijgestuurd worden, de wijze waarop zal in de ontwikkelstrategie nader uitgewerkt worden.

Het vertrekpunt voor de KMS-locatie is een gemengd, stedelijk programma dat recht doet aan de gedifferentieerde KMS-community die hier moet ontstaan. Hierbij is sprake van een ambitieuze verdichtingsslag, waarbij het bruto vloeroppervlak (BVO) toeneemt van ongeveer

45.000 m² naar c.a. 100.000 m² in de toekomst. Met deze verdichtingsslag wordt invulling gegeven aan de ambities rondom wonen, niet-wonen (werken, voorzieningen en cultuur) en de mobiliteitsopgave, die hieronder kort worden toegelicht:

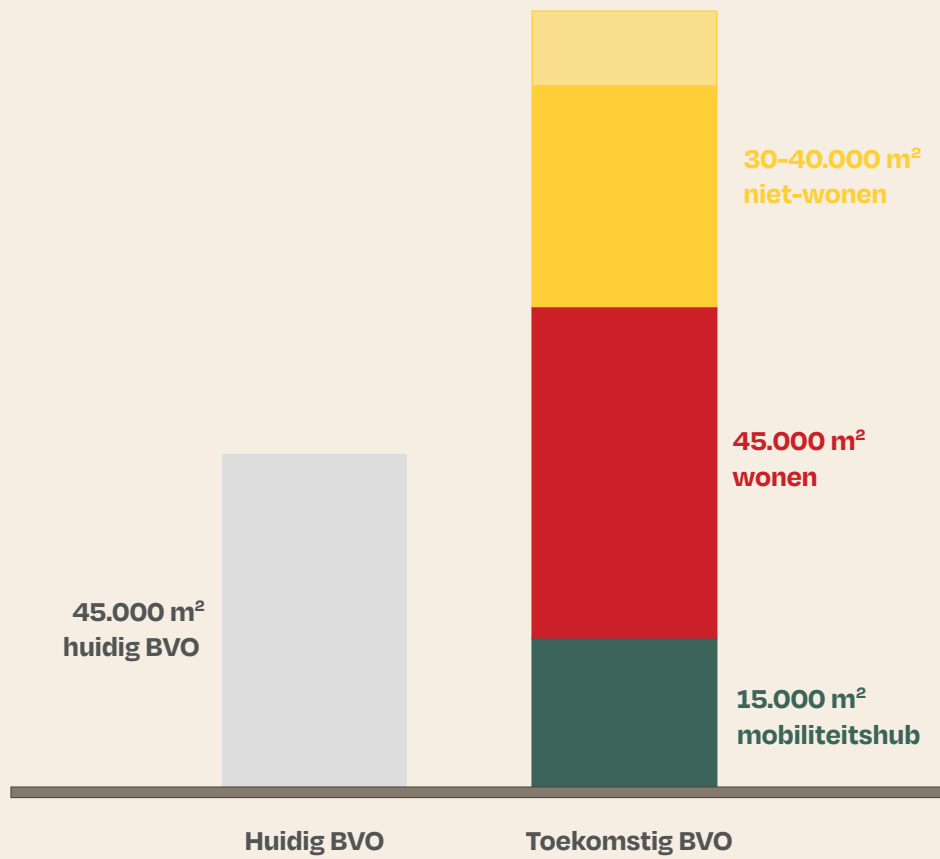
Wonen

Het woonprogramma vormt een belangrijk onderdeel van de toekomstige invulling van het de KMS-locatie. Er wordt ingezet op een stedelijk woonprogramma bestaand uit een diversiteit aan appartementen in de huur- en koopsfeer. Het vertrekpunt is om c.a. 45.000 m² BVO-woonprogramma te realiseren gelijkstaand aan ongeveer 475 woningen. Uitgangspunt hierbij is dat minimaal 45% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt, bestaande uit:

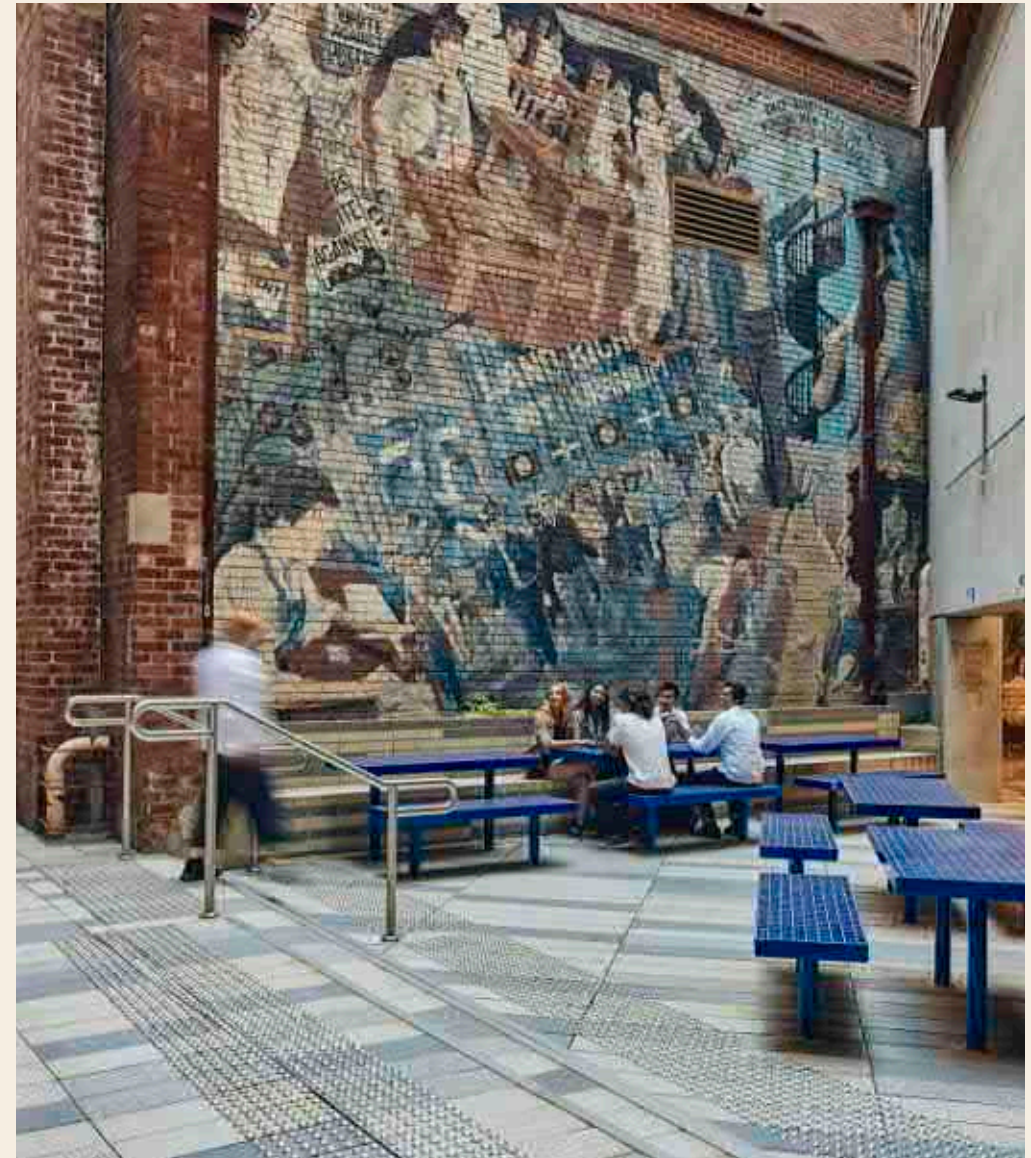
- 25% sociale huur
- 20% betaalbare koop

De invulling van de overige 55% van het woonprogramma is nader te bepalen, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de beoogde doelgroep, ambities en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Hierbij is een verdeling van 20% middenhuur, 20% middeldure koop en 15% dure koop of huur de basis voor het omgevingsprogramma.

4.5.1. Leggen
van een houten
blokjesvloer
binnen de KMS-
locatie



4.5.2. Overzicht
programmatisch
vertretpunt



4.5.3. Rhodda
Lane - RMIT Uni-
versity, Melbourne

Niet-wonen

Het niet-wonen programma vormt een essentieel deel van de KMS-community en is cruciaal voor het waarmaken van de ambities binnen SHE. Het vertrekpunt is de realisatie van c.a. 30.000 – 40.000 m² BVO niet-wonen programma, bestaande uit een combinatie van werken, voorzieningen en cultuur. Het zwaartepunt hierbij ligt op het werkprogramma, waarbinnen ingezet wordt op:

- Een gedifferentieerd ecosysteem bestaande uit een gezonde mix van grote en kleine bedrijven
- Diverse typen werkconcepten o.a. bestaande uit lichte productie (max. categorie 2), co-working en kantoorruimte ondersteunend aan het ecosysteem. Innovatie vormt de gemene deler voor de bedrijven binnen de KMS-locatie
- Gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van kruisbestuiving tus-

sen de aanwezige functies en partijen, zoals makersspaces, een incubator en expositie- en evenementruimten.

De concrete invulling van het innovatieve profiel zal in de vervolgfases nader uitgewerkt worden. Hierbij is ook volop aandacht voor leren en onderwijs als waardevolle toevoeging op het ecosysteem.

Het voorzieningen- en cultuurprogramma vormt het bindmiddel van de KMS-locatie. Het gaat hierbij om een variëteit aan functies als horeca, sport, eerste lijns zorg, leisure en cultuur. Samen geven deze functies kleur aan het gebied en stimuleren ze uitwisseling tussen bewoners, bezoekers en gebruikers. Vanuit het perspectief van SHE en de Cultuurregio Twente zal in samenwerking met de gemeente Enschede en de culturele kernvoorzieningen van beide steden een traject opgestart worden

om het cultureel programma nader te concretiseren. Hierbij is aandacht voor zowel tijdelijke als permanente vormen.

Mobiliteit

De herontwikkeling van de KMS-locatie en Hart van Zuid gaan gepaard met een stevige mobiliteitsopgave. Met het benoemen van de KMS-locatie als zoekgebied voor de centrale mobiliteits-hub Hart van Zuid, is de ambitie uitgesproken om deze opgave binnen het gebied op te lossen. Eerste studies wijzen hierbij op een ruimtevraag van c.a. 15.000 m² bvo die binnen de KMS-locatie zal landen. Het grootste deel van deze ruimtevraag is ten behoeve van autoparkeren. Echter wordt hierbij ook rekening gehouden met ruimte voor alternatieve mobiliteitsvormen en ondersteunende functies, die een integraal onderdeel van het concept mobiliteitshub uitmaken.

4.5.4-7. New Lab, Brooklyn – Scholieren en technologie – Zoku, Amsterdam, Koelhuis, Eindhoven



1. INLEIDING

2. DE OPGAVE

3. AMBITIE

4. ONTWIKKELKADER

5. SPELREGELS

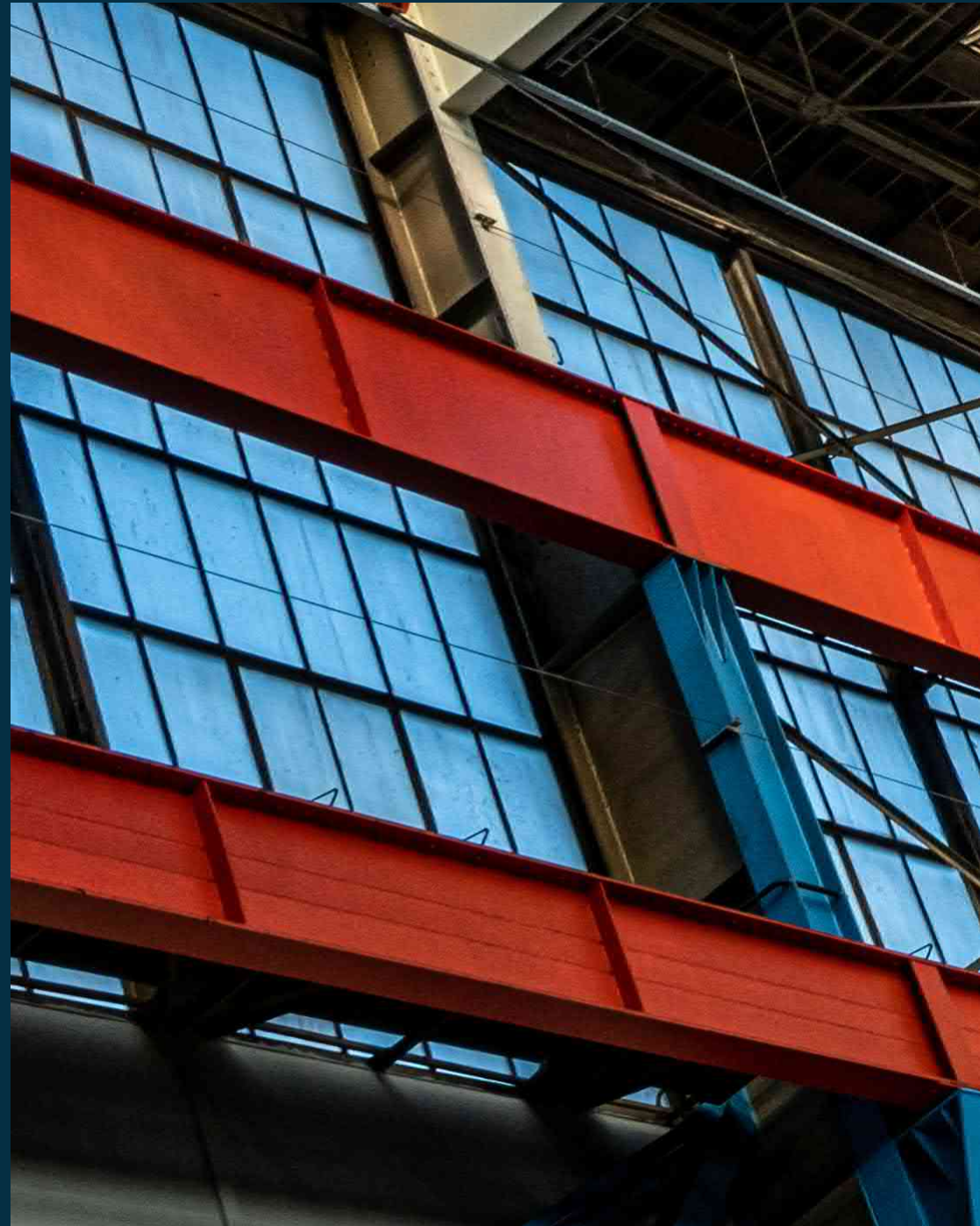
60

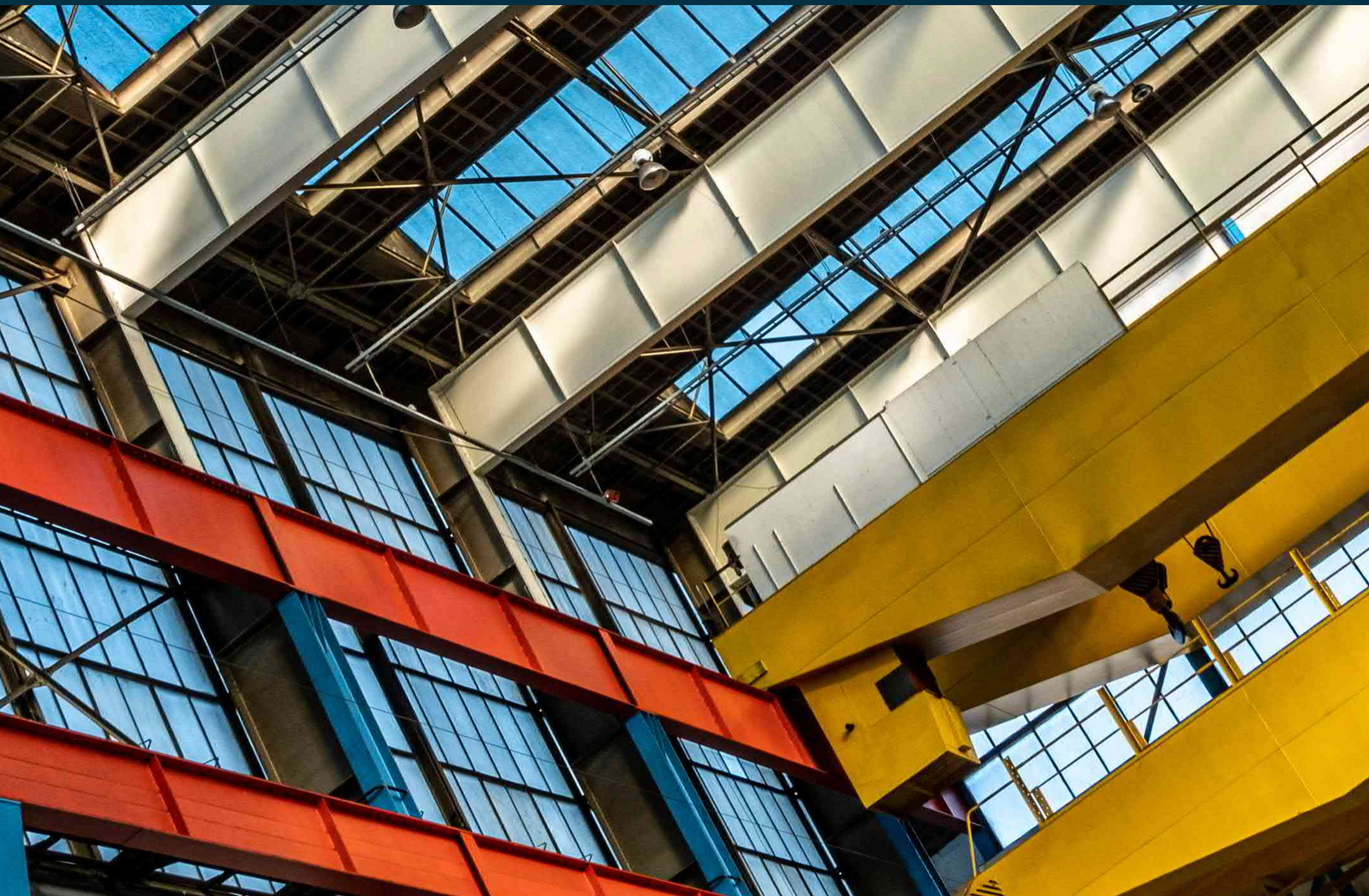
5.1 Spelregels voor ontwikkeling

Het voorgaande hoofdstuk 'Ontwikkelkader' vormt de basis waarvanuit de ambitie wordt vertaald naar ruimte en programma. Binnen dit omgevingsprogramma vinden we het belangrijk om deze basis op een aantal punten nog nader te concretiseren. Dit doen we aan de hand van ruimtelijk-programmatische spelregels die de invulling van het gebied als geheel, plus een aantal belangrijke gebouwen en openbare ruimten inkaderen. Daarnaast wordt stilgestaan bij de (technische) omgevingsopgaven die in het vervolgproces onderzocht en uitgewerkt dienen te worden. Ten slotte wordt stil gestaan bij de grote ontwerp-opgaven voor het vervolg.

5.1.1. Raampartijen en draagconstructies in de Overweghal

Omgevingsprogramma KMS-locatie





5. SPELREGELS

De ruimtelijk-programmatische spelregels zijn bepalend voor de nadere uitwerking van het ontwikkelkader. Ze beogen de kwaliteit en samenhang van het ensemble, publieke ruimtes en belangrijke gebouwen te borgen, maar tegelijkertijd vrijheid te bieden binnen het ontwerptraject dat volgt op dit omgevingsprogramma. De spelregels zijn geformuleerd op drie verschillende niveaus:

1. Gebiedsbreed

Deze spelregels waarborgen samen met het ontwikkelkader de samenhang, het karakter en de verblijfskwaliteit van het gebied als geheel, de openbare ruimte en het ensemble van gebouwen in het complex.

2. Publieke ruimten

Voor de vier belangrijke publieke ruimten (Fabriekshart, Koeltorenpark, Stationsentree en Doorsteek) zijn specifieke spelregels gedefinieerd. Bij het Fabriekshart worden ook

spelregels gedefinieerd voor de Overweghal (44) die nauw samenhangt met de buitenruimte. Daarnaast wordt de relatie tot de Industriestraat en Laan Hart van Zuid nader gedefinieerd.

3. Specifieke gebouwen

Voor een aantal belangrijke gebouwen zijn bovenop de bovenstaande spelregels een aantal specifieke regels opgenomen.

5.2 Spelregels – Gebiedsbreed

Om het karakter en verblijfskwaliteit van de KMS-locatie als geheel te borgen zijn de volgende spelregels gedefinieerd:

Horizontaal ensemble

De KMS-locatie wordt ook in de toekomst gekenmerkt door haar horizontale karakter met lange wanden. Het toekomstig hoogteprofiel is passend bij de huidige dominante bouwhoogten. Hierbij is het mogelijk om in delen van het gebied hoger te bouwen dan op dit



5.2.1. Bouw van de Overweghal, aangehecht aan de naastgelegen Ketelmakerij en Ossenhall

moment het geval is. Er is sprake van een integrale afweging, waarbij de omvang van volumes, hoogte en de compositie als geheel meegenomen worden.

Het is mogelijk om weloverwogen hoogteaccenten toe te voegen mits dit past binnen het horizontale karakter van het KMS-ensemble en de compositie van Hart van Zuid. Daar-naast dient aandacht te zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte en bezonning.

Aanhechten van bouwvolumes

De historie en opbouw van de KMS-locatie wordt gekenmerkt door haar pragmatiek. Ogenscheinlijke "ongelukjes" waarbij hallen en andere gebouwen gaandeweg tegen elkaar aan zijn gebouwd ter facilitering van de fabrieksprocessen. Nu, vele jaren later, heeft dit gezorgd voor een rijkheid aan aaneengesloten volumes die kenmerkend zijn voor het complex. Bij het toevoegen van nieuwe bouwvolumes vormt dit principe van aanhechten, waarbij gebouwen aan elkaar geklonken worden, een belangrijk gegeven.

Voetgangersgebied, toegankelijk voor fietsers

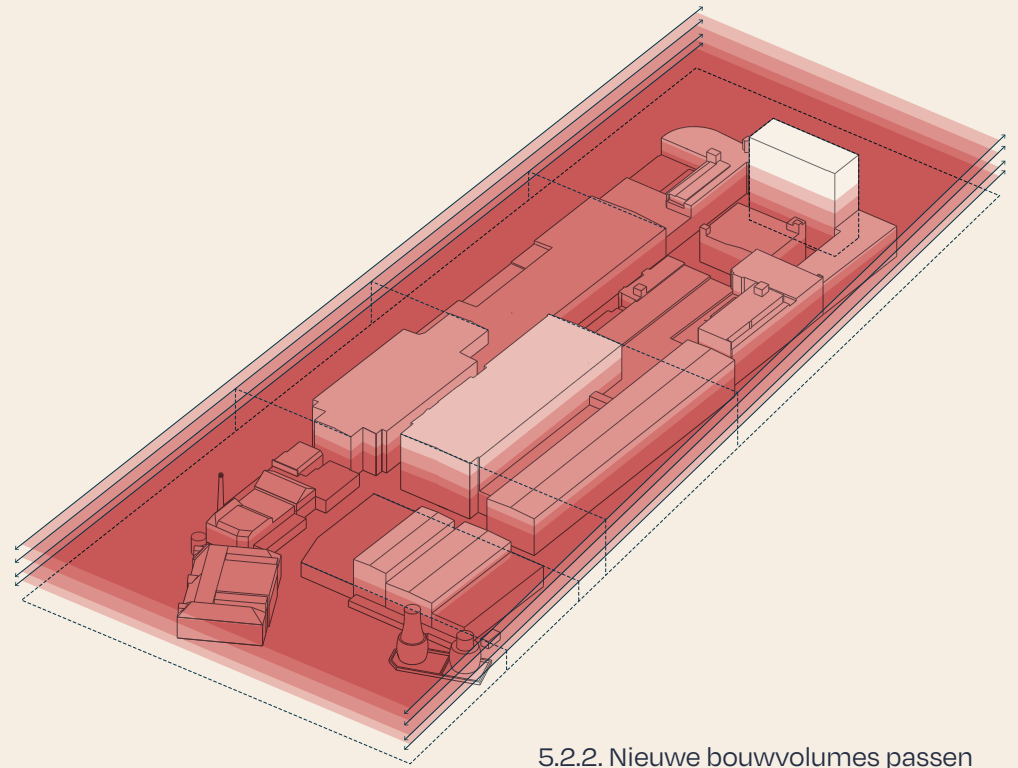
De openbare ruimte binnen de KMS-locatie is primair gericht op de voet-

ganger, maar is wel toegankelijk voor fietsers. Auto's worden uit het zicht in gebouwde voorzieningen geparkeerd. Ook fietsen worden in gebouwde voorzieningen dicht bij belangrijke bestemmingen gestald. Er wordt strategisch nagedacht over de positionering van de entrees voor parkeervoorzieningen en fietsenstallingen om activiteit op straatniveau in de hand te werken.

Robuuste en gedifferentieerde groenstructuur

Binnen de KMS-locatie dient een robuuste, biodiverse groenstructuur gerealiseerd te worden. Dit is niet alleen van groot belang voor een toekomst-en klimaatbestendig gebied, maar ook voor de leefbaarheid. Hierbij wordt zorg gedragen voor een gedifferentieerde groene invulling, waarbij ook ruimte is voor grootschalig groen zoals bomen van de eerste orde. Daarnaast is er aandacht voor het toepassen van inheemse soorten.

De KMS-locatie omvat twee grotere groenvoorzieningen: Het Mijnschachtpark en het Koeltorenpark. Het Mijnschachtpark kenmerkt zich als compact stadspark waar een aantrekkelijke groene omgeving samengaat met stedelijk leven. Het



5.2.2. Nieuwe bouwvolumes passen binnen het horizontale karakter en de dominante bouwhoogten binnen het ensemble. Weloverwogen hoogteaccenten zijn mogelijk.



Koeltorenpark is groter en rustiger van aard. Het groen is hier meer weelderig van karakter met meer ruimte voor bijvoorbeeld oppervlaktewater. De verbindingen binnen het gebied en de twee parken dienen zoveel mogelijk vergroend te worden. Er wordt aansluiting gezocht op de groenstructuren in de omgeving om de toegevoegde waarde binnen Hart van Zuid te maximaliseren. Daarnaast zal onderzocht worden welke kansen er zijn voor groen op daken of aan gevels.

Gezonde openbare ruimte:

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt een gezonde levensstijl gestimuleerd. Dit betekent dat deze uitnodigt tot lopen en fietsen en op natuurlijke wijze verblijf en ontmoeting faciliteert. Hierbij is aandacht voor de integratie van beweegtracks. Deze visueel herkenbare, (sociaal) veilige en aantrekkelijke routes voor wandelaars, hardlopers, fietsers, skee lers en urbansporters worden gebruikt om te sporten en helpen om beweging in het dagelijks leven te integreren. Ze vormen onderdeel van het grotere netwerk van reguliere fiets- en wandelroutes.

Klimaatconcept

Voor de KMS-locatie dient een integ-raal

klimaatconcept opgesteld te worden. Dit klimaatconcept dient uitspraken te doen over zowel de openbare ruimte als over bestaande en nieuwe gebouwen, aansluitend op de hiervoor geldende normen. Groen en water vormen de kernopgave voor het klimaatconcept. Vanuit dit perspectief is gerichte aandacht voor de extremen die vanuit klimaat-bestendigheid aan de bebouwde omgeving gesteld worden, zoals hitte, wateroverlast, koude en droogte.

5.3 Spelregels – Publieke ruimte

Fabriekshart

Het Fabriekshart vormt het publieke brandpunt van de KMS-locatie en wordt gevormd door het Mijnschachtpark en de Overweghal (44). Het is dé plek waar gebruikers, bewoners en bezoekers samenkomen en het karakter van het gebied ervaren. Het publieke karakter van deze plek wordt geborgd aan de hand van een aantal aspecten:

- Fysiek:
Wat is de relatie tussen de Overweghal (44), Mijnschachtpark en omgeving? En hoe worden uitstraling en karakter geborgd?
- Sociaal:

5.2.3. Skatepark
Continua, Boissy-
Le-Châtel

Wat biedt het Fabriekshart voor de gebruikers van de KMS-locatie en omgeving? Hoe relateert het zich tot de andere programma's op de locatie?

- Mentaal:
Hoe wordt de "Wow-factor" geborgd?
En hoe relateert het Fabriekshart zich tot het verhaal van de KMS-locatie?

Vanuit dit perspectief dient in de uitwerking van Het Fabriekshart rekening gehouden worden met de volgende spelregels:

De noordzijde van de Overweghal (44) wordt gekenmerkt door een voorruimte die het "Wow"-gevoel moet vangen.

De voorruimte dient de volgende kenmerken te hebben:

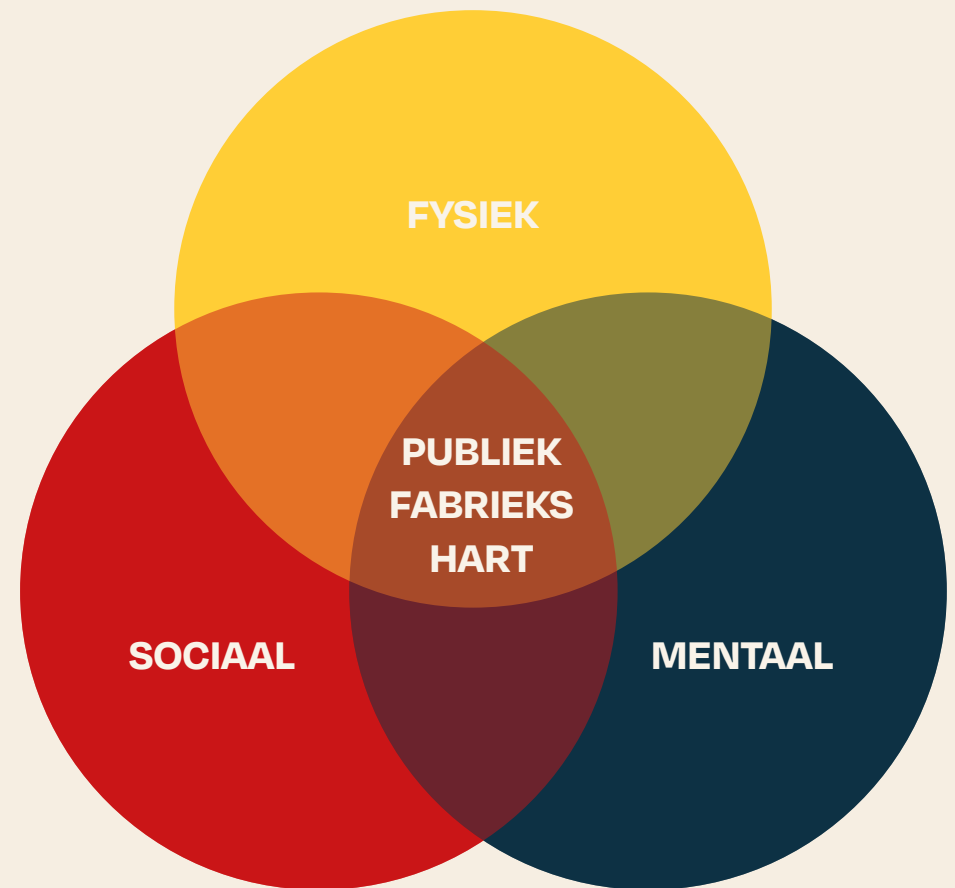
- Imposante maat en schaal: De volledige hoogte van de hal is beleefbaar en de voorruimte heeft een diepte van minimaal 20 meter. Binnen het deel van de Overweghal (44) dat geen onderdeel uitmaakt van deze voorruimte zijn meer mogelijkheden om nieuwe volumes, vloeren en wanden toe te voegen, bijvoorbeeld ten behoeve van de mobiliteitsopgave of andere functies.
- Industrieel karakter in de spotlights:

Het industriële karakter van de hal vormt een integraal onderdeel van het spektakel. Denk hierbij aan de kraanbanen, robuuste constructies, technische installaties en glazen vensters/dakpartijen.

Er is sprake van een zachte overgang tussen het Mijnschachtpark en de voorruimte van de Overweghal (44). Samen vormen zij het publieke Fabriekshart.

Dit betekent dat de uitwerking moet voorzien in:

- Een grote en representatieve entree met een zichtbaar publiek karakter. Het ontwerp communiceert duidelijk dat de bezoeker welkom is om binnen te treden, er is geen sprake van "drempelwerking".
- De activiteiten binnen de voorruimte van de Overweghal (44) zijn voel- en zichtbaar vanuit het Mijnschachtpark.
- De uitwerking van de plint-, entree- en openbare ruimte-ontwerpen maken overloop van (tijdelijke) programmering tussen de voorruimte van de Overweghal (44) en het Mijnschachtpark mogelijk.
- Rondom het Mijnschachtpark worden voldoende publieksgerichte activiteiten georganiseerd, zodat de



5.3.1. Drie aspecten voor het waarborgen van het publiek karakter van het Fabriekshart



plek samen met de voorruimte van de Overweghal (44) als één levendig gebied ervaren wordt.

De programmering van de voorruimte weerspiegelt het innovatieve karakter van de KMS-locatie en SHE. Het is verbindend voor gebruikers van de locatie, omgeving en regio.

Belangrijke programmatische uitgangspunten voor de (reguliere) invulling van de voorruimte zijn daarom:

- De voorruimte moet verbinden. Het is een plek waar gebruikers van de KMS-locatie en daarbuiten elkaar ontmoeten.
- De voorruimte is uitnodigend naar bezoekers toe. Als iemand voor het eerst binnentreedt heerst er een "hier mag en wil ik zijn" gevoel.
- De voorruimte is voor iedereen toegankelijk.
- De innovatieve ambitie is hier beleefbaar. Er heerst een sfeer van technisch vernuft en pionieren. De verbinding met bedrijfsleven en onderwijsinstellingen is hier in het bijzonder kansrijk.

De zuidzijde van de Overweghal (44) is voorzien van een functionele en representatieve entree.

Dit betekent dat de uitwerking moet voorzien in:

- Een entree tot de Overweghal (44) en eventuele Mobiliteitshub. Deze entree is functioneel van aard en in zijn hiërarchie secundair aan de entree aan de noordzijde.
- Een aantrekkelijk gevelbeeld.
- Een publieksgerichte functie op de zuidwesthoek van het gebouw om de levendigheid van de routes richting Koeltorenpark, ROC en Oude Ketelmakerij te borgen.

De Mijnschacht als levendig stadspark

De Mijnschacht vormt een levendig stadspark waarbinnen stedelijk leven, groen- en klimaatopgaven samenkomen. Hierin ligt een zorgvuldige ontwerp-opgave waarin gezorgd moet worden dat naast de activiteiten in, om en rond het park, ook het groene karakter en de rol in de klimaatopgave gewaarborgd worden. Dit vraagt om een robuust landschapsontworp met divers en zoveel mogelijk aaneengesloten groen. Binnen het maken hiervan zal een "groen, tenzij" principe worden toegepast. Ook als dit opgaven rondom beheer en onderhoud met zich meebrengt in relatie tot het intensief gebruik van de plek.

5.3.2. Interieur van de Werkspoor-kathedraal, Utrecht

Behoud karakteristieke historische draagstructuren

De draagstructuren van de Mijnschacht (45) zijn de oudste binnen de KMS-locatie. Er wordt onderzocht hoe deze behouden en hergebruikt kunnen worden binnen het nieuwe Mijnschachtpark.

Koeltorenpark

De koeltorens (22) als identiteitsdrager

De karakteristieke koeltorens vormen een belangrijk herkenningspunt voor de KMS-locatie. De inpassing van de koeltorens binnen het nieuwe park verdient bijzondere zorg. De zichtrelatie met De Oude Ketelmakerij is hierbij onderdeel van de opgave.

Aansluiting op de Wilhelminaschool en het Dikkers-Complex

De Wilhelminaschool ligt buiten het plangebied van de KMS-locatie, maar sluit met haar glazen atrium aan op het Koeltorenpark. Dit gebouw krijgt op termijn een nieuwe invulling. Binnen de planvorming dient zodanig afgestemd te worden dat de twee ook in de toekomst goed op elkaar aansluiten.

Ook de overgang tussen het Koeltorenpark en Dikkers-Complex behoeft aandacht. Er wordt gezocht naar een

kwalitatief hoogwaardige oplossing ondersteunend aan het groene karakter van het park. Daarnaast worden de mogelijkheden voor het doorzetten van een looproute vanaf de Fabrieksstraat over het Dikkersterrein verkend.

Groen-blauwe buffer voor de KMS-locatie

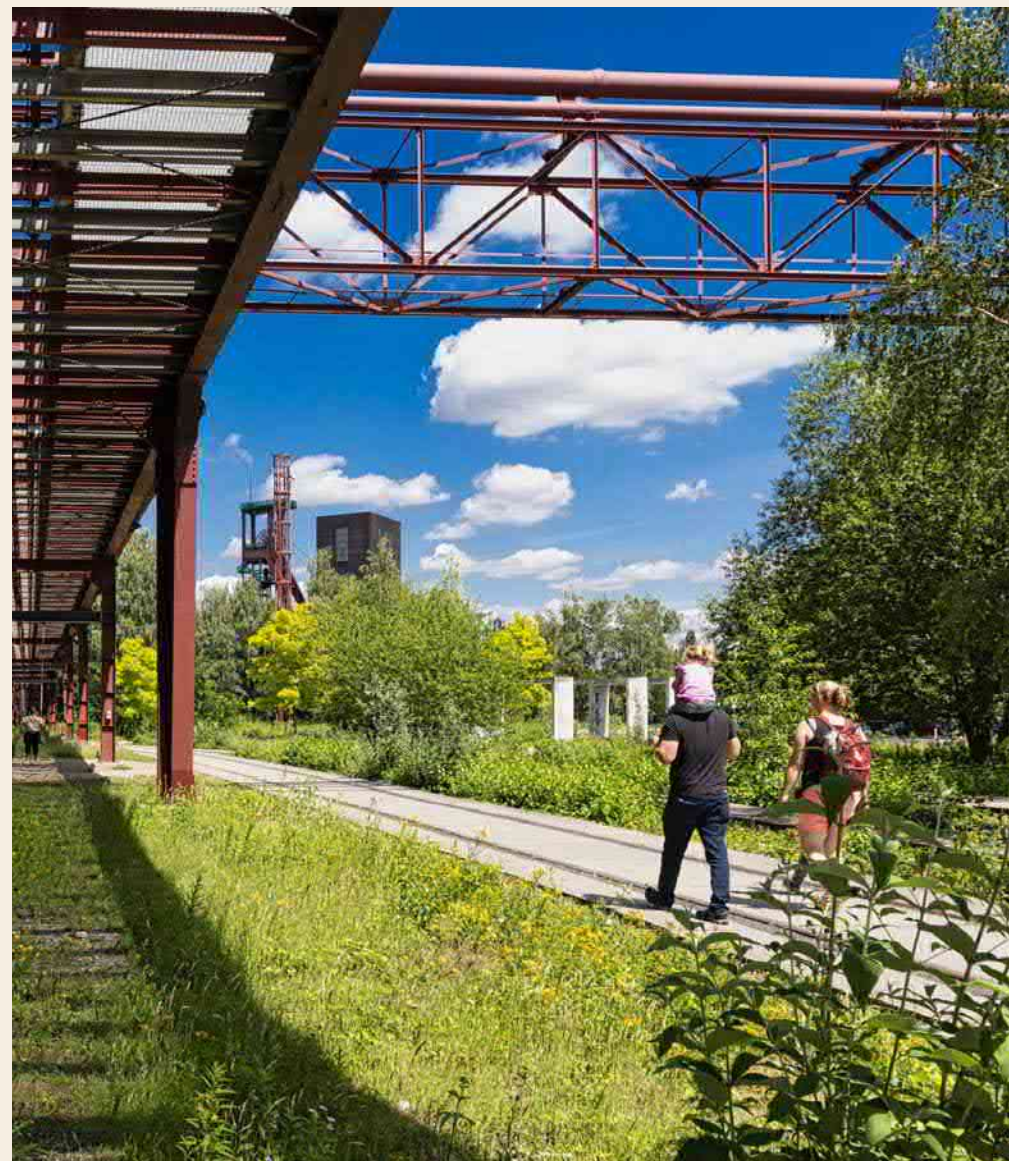
Als grootste groenvoorziening binnen de KMS-locatie vormt het Koeltorenpark een belangrijke spil in de klimaatopgaven. Dit betekent dat in de uitwerking voldoende ruimte gereserveerd moet worden voor (oppervlakte)water en divers, robuust groen.

Integraal onderdeel van de groenstructuur binnen Hart van Zuid

Het Koeltorenpark is een belangrijke plek van ontspanning binnen het stedelijke Hart van Zuid. Dit vraagt om aandacht voor de aantakkingen op de grotere groen-blauwe structuren, in het bijzonder aan de overzijde van de Laan Hart van Zuid. Planvorming binnen de diverse deelgebieden van Hart van Zuid dient hierbij afgestemd te worden.

Ruimte voor sport en bewegen

Het Koeltorenpark wordt ingericht met interactieve elementen die beweging



5.3.3. Zollverein,
Essen

stimuleren. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijke rol die het park heeft binnen de groen- en wateropgave.

Stationsentree

Een uitgesproken en herkenbare hoofdentree

De aansluiting van de Fabrieksstraat op het Industrieplein vormt de hoofdentree van de KMS-locatie richting station en binnenstad. Om hier invulling aan te geven zal:

- Een uitgesproken statement richting het station gemaakt moeten worden om zo de zichtbaarheid te vergroten. De noordgevels van de KMS-locatie vormen hierbij een integraal onderdeel van de uitstraling van het Industrieplein.
- Een goede, intuïtieve loopverbinding gerealiseerd moeten worden tussen Fabrieksstraat, station en binnenstad. Het moet laagdrempelig aanvoelen om van station naar de KMS-locatie te wandelen en vice versa. Deze ontwerp-opgave vraagt om een integrale blik op de noordelijke entree van de Fabrieksstraat, het Industrieplein, Europatunnel en station.

Doorsteek

De Doorsteek als verbinder tussen KMS en ROC van Twente

De Doorsteek is onderdeel van een belangrijke as binnen Hart van Zuid die ROC, KMS en de Oude Ketelmakerij met elkaar verbindt. Dit vraagt om:

- Een aantrekkelijke en herkenbare entree richting het ROC.
- Continuïteit in de verbinding die ook buiten het KMS-terrein zichtbaar is. De oversteek op de Industriestraat vormt hierbij een aandachtspunt.

Kruising Doorsteek en Fabrieksstraat als brandpunt

De kruising tussen de Fabrieksstraat en de as ROC-KMS-Oude Ketelmakerij valt samen met een historische draaischijf. De kruising van deze twee belangrijke routes vormt een levendig punt binnen het gebied waar publieksgerichte programma's bijdragen aan het activeren van de openbare ruimte. Indien de mobiliteitshub binnen de Overweghal gerealiseerd wordt zal aan de zuidzijde een toegang gesitueerd worden. Het ondersteunend publieke programma van de hub zal ook aan deze zijde een gezicht krijgen. De hoofdentree tot (het zuidelijk deel) van de Grote Stelplaats (43) zal ook rondom deze kruising gesitueerd worden.



5.3.4. Dort-munder-U, Dortmund

Industriestraat

Aansprekend gezicht richting de Industriestraat

De activiteiten binnen de KMS-locatie zijn in de toekomst zichtbaar vanaf deze belangrijke route door Hart van Zuid. Dit vraagt om een overwegend transparant gevelbeeld in de plint, in het bijzonder ter hoogte van de Grote Stelplaats (43). Het is geen vereiste om toegangen aan de Industriestraat te situeren. De afleesbaarheid van de historische gelaagdheid van de gebouwdelen is onderdeel van de nieuwe opgave voor deze gevelwand.

Aantrekkelijke looproute tussen het ROC en de KMS-locatie

Tussen het ROC en de KMS-locatie ontstaat via de Doorsteek een aantrekkelijke looproute in het verlengde van de huidige westelijke ingang. De oversteekbaarheid van de Industriestraat en de herkenbaarheid van de route op deze kruising behoeft aandacht.

Laan Hart van Zuid

Laan Hart van Zuid als representatieve parklaan

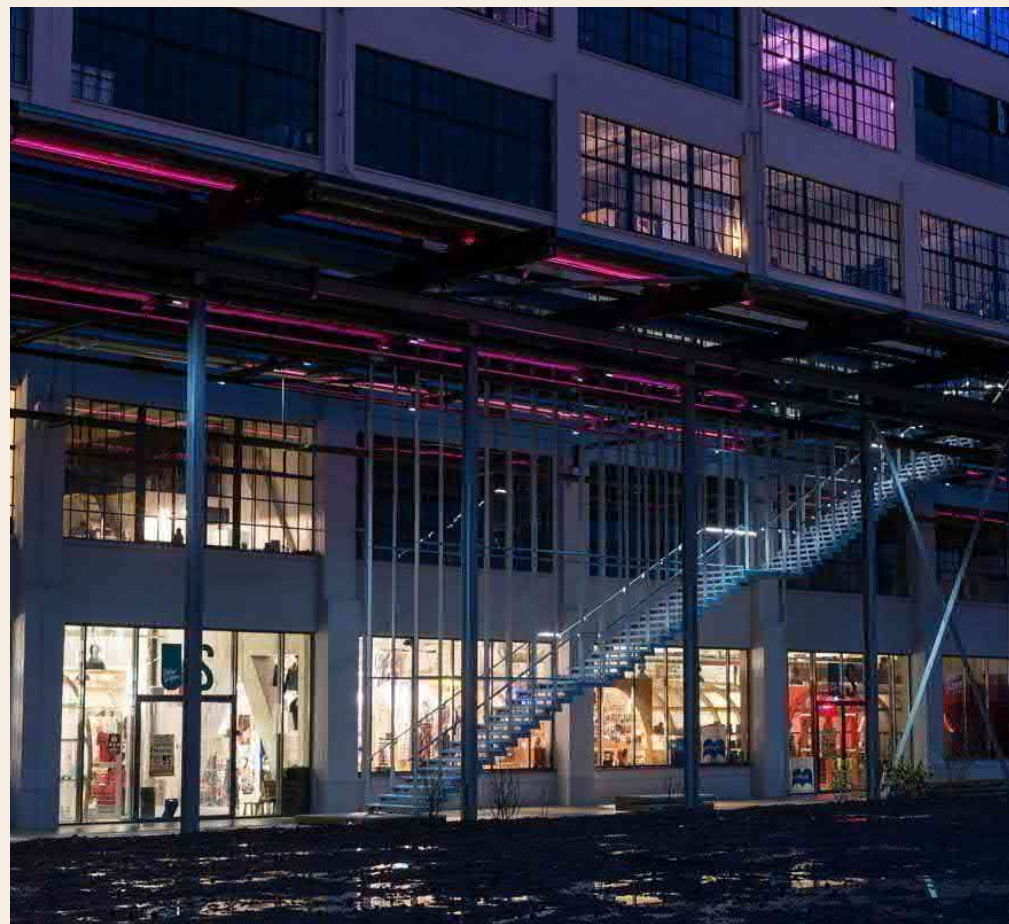
De bebouwing aan de oostzijde van de KMS-locatie draagt bij aan de uitstraling Laan Hart van Zuid als representatieve

parklaan. Daarbij wordt met het volgende rekening gehouden:

- De rechthoekige bebouwing volgt de noord-zuidrichting van het ensemble van de KMS-locatie. De afstand die ontstaat tussen de rechthoekige bebouwing en de gekromde laan die Hart van Zuid doorsnijdt, wordt gekenmerkt door een representatieve groene invulling.
- De bebouwing is in ieder geval voor zien van functionele (woning)toegangen richting de Laan Hart van Zuid. Het is geen verplichting hier een ander publieksgericht programma te realiseren.

Aansluiting groenstructuur ten hoogte van het Koeltorenpark

Het Koeltorenpark vormt een belangrijk onderdeel van de groen-blauwe structuur binnen Hart van Zuid. Binnen de verkeerskundige mogelijkheden van de Laan Hart van Zuid moet gekeken worden naar de kansen om deze aan te sluiten op de groenvoorziening aan de oostzijde van de laan en de oversteekbaarheid en zichtrelatie te verbeteren. Ook de verbinding met groenstructuren aan de westzijde van de KMS-locatie behoeft aandacht.



5.3.5. Leiding-
straat Strijp-S,
Eindhoven



5.4 Spelregels – Gebouwspecifiek

Zuidelijk deel Grote Stelplaats (Gebouw 43)

Open karakter richting de Fabrieksstraat:

De activiteiten binnen het zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (43) vormen een belangrijk onderdeel van de beleving aan de Fabrieksstraat. Er is sprake van een zachte overgang tussen binnen en buiten, met een aantrekkelijk open gevelbeeld en uitnodigende toegangen voor bezoekers. Functies gericht op het brede publiek en visueel aansprekend worden zoveel mogelijk richting de Fabrieksstraat gepositioneerd.

Hoofdingang aan de zuidzijde:

De hoofdentree van het zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (43) dient richting de draaischijf Fabrieksstraat-Doorsteek gesitueerd te worden. Hiermee bevindt deze zich op het kruispunt van verbindingen met het ROC van Twente en het station.

Aansprekend gezicht richting de Industriestraat:

Het zuidelijk deel van Grote stelplaats (43) heeft een transparante plint richting de Industriestraat. Het is geen vereiste om toegangen richting de Industriestraat te situeren.

5.4.1. Grote Stelplaats (43) als aaneenscha-
keling van diverse
gebouwdelen

Begane grond is open en toegankelijk van aard:

De interne opzet heeft een open karakter op de begane grond. In deze "Werkstad" kan men zich vrij bewegen tussen en rondom de diverse bedrijven en werkplaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan Box-in-Box-achtige oplossingen of het werken met afgebakende gebieden op de vloer die vrij door bedrijven ingevuld kunnen worden. Binnen de zijbeuken bestaat de mogelijkheid om verder te compartimenteren en verdiepingen toe te voegen zolang dit een transparant karakter richting het middendeel heeft.

Omvang, vrije hoogte en lichtinval van het middendeel blijven beleefbaar:

De beleving van het zuidelijk deel van de Grote Stelplaats (43) is nauw verbonden met de omvang, vrije hoogte en lichtinval. De zichtbaarheid van hoogte-, lengte- en breedtematen zijn hierin cruciaal. De hal mag daarom in het middendeel niet visueel gecompartmenteerd worden in de lengterichting. Daarnaast mag de invulling van de middenstuk geen afbreuk doen aan het beleven van de vrije hoogte en lichtinval.

Integraal klimaatontwerp:

Binnen het integraal klimaatontwerp voor het gebied dient bijzondere aandacht te zijn voor de Grote Stelplaats (43). Het op duurzame wijze realiseren van een goed binnenklimaat vormt een uitdaging. Daarnaast zal onderzocht worden welke kansen het grote dakvlak biedt voor de duurzaamheidsopgave van het gebied als geheel.

Noordelijk deel Grote Stelplaats (Gebouw 43)

Zichtbare gelaagdheid:

Het noordelijk deel van de Grote Stelplaats (43) bestaat uit een kenmerkende aaneenschakeling van separate volumes van verschillende leeftijden. De gelaagdheid van dit bouwdeel moet bij transformatie of herontwikkeling zichtbaar blijven.

Compartimenteren mogelijk:

Bij herontwikkeling of transformatie van het noordelijk deel van het noordelijk deel van de Grote Stelplaats (43) is het (in tegenstelling tot het zuidelijk deel) toegestaan de hal te compartimenteren. Ook kan de herontwikkeling van delen in het vervolgtraject nader onderzocht worden.

Integraal klimaatontwerp:

Binnen het integraal klimaatontwerp voor het gebied dient bijzondere aandacht te zijn voor de Grote Stelplaats (43). Het op duurzame wijze realiseren van een goed binnenklimaat vormt een uitdaging. Daarnaast zal onderzocht worden welke kansen het grote dakvlak biedt voor de duurzaamheidsopgave van het gebied als geheel.

Overweghal (Gebouw 44)

Integraal klimaatontwerp:

Binnen het integraal klimaatontwerp voor het gebied dient bijzondere aandacht te zijn voor de Overweghal (44). Het op duurzame wijze realiseren van een goed binnenklimaat vormt ook hier een uitdaging. Daarnaast zal onderzocht worden welke kansen het grote dakvlak biedt voor de duurzaamheidsopgave van het gebied als geheel.

Onderdeel van het Fabriekshart

De Overweghal (44) vormt een belangrijk onderdeel van het Fabriekshart. De bijbehorende spelregels zijn nader uitgewerkt binnen het onderdeel openbare ruimte.

5.4.2. Monumetale Schoorsteen
gezien vanaf de
Industriestraat



Schoorsteen & Koeltorens (Gebouw 22) Schoorsteen & Koeltorens (22) als herkenningspunt:

Zowel de Koeltorens (22) als de monumentale schoorsteen tussen het Ketelhuis (24) en de Wilhelminaschool vormen belangrijke herkenningspunten in het gebied. Deze objecten worden met speciale zorg ingepast.

Voor de volgende gebouwdelen zijn geen specifieke spelregels opgenomen bovenop de algemene uitspraken binnen het ontwikkelkader:

- Dienstgebouw (Gebouw 5)
- Pijpenbuigerij (Gebouw 21)
- Ketelhuis en aanpalende gebouwen (Gebouw 24)
- Ketelmakerij (Gebouw 50)
- Kantoorgebouwen (Gebouw 3/4)

5.5 Omgevingseffecten

De ontwikkeling van de KMS-locatie roept diverse milieu- en verkeerstechnische vraagstukken op. De uitwerking van specifieke maatregelen en toetsing hiervan zal plaatsvinden in de vervolgfasen. Desalniettemin kunnen op basis van dit omgevingsprogramma al een aantal belangrijke opgaven

gedefinieerd worden die in het vervolg uitgewerkt moeten worden. De belangrijkste worden hieronder bondig op een rij gezet.

Geluidsbelasting vanuit de omgeving

De KMS-locatie ligt dicht bij het spoor en wordt omringd door een aantal veelgebruikte wegen. Met name de woningbouw is gevoelig voor de geluidsbelasting die deze met zich meebrengen. Er moet onderzocht worden of de geluidsbelasting voldoet aan beleid, wet- en regelgeving. Volgens eerste inschattingen lijkt spoorweglawaai geen problemen op te leveren. Geluidshinder vanuit autoverkeer dient nader onderzocht te worden.

Geluidsbelasting binnen de KMS-locatie

De KMS-locatie kent een gemengd programma waar ook in de avonduren activiteiten zijn. Dit kan met name voor de woningen leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast. Er zullen maatregelen nodig zijn op gebouwniveau, maar bijvoorbeeld ook in de afwikkeling van groepen tijdens evenementen. Bijzondere aandachtspunten hierbij zijn:

- Programmering van het Fabriekshart in relatie tot de toekomstige



5.5.1. Satellietfoto van de KMS-locatie en omgeving

woningbouw.

- Eventuele woningbouw rondom de Grote Stelplaats (43) i.r.t. het aanwezige werk-, voorzieningen- en cultuurprogramma.
- Begrip bij potentiële bewoners over de reuring die wonen in een gemengd stedelijk gebied met zich meebrengt.

Verkeersafwikkeling

Met de functieverandering en het toevoegen van het woon-, werk-, voorzieningen- en cultuurprogramma zal de KMS-locatie in de toekomst meer verkeersbewegingen opleveren. De ontsluiting van het autoparkeren, de benodigde opstelruimte en het effect op de verkeersdoorstroming in de omgeving zal nader onderzocht moeten worden. Uitgangspunt bij het ontsluiten is dat de verkeersveiligheid te alle tijden gewaarborgd blijft.

Toetsing van het klimaatconcept

Het klimaatconcept vormt een integraal onderdeel van de ruimtelijk-programmatische vervolguitwerking. De resultaten van dit klimaatconcept dienen getoetst te worden aan de geldende normen.

Maatregelen t.o.v. externe veiligheidszones spoor

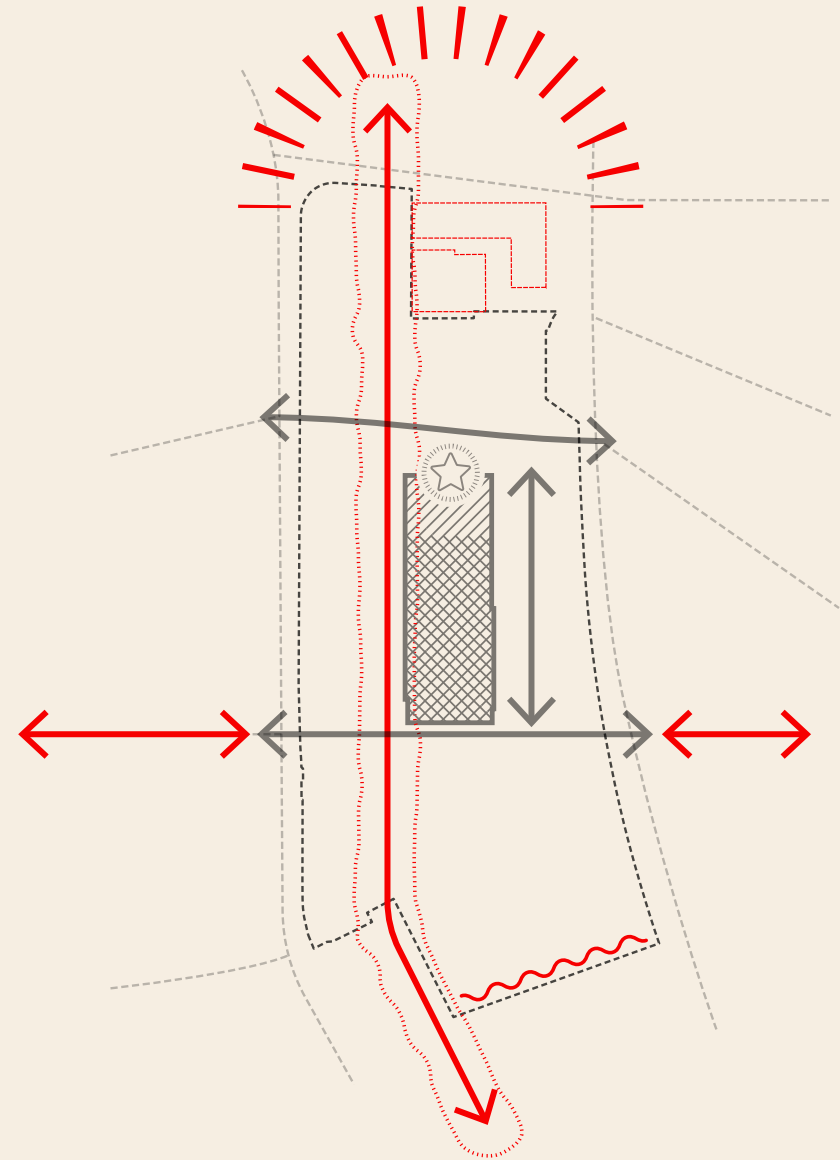
Rondom het spoor dient rekening gehouden te worden met externe veiligheid, dit heeft consequenties voor de KMS-locatie.

5.6 Ontwerpvaardstukken

Dit omgevingsprogramma vormt de basis voor de nadere ruimtelijk-programmatische uitwerking van de KMS-locatie. Tijdens het opstellen van dit omgevingsprogramma zijn een aantal belangrijke ontwerpvaardstukken gedefinieerd die in het vervolgproces beantwoord dienen te worden:

Hoe is er een representatieve en aantrekkelijke entree richting het station te realiseren?

De aansluiting van de Fabrieksstraat op het Industrieplein vormt de hoofdentree van de KMS-locatie. Het realiseren van een uitgesproken en herkenbare entree is echter een grote integrale opgave. Ten eerste door de positie van het huidige VDL-gebouw dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van de KMS-locatie. Dit gebouw neemt een groot deel van het zicht op de locatie vanuit het station weg. Daarnaast hebben het gebouw inclusief achterliggende parkeergarage blinde gevels richting de



5.6.1. Overzicht van belangrijke ontwerpvaardstukken

eerste meters van de Fabrieksstraat, wat afdoet aan de uitstraling.

De plek waar de KMS-locatie wel haar gezicht kan tonen is het voormalig Dienstgebouw (5). Dit te behouden historische gebouw wordt gekenmerkt door zijn mooie ronde gevel. Echter is het ingetogen van karakter. Om de zichtbaarheid van de locatie te vergroten dient onderzocht worden hoe aan de noordzijde een meer herkenbaar gezicht gerealiseerd kan worden.

Ten slotte is aandacht nodig voor de verbinding met de binnenstad en het station. Zo sluit de huidige oversteekplaats niet aan op de Fabrieksstraat zelf. De oversteekbaarheid en uitstraling van de KMS-locatie vormen samen een integrale ontwerpopgave.

Hoe kan de aansluiting op het Dikkerscomplex vorm krijgen?

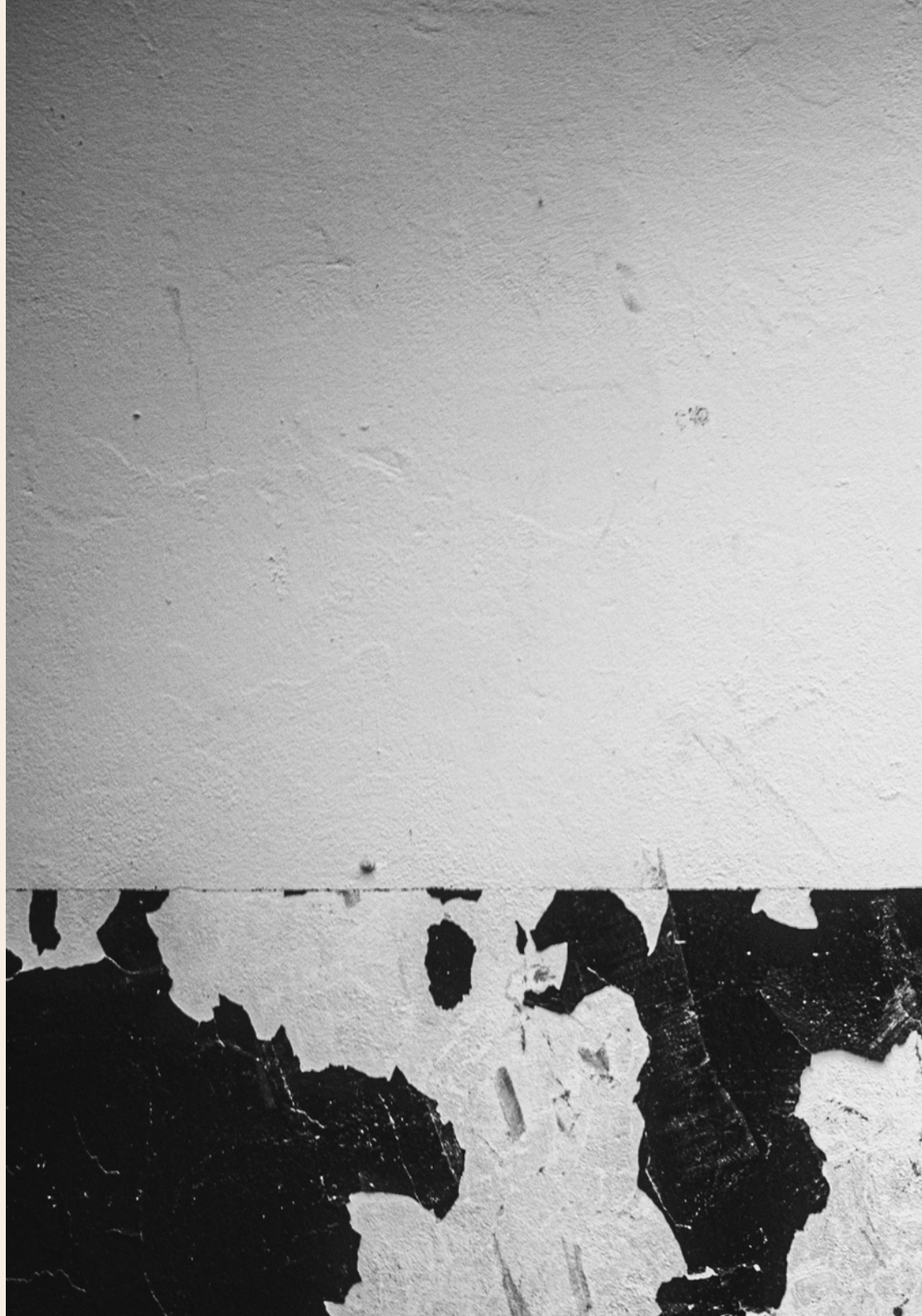
De aansluiting op het Dikkerscomplex ten zuiden van de KMS-locatie vraagt in het bijzonder om aandacht. Op de eerste plaats gaat dit over de aansluiting op de

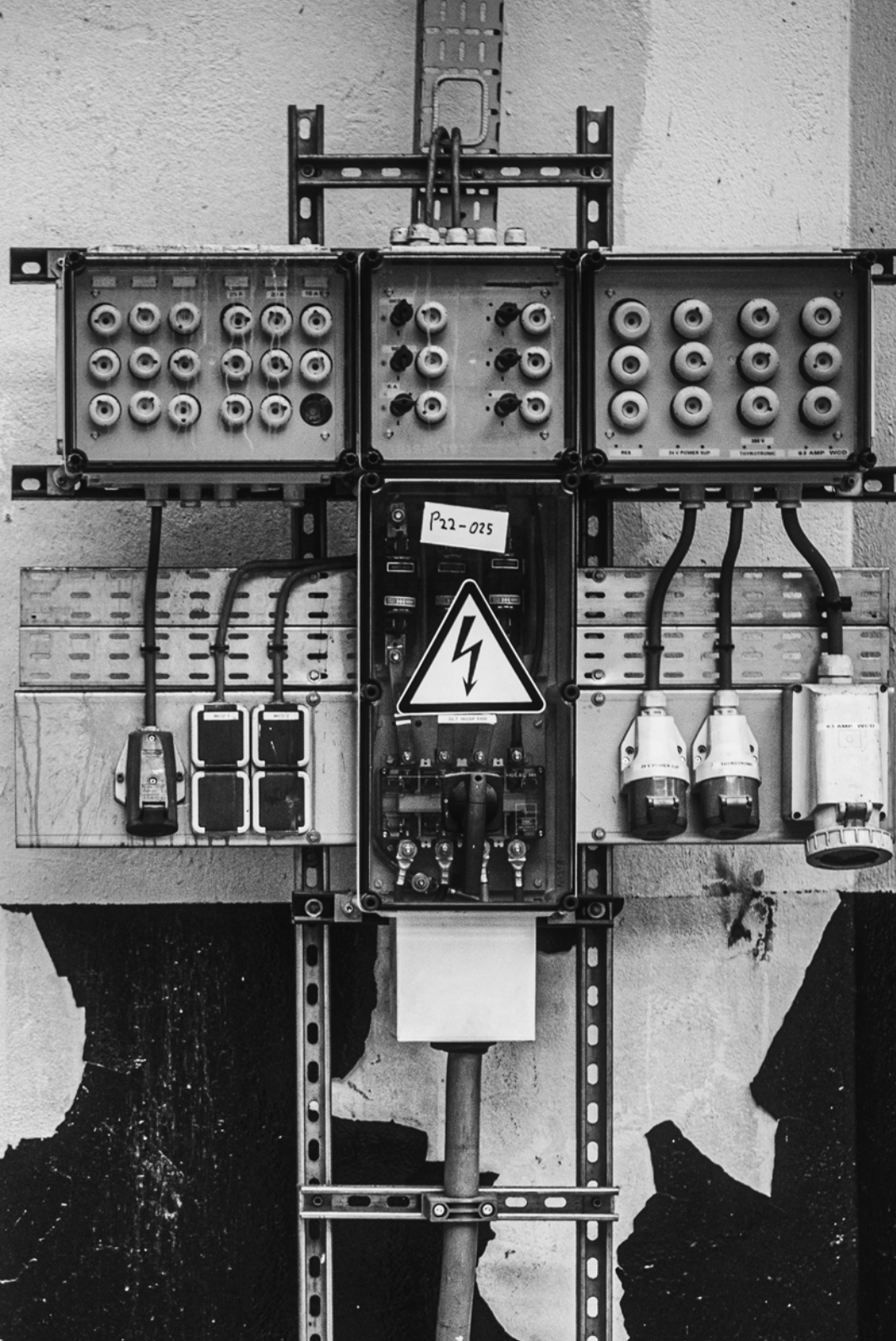
nieuwe gevel van het Dikkerscomplex. Daarnaast is er de ambitie om in het verlengde van de Fabrieksstraat een langzaamverkeersroute door te trekken door het Dikkerscomplex en verder in zuidelijke richting. Er dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn om de aansluiting met het Dikkerscomplex zo te realiseren dat het een logische verbinding krijgt met het groene verblijfskarakter van het Koeltorenpark.

Hoe zijn de aansluitingen op de omgeving te borgen?

De KMS-locatie vormt een belangrijk schakelpunt in de omgeving. Naast de uitwerking van de bovenstaande verbindingen dient er ook aandacht te zijn voor de oost-west verbindingen. De aard van deze verbindingen qua verkeer, water en groen, de oversteekbaarheid van de Industriestraat en Laan Hart van Zuid en de inpassing van routes binnen de omliggende planontwikkelingen vormen hierbij relevante elementen. Dit is een integrale stedenbouwkundige ontwerpopgave die voorbij de plangrenzen van de KMS-locatie gaat.

5.6.2. Elektrici-
teitspunt in een
van de hallen





Colofon

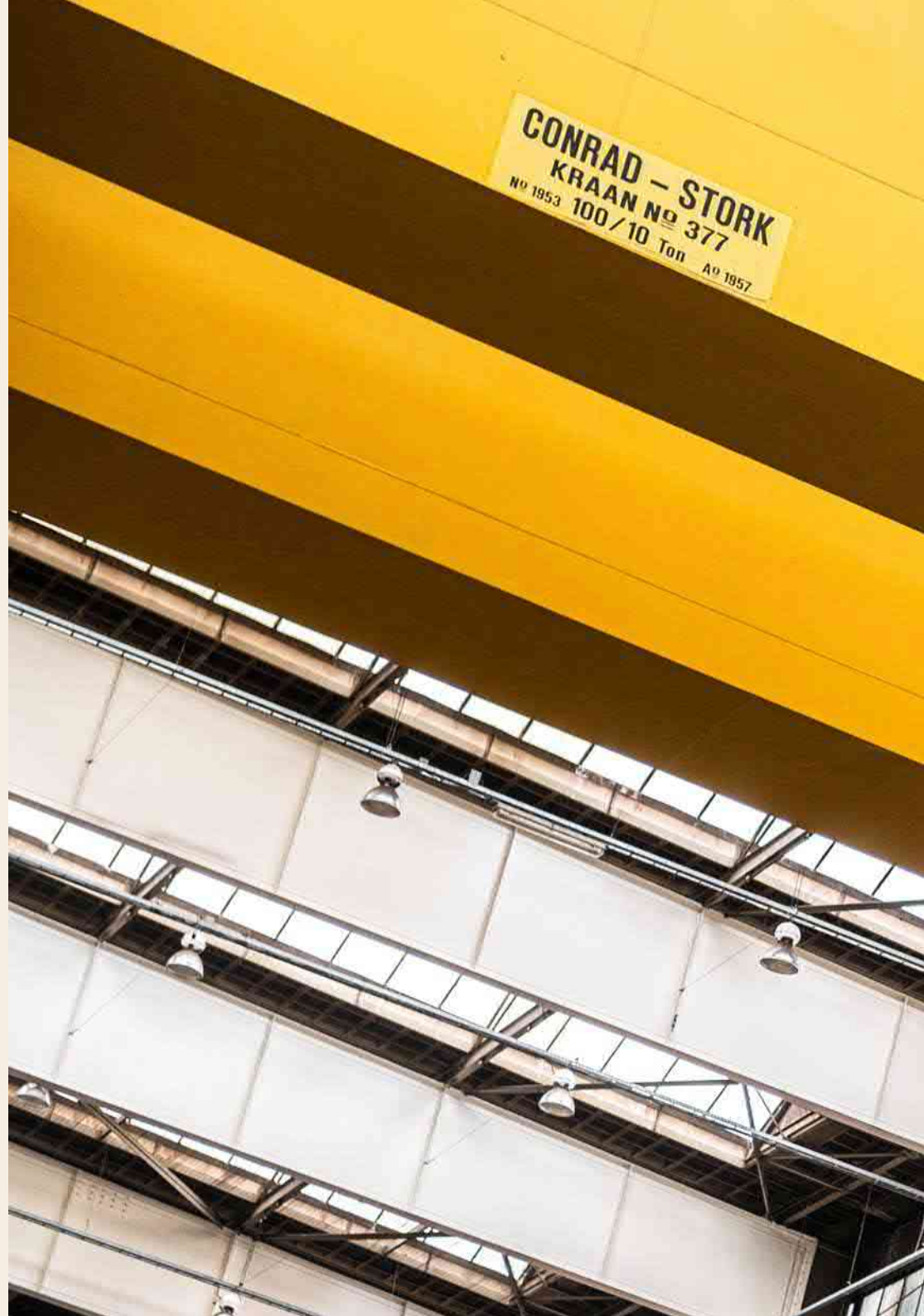
Dit document is opgesteld door SITE urban development in opdracht van en samenwerking met de gemeente Hengelo en Trebbe.

Beeldmateriaal

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE, het archief van Trebbe en de Gemeente Hengelo en de Provincie Overijssel. In dit boekwerk zijn daarnaast beelden gebruikt afkomstig van het internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Daarnaast gaat in bijzonder dank uit naar de fotografen die de locatie vastgelegd hebben vanuit de Photowalk Overijssel.



Gele kranen in de Overweghal





Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van der Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Nota zienswijzen – ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie

1. Inleiding

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad, www.hengelo.nl en het Digitaal Stelsel Omgevingswet heeft het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie van 12 juni tot en met 23 juli 2024 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

Samenvatting en reactie op de zienswijzen

1.	Indiener 1	
a.	De zienswijze bevat een stedenbouwkundig plan voor de KMS. Het plan is toegelicht in de zienswijze voor de onderdelen noord, midden en zuid. <u>KMS Noord:</u> 1. Hoofdentree gebied verplaatsen naar middendeel aan Industriestraat. Voorgesteld wordt de entree te markeren met gebogen buizen als sculptuur als historisch knipoog naar pijpenbuigerij. 2. Kantoorgebouw 3-4: wooneenheden. 3. Diensgebouw 5: wonen/werken afgewisseld met cultuur op de begane grond. 4. Hart als broeiest voor techno talent.	Wij danken indiener voor actieve deelname in het participatieproces en de gemaakte suggesties in de zienswijze. Het omgevingsprogramma vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de KMS in ambitie, kaders en spelregels voor de korte en middellange termijn, die recht doen aan de bijzondere plek en historie. Het vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige, architectonische en technische uitwerking. Een deel van de suggesties die in de zienswijze worden voorgesteld, zijn in beginsel passend. Het omgevingsprogramma biedt echter, zoals gezegd, het kader en de spelregels voor ontwikkelingen en geeft geen concrete invulling. Die concrete invulling afhankelijk van de fasegewijze uitwerking van de KMS die nog volgt. <u>KMS Noord:</u> 1. De KMS is onderdeel van de Hengelose magneet. Dit is het gebied dat de binnenstad, stationsomgeving en Hart van Zuid met elkaar verbindt. Het vormt een samenhangend geheel dat primair is gericht op publiek. Hier zijn alle hotspots gevestigd. Het gebied waar de stedelijke cultuur tot wasdom komt. De KMS is dé schakel die de Hengelose magneet tot één geheel maakt. De magneet wordt verbonden door aantrekkelijke groene wandel- en fietsroutes. De historische Fabrieksstraat wordt de levendige as op de KMS. De aansluiting van de Fabrieksstraat op het industrieplein vormt de belangrijkste toegang tot het gebied. Deze entree van de KMS moet ruimtelijk worden benadrukt, zodat deze zichtbaar en voelbaar is. Het vormgeven van de entree van de KMS is één van de belangrijke ontwerpgegevens voor de uitwerking van het omgevingsprogramma. De kruising tussen de Fabrieksstraat en de as ROC-KMS-Oude Ketelmakerij valt samen met een historische draaischijf. De kruising van deze twee belangrijke routes vormt een levendig punt binnen de KMS.

	<u>KMS Midden:</u> 5. Hal 43: dubbelfunctie voor educatie (relatie ROC) en cultuur. Voorzien van entresol in verband met dubbelfunctie. 6. Hal 44: kathedraal voor sport, spel, ontmoeting en welzijn. 7. Hal 50: woonblokken op de kopeinden en beperkt parkeren.	De vormgeving van de entree van de KMS staat nog niet vast. Dat vormt een uitwerking en ontwerpopgave op grond van het omgevingsprogramma. Het idee van gebogen buizen als sculptuur naar de pijpenbuigerij heeft een historische relatie met de KMS en is een creatieve suggestie voor de uitwerking van de entrees. 2. De inpassing van het woonprogramma reageert op de structuur van de KMS-locatie. Het wonen landt hoofdzakelijk richting de randen van dit dichtbebouwde gebied richting de Laan Hart van Zuid, Industriestraat en Koeltorenpark. Het bestaande kantoorgebouw (3/4) leent zich goed voor transformatie tot woningen. 3. Rondom het noordelijk deel van de Fabrieksstraat liggen op de verdieping potentiële kansen voor het toevoegen van een woonprogramma. De Fabrieksstraat is de plek waar je het KMS-gevoel optimaal ervaart. Hier word je als bezoeker binnengetrokken en zie en voel je direct wat het gebied te bieden heeft en wat er binnen in de gebouwen gebeurt. De plinten van gebouwen zijn grotendeels transparant en levendig en publieksgerichte functies als werk, onderwijs, voorzieningen en cultuur zijn veelal hier gelegen. 4. Midden in het gebied vind je straks het Fabriekshart, het publieke brandpunt van de KMS. Het Fabriekshart wordt gevormd door het Mijschachtpark en het noordelijk deel van de Overweghal (44). Gezien de grote importantie van deze plek voor de beleving van het gebied, wordt het publieke karakter nader uitgewerkt en zorgvuldig geborgd binnen de ruimtelijk-programmatische spelregels. <u>KMS Midden:</u> 5. Zie beantwoording onder 1a.3. De concrete architectonische vormgeving van gebouwen vormt een uitwerking van het omgevingsprogramma KMS-locatie. 6. Zie beantwoording onder 1a.4. Binnen de KMS-Locatie is de ruimte tussen de Laan Hart van Zuid tot en met de Overweghal aangemerkt als zoekgebied voor de mobiliteitshub. We willen de verplaatsingsbehoefte zo duurzaam mogelijk vormgeven, zowel vanuit het perspectief van de locatie als dat van het grotere Hart van Zuid. Het nadenken over mobiliteit, duurzaamheid en verblijfs- en leefkwaliteit gaan hand in hand. Dit betekent rekening houden met de centrale ligging op steenworp afstand van het station en een stedelijke doelgroep die minder auto-georiënteerd is. Daarnaast kijken we met een open blik naar nieuwe (schonere) vormen van mobiliteit.
--	---	--

	<u>KMS Zuid:</u> 8. Hal 21: slopen t.b.v. parkeeruitbreiding en parkwoningen 9. Dwarsverbanden met ROC en laan Hart van Zuid. Voorstel groene bomenallee ROC/KMS. 10. Fabrieksstraten behouden en herstellen met inpandige wooneenheden	Uitgangspunt daarbij is de prioritering vanuit het STOMP-principe: 1. Stappen 2. Trappen 3. Openbaar vervoer 4. Mobiliteitsdiensten 5. Personenauto Hierbij zien we, aansluitend bij de reeds ingezette beleidslijnen uit het Mobiliteitsplan 2040 (2024) kansen voor de realisatie van een mobiliteitshub met deelmobiliteit op de KMS. Het doel is om het aantrekkelijker te maken voor mensen om zich op duurzame wijze te verplaatsen. De KMS vormt een logische plek voor de centrale mobiliteitshub Hart van Zuid, vanuit de centrale ligging en de ambitie voor een aantrekkelijk autovrij stedelijk woon-, leef- en verblijfsmilieu. De mobiliteitshub functioneert als een brede publieksfunctie waarin diverse mobiliteitsvormen en ondersteunende programma's op aantrekkelijke wijze worden geacommodeerd. De mobiliteitshub functioneert als een brede publieksfunctie waarin diverse mobiliteitsvormen en ondersteunende programma's op aantrekkelijke wijze worden geacommodeerd. Een toonaangevend voorbeeld van een publieke mobiliteitsvoorziening in stedelijke context. 7. Zie beantwoording onder 1a.2 en 1a.6.. Op en rondom de huidige locatie van gebouw 50 krijgt de KMS-locatie een stevig nieuw gezicht richting de Laan Hart van Zuid <u>KMS Zuid:</u> 8. Zie beantwoording onder 1a.2. en 1a. 6. Aan het Koeltorenpark rondom de huidige locatie van het huidige gebouw 21 ontstaat een ontspannen woonomgeving binnen de KMS. Uitkijkend op het Koeltorenpark liggen hier kansen voor grotere woningen voor mensen die de gulden middenweg zoeken tussen de stedelijke dynamiek en relatieve rust. Bij de uitwerking voor gebouw 21 worden de mogelijkheden voor parkeren in of onder het gebouw onderzocht. 9. Zie beantwoording onder 1a.1. De concrete inrichting van dwarsverbanden vormt een vervolg op het omgevingsprogramma KMS-locatie.
--	---	--

		10. Zie beantwoording onder 1a.1. De historie en opbouw van de KMS wordt gekenmerkt door haar pragmatiek. Ogenscheinlijke “ongelukjes” waarbij hallen en andere gebouwen gaandeweg tegen elkaar aan zijn gebouwd ter facilitering van de fabrieksprocessen. Nu, vele jaren later, heeft dit gezorgd voor een rijkheid aan aaneengesloten volumes die kenmerkend zijn voor het complex. Bij het toevoegen van nieuwe bouwvolumes vormt dit principe van aanhechten, waarbij gebouwen aan elkaar geklonken worden, een belangrijk gegeven.
b.	Hal 43, 44 en 50 hebben ieder een eigen identiteit wat blijft er over?	Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling, waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het materieel en immaterieel erfgoed. Dit betekent dat niet alles geconserveerd zal worden, maar dat via transformatie en herontwikkeling het karakter van de plek zo goed mogelijk in zijn kracht gezet wordt en de waarde zoveel mogelijk behouden blijft voor bewoner, gebruiker en bezoeker. Het vastgestelde ‘Parapluplan Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid’ vormt hierbij een belangrijke onderlegger. In de door BOEi uitgevoerde bouw- en cultuurhistorische verkenning wordt deze nader verdiept voor de KMS. Samen vormen deze belangrijke input voor de afweging rondom behoud, transformatie en eventuele sloop-nieuwbouw. Deze afwegingen worden in het vervolgproces nader onderzocht en uitgewerkt. Een aantal gebouwen waaronder de Overweghal (44), de Grote Stelplaats (deel van 43), het oude Dienstgebouw (5), de Koeltorens (22), het monumentale Ketelhuis en schoorsteen (deel van 24) blijven behouden. Zij maken deel uit van het historisch fundament van de KMS. Voor deze gebouwen wordt gekeken naar transformatie, aanpassing en/of inbouw om ze geschikt te maken voor een nieuwe functie.
c.	Indiener doet de suggestie een HOTLO op het Stationsplein te plaatsen. Ook geeft hij de suggestie voor een fotowand met de HOTLO en Cobra.	Uitgangspunt voor de KMS is behoud door ontwikkeling, waarbij wij op zoek zijn naar de mogelijkheden om het materiële en immateriële erfgoed te behouden. Het creëren van een fotowand voor een HOTLO of muurschilderingen, die voor de KMS zijn geschilderd door de zogenaamde Cobragroep, zijn in dit kader interessante suggesties. De wijze waarop we het materiële en immateriële erfgoed behouden op de KMS vormt een vervolg op het omgevingsprogramma KMS-locatie.
d.	Wens om het voormalige techniekmuseum in dit gebied te halen met ter plaatse van de koeltorens een buitengebied met horeca en bomenplantage.	Het Koeltorenpark: Rondom de koeltorens (22) ontstaat een prettige, groene verblijfsplek met een relaxte, ontspannen sfeer. Voor de koeltorens zelf wordt gezocht naar een aansprekende nieuwe invulling, bijvoorbeeld als horecagelegenheid of als onderdeel van het nieuwe klimaatsysteem.

		Het park sluit aan op het groen aan de overzijde van de Laan Hart van Zuid bij de Oude Ketelmakerij en het Dikkerscomplex ten zuiden van het park. Het vormt een belangrijke groenvoorziening voor de (woon)omgeving. De concrete inrichting van het Koeltorenpark vormt een vervolg op het omgevingsprogramma KMS-locatie. Het Techniekmuseum heeft inmiddels een mooi onderkomen gevonden op Hazemeijer.
e.	Een groot vraagteken is de parkeernorm.	Zie beantwoording onder 1a.6. In 2021 is voor het noordelijk deel van Hart van Zuid de nieuwe parkeernormennota vastgesteld, waarin de parkeernormen substantieel zijn verlaagd van gemiddeld 1,5 naar gemiddeld 0,7 per woning, passend bij het stedelijke milieu dat wij hier willen ontwikkelen. Daarnaast zijn mogelijkheden geboden om via alternatieve vervoerswijzen het aantal te realiseren parkeerplaatsen verder terug te brengen. Denk hierbij aan de realisatie van fietsenstallingen, het structureel aanbieden van deelauto's en goede toegankelijkheid en de nabijheid van het station. Vanwege de ligging en stedelijke aard van de KMS wordt hier stevig op ingezet. Daarnaast biedt het diverse programma van wonen, voorzieningen en werken kansen voor dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.
2.	Indiener 2	
a.	Indiener mist in de hoofdstructuur de Fabrieksstraat tussen G44 en G50.	Wij danken indiener voor de zienswijze. Het omgevingsprogramma vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de KMS in ambitie, kaders en spelregels voor de korte en middellange termijn, die recht doen aan de bijzondere plek en historie. Het vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige, architectonische en technische uitwerking. Zie beantwoording onder 1a.10.
b.	Geen parkeeroplossing in gebouw G44, maar bevorderen duurzaam behoud en multifunctioneel gebruik.	Zie beantwoording onder 1a.4. en 1a.6. Met het ontwikkelen van een mobiliteitshub op de KMS liggen er kansen voor een duurzaam behoud en multifunctioneel gebruik van bestaande gebouwen.
c.	Indiener meent dat het onmogelijk is om gemeentelijke parkeervensen in te vullen op de KMS-locatie. Indiener wenst een futuristische oplossing voor het mobiliteitsplan KMS, met een haven en shuttle.	Zie beantwoording onder 1a.6. en 1e.

d.	Gebruik G3, 4 en 5 samen met nieuwbouw rond het Fabriekshart voor duurzaam en sociaal betaalbaar wonen ten behoeve van studenten, talent en starters.	Zie de reactie op zienswijze 1a.2. en 1a.3. Er wordt ingezet op een stedelijk woonprogramma bestaand uit een diversiteit aan appartementen in de huur- en koopsfeer. Uitgangspunt hierbij is dat minimaal 45% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt, bestaande uit: • 25% sociale huur • 20% betaalbare koop De concrete uitwerking van het woonprogramma vormt een vervolg op het omgevingsprogramma KMS-locatie.
e.	Wenst graag meer ideeën te delen bij een volgende gelegenheid.	De fasegewijze ontwikkelingen van de KMS wordt participatief aangepakt. Hierover wordt onder meer gecommuniceerd via de nieuwsbrief.

2. Conclusie en voorstel

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie aan te passen.

Samenvatting van agendapunt Ontwikkelingen KMS uit de notulen van de vergadering van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, Erfgoedcommissie d.d. 14 mei 2024.

De commissie heeft het onderstaande gehoord.

- Het plan zou voldoende doorgerekend moeten zijn om de gedane ruimtelijke stellingname enige vastigheid te verschaffen
- Het plan omvat afspraken/uitgangspunten over bouwkundig en sociaal-cultureel erfgoed i.r.t. procesgang en financiën.
- De mobiliteit hub is niet louter een parkeergarage, maar een onderdeel waarin vervoersmiddelen gerelateerd zijn aan annexe faciliteiten zoals kinderopvang, reparatie aan vervoermiddelen, afhaal/brengpunt etc.
Vanuit de community gedachte moeten meer functies in die hub kunnen plaatsvinden.

De commissie vindt de onderstaande punten belangrijk.

- De grote schaal en lange maten in het terrein en de grote hallen vormt/vormen een wezenlijk onderdeel van de KMS (Stork) erfenis. De maat en schaal van ruimten moet waarneembaar blijven.
- De commissie vraagt zich af waarom de horizontale structuur zo belangrijk is dat verticale accenten niet zouden kunnen, zeker als daardoor ruimte op maaiveld kan vrij blijven. Tevens is de vraag waarom de hoogte van het VDL-gebouw maatgevend is.
- De commissie vindt het onderhoud van te behouden staalconstructies zoals voorzien is voor de Mijnschacht, belangrijk en vraagt daarbij aandacht voor een goed conserveringsplan.
- Nalatenschap KMS (Stork). De commissie onderschrijft zondermeer de importantie van de nalatenschap van KMS (Stork) en is dan ook zeer geïnteresseerd hoe dit sociaal culturele erfgoed ingevuld wordt in dit plan.
- Een bepaalde soort ruwheid van de terrein en opstallen is ook onderdeel van de erfenis en kenmerkt zich door het aanbouwen op bestaande gebouwen en hoogteverschillen etc. De commissie ziet graag dat “stuk restaureren” voorkomen kan worden.
- De aanhechting van het complex op de directe omgeving op basis van de historische verbindingen is van belang en dient goed uitwerkt te worden.
- Tenslotte: de commissie ziet graag, indien beschikbaar, een visualatie gebaseerd op de essentiekaart van de te creëren extra vierkante meters BVO.

Voorzitter: complimenten aan Trebbe en de gemeente voor de openheid tot dusver en gedegenheid waarmee het proces tot op heden is uitgevoerd.

De commissie is positief (met hierbij de bovenstaande punten in beschouwing nemend) over het gepresenteerde conceptprogramma en wil graag als volwaardige gesprekspartner (tijdig) betrokken blijven.

De commissie wenst Trebbe en de gemeente veel succes met de verdere uitwerking van de toekomstige samenwerking en ziet uit naar de vervolgstappen.



Akkoord op hoofdlijnen

Samenwerking herontwikkeling van de KMS

Colofon

Akkoord op hoofdlijnen – Samenwerking herontwikkeling van de KMS

Versie: 1.0

Datum: 25 juli 2024

Opgesteld door: Deloitte Financial Advisory B.V.

Versie	Toelichting	Review door	Vastgesteld door	Datum
0.1	Eerste conceptversie n.a.v. drie werksessies, m.u.v. de overige bepalingen en aanbevelingen	Gonny Boers, Sanne Elferdink, Marian Lavèn, Pascal Lutjenhuis, Gineke Witvoet		25 juni 2024
0.2	Tweede conceptversie n.a.v. eerste validatiesessie, incl. overige bepalingen en aanbevelingen	Gonny Boers, Sanne Elferdink, Marian Lavèn, Pascal Lutjenhuis, Gineke Witvoet		11 juli 2024
0.3	Derde conceptversie n.a.v. tweede validatiesessie	Gonny Boers, Sanne Elferdink, Marian Lavèn, Pascal Lutjenhuis, Gineke Witvoet		18 juli 2024
1.0	Definitieve versie		Sanne Elferdink, Pascal Lutjenhuis	25 juli 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond en aanleiding	4
1.2	Doel van het Akkoord op hoofdlijnen	4
1.3	Scope	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Kernwaarden	7
2.1	Samenwerking als fundament	8
2.2	Continuïteit in vooruitgang	8
2.3	Transparante dialoog	8
3	Organisatiestructuur	10
3.1	Stuurgroep	10
3.2	KMS-team	11
3.3	Werkgroepen	12
3.4	Projectteams	12
4	Financiën	13
4.1	Financiële uitgangspunten	13
4.2	Financiële aspecten per perceel	14
5	Governance en control	17
5.1	Interne besluitvormingsorganen	17
5.2	Overzicht betrokken externe (markt)partijen	18
5.3	Dashboarding	18
6	Overige bepalingen	20
6.1	Duur van het Akkoord op hoofdlijnen	20
6.2	Onvoorziene omstandigheden	20
6.3	Voortijdig beëindiging van het Akkoord op hoofdlijnen	20
6.4	Strijd met wetgeving	20
6.5	Slotbepalingen	21
7	Aanbevelingen	22
	Handtekeningenpagina	24

1 Inleiding

Het doel van dit hoofdstuk is om de basis van het Akkoord op hoofdlijnen uiteen te zetten.

Dit Akkoord op hoofdlijnen omschrijft de hoofdlijnen van de te maken samenwerkingsafspraken tussen de Gemeente Hengelo (hierna: Gemeente) en Trebbe Projecten B.V. (hierna: Trebbe) voor de herontwikkeling van de Koninklijke Machinefabriek Stork locatie (hierna: de KMS).

1.1 Achtergrond en aanleiding

De herontwikkeling van de KMS, gelegen in de gebiedsontwikkeling en nieuwe stadswijk Hart van Zuid in Hengelo, vormt een sleutelcomponent in de stedelijke vernieuwing en economische revitalisering van de regio. Deze locatie, rijk aan industriële geschiedenis, speelt een belangrijke rol in de transformatie naar een multifunctioneel en dynamisch stadsdeel dat zowel het historische karakter eert als een blik werpt op de toekomstige ontwikkelingen van Hengelo en Oost-Nederland.

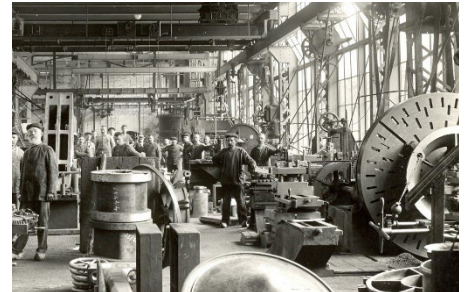
Recentelijk heeft Trebbe de aankoop van de KMS onder voorwaarden afgerond na onderhandelingen met Koninklijke Machinefabriek Stork B.V. (hierna: KMS B.V.). Deze acquisitie is een belangrijke mijlpaal in de gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid en markeert het begin van de geplande herontwikkeling, die wonen, werken, leren en ontdekken samenbrengt. De KMS wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten, dat vorm zal krijgen in de KMS-community.

Parallel aan het aankoopproces van de KMS door Trebbe, hebben de Gemeente en Trebbe samengewerkt aan het vormgeven van het omgevingsprogramma.¹ Hierin wordt beschreven hoe de opgave eruitziet voor de herontwikkeling van de KMS, welke ambitie de Gemeente en Trebbe hebben in het realiseren van deze herontwikkeling, hoe het ontwikkelkader is vormgegeven en welke spelregels de Gemeente, Trebbe en externe betrokken stakeholders dienen te hanteren in het herontwikkelingsproces.

Met de aankoop onder voorwaarden van de KMS door Trebbe en de afronding van het omgevingsprogramma, is er een duidelijke wens om de voortzetting en formalisering van de samenwerking tussen de Gemeente en Trebbe gestructureerd vorm te geven. Deze samenwerking is essentieel om de complexe uitdagingen van de herontwikkeling aan te pakken, waarbij diverse belangen en de wens om de historische waarde van de locatie te behouden binnen een toekomstgericht, multifunctioneel en dynamisch stadsdeel centraal staan.

1.2 Doel van het Akkoord op hoofdlijnen

Het Akkoord op hoofdlijnen tussen de Gemeente en Trebbe is ontworpen om als een strategisch kader te functioneren dat niet alleen de samenwerkingsprincipes duidelijk afbakt, maar ook de wederzijdse verplichtingen en de overkoepelende doelstellingen van de herontwikkeling van de KMS expliciet vastlegt.



Figuur 1 Arbeiders in een van de hallen van de KMS-locatie (bron: Omgevingsprogramma KMS-locatie)

‘Een gebiedsontwikkeling van nationale significantie en een potentieel icoon voor het nieuwe elan van Hengelo en Oost-Nederland.’

Omgevingsprogramma KMS-locatie

¹ Het college van B en W van de Gemeente heeft op 4 juni 2024 ingestemd met het ontwerp omgevingsprogramma KMS-locatie. Voor meer details, zie het document ‘Omgevingsprogramma KMS-locatie’.

Deze formalisering van de samenwerking zorgt voor duidelijkheid en operationele efficiëntie en bevordert tegelijkertijd de transparantie en verantwoordelijkheid gedurende het hele herontwikkelingsproces. Door het vastleggen van deze principes en richtlijnen in een Akkoord op hoofdlijnen, wordt een fundament gelegd dat beide partijen in staat stelt om effectief samen te werken binnen de afgesproken kaders.

Het primaire doel van dit Akkoord op hoofdlijnen is het waarborgen van een samenwerkingsbasis die de integraliteit van het ontwikkelingsproces garandeert en de gedeelde visie uit het omgevingsprogramma nastreeft. Dit houdt in dat er gezamenlijk gewerkt wordt aan het creëren van een levendige en duurzame KMS-community die niet alleen innovatie stimuleert en de gemeenschapszin versterkt, maar ook bijdraagt aan de economische vitaliteit en het cultureel erfgoed in de regio.

1.3 Scope

De herontwikkeling zal zich richten op de uitvoering van het omgevingsprogramma. De herontwikkeling van de KMS is een geïntegreerd onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Hart van Zuid, de omgevingsvisie Hart van Hengelo en de Spoorzone Hengelo – Enschede (hierna: SHE).

‘De KMS-community ligt aan de basis van het leven binnen de toekomstige KMS-locatie. Een plek waar werken, wonen, leren en ontdekken samenkomen, een plek waar mensen elkaar ontmoeten en een plek waar mensen buiten de lijntjes durven te kleuren.’

Omgevingsprogramma KMS-locatie

Het programmatische vertrekpunt van de herontwikkeling is 15.000 m² BVO mobiliteitshub, 45.000 m² BVO wonen en 30.000 – 40.000 m² BVO niet-wonen. Het niet-wonen programma vormt een essentieel onderdeel voor het vormen van de KMS-community en is tevens van belang voor het waarmaken van de ambities binnen SHE.

De samenwerking tussen de Gemeente en Trebbe voor de herontwikkeling van de KMS is een meerjarig traject. De exacte duur van de samenwerking zal afhangen van de verschillende fasen van de herontwikkeling van de KMS, van de planvorming tot de uiteindelijke oplevering. Voorlopig wordt uitgegaan van een periode van ca. 10 jaar.

1.4 Totstandkoming van het Akkoord op hoofdlijnen

Dit Akkoord op hoofdlijnen tussen de Gemeente en Trebbe is tot stand gekomen door het houden van een drietal werksessies met de volgende thema's:

1. Rollen en verantwoordelijkheden
2. Governance
3. Financiën en risico's

Voorafgaand aan elke werksessie hebben beide partijen vragen beantwoord over de thema's zoals hierboven weergegeven. Op basis van de overeenkomsten en besprekpunten die voortkwamen uit deze antwoorden hebben partijen rondetafelgesprekken gevoerd. De uitkomsten van deze werksessies zijn opgenomen in dit Akkoord op hoofdlijnen.

Naast de werksessies zijn er ook twee validatiesessies gehouden, waarin de conceptversies 0.1 en 0.2 van het Akkoord op hoofdlijnen zijn doorgelopen en waar

nodig aangepast. Conceptversie 0.3 is schriftelijk gereviewd door de Gemeente en Trebbe. De definitieve versie is geaccordeerd d.d. 25 juli 2024 (zie ook Colofon).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de kernwaarden uiteengezet die de basis vormen voor de samenwerking tussen de Gemeente en Trebbe. Hoofdstuk 3 beschrijft de organisatiestructuur, incl. de verschillende teams en hun taken en verantwoordelijkheden. In hoofdstuk 4 worden de financiële aspecten van de samenwerking en de herontwikkeling van de KMS besproken. Het governance- en controlmechanisme wordt uiteengezet in hoofdstuk 5, waarin de besluitvormingsorganen en externe betrokkenheid worden belicht. Hoofdstuk 6 bevat de overige bepalingen. Tot slot biedt hoofdstuk 7 de aanbevelingen om samen te komen tot een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) en de verdere benodigde stappen voor de herontwikkeling van de KMS.



Figuur 2 Interieur van de Grote Stelplaats (bron: Omgevingsprogramma KMS-locatie)

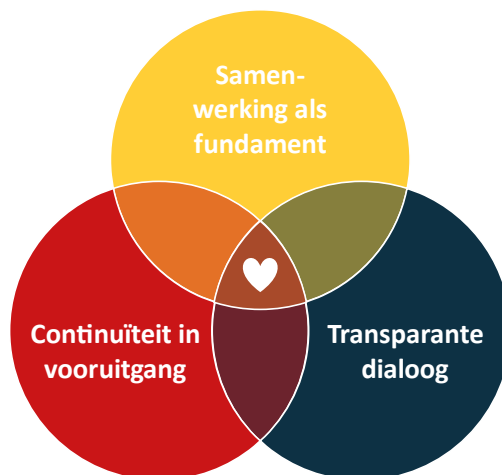
2 Kernwaarden

Om het omgevingsprogramma te vertalen naar het Akkoord op hoofdlijnen, zijn er drie kernwaarden gedefinieerd.

Deze kernwaarden dienen als een consistent referentiekader voor het structureren van de samenwerking en het beoordelen van het herontwikkelingsproces, zowel nu als in de toekomst. Vanuit het Akkoord op hoofdlijnen zijn de onderstaande kernwaarden leidend (zie ook figuur 3).

1. Samenwerking als fundament
2. Continuïteit in vooruitgang
3. Transparante dialoog

De kernwaarden dienen als uitgangspunt in het samenwerkingsproces tussen de Gemeente en Trebbe. Binnen deze kernwaarden is het principe 'best for project' (♥) leidend, uitgaande van een gezonde financiële business case. Dit houdt in dat bij elke beslissing het overkoepelende belang van de herontwikkeling voorop staat, ook als dit betekent dat het resultaat voor één van de betrokken partijen minder gunstig is dan gewenst. Het voorkomen van waterige compromissen en het kiezen voor oplossingen die het beste zijn voor het project zorgen ervoor dat de kwaliteit en integraliteit van de ontwikkeling gewaarborgd blijven.



Figuur 3 Visualisatie drie kernwaarden

2.1 Samenwerking als fundament

Bij de herontwikkeling van de KMS vormt de kernwaarde ‘Samenwerking als fundament’ de basis voor het structureren van de relaties en processen tussen de Gemeente en Trebbe. Deze kernwaarde erkent dat langdurige en complexe herontwikkelingsprojecten zoals deze alleen succesvol kunnen zijn als betrokken partijen - in dit geval de Gemeente en Trebbe - nauw samenwerken, op basis van wederzijds vertrouwen en gedeelde doelstellingen, die ook recht doen aan de onderliggende individuele doelstellingen van partijen. Het gezamenlijk opstellen van het omgevingsprogramma is hier een duidelijke eerste stap in geweest.

‘De organisatie is sterker dan de losse individuen’

Citaat werksessie 1

Organisatorisch betekent dit dat er structuren zoals gezamenlijke projectteams en werkgroepen, met het overkoepelende KMS-team, worden opgezet, waarin vertegenwoordigers van zowel de Gemeente als Trebbe actief participeren. Het overkoepelende KMS-team is verantwoordelijk voor het nemen van beslissingen en het sturen van het project op dagelijkse basis, wat zorgt voor een geïntegreerde aanpak en besluitvorming (zie ook 3.2 KMS-team). Op het gebied van governance betekent deze kernwaarde het opzetten van een stuurgroep die toezicht houdt op de uitvoering van het project en zorgt voor naleving van de afgesproken principes en doelen (zie ook 3.1 Stuurgroep en 5. Governance en control). Hierbij dient te allen tijde de expertise van beide partijen optimaal gebruikt te worden met begrip voor elkaars belangen en standpunten. Het uitgangspunt is hierbij: *‘de organisatie is sterker dan de losse individuen’* (benoemd in werksessie 1).

2.2 Continuïteit in vooruitgang

‘Continuïteit in vooruitgang’ is een kernwaarde die de noodzaak benadrukt van een langetermijnvisie met de focus op een ononderbroken en stabiele voortgang die zorgt voor verbetering en groei over een langere periode. Deze kernwaarde vormt de basis voor het nemen van beslissingen die niet alleen op korte termijn voordelen opleveren, maar ook bijdragen aan het succes en de duurzaamheid van de herontwikkeling van de KMS in de toekomst.

Om de continuïteit in de projectvoortgang te verzekeren, is het essentieel dat alle taken en verantwoordelijkheden duidelijk belegd en gedocumenteerd zijn. Dit waarborgt dat, ongeacht personeelwisselingen binnen de projectorganisatie, nieuwe medewerkers zorgvuldig en effectief kunnen worden ingewerkt. Zij moeten niet alleen op de hoogte zijn van hun huidige taken, maar ook toegang hebben tot en begrip hebben van de eerder gemaakte keuzes en zich richten tot de vastgelegde kernwaarden. Dit zal hen in staat stellen om naadloos aan te sluiten bij het lopende proces en de langetermijnstrategie van de herontwikkeling te ondersteunen.

Op deze manier garandeert 'Continuïteit in vooruitgang' dat ondanks de lange doorlooptijd en de mogelijke veranderingen in het projectteam, de kwaliteit en vooruitgang van de herontwikkeling consistent en ononderbroken blijven.

2.3 Transparante dialoog

‘Transparante dialoog’ is een kernwaarde die van belang is voor het bouwen en behouden van vertrouwen. Het is gebaseerd op het principe van openheid, waarbij alle relevante informatie beschikbaar is voor de betrokken partijen. Hiermee wordt een cultuur van verantwoordelijkheid en participatie bevorderd.

Elk aspect van de planning, besluitvorming en uitvoering wordt gecommuniceerd door regelmatige bijeenkomsten en het gebruik van een gedeelde (online) werkomgeving voor het delen van informatie over de herontwikkeling van de KMS.

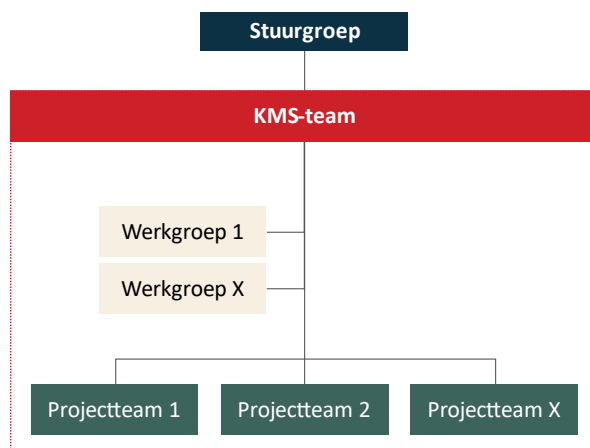
Daarnaast worden (toekomstige) bewoners en andere belanghebbenden actief betrokken via publieke consultaties en workshops, met regelmatige updates over de projectvoortgang.

3 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur voor de samenwerking is ontworpen om flexibiliteit en duidelijkheid binnen de herontwikkeling van de KMS te bieden.

Duidelijke taken, verantwoordelijkheden en communicatielijnen minimaliseren de kans op misverstanden en vertragingen, terwijl de betrokkenheid van de juiste stakeholders ervoor zorgt dat alle belangen evenwichtig worden vertegenwoordigd en dat adviezen op de juiste wijze worden geïntegreerd.

De organisatiestructuur is in figuur 4 weergegeven en bestaat uit de onderdelen (1) stuurgroep, (2) KMS-team, (3) werkgroepen en (4) projectteams.



Figuur 4 Organisatiestructuur

3.1 Stuurgroep

De stuurgroep is het hoogste besluitvormingsorgaan binnen de gezamenlijke organisatiestructuur van de herontwikkeling van de KMS. De stuurgroep is verantwoordelijk voor het bewaken van de algemene ontwikkelstrategie.

De stuurgroep heeft de volgende verantwoordelijkheden en bevoegdheden:

- **Bewaking algemene ontwikkelstrategie:** De stuurgroep zorgt ervoor dat de herontwikkelingsdoelen en -strategieën worden nageleefd en bewaakt de voortgang en samenhang van de gehele herontwikkeling op basis van de kernwaarden.
- **Goedkeuring van wijzigingen in scope:** De stuurgroep heeft de bevoegdheid te besluiten over voorgestelde scopewijzigingen van de herontwikkeling met voorbehoud van goedkeuring binnen de Gemeente en Trebbe. Scopewijzigingen betreffen zowel fysieke wijzigingen binnen de fysieke grenzen van de KMS als ook de invulling van o.a. programma en financiële wijzigingen. Hierdoor kan de herontwikkeling flexibel inspelen op veranderende omstandigheden zonder de strategische doelen uit het oog te verliezen.
- **Escalatiepunt voor onopgeloste kwesties:** Bij problemen of geschillen die niet op operationeel niveau kunnen worden opgelost, fungeert de stuurgroep als het

escalatiepunt om deze kwesties af te handelen (zie ook 5. Governance en control).

- **Bevoegdheid voor strategische wijzigingen:** De stuurgroep kan strategische beslissingen nemen en wijzigingen doorvoeren, die van invloed zijn op de langetermijnavvulling en het succes van de herontwikkeling. Dit met voorbehoud van goedkeuring binnen de Gemeente en Trebbe.
- **Successen vieren en resultaten benoemen:** De stuurgroep is verantwoordelijk voor het erkennen en vieren van projectsuccessen en het benoemen van behaalde resultaten, om zo de motivatie en betrokkenheid van het KMS-team te bevorderen.
- **Ruimte laten en mandaat geven aan KMS-team:** De stuurgroep zorgt ervoor dat het KMS-team voldoende ruimte en mandaat krijgt om hun taken effectief uit te voeren, wat bijdraagt aan de algehele efficiëntie en effectiviteit van de herontwikkeling van de KMS. De besluitvorming wordt zo laag mogelijk (bij de directbetrokkenen) in de organisatie belegd.

3.2 KMS-team

Het KMS-team is verantwoordelijk voor de dagelijkse projectcoördinatie en fungeert als de operationele spil.

Het KMS-team heeft de volgende verantwoordelijkheden en bevoegdheden:

- **Leiding over dagelijkse projectcoördinatie:** Het KMS-team zorgt voor de dagelijkse sturing en coördinatie van de herontwikkeling en waarborgt een zorgvuldige en effectieve uitvoering van de geplande activiteiten op basis van de kernwaarden.
- **Bevoegdheid voor operationele beslissingen:** Het team heeft de bevoegdheid om beslissingen te nemen die betrekking hebben op de dagelijkse operatie en uitvoering binnen de herontwikkeling van de KMS om zo de voortgang te waarborgen.
- **Opdrachtgever werkgroepen en projectteams:** Het KMS-team stelt voor elke werkgroep en elk projectteam een duidelijke opdracht op, waarin de volgende elementen worden gespecificeerd:
 - Scope
 - Mandaat
 - Verwachte tijdsbesteding
 - Beschikbaar budget per fase (vastgesteld fase-verslag)
 - Gewenste personele samenstelling qua vaardigheden
 - Beoogd resultaat

Daarnaast fungeert het KMS-team als cultuurdager van de herontwikkeling van de KMS. Het KMS-team draagt actief de waarden en doelen van de herontwikkeling uit.

- **Coördinatie tussen werkgroepen en projectteams:** Het KMS-team fungeert als verbindende schakel tussen werkgroepen en projectteams, zorgt voor een goede communicatie en samenwerking en lost eventuele knelpunten tussen verschillende werkgroepen en/of projectteams op.
- **Bewaking van voortgang en rapportage aan de stuurgroep:** Het KMS-team houdt de voortgang van de herontwikkeling nauwlettend in de gaten en rapporteert regelmatig aan de stuurgroep om hen op de hoogte te houden van de voortgang, eventuele problemen en mogelijke voorstellen tot scopewijzigingen.
- **Onboarding:** Het KMS-team is verantwoordelijk voor de onboarding van nieuwe leden van het KMS-team, werkgroepen en projectteams. Dit omvat het inwerken van nieuwe medewerkers op hun huidige taken en het verschaffen van toegang tot en begrip van eerder gemaakte keuzes en het delen van de kernwaarden. Hiermee wordt continuïteit en consistentie in het herontwikkelingsproces gewaarborgd.

- **Vorbereiding van agenda en besluitvormingsdocumenten voor de stuurgroep:** Het KMS-team bereidt de agenda en besluitvormingsdocumenten voor het stuurgroep overleg voor (zie ook 5.1 Interne besluitvormingsorganen). Er komt niets op de agenda van het stuurgroep overleg wat niet is voorbereid door het KMS-team.

3.3 Werkgroepen

Werkgroepen richten zich op specifieke, projectoverstijgende thema's binnen de KMS en werken aan het ontwikkelen van oplossingen met een duidelijk eindproduct.

Werkgroepen hebben de volgende verantwoordelijkheden en bevoegdheden:

- **Focus op specifieke thema's en ontwikkelen van oplossingen:** Werkgroepen richten zich op specifieke onderwerpen en thema's en werken aan het ontwikkelen van oplossingen die bijdragen aan de projectdoelen.
- **Onderzoek, advies en aanbevelingen:** Zij voeren onderzoek uit naar innovatieve benaderingen, adviseren over mogelijke verbeteringen en doen concrete aanbevelingen voor projectverbeteringen.
- **Besluitvorming door KMS-team:** De werkgroepen brengen hun bevindingen en aanbevelingen in bij het KMS-team, dat vervolgens beslissingen neemt over de implementatie ervan.
- **Specifiek start- en eindmoment:** Werkgroepen opereren binnen een gedefinieerde tijdspanne of tot het opleveren van een specifiek product, waardoor hun werkzaamheden doelgericht en afgebakend zijn.

3.4 Projectteams

Projectteams zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van toegewezen taken, met een focus op de planning, uitvoering en afronding van de herontwikkeling van de percelen, de zogeheten projecten.

Projectteams hebben de volgende verantwoordelijkheden en bevoegdheden:

- **Uitvoering van toegewezen taken:** Projectteams voeren de hen toegewezen taken uit met een duidelijk omschreven doel en zijn verantwoordelijk voor alle fasen van de uitvoering van het (deel)project.
- **Werken binnen vastgestelde budgetten en deadlines:** Zij zorgen ervoor dat de werkzaamheden binnen de vastgestelde budgetten en tijdschema's worden uitgevoerd en rapporteren regelmatig hun voortgang aan het KMS-team.
- **Dagelijkse projectoperaties:** De projectteams hebben de bevoegdheid om beslissingen te nemen die betrekking hebben op de dagelijkse uitvoering van hun taken en operatie, binnen het mandaat dat met de opdrachtverlening door het KMS-team is verstrekt.
- **Specifiek start- en eindmoment:** Net als werkgroepen opereren projectteams binnen een duidelijk gedefinieerd tijdsframe of tot de oplevering van een specifiek product, wat hun werkzaamheden structureert en afbakent.

4 Financiën

Dit hoofdstuk richt zich op de financiële aspecten van de samenwerking en de percelen van de herontwikkeling.

4.1 Financiële uitgangspunten

Om de financiën in te richten van de herontwikkeling zijn er verschillende opties mogelijk. De voorkeur van de Gemeente en Trebbe is om per perceel een aparte businesscase te hanteren, waarbij de verantwoordelijke partij van het perceel ook verantwoordelijk is voor het opstellen en uitvoeren hiervan.

Om de integraliteit van de herontwikkeling te behouden, hebben beide partijen aangegeven graag een overzicht te maken en bij te houden om de totale kosten en opbrengsten te monitoren en bij te sturen waar dit nodig wordt geacht. Het startpunt van dit overzicht en de onderliggende berekeningen is '20231106 Business Case Variant 2A model V15' van Trebbe (hierna: Businessmodel 2A). De Gemeente en Trebbe zijn overeengekomen om Businessmodel 2A verder uit te werken bij het opstellen van de SOK, zodat een zo realistisch mogelijk gezond financieel startpunt kan worden gehanteerd, dat ook door partijen gezamenlijk wordt geactualiseerd.

Naast de businesscase per perceel, worden ook overkoepelende (extra) kosten verwacht. Denk hierbij aan onderwerpen als communitybuilding en placemaking. Het opstellen van het budget en de verdeling hiervan per werkgroep wordt uitgevoerd door het KMS-team. Vervolgens maken de Gemeente en Trebbe afspraken over de in te brengen kosten per onderwerp en zijn zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van deze financiën aan de projectorganisatie. Uitgangspunt voor deze kosten is een 50%/50% verdeling tussen de Gemeente en Trebbe. Daarnaast moeten de Gemeente en Trebbe aanvullende afspraken maken over het tijdelijke beheer, incl. beheerkosten, verhuur en onderhoud van de locatie gedurende de herontwikkeling (zie ook 7. Aanbevelingen).

Om ervoor te zorgen dat de financiële risico's gedurende het gehele project goed beheerst worden, wordt het belang van wederzijdse controle benadrukt. Zo nodig worden ramingen/prijsopgaven onderworpen aan controle door een externe partij om de integriteit van de afspraken tussen Gemeente en Trebbe te waarborgen.

Trebbe realiseert de openbare ruimte in perceel A en draagt de openbare ruimte na realisatie over aan de Gemeente. De openbare ruimte wordt conform het omgevingsprogramma en de kwaliteitsstandaarden van de Gemeente gerealiseerd. Op basis van de Omgevingswet worden de kosten voor de gemeentelijke inzet die nodig is voor de juridisch planologische wijzigingen en de overname van toekomstig openbaar gebied door de Gemeente verhaald. In Businessmodel 2A is ervan uitgegaan dat de Gemeente en Trebbe samen de benodigde plankosten maken. Voor verhaal van plankosten is in het Businessmodel 2A gerekend met € 1,5 mln. gemeentelijke plankosten.

4.2 Financiële aspecten per perceel

De KMS is onderverdeeld in de percelen A t/m D (zie ook figuur 5).² Per perceel is een ander programma voorzien. Dit programma is leidend geweest in het vaststellen wie eigenaar wordt (na oplevering) van het perceel en welke rol de partijen spelen binnen de herontwikkeling van dit perceel. De verdeling van de percelen is hieronder weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Verdeling percelen incl. programma en rol partijen

Perceel	Gebouwen binnen het betreffende perceel	Uit te werken programma binnen het betreffende perceel	Rol partijen
A	- Gebouw 3 - Gebouw 4 - Gebouw 5 - Gebouw 21a-c - Gebouw 24a-c - Gebouw 43c - Gebouw 45a (te handhaven) - Gebouw 50 - Koeltorens (KT)	- Wonen - Bedrijfsruimte - Horeca - Kantoor - Openbare ruimte incl. koeltorenpark	- Trebbe: eigenaar en verantwoordelijke voor de exploitatie - Gemeente: niet in grondexploitatie wel t.a.v. ambities omgevingsprogramma
B	- Gebouw 43a - Gebouw 43b	- Onderwijs - Maatschappelijk - Werken - Horeca - Detailhandel	- Gemeente: eigenaar en gezamenlijke verantwoordelijke voor de exploitatie - Trebbe: gezamenlijke verantwoordelijke voor de exploitatie
C	Gebouw 44	- Mobiliteitshub - Cultuur (casco)	- Gemeente: toekomstig eigenaar - Trebbe: integrale ontwikkeling en bouwcoördinatie
D	Gebouw 45b	Park	Gemeente: eigenaar en verantwoordelijke voor de exploitatie

² De in figuur 5 weergegeven perceelverdeling is slechts schematisch en dient als een voorlopig overzicht (zie ook 7. Aanbevelingen).

Perceel A

Het programma dat binnen perceel A wordt gerealiseerd bestaat uit wonen, commercieel (o.a. bedrijfsruimte, horeca, kantoor) en de openbare ruimte incl. het koeltorenpark. De Gemeente en Trebbe hebben afgesproken dat de Gemeente een minieme rol speelt in het herontwikkelen van perceel A.

Zodoende wordt perceel A volledig ontwikkeld en tijdelijk beheerd door Trebbe, wat betekent dat alle verantwoordelijkheden en risico's bij hen liggen. De Gemeente heeft voor perceel A geen directe financiële betrokkenheid.

Perceel B

Het programma van perceel B, bestaande uit gebouw 43a en 43b, omvat onderwijs, maatschappelijke functies, werken, horeca en detailhandel. De verdere uitwerking en verhouding commercieel vastgoed versus maatschappelijk vastgoed wordt nader bepaald.

De Gemeente en Trebbe beschouwen de realisatie van het gemengde programma in perceel B als een cruciale succesfactor voor de totale herontwikkeling van de KMS. Beide partijen nemen gezamenlijk (50%/50%) de verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling van perceel B. Tevens is de besluitvorming in het zeggenschap van partijen ook 50%/50%. Bovendien erkennen de Gemeente en Trebbe dat dit project aanzienlijke inzet van zowel de Gemeente als Trebbe vereist, incl. aandacht voor tijdelijke invulling en placemaking.

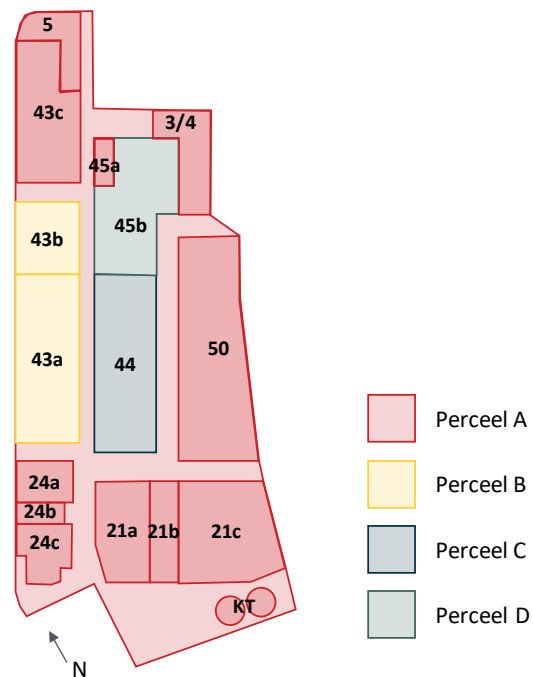
Het uitgangspunt voor de Gemeente en Trebbe is om de ontwikkeling van perceel B gezamenlijk op te pakken. In dit kader neemt de Gemeente de grond incl. gebouwen over tegen de getaxeerde waarde bij huidige gebruik. Voor perceel B bedraagt deze waarde ca. € 1,72 mln. op basis van een taxatie van juli 2024. De totale exploitatie, incl. de bovengenoemde aankoopprijs, incl. de kosten van tijdelijk beheer, resulteert in een negatief saldo van ca. € 3,1 mln. op contante waarde per 1 januari 2024. Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op een berekening van begin september 2024.

In de voorgestelde opzet nemen de Gemeente en Trebbe samen verantwoordelijkheid voor dit negatieve resultaat. Dat betekent dat de Gemeente 50% van dit negatieve resultaat voor haar rekening neemt en daarvoor een voorziening treft van € 1,55 mln. en dat Trebbe dat eveneens doet voor zijn deel van het tekort van € 1,55 mln. Eventuele verdere tekorten in de grondexploitatie van perceel B worden door beide partijen ook in de verhouding 50%/50% gedeeld.

Perceel C

Op perceel C wordt gebouw 44 ingericht als mobiliteitshub incl. casco afwerking voor een nader te bepalen cultuurprogramma. Het uitgangspunt voor de Gemeente en Trebbe is dat de Gemeente de grond incl. gebouw overneemt tegen de getaxeerde waarde bij huidige gebruik prijspeil juli 2024. Voor perceel C bedraagt deze waarde ca. € 1,08 mln.

Voor het slagen van de herontwikkeling van de KMS en het bewaken van de integraliteit van de ontwikkeling en realisatie hebben partijen onderzocht op welke manier de mobiliteitshub integraal mee kan worden ontwikkeld met inachtneming van de eigendomspositie van Trebbe enerzijds en de verplichtingen uit het aanbestedingsrecht voor openbare werken rustend op de Gemeente anderzijds.



Figuur 5 Perceelkaart en gebouwen (schematisch)

De Gemeente en Trebbe onderschrijven het belang van de integrale ontwikkeling. Zij komen overeen, en werken in de volgende fase nader uit, dat na de overdracht van de grond van KMS B.V. aan Trebbe, Trebbe de mobiliteitshub conform het – op te stellen – programma van eisen van de Gemeente en op basis van het nader uit te werken ontwerpproces, realiseert. Na voltooiing draagt Trebbe de mobiliteitshub incl. grond over aan de Gemeente. De afspraken worden vastgelegd in een combinatie van een nader vast te leggen koopovereenkomst en een turnkey-overeenkomst (zie ook 7. Aanbevelingen).

Perceel D

Perceel D bestaat uit gebouw 45b. Binnen de herontwikkeling wordt de grond van gebouw 45b ingericht als park. De Gemeente neemt perceel D over van Trebbe tegen de getaxeerde waarde bij huidig gebruik en neemt de realisatie van het park op zich. Trebbe draagt bij in de kosten van de inrichting van het park conform het budget dat is opgenomen in de Businessmodel 2A. Voor perceel D bedraagt de getaxeerde waarde ca. € 0,73 mln. per juli 2024.

5 Governance en control

De governancestructuur heeft specifieke aandacht voor de afstemming tussen de Gemeente en Trebbe, de rol van de stuurgroep en het KMS-team, en de betrokkenheid van externe (markt)partijen.

De governancestructuur van de herontwikkeling van de KMS is ontworpen om duidelijke lijnen van verantwoordelijkheid en communicatie te waarborgen tussen de Gemeente en Trebbe, evenals andere betrokken (markt)partijen. Dit hoofdstuk beschrijft de mechanismen die zijn ingesteld om de effectiviteit en transparantie van de herontwikkeling te bevorderen. Overzicht van de governancestructuur is te vinden op p. 18 – figuur 6).

5.1 Interne besluitvormingsorganen

Er worden twee besluitvormingsorganen voorgesteld: het stuurgroep overleg en het KMS-team overleg.

- **Stuurgroep overleg:** De stuurgroep komt drie keer per jaar bij elkaar of vaker indien nodig. Hierbij is het uitgangspunt om samen te komen in het voorjaar, voor de zomer en in het najaar. Dit overleg richt zich op strategische beslissingen en het bewaken van de algemene ontwikkelstrategie. De voorzitter en secretaris van het stuurgroep overleg worden nader bepaald in de SOK.
- **KMS-team overleg:** Het KMS-team komt elke maand bij elkaar of vaker indien nodig. Dit overleg richt zich op de dagelijkse voortgang en operationele beslissingen van het project. De voorzitter en secretaris van het KMS-team worden nader bepaald in de SOK.

Een aantal besluiten moet bij unanimititeit in zowel het stuurgroep overleg als het KMS-team overleg worden genomen. Voor andere besluiten geldt een verdeling naar rato van inbreng, zoals voorgesteld in de grondexploitatie waar het besluit betrekking op heeft. Dit zorgt voor een eerlijke en transparante besluitvorming. Een overzicht van de besluiten die unaniem genomen worden, wordt opgesteld en geformaliseerd bij het opstellen van de SOK, incl. afspraken over mandatering (zie ook 7. Aanbevelingen).

Wanneer unanimititeit binnen het KMS-team dreigt te mislukken, maken partijen vroeg in het proces, dus al in het KMS-team, gebruik van onafhankelijke externe expertise. Deze expertise helpt om discussies op inhoud te houden en voorkomt dat escalatieroutes onnodig worden ingezet. Dit draagt bij aan een constructieve samenwerking en zorgt ervoor dat beslissingen goed zijn onderbouwd.

Deze betrokken (externe) partijen nemen deel aan deze overleggen op uitnodiging. De besluitvorming binnen de Gemeente en Trebbe is de eigen verantwoordelijkheid van deze partijen. Echter, de beslistermijnen moeten worden meegenomen in de planning om vertragingen te voorkomen.

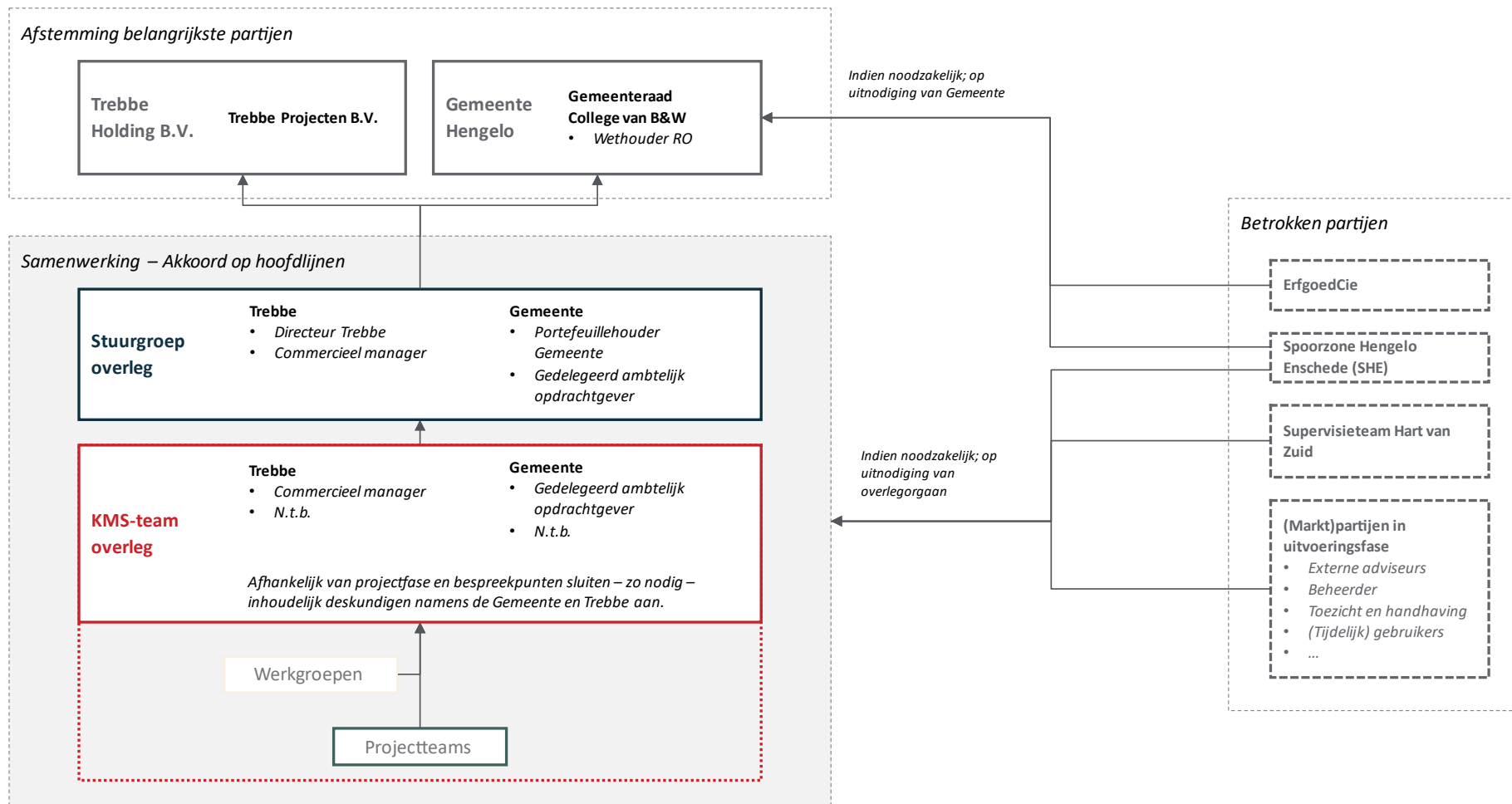
5.2 Overzicht betrokken externe (markt)partijen

De Gemeente en Trebbe hebben afgesproken om een gedetailleerd overzicht te maken van alle stakeholders die betrokken zijn bij de herontwikkeling van de KMS (zie ook 7. Aanbevelingen). Voor elke stakeholder(groep) wordt een 'first point of contact' benoemd, die ofwel Trebbe, de Gemeente, of het KMS-team zal zijn. Dit overzicht zal ervoor zorgen dat verantwoordelijkheden duidelijk zijn en dat communicatie efficiënt verloopt. Een overzicht van alle stakeholder(groepen) met first point of contact, wordt opgesteld en geformaliseerd bij het opstellen van de communicatiestrategie.

Daarnaast wordt intern een duidelijk onderscheid gemaakt tussen adviesrollen en beslissers binnen de governancestructuur. Hiermee wordt voorkomen dat er 'toeristen' zijn in het besluitvormingsproces en zorgt ervoor dat de juiste expertise op het juiste niveau wordt ingezet. Een overzicht van de te maken besluiten incl. de rollen van de partijen wordt opgesteld en geformaliseerd bij het verder inrichten van de SOK.

5.3 Dashboarding

Effectieve sturing wordt gewaarborgd door middel van dashboarding op o.a. programma en financiën. Dit dashboard biedt een overzichtelijke weergave van de voortgang en helpt bij het identificeren van potentiële knelpunten en succesfactoren. Een dergelijk dashboard wordt uitgewerkt bij het opstellen van de SOK. De rol van verantwoordelijke voor het actualiseren van het dashboard en het beschikbaar stellen van de sturingsinformatie aan de relevante organen in de samenwerking wordt nader bepaald in de SOK.



Figuur 6 Overzicht governance

6 Overige bepalingen

Dit Akkoord op hoofdlijnen dient als basis voor de samenwerking tussen de Gemeente en Trebbe voor de herontwikkeling van de KMS.

Het legt de fundamenteën voor een gezamenlijke aanpak en markeert de eerste stap naar een volledige formalisatie van de samenwerking middels een SOK (zie ook 7. Aanbevelingen). Deze overige bepalingen benadrukken het belang van een duurzame en stabiele samenwerking, gericht op het waarmaken van de gedeelde visie voor de herontwikkeling van de KMS en het bijdragen aan de economische en sociale vitaliteit van de regio.

6.1 Duur van het Akkoord op hoofdlijnen

De samenwerking is gepland voor een periode van ca. 10 jaar. Deze langetermijnsamenwerking vereist een sterke commitment van beide partijen om de complexe uitdagingen van de herontwikkeling succesvol aan te pakken en de gezamenlijke doelen te realiseren.

6.2 Onvoorziene omstandigheden

Als de omstandigheden veranderen waardoor het voor één van de partijen niet meer redelijk is om het Akkoord op hoofdlijnen helemaal of gedeeltelijk ongewijzigd na te komen, dan kan deze partij om aanpassingen vragen. Ook als het Akkoord op hoofdlijnen helemaal niet meer nagekomen kan worden, kan de betreffende partij de andere partij vragen om het akkoord aan te passen. De Gemeente en Trebbe handelen hierin te goeder trouw en vertrouwen op de goede trouw van de ander. Zij houden rekening met de redelijke en billijke belangen van de andere partij bij het formuleren van gewenste dan wel noodzakelijke aanpassingen.

6.3 Voortijdig beëindiging van het Akkoord op hoofdlijnen

Als één van de partijen tijdens deze periode voortijdig besluit de samenwerking te willen beëindigen, wordt van hen verwacht dat zij eerst alle mogelijke maatregelen treffen om dit te voorkomen. Dit omvat het inschakelen van externe mediators en/of adviespartijen om eventuele geschillen op te lossen en de samenwerking te behouden. Pas nadat deze stappen zorgvuldig zijn doorlopen en er geen werkbare oplossing is gevonden, kan het besluit tot beëindiging van de samenwerking worden genomen en de het Akkoord op hoofdlijnen worden ontbonden. In dat geval wordt gestreefd naar gezamenlijke beëindiging onder gezamenlijk te formuleren voorwaarden.

6.4 Strijd met wetgeving

Het uitgangspunt van dit Akkoord op hoofdlijnen is dat wordt gehandeld conform geldende wet- en regelgeving. Mocht een bestuurlijke of justitiële instantie onverhoopt onherroepelijk oordelen dat het Akkoord op hoofdlijnen in strijd is met Europese of nationale wetten en regels, zoals het aanbestedings- en mededingingsrecht of de Omgevingswet, dan zullen de Gemeente en Trebbe overleggen over de gevolgen van deze beslissing voor het Akkoord op hoofdlijnen.

De Gemeente en Trebbe zullen van het Akkoord op hoofdlijnen op de minst ingrijpende manier aanpassen. Dit moet ervoor zorgen dat de bezwaren worden weggenomen, terwijl de bedoeling van het Akkoord op hoofdlijnen behouden blijft.

Als de onherroepelijke uitspraak of beslissing geen aanpassingen van het Akkoord op hoofdlijnen toestaat, of als het aanpassen van het Akkoord op hoofdlijnen het oorspronkelijke doel te veel zou veranderen, dan kunnen de Gemeente en Trebbe besluiten om het Akkoord op hoofdlijnen te beëindigen. Dit kan alleen nadat zowel de Gemeente, als Trebbe akkoord zijn gegaan.

6.5 Slotbepalingen

Als een bepaling in het Akkoord op hoofdlijnen ongeldig of vernietigbaar is, blijft de rest van het akkoord geldig. De Gemeente en Trebbe zullen dan een nieuwe regeling treffen die zo veel mogelijk lijkt op de ongeldig verklaarde bepaling.

Op dit Akkoord op hoofdlijnen is Nederlands recht van toepassing.

7 Aanbevelingen

Om de samenwerking tussen de Gemeente en Trebbe verder te formaliseren en te operationaliseren, zijn de volgende aanbevelingen opgesteld.

Tabel 2 Aanbevelingen vervolg Akkoord op hoofdlijnen

#	Aanbeveling	Verwachte resultaat
Verdere uitwerking van het Akkoord op hoofdlijnen in SOK		
1	Opstellen SOK met afronding streefdatum eind Q4 2024 incl. onderstaande onderdelen	Duidelijke en gedetailleerde SOK die samenwerking verder formaliseert, incl. uitwerking escalatie en ontbindingsclausule
2	Opstellen overige overeenkomsten (o.a. koop-, turnkey en beheer)	Geformaliseerde afspraken over eigendom, verantwoordelijkheden en tijdelijk beheer tijdens de herontwikkeling
3	Uitwerken controlmechanisme financiën door derden	Proces om objectiviteit en nauwkeurigheid van de financiële ramingen te garanderen
4	Vaststellen van de eisen en wensen van de herontwikkeling van de openbare ruimte conform het omgevingsprogramma en de kwaliteitsstandaarden van de Gemeente	Richtlijnen voor Trebbe bij de ontwikkeling van de openbare ruimte
5	Opstellen van een gedetailleerd overzicht van de te maken besluiten (voor unanimiteit) incl. de rollen van de Gemeente en Trebbe	Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden tijdens het besluitvormingsproces, incl. afspraken over mandatering
6	Opstellen kortetermijnplanning (tot eind 2024)	Tijdige afronding van de SOK en initiële herontwikkelingsstappen
7	Opstellen langetermijnplanning	Duidelijke roadmap op hoofdlijnen voor volledige herontwikkeling van de KMS
8	Opstellen overkoepelende business case	Volledig inzicht in financiële implicaties van de herontwikkeling van de KMS
9	Uitwerken businesscase perceel B	Volledig inzicht in financiële risico's en mogelijkheden
10	Onderzoeken van fiscale gevolgen en optimalisatie	Maximale financiële voordelen en minimaal risico

Tabel 2 Aanbevelingen vervolg Akkoord op hoofdlijnen (vervolg)

#	Aanbeveling	Verwachte resultaat
Operationalisatie van de organisatiestructuur		
11	Operationaliseren van de voorgestelde organisatiestructuur	Georganiseerde stuurgroep, KMS-team en waar nodig werkgroepen en projectteams
12	Operationaliseren van de voorgestelde governancestructuur	Georganiseerde gremia en geplande overlegstructuren
13	Ontwikkelen van dashboard	Effectieve monitoring van projectvoortgang
14	Opstellen communicatiestrategie, incl. bepalen van gewenste communicatiekanalen (zowel intern als extern) en stakeholderlijst voor het herontwikkelingsproces, incl. first point of contact (Gemeente, Trebbe of KMS-team)	Communicatiestrategie incl.: • Gekozen samenwerkingsomgeving en communicatiemedia voor externen • Duidelijke identificatie van alle relevante stakeholders en een overzicht van de eerste aanspreekpunten, wat de communicatie en samenwerking met betrokken partijen vergemakkelijkt.
15	Vormgeven van het onboardingsproces voor (nieuwe) medewerkers	Effectieve integratie van nieuwe medewerkers binnen herontwikkelingsproces, wat bijdraagt aan de continuïteit en kwaliteit van de herontwikkeling

Handtekeningpagina

Dit Akkoord op hoofdlijnen is aangegaan en ondertekend op de datum genoemd aan het begin van dit Akkoord op hoofdlijnen.

Gemeente Hengelo	Trebbe Projecten B.V.
Naam:	Naam:
Functie:	Functie:
Datum:	Datum:
Plaats:	Plaats:

Bedrijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Kwantiteit Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Kwantiteit jaar +1	Bedrag jaar +2	Kwantiteit jaar +2	Bedrag jaar +3	Kwantiteit jaar +3	Bedrag jaar +4	Kwantiteit jaar +4	Omschrijving
1	69808330	710100	U	N	11130000										Gebiedsontwikkeling KMS
1	80000330	710101	I	N	11130000										Gebiedsontwikkeling KMS
1	69809101	710100	I	N	11130000										Gebiedsontwikkeling KMS
1	80000101	710101	U	N	11130000										Gebiedsontwikkeling KMS
1	69809101	710100	I	N	0		321988		259548		267334		275353		Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	80000101	710101	U	N	0		321988		259548		267334		275353		Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110180	U	N	0		47736	442	49168	442	50643	442	52162	442	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110840	U	n	0		43852	577	45168	577	46523	577	47918	577	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110860	U	n	0		77183	977	79498	977	81883	977	84340	977	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110890	U	N	0		38617	529	39776	529	40969	529	42198	529	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110820	U	N	0		5520	80	5686	80	5856	80	6032	80	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	110350	U	N	0		4080	51	4202	51	4328	51	4458	51	Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	68201097	380809	U	N	0		105000		36050		37132		38245		Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget
1	89999999	900000	I	N	0		321988		259548		267334		275353		Gebiedsontwikkeling KMS programmabudget