

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2433002	Elferdink, Sanne	FYS-SR	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Handelingsperspectief Hart van Zuid			



In eerste instantie is dit voorstel als raadsvoorstel/-besluit door het college aangeboden. Het presidium heeft, na overleg met het college, besloten de zaak voor een Beeldvormende bespreking te agenderen. Er wordt dus geen besluit van de gemeenteraad gevraagd. Het raadsadvies is ter informatie voor u beschikbaar.

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Hart van Zuid staat voor de opgave om te transformeren naar een aantrekkelijk stadsdeel, met een mix aan functies, zoals wonen, werken, leren én ontmoeten. In de afgelopen jaren hebben we een solide basis gelegd. Belangrijke voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd.

Met het aantrekken van de woningmarkt en het gereedkomen van de ruggengraat van het plan, de Laan Hart van Zuid, is het van belang om vast te stellen waar we nu staan, waar we naar toe willen en hoe we dat willen bereiken. Het woningbouwprogramma speelt daarin op dit moment een belangrijke rol. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Het woningbouwperspectief 'Perspectief voor een gezonde woningmarkt', dat 11 juli 2019 met de provincie Overijssel is ondertekend, biedt ruimte om volop in te zetten op de woningbouwontwikkeling in Hart van Zuid.

De partners in het gebied, EMGA Dijkers/ ICOON vastgoed, Van Wijnen, Lansinkveste, Vincent Spikker/ Etef Journee en BOEI/Hazemeijer, staan klaar om aan de volgende fase van de gebiedsontwikkeling te beginnen. De afgelopen periode hebben wij samen met deze partijen in de zogenoemde 'markttafel Hart van Zuid' toegewerkt naar het voorliggende gezamenlijk handelingsperspectief Hart van Zuid. De raad wordt voorgesteld het handelingsperspectief als kader voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid vast te stellen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Wij zijn zo'n 20 jaar op weg met de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Hart van Zuid is zichtbaar aan het transformeren naar een nieuw eigentijds stedelijk gebied waarin de geschiedenis waarneembaar en voelbaar is en zal blijven. De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan belangrijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid.

Voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid speelt het woningbouwprogramma op dit moment een belangrijke rol. In Hart van Zuid is een belangrijk deel van de woningbouw voorzien op locaties die door Van Wijnen worden ontwikkeld, maar daarmee is maar een deel van het gebied ingevuld. Er ligt een aanzienlijke opgave op locaties van andere marktpartijen in Hart van Zuid, daarom hebben wij de afgelopen periode samen met deze partijen in de zogenoemde 'markttafel Hart van Zuid' toegewerkt naar het voorliggende gezamenlijk handelingsperspectief Hart van Zuid. In het handelingsperspectief beschrijven partijen op hoofdlijnen op welke wijze zij de komende jaren de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid vorm willen geven.

Doel Handelingsperspectief

Hart van Zuid is opgedeeld in een aantal deelgebieden met ieder zijn eigen specifieke kenmerken maar allen duidelijk passend en samenhangend binnen het totaal van Hart van Zuid. Samen zijn de ontwikkelingen in deze deelgebieden meer dan de som der delen. Met het handelingsperspectief leggen we met de marktpartijen vast dat we meerwaarde zien in een samenwerking. We werken toe naar een gezamenlijke opgave waarin we de intentie hebben met elkaar af te stemmen wie, waar, wanneer, welk type woningen zal realiseren. Uiteraard met de benodigde flexibiliteit. Daarnaast stemmen we af welke andere (ondersteunende) functies op welke plek het beste passen zodat we de ambitie voor Hart van Zuid waar kunnen maken. Maar bovenal zijn we allemaal bereid te kijken naar wat goed is voor het gebied, en niet alleen te kijken naar wat goed is voor de eigen (vastgoed-)ontwikkeling. En niet alleen nu, maar ook in de toekomst.

In het handelingsperspectief leggen de partijen hun gedeelde ambitie vast. Voor alle partijen staat vast dat Hart van Zuid geen 'gewone Hengelose stadswijk' gaat worden. Het doel is om de ontwikkelingen zo goed mogelijk 'in de pas te laten lopen' met de stip op de horizon uit het masterplan Hart van Zuid, waarbij ook flexibel kan worden ingespeeld op kansen en uitdagingen die zich voordoen. Bij het ontwikkelen van een gevarieerd woningbouwprogramma willen we het verschil maken door volop aandacht te geven aan belangrijke thema's:

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

Partijen spreken naar elkaar commitment uit dat ze een positieve grondhouding hebben om deze thema's samen verder uit te werken.

Kortheidshalve wordt verder verwezen naar de inhoud van het bijgevoegde handelingsperspectief.

Vervolgproces

Het handelingsperspectief is de basis, waarin onze ambitie beschreven is. Na vaststelling van het handelingsperspectief door de gemeenteraad zullen we samen met alle marktpartijen het handelingsperspectief ondertekenen. Het handelingsperspectief werken we vervolgens samen uit in een handelingsagenda 2020-2030. Daarin zal de wijze waarop we onze ambitie vormgeven worden uitgewerkt. Partijen komen tweemaandelijks bij elkaar in de 'markttafel Hart van Zuid' waarin zij afstemming hebben over de benoemde thema's en afstemming zoeken over de woningbouwprogrammering. Uiteraard heeft iedere partij zijn eigen proces ten aanzien van de verdere uitwerking van de deelplannen. In de markttafel zoeken we de verbinding, met het handelingsperspectief als leidraad.

Handelingsperspectief in relatie tot afspraken met Van Wijnen

De gemeente en Van Wijnen zijn in het kader van de herstructurering van de samenwerking in Hart van Zuid op 20 december 2016 een gronduitgifteovereenkomst en vaststellingsovereenkomst met elkaar aangegaan. Op grond van de gronduitgifteovereenkomst neemt Van Wijnen een viertal deelgebieden (Langeler Erve, Emga Zuid, Lansinkveld Noord en Woonstad Noord) in de tijd gefaseerd in eigendom, voor onder meer woningbouwontwikkeling. Met het handelingsperspectief Hart van Zuid wordt, naast de ontwikkellocaties van Van Wijnen, ook aan andere marktpartijen in Hart van Zuid ruimte geboden volop in te zetten op de woningbouwontwikkeling. Van Wijnen is een van de ondertekenaars van het handelingsperspectief. Het handelingsperspectief Hart van Zuid conflicteert niet met de in 2016 gemaakte afspraken met Van Wijnen.

BESPREK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt voorgesteld om het handelingsperspectief Hart van Zuid vast te stellen als kader voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid.

FINANCIËLE ASPECTEN

De (ambtelijke) kosten voor het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen in de diverse deelgebieden worden verhaald op de marktpartijen door middel van een exploitatiebijdrage. De gemeente en de marktpartijen maken hiervoor per deelgebied separate afspraken. Zo is onlangs een anterieure overeenkomst met EMGA Dikkers gesloten en worden met Vincent Spikker BV gesprekken gevoerd over het aangaan van een anterieure overeenkomst voor het deelgebied ETEF Journee. Met Van Wijnen maakten we in 2016 al afspraken in de herstructurering van de samenwerking.

De project overstijgende kosten (ambtelijke uren, onderzoek en facilitaire zaken) worden vooralsnog verantwoord binnen de grondexploitaties van Hart van Zuid. In het kader van nieuw beleid zal volgend jaar een voorstel gedaan worden voor de dekking van deze project overstijgende kosten.

BIJLAGE(N)

1. Handelingsperspectief Hart van Zuid

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



Klaar voor de tweede helft



Handelingsperspectief,
concept d.d. september 2019

Handelingsperspectief Hart van Zuid,
concept d.d. 17 september 2019

Dit handelingsperspectief is opgesteld door de gemeente Hengelo, in samenwerking met
ICOON/ EMGA Dijkers, Van Wijnen, Lansinkveste, Vincent Spikker/ Etef Journee en
BOEI/Hazemeijer

Klaar voor de tweede helft

Een handelingsperspectief voor Hart van Zuid

In 1868 vestigde C.T. Stork zijn Machinefabriek in Hengelo. Nu, ruim 150 jaar later, komt op die unieke plek in het hart van Hengelo het jonge stadsdeel Hart van Zuid steeds verder tot bloei. De afgelopen jaren zijn mooie dingen gerealiseerd op deze grootschalige binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het ROC van Twente heeft een inspirerend onderkomen gerealiseerd in de oude ijzergieterij; direct naast het vernieuwde Centraal Station ontvangt Metropool regelmatig topartiesten en een groot publiek; meerdere bewoners hebben een heerlijk thuis gevonden in één van de stadswoningen; er is een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met daarboven mooie loftwoningen; de nieuwe Boekelosebrug en Laan Hart van Zuid zorgen voor een snelle verbinding tussen de snelweg en Hart van Zuid/het centrum van Hengelo; het WTC van Twente heeft zijn plek gevonden dicht bij het station; op de geheel vernieuwde werklocatie aan het kanaal zorgt Stork Thermeq voor een nieuw economisch elan en kunnen de naastgelegen bedrijfskavels binnenkort in de verkoop.

Bij alle ontwikkelingen heeft ruimtelijke kwaliteit en respect voor industrieel erfgoed hoog in het vaandel gestaan. Daardoor is Hart van Zuid nu een stedelijk – on Hengeloos- stadsdeel, met een unieke mix van wonen, werken, leren en recreëren.

Hart van Zuid is nog niet 'af'. Het stadsdeel staat klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen. Alle seinen staan wat dat betreft op groen. Er is voldoende vraag: steeds meer mensen willen graag stedelijk wonen, met alle voorzieningen en het centrum van Hengelo binnen handbereik. En in juli 2019 hebben gemeente en provincie Overijssel het 'Perspectief voor een gezonde woningmarkt' ondertekend, waardoor ontwikkelaars sneller aan de slag kunnen met de woningbouwopgave in Hart van Zuid.

Met dit handelingsperspectief leggen gemeente Hengelo en de grondeigenaren/ marktpartijen in Hart van Zuid hun gedeelde ambitie vast. Daarbij focussen de partijen zich op de ontwikkeling van een gevarieerd en toekomstbestendig woningbouwprogramma met een stedelijk karakter, met oog voor de geldende marktomstandigheden. Partijen willen een woonmilieu creëren dat nog niet te vinden is in Hengelo mede omdat er volop aandacht wordt gegeven aan:

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

De basis is en blijft het Masterplan Hart van Zuid. Daarin staan de visie en uitgangspunten voor de transformatie van het gebied geformuleerd: *'Hart van Zuid staat voor grootschalige herontwikkeling van 50 hectare binnenstedelijk gebied. Er ontstaat een nieuw dynamisch duurzaam en levendig stadsdeel met een menging aan functies als wonen, werken, onderwijs en recreëren. Nieuwe infrastructuur en een hoogwaardige ingerichte openbare ruimte maken evenzeer onderdeel uit van de plannen' (geactualiseerd Masterplan 2008).*

In dit Handelingsperspectief beschrijven partijen op hoofdlijnen op welke wijze zij de komende jaren de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid vorm willen geven.



De afspraken uit dit handelingsperspectief

Algemeen:

- Het handelingsperspectief is flexibel, zodat er kan worden ingespeeld op kansen, ontwikkelingen en behoeften.
- Het handelingsperspectief wordt verder uitgewerkt in een handelingsagenda 2020 – 2030, waarin de wijze waarop we de ambitie vormgeven stap voor stap wordt uitgewerkt.

Woningbouw en programma:

- Er worden totaal ca. 800 woningen toegevoegd.
- Er komt een gedifferentieerd programma, zowel naar woningtype als naar prijsklasse.
- De woningbouw heeft een stedelijk karakter en is een aanvulling en verbreding ten opzichte van het huidige aanbod in Hengelo.
- Partijen gaan een nader onderzoek uitvoeren naar de doelgroepen die in de verschillende deelgebieden een plek kunnen vinden en de randvoorwaarden die daarbij horen (waaronder bijvoorbeeld de mogelijkheid om specifiek voor de doelgroep 'high-tech-regiotalenten' te bouwen).
- Elk gebied krijgt een eigen identiteit, waarbij partijen oog hebben voor de onderlinge samenhang en het waarborgen van de kwaliteit. Partijen spreken af dat ze een doelbewuste gebiedsgerichte (woningbouw)programmering gaan opstellen/hanteren, waarin wordt afgestemd wie voornemens is, waar, wanneer, welk type woningen te realiseren. Uiteraard met de benodigde flexibiliteit.
- Ook stemmen partijen af welke andere (ondersteunende) functies het beste op welke plek passen, zodat de ambitie van Hart van Zuid gerealiseerd kan worden.

Duurzaamheid en slimme toepassingen:

- Flexibel, zodat in de jaren ruimte wordt geboden aan innovaties
- Partijen bouwen aan een klimaat robuuste wijk. Op het gebied van de waterhuishouding bouwen ze verder aan een toekomstbestendig watersysteem (aansluiting op de gerealiseerde Balkts- en Veldbeek) dat droogte doorstaat en extreme regenval kan herbergen. Ook zetten partijen zich in op (innovatieve) manieren om te vergroenen.
- De woningen worden aangesloten op het beschikbare netwerk van Warmtenet Hengelo en / of partijen zoeken naar andere of nieuwe vormen van duurzame energie.
- Partijen zetten in op smartmobility: ze stimuleren het gebruik van (elektrische) deelvoertuigen bij bewoners en medewerkers (auto's, fietsen, scooters, etc.) en onderzoeken innovatieve mobiliteitsoplossingen en combinaties, met bijvoorbeeld het Centraal Station, de nieuwe Laan en het Twentekanaal.

Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed

- Net als de ontwikkelingen van de afgelopen jaren kenmerken alle komende ontwikkelingen zich door een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit.
- Om die ambitie te waarborgen komt er een actualisatie van de ruimtelijke kaders uit het Masterplan.
- Bovendien spreken partijen af dat het Supervisieteam op basis van bovengenoemd ruimtelijk kader gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt over programma, industrieel erfgoed, stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.

Marketing, participatie en communicatie

- Om mensen warm te krijgen en houden voor Hart van Zuid ontwikkelen partijen een nieuwe daarop toegespitste marketing- en communicatiestrategie.
- De omgeving wordt nauw betrokken bij de verdere planvorming (participatie). Per deelplan ontwerpen de partijen hiervoor een zorgvuldig proces.

Inhoudsopgave

Klaar voor de tweede helft	2
1 Inleiding	6
2 Doel handelingsperspectief	7
3 Hart van Zuid 2000-2019	10
3.1 Hart van Zuid in breder perspectief	10
3.3 Veel gerealiseerd	11
4 Hart van Zuid 2019-2030	12
4.1 Verder bouwen aan een uniek en onderscheidend Hart van Zuid	12
4.1.1 Woningbouw in Hart van Zuid	12
4.1.2 Duurzaamheid en slimme toepassingen op het gebied van mobiliteit.....	14
4.1.3 Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed.....	16
4.2 Rollen	17
4.2.1 Rol ontwikkelende marktpartijen	17
4.2.2 Rol gemeente.....	17
4.2.3 Rol Supervisieteam.....	17
5 Vervolgproces en handelingsagenda	18
5.1 Handelingsagenda 2020 - 2030.....	18
5.2 Communicatie en participatie.....	18

Bijlage: aanzet tot handelingsagenda Hart van Zuid

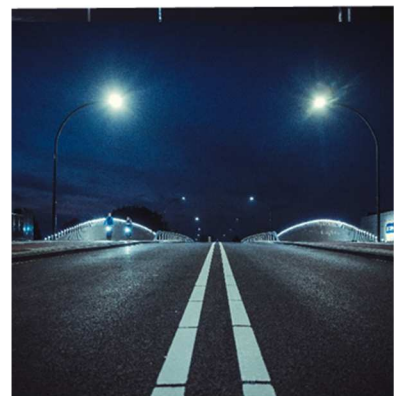
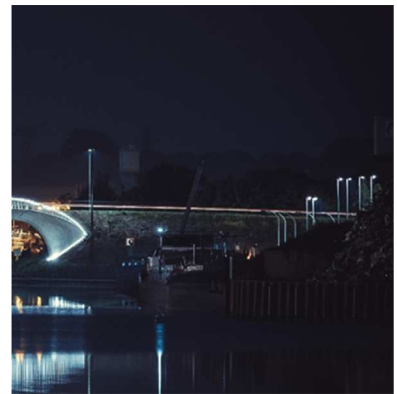
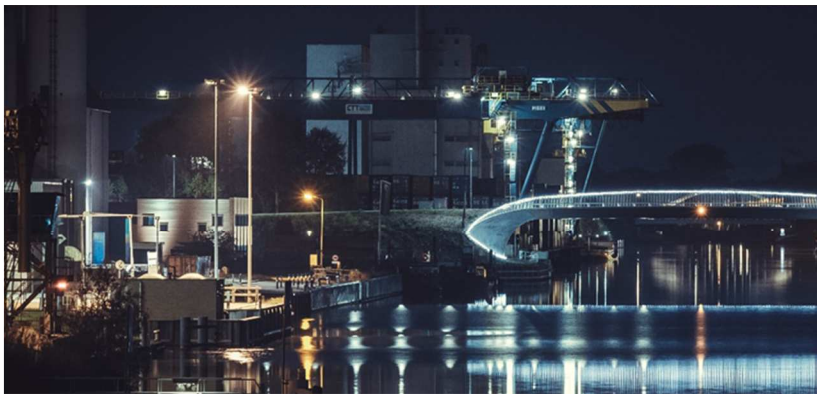
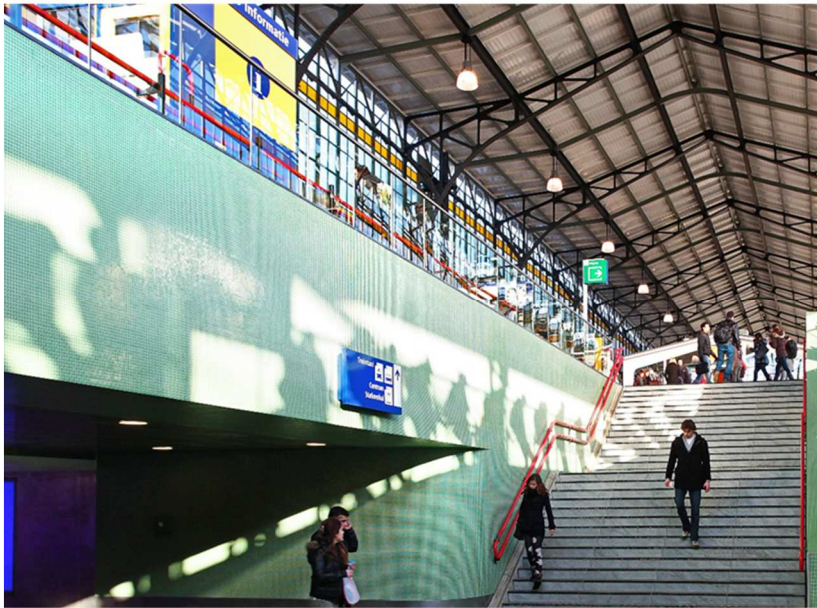
1 Inleiding

Daar waar vroeger knappe koppen en gouden handen werkten aan grote machines, komt in hét hart van Hengelo een karakteristiek en verrassend stadsdeel tevoorschijn: Hart van Zuid. Hart van Zuid biedt ruimte aan eigentijds en toekomstgericht wonen, werken, leren én ontmoeten. Daarbij gaan we voor duurzame innovaties, met respect voor de sfeer van toen. Nieuwe gebruikers vinden hun plek in oude panden. Zoals de leerlingen van het ROC van Twente, die hun toekomst smeden in de oude IJzergieterij van Stork. En het voormalige Vereenigingsgebouw van Stork, dat wordt omgetoverd tot brasserie en hotel met uiterst moderne en goed uitgeruste vergader- en congresfaciliteiten. Grote spelers in het gebied zoals het WTC Twente, VDL, Stork Thermeq, Thales en het High Tech Systems Park zorgen ervoor dat de economische aantrekkingskracht van dit gebied onveranderd groot is gebleven. Hart van Zuid is daarmee samen met de Universiteit van Twente, het Kennispark en Technology Base van grote waarde voor de Hightech regio Twente, waarbij Hart van Zuid een unieke plek biedt aan de mensen die in deze driehoek van innovatie willen wonen en werken. Met het poppodium Metropool, creatief centrum Oyfo, een winkelcentrum en een skatelandchap in het gebied is er volop gelegenheid voor ontmoeting en ontspanning. In Hart van Zuid hebben we aandacht voor elkaar en voor de omgeving. Door de aansluiting op Warmtenet Hengelo kan restwarmte van industriële bedrijven gebruikt worden om woningen en voorzieningen te verwarmen.

Ook de bereikbaarheid van het gebied Hart van Zuid is de afgelopen periode verder verbeterd. Slechts op een paar minuten fiets- en loopafstand ligt het Centraal Station dat zich, met een goed aanbod van openbaar vervoer en goed uitgeruste transferiumvoorzieningen voor auto en fiets, ontwikkeld heeft tot een euregionaal vervoersknooppunt. De nieuwe Laan Hart van Zuid en de nieuwe Boekelosebrug vormen dé verbinding tussen de A35, het Centraal Station Twente en de centrumring van Hengelo.

In de afgelopen jaren hebben we een solide basis gelegd in Hart van Zuid. Belangrijke voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd. De eerste helft van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is als het ware gespeeld. De basis staat. Maar de wedstrijd is nog niet gespeeld. Het uiteindelijke resultaat en succes van Hart van Zuid valt of staat bij de periode die nu komen gaat. Om maar even in voetbaltermen te blijven praten: *'we staan nu op een 1-0 voorsprong en zien volop kansen om in de tweede helft die voorsprong uit te bouwen tot een glansrijke overwinning'*. Maar dan moeten we als gemeente wel van tactiek veranderen en andere spelers in positie brengen, waarbij we vanuit de basis verder werken aan het succes van Hart van Zuid. Die basis is en blijft het Masterplan Hart van Zuid. De ambitie die we daarin hebben vastgelegd blijft onze stip op de horizon. Vanuit die basis willen we verder bouwen aan een levendig, dynamisch en duurzaam stadsdeel. Een goed en gevarieerd woningbouwprogramma is daarin van groot belang. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Hierbij willen we het verschil maken door volop aandacht te geven aan belangrijke thema's als duurzaamheid en slimme toepassingen op gebied van mobiliteit; vasthouden en uitbouwen van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het industrieel erfgoed; en het realiseren van aantrekkelijke woningen voor diverse groepen mensen. We hebben daarbij aandacht voor samenwerking met stakeholders, bewoners en belanghebbenden in en betrokken bij het gebied.

Samen met de partners in het gebied, ICOON/ EMGA Dikkers, Van Wijnen, Lansinkveste, Vincent Spikker/ Etef Journee en BOEI/Hazemeijer, staat de gemeente Hengelo te popelen om aan de volgende fase van de gebiedsontwikkeling te beginnen. Deze partners versterken de selectie voor de tweede helft. De afgelopen periode hebben zij zich tijdens de zogenoemde 'markttafel Hart van Zuid' gebogen over de te volgen tactiek: welk samenspel is nodig om het beste resultaat te bereiken? Dit gezamenlijk handelingsperspectief Hart van Zuid geeft daarin op hoofdlijnen het kader.



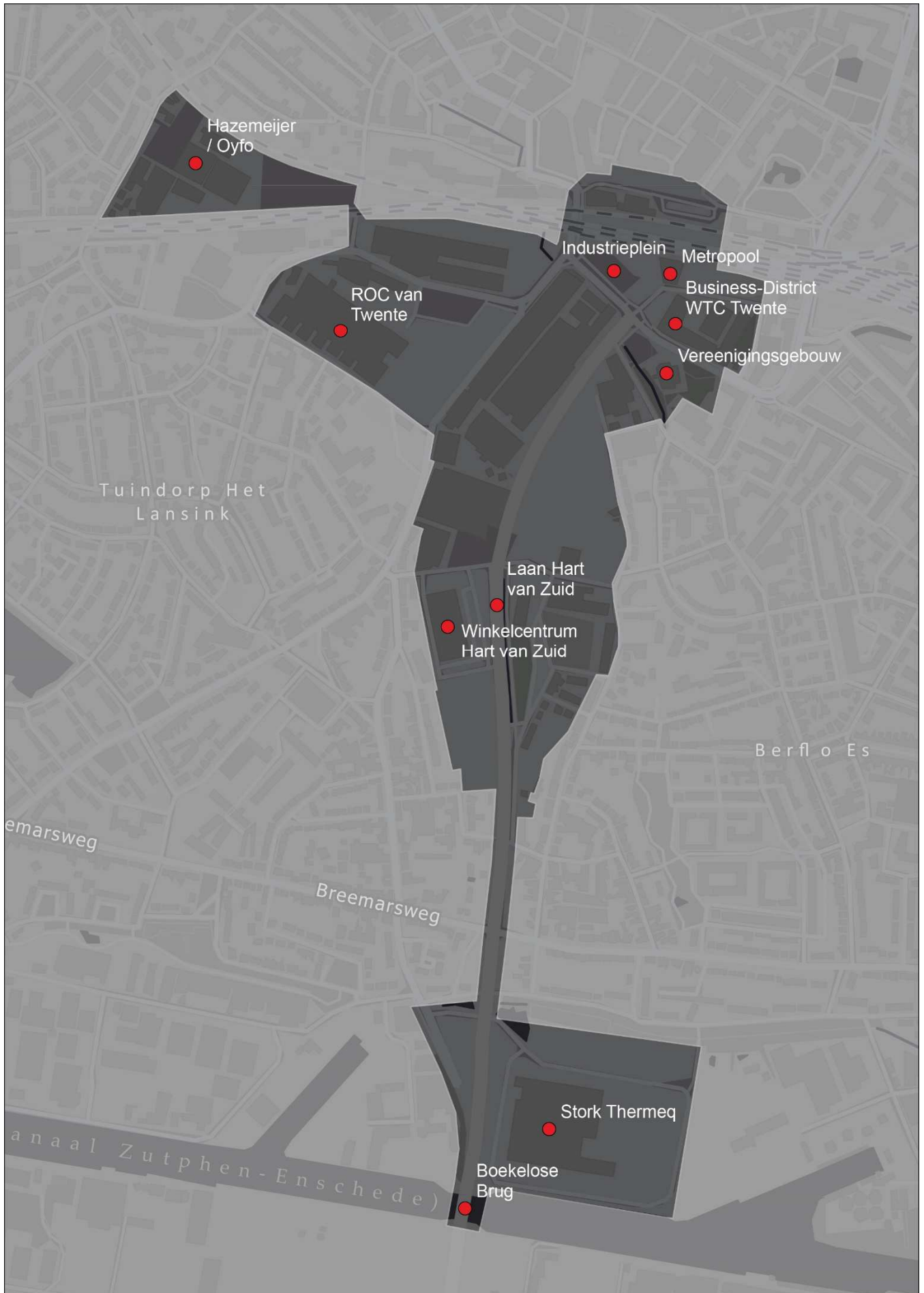
2 Doel handelingsperspectief

Hart van Zuid is opgedeeld in een aantal deelgebieden met ieder zijn eigen specifieke kenmerken maar allen duidelijk passend en samenhangend binnen het totaal van Hart van Zuid. Samen zijn de ontwikkelingen in deze deelgebieden meer dan de som der delen. Met het handelingsperspectief leggen we vast dat we meerwaarde zien in een samenwerking. We werken toe naar een gezamenlijke opgave waarin we de intentie hebben met elkaar af te stemmen wie, waar, wanneer, welk type woningen zal realiseren. Daarnaast stemmen we af welke andere (ondersteunende) functies op welke plek het beste passen zodat we de ambitie voor Hart van Zuid waar kunnen maken: we bouwen aan een levendig en aantrekkelijk binnenstedelijk gebied. Maar bovenal zijn we allemaal bereid te kijken naar wat goed is voor het gebied en niet alleen te kijken naar wat goed is voor de eigen (vastgoed) ontwikkeling. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst.

In dit handelingsperspectief leggen de spelers hun gedeelde ambitie vast. Voor alle partijen staat vast dat Hart van Zuid geen 'gewone Hengelse stadswijk' gaat worden. Het doel is om de ontwikkelingen van vandaag de dag zo goed mogelijk in de pas te laten lopen met de stip op de horizon uit het masterplan Hart van Zuid, waarbij ook flexibel kan worden ingespeeld op kansen en uitdagingen die zich voordoen in de toekomst. Bij het ontwikkelen van een gevarieerd woningbouwprogramma willen de partijen het verschil maken door volop aandacht te geven aan onderstaande thema's:

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

Partijen werken deze thema's gezamenlijk verder uit en besteden aandacht aan deze thema's bij de uitwerking van de eigen (vastgoed)ontwikkeling.



3 Hart van Zuid 2000-2019

Op een steenworp afstand van de binnenstad van Hengelo en direct grenzend aan het Centraal Station ligt het gebied Hart van Zuid. Hier hebben decennialang Hengelose werknemers bij Hazemeijer, de Spinnerij, Stork en Dikkers hard gewerkt aan de opbouw en de welvaart van de stad Hengelo. Door heel Hart van Zuid zijn de relikwieën van dit roemrijke industriële verleden nog zichtbaar en voelbaar; het zit in het DNA van het gebied, van de stad Hengelo én van de inwoners van Hengelo.

De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is gestart rond het jaar 2000. Een herontwikkeling van een bijzonder binnenstedelijk gebied van 50 hectare waarbij functiemenging, bereikbaarheid en economische structuurversterking belangrijke dragers zijn. Het industrieel erfgoed geeft identiteit aan de gebiedsontwikkeling.

3.1 Hart van Zuid in breder perspectief

Het belang van Hart van Zuid overstijgt de stad Hengelo. De centrale ligging van Hart van Zuid in Twente gelegen aan het spoor en vlakbij snelwegen, is bepalend voor de relatie met het omliggende gebied, Twente.

Twente is een topcluster als het gaat om innovatie en technische maakindustrie. Twente onderscheidt zich door de combinatie van een aantal top-technologische werklocaties, een prachtige woon-, werk- en leefomgeving. Ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheid werken in gezamenlijkheid aan de duurzame economische toekomst van Twente en haar rol in de wereld. Twente behoort tot de nationale top drie van top-technologische regio's en is daarmee een relevante partner voor de economische ontwikkeling van Nederland. Het perspectief is Twente duurzaam vitaal te houden: in staat om talent aan te trekken en vast te houden, de top-technologische werklocaties te laten floreren en zo een belangrijke economische bijdrage aan Nederland te blijven leveren en daarin te groeien. Techniek zit in het DNA van de hele regio Twente en kent een aantal fysieke hotspots zoals het Kennispark, Techbase en Hart van Zuid/ High Tech System Park.

Ten opzichte van de andere Twentse hotspots is Hart van Zuid uniek door de sterke verbinding tussen wonen, leren en werken. Waarbij dankzij het ROC van Twente in Hart van Zuid vooral de nadruk ligt op technische vakmanschap. Ook cultuurhistorisch gezien is dit een uniek kenmerk van het gebied, omdat de visie van Stork, op basis waar Tuindorp en het Verenigingsgebouw gerealiseerd zijn, ook in de toekomst vorm gegeven wordt.

3.2 Van plannen naar uitvoering

In de eerste jaren van deze eeuw is een plan gemaakt voor de aanpak en ontwikkeling van Hart van Zuid. In 2002 is het Masterplan Hart van Zuid vastgesteld als de basis voor de ontwikkeling. In het Masterplan is de koers die de samenwerkende partijen wilden varen, vastgelegd. Heijmans IBC, Van Wijnen Groep N.V. en de gemeente Hengelo waren betrokken als partners in de totstandkoming van het Masterplan, maar ook Stork en EMGA hebben in verschillende fasen een bijdrage geleverd.

In 2003 hebben Van Wijnen Groep N.V. en de gemeente Hengelo een samenwerkingsovereenkomst getekend op basis waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk van start kon gaan. In de eerste jaren zijn plannen gemaakt voor de eerste fase waarvoor rond de jaarwisseling van 2005/2006 groen licht gegeven kon worden. Vanaf dat moment is onder andere een deel van de Laan Hart van Zuid gerealiseerd, zijn er 158 woningen gebouwd en heeft het ROC een inspirerend onderkomen gevonden in de voormalige IJzergieterij.

In 2008 is het Masterplan geactualiseerd. De belangrijkste doelstellingen van de ontwikkeling waren en blijven,

- gebruik makend van het erfgoed in Hart van Zuid;
- het versterken van de economische structuur,
- het verbeteren van de bereikbaarheid,
- het verhogen van de leefbaarheid in het zuidelijk stadsdeel.

Gedurende de jaren van laagconjunctuur die volgden, is gewerkt aan de plannen voor de aanpak van de 2^e fase. In 2013 is ingestemd met de uitvoering van de tweede fase, waardoor de Laan Hart van Zuid afgerond kon worden en het gebied zich in haar volle glorie geopend heeft.

De laagconjunctuur beïnvloedde de voortgang en daarmee de samenwerking. Van Wijnen Groep N.V. en de gemeente Hengelo hebben in 2016 besloten de samenwerking op een andere manier vorm te geven. Partijen concentreren zich op hetgeen ze goed kunnen, de gemeente concentreert zich onder meer op de realisatie van de infrastructuur en voert regie op de totale gebiedsontwikkeling, Van Wijnen bouwt. De oorspronkelijke samenwerking is eind 2016 ontvlochten.

3.3 Veel gerealiseerd

Inmiddels zijn we pak en beet 20 jaar op weg en is Hart van Zuid zichtbaar aan het transformeren naar een nieuw eigentijds stedelijk gebied waarin de geschiedenis waarneembaar en voelbaar is en zal blijven. De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan belangrijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. Met de aanleg van de Laan Hart van Zuid met een nieuwe innovatieve brug over het Twentekanaal, dé verbinding tussen de A35 en het Industrieplein/centrum van Hengelo, opent het jonge stadsdeel Hart van Zuid meer en meer haar hart. De eerste woningen zijn gerealiseerd. De verbouw van de voormalig MTS zorgt voor een vliegwiel voor de ontwikkeling van het WTC en het zakelijk district nabij het Centraal Station Twente. De verbinding met het centrum is verbeterd door een verbrede onderdoorgang onder het station. Met het poppodium Metropool, het ROC van Twente, dat bezocht wordt door duizenden studenten, en het nieuwe winkelcentrum Hart van Zuid zijn nieuwe functies in het voorheen gesloten bedrijfsterrein gebracht.

Ook op dit moment wordt er nog volop gewerkt aan en in Hart van Zuid: eind 2019 is het vernieuwde Industrieplein met uniek skatelandchap klaar. En alle seinen staan op groen om het Vereenigingsgebouw om te toveren tot naar horeca, hotel- en vergaderfaciliteit. En de verhuizing van Oyfo (kunst & techniek) naar het Hazemeijer terrein in het gebied tussen de spoorlijnen zal een geheel eigen cultureel stedelijk karakter op leveren.

4 Hart van Zuid 2020-2030

Met het aantrekken van de woningmarkt en nu de ruggengraat van het plan er ligt, de Laan Hart van Zuid, is het van belang om te laten zien waar we nu staan, waar we naar toe willen en hoe we dat willen bereiken. Het woningbouwprogramma speelt daarin op dit moment een cruciale rol.

Woningbouwperspectief 2019: nieuwe woningbouwafspraken met de provincie

De woningmarkt in Hengelo is volop in beweging. Er is steeds meer vraag naar woningen in met name de Hengelose binnenstad en het gebied Hart van Zuid. Er zijn steeds meer mensen die graag stedelijk willen wonen en gemeente Hengelo wil beter kunnen inspelen op deze behoefte. Daarom hebben gemeente en de provincie Overijssel het 'Perspectief voor een gezonde woningmarkt' (juli 2019) opgesteld, zodat de komende jaren de juiste woningen op de juiste plek gerealiseerd kunnen worden. Met het woningbouwperspectief bieden de provincie en gemeente meer ruimte aan marktpartijen, die daardoor sneller en beter kunnen anticiperen op specifieke woonvragen in met name de binnenstad en Hart van Zuid. In die gebieden kunnen hierdoor op korte termijn unieke en onderscheidende woningen gerealiseerd worden.

Omgevingsvisie Hart van Zuid

Binnen afzienbare tijd zal de nieuwe Omgevingswet gaan gelden. Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Zo wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. De gemeente Hengelo heeft afgesproken te beginnen met de omgevingsvisie Buitengebied en Binnenstad. Ook voor Hart van Zuid wordt een omgevingsvisie opgesteld. In een omgevingsvisie moet rekening gehouden worden met de verschillende belangen in een gebied. Zo ontstaat er een integrale lange termijnvisie. Dit handelingsperspectief zal naast de bestaande visie uit het Masterplan als input dienen.

4.1 Verder bouwen aan een uniek en onderscheidend Hart van Zuid

De samenwerkende partijen leggen de nadruk op het realiseren van een uniek en onderscheidend woningbouwprogramma in Hart van Zuid met oog voor de geldende marktomstandigheden. Naast de woningbouwopgave spelen er ook andere prangende opgaven. We moeten als Nederland verduurzamen en werken aan klimaatadaptatie. Met de uitwerking van de (woningbouw-) plannen houden partijen er rekening mee dat de wereld er over 10 jaar anders uitziet. Actuele en centrale thema's, zoals duurzaamheid ('smart mobility', klimaatadaptatie en circulariteit), diversiteit (voor welke doelgroepen bouwen we, uitwerking van de 'Dynamische Stedeling') en ruimtelijke kwaliteit (waaronder behoud industrieel erfgoed) vragen daarbij om uitwerking.

Omdat thema's van de toekomst niet te voorspellen zijn, streven partijen ernaar flexibiliteit in te bouwen in de plannen, zodat ze in de toekomst in kunnen spelen op de uitdagingen en vernieuwingsopgaven.

Hieronder wordt per thema op hoofdlijnen de ambitie beschreven, die alle partners onderschrijven en waar zij zich bij de verdere uitwerking sterk voor willen maken:

4.1.1 Woningbouw in Hart van Zuid

800 woningen met stedelijk karakter, aanvulling en verbreding van het huidige aanbod

Hart van Zuid vertegenwoordigt een unieke positie voor de woningbouwprogrammering in Hengelo. Het gemeentebestuur heeft het bestempeld als één van de prioritaire gebieden waar het lokale aanbod van Hengelo moet worden verbreed en versterkt. De ambitie is om de komende tien jaar circa 800 woningen in het gebied toe te voegen. Het woningaanbod in Hart van Zuid moet het lokale aanbod verbreden en versterken. Het gebied biedt de combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid. De historische kwaliteiten geven het gebied een eigen identiteit. Hart van Zuid onderscheidt zich hiermee van een 'doorsnee' woonwijk. Dit biedt nieuwe kansen voor een uniek woonmilieu en trekt daarmee een eigen publiek. Uiteenlopende doelgroepen zullen straks in Hart van Zuid een woonplek vinden. Wat deze mensen bindt, is de voorkeur voor een woonmilieu met karakter in een stedelijke omgeving klaar voor de toekomst. De woningen zijn toegesneden op een publiek met een stedelijke oriëntatie, waarbij levendigheid, diversiteit, creativiteit en ondernemerschap kernwaarden zijn. Het dynamische woonmilieu dat hier wordt gecreëerd, heeft onder meer tot doel de talenten die de stad van de toekomst vormgeven, hier een woonomgeving te bieden die ze bindt aan Hengelo en aan de regio.



Doelbewuste gebiedsgerichte (woningbouw)programmering: gedifferentieerd aanbod, waarbij elk deelgebied een eigen identiteit krijgt en waar er tegelijkertijd oog is voor samenhang en het waarborgen van de kwaliteit.

De verschillende deelgebieden in Hart van Zuid bieden elk hun eigen kwaliteiten, waardoor bij uitstek kansen aanwezig zijn voor het aantrekken van verschillende doelgroepen. We streven naar een gedifferentieerd aanbod van woningen, zowel naar woningtype als naar prijsklasse. Daarbij gaat het om sociale en vrije sector woningbouw, koop- en huurwoningen. Partijen geven gezamenlijk richting aan de woningbouwprogrammering in het gebied. Niet alle onderdelen kunnen gelijktijdig worden gerealiseerd. Daarnaast moeten diverse onderdelen elkaar versterken. Dit vraagt een doelbewuste gebiedsgerichte (woningbouw)programmering. Partijen stemmen met de benodigde flexibiliteit met elkaar af wie, waar, wanneer, welk type woningen zal realiseren. Daarnaast stemmen partijen af welke andere (ondersteunende) functies op welke plek het beste passen zodat we de ambitie voor Hart van Zuid waar kunnen maken.

Steeds meer mensen willen wonen in het stedelijk gebied met voorzieningen onder handbereik en levendigheid, de 'Dynamische Stedeling'. De verschillende deelgebieden in Hart van Zuid bieden elk hun eigen kwaliteiten, waarbij bij uitstek kansen aanwezig zijn voor het aantrekken van verschillende doelgroepen.

In het vervolg zal een nadere verdiepingsslag gegeven worden aan het onderzoek naar de doelgroepen die in de verschillende deelgebieden in Hart van Zuid een plek kunnen vinden, en de randvoorwaarden die daarbij horen. De diverse deelgebieden moeten elkaar versterken.

4.1.2 Duurzaamheid en slimme toepassingen op het gebied van mobiliteit

Flexibiliteit, zodat in de jaren ruimte wordt geboden aan innovaties

Onvermijdelijk is één van de hoofdthema's voor de komende periode duurzaamheid in al zijn facetten. Dan hebben wij het onder meer over de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en duurzaam bouwen. In het belang van onszelf en toekomstige generaties maken wij werk van duurzaamheid als belangrijke kwaliteit van de leefomgeving. Bij het ontwikkelen van Hart van Zuid is er aandacht voor duurzaamheid in de brede zin van het woord. Het accent wordt gelegd op de toepassing van nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot energiegebruik en duurzaamheid. Het gaat er om dat er door de ontwikkeling van het gebied geïnvesteerd wordt in 'people, planet, profit'. Duurzaamheid betekent ook een relatie te leggen tussen de korte en lange termijn: de ontwikkeling moet voldoen aan de eisen van het hier en nu maar zal, gezien de tijdshorizon die ermee is gemoeid, ook moeten voldoen aan de eisen van morgen. Flexibiliteit en aanpasbaarheid in plannen en programma zijn het uitgangspunt.

Bouwen aan een klimaat robuuste wijk: op gebied van waterhuishouding én door in te zetten op vergroening.

Bij de ontwikkeling van het plan houden we allemaal rekening met de klimaatsverandering. Zo wordt al op een duurzame wijze uitvoering gegeven aan het beheer van de waterhuishouding. Een toekomstbestendig watersysteem dat droge perioden doorstaat en dat geen overlast geeft in natte perioden. Hiervoor is langs de Laan Hart van Zuid de Balktstbeek aangelegd, die de omloopleiding en de Berflobeek verbindt. De Laan Hart van Zuid vormt de belangrijke drager in de groenstructuur. Het is van belang om bij de ontwikkeling van Hart van Zuid verder invulling te geven aan groen. Wij werken met en stimuleren innovatieve manieren om te vergroenen.

Aansluiting warmtenet en/ of andere vormen van duurzame energie.

De woningen sluiten we aan op het beschikbare netwerk van Warmtenet Hengelo en/ of we zoeken naar andere vormen van duurzame energie.

Daarnaast wordt in Hart van Zuid wordt met het warmtenet gebruik gemaakt van de restwarmte van bedrijven in de omgeving om huizen en bedrijven te verwarmen. Hierop kan worden aangesloten maar ook andere vormen van duurzame energie kunnen geïntroduceerd worden in het gebied. Simpele oplossingen tot hightech uitvindingen kunnen in de toekomst een verdere bijdrage leveren aan het beperken van de CO₂-uitstoot.

Stimuleren smart mobility en zoeken naar innovatieve mobiliteitsoplossingen en combinaties.

De ontwikkelingen op gebied van mobiliteit gaan snel. Het autobezit in de Twentse steden is in vergelijking met andere Nederlandse steden relatief hoog. Veel Twentenaren hechten aan hun auto('s) en daar is de stad ook op ingericht. Overal ter wereld is echter een verandering waarneembaar: het autobezit neemt af en gebruik van deelvervoer, deelauto's, openbaar vervoer, etc. neemt toe. Met technologie als één van de drijvers van de ontwikkeling van Hart van Zuid, is een toekomstbestendige invulling van mobiliteit en integratie van 'smart mobility' in Hart van Zuid noodzakelijk. Hart van Zuid leent zich voor 'smart mobility' oplossingen. De functiemenging vergroot de kansen op een hogere bezettingsgraad van (elektrische) deervoertuigen (auto's, fietsen, scooters, steps) doordat het gebruik van werknemers en bewoners op verschillende momenten van de dag plaatsvindt; werknemers reizen tijdens kantooruren, bewoners erbuiten. Hart van Zuid ligt bovendien tegen het stadscentrum en het Centraal Station Twente aan, wat bewoners en gebruikers andere vervoersmogelijkheden geeft naast de auto. Vanuit het perspectief van gebiedsontwikkeling bieden de schaal van Hart van Zuid en de fasering van de herontwikkeling partijen de mogelijkheid om de kritische massa te bereiken die nodig is voor innovatieve mobiliteitsoplossingen.

4.1.3 Ruimtelijke kwaliteit en industrieel erfgoed

De ambitie is om ervoor te zorgen dat het totale resultaat van de geleidelijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling Hart van Zuid gekenmerkt wordt door een hoge ruimtelijke kwaliteit. Zowel de structuur van het gebied, de bebouwing, het raamwerk voor de openbare ruimte als de verbindingen moet op orde zijn.

Aandacht voor behoud industrieel erfgoed om eigenheid gebied te versterken

Het industriële erfgoed geeft het gebied een eigen identiteit. Het industriële erfgoed in bestaande gebouwen, structuren en materialen is daarnaast richtinggevend voor nieuwe gebouwen, transformatie en hergebruik. Het is een prachtige erfenis waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan.

De intentie van de transformatie van Hart van Zuid is om de essentiële kwaliteiten van het bestaande te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. In navolging van de Gieterij van Stork – geweldig getransformeerd tot ROC – kunnen objecten als de Koeltorens, het Dijkersgebouw, het HEIM en het Hazemeijer terrein ingezet worden om de eigenheid van het gebied te versterken

Actualisatie van de ruimtelijke kaders uit het Masterplan

Bij de totstandkoming van het Masterplan Hart van Zuid is er bewust voor gekozen geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor Hart van Zuid te maken. Het Masterplan dient als kader met voldoende flexibiliteit om deelprojecten uit te werken. Om het ambitieniveau voor de ruimtelijke en gebiedskwaliteit te waarborgen zullen de in het Masterplan Hart van Zuid opgenomen ruimtelijke kaders worden geactualiseerd. De uitwerking hiervan vormt, samen met het programma, de kaders voor het ruimtelijk ontwerp.

Het Supervisieteam blijft gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen over programma, industrieel erfgoed, stedenbouw, architectuur en openbare ruimte

Het is van groot belang dat er voor gezorgd wordt dat Hart van Zuid een geheel is/wordt met een eigen herkenbare identiteit. Dit is de voornaamste opdracht voor het supervisieteam Hart van Zuid, een breed team van specialisten in landschap, stedenbouw, architectuur en industrieel erfgoed. De opdracht van het supervisieteam is afgeleid van de ambities van het Masterplan en de gewenste hoge kwaliteit. Sinds de beginjaren is het supervisieteam Hart van Zuid betrokken bij het mede ontwikkelen en regisseren van de kwaliteit van het plan op het gebied van vormgeving (stedenbouw, architectuur, openbare ruimte) en inhoud (programma, industrieel erfgoed).

Bij de ontwikkeling van deelgebieden brengt het supervisieteam op basis van deze kaders in beginsel op drie momenten schriftelijk advies uit.

In de *initiatieffase* (1) brengt het supervisieteam vooraf advies uit over uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de resultaten van de conceptuitwerking van de deelgebieden.

In de *ontwerpfase* (2) brengt het supervisieteam advies uit over het voorlopige ontwerp (toetsen aan uitgangspunten en randvoorwaarden en bijsturen) en het definitieve ontwerp (3) (finaal advies). Het gaat hierbij om de stedenbouwkundige opzet, de beeldkwaliteit, de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing.

Deze processpelregels worden ook naar de toekomst toe gehanteerd.

4.2 Rollen

Het realiseren van Hart van Zuid als stadsdeel voor de toekomst lukt alleen als de partijen in het gebied de handschoen gezamenlijk oppakken.

4.2.1 Rol ontwikkelende marktpartijen

De ontwikkelende marktpartijen hebben een rol in het ontwikkelen en ten uitvoer brengen van plannen die een bijdrage leveren aan een toekomstbestendig, levendig en aantrekkelijk Hart van Zuid. De ontwikkelende partijen inspireren, stimuleren en motiveren elkaar in het tot stand komen van dergelijke plannen.

Samen met de gemeente werken partijen de thema's genoemd in dit handelingsperspectief verder uit. Partijen besteden aandacht aan deze thema's bij de uitwerking van de eigen (vastgoed)ontwikkeling.

4.2.2 Rol gemeente

De rol van de gemeente is een bijzondere in het speelveld. Zij heeft in de gebiedsontwikkeling diverse rollen, met als uiteindelijke doel de in het Masterplan Hart van Zuid geformuleerde ambities en doelstellingen voor Hart van Zuid waar te maken.

Voorop staat dat de gemeente in de markttafel Hart van Zuid zichzelf in hoofdzaak de rol van regisseur toebedeelt door partijen bij elkaar te brengen, te verbinden en de ontwikkelingen te faciliteren en te stimuleren en daarbij uit te dagen om gebiedsbrede thema's samen op te pakken en op elkaar af te stemmen. Dit handelingsperspectief biedt daarvoor het kader. De gemeente ziet zichzelf niet in de rol van scheidsrechter, maar wanneer de belangen van de ontwikkelende marktpartijen uit elkaar gaan lopen, zal de gemeente richting of sturing geven aan het kader waarbinnen de uitvoering van de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid verder vorm kan worden gegeven. De gemeente kan hier zelf initiatief voor nemen maar de marktpartijen kunnen er ook om vragen.

Daarnaast heeft de gemeente nog de volgende rollen:

Publiekrechtelijke rol, bijvoorbeeld bij het vaststellen van een bestemmingsplan, de vergunningverlening van een bouwplan of het formuleren van parkeernormen in parkeerbeleid.

De rol van investeerder in de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Hart van Zuid, bijvoorbeeld door de aanleg van de Laan Hart van Zuid en de nieuwe Boekelosebrug, de opwaardering van de Lansinkesweg/ Industriestraat en de herinrichting van het Industrieplein. Deze investeringen fungeren als vliegwiel voor de marktinitiatieven;

De rol van facilitator en regisseur in de ontwikkeling, zonder zelf financieel te participeren, bijvoorbeeld door initiatieven te ondersteunen die bijdragen aan de ambities van Hart van Zuid en door partijen met elkaar in gesprek te brengen.

De rol van grondeigenaar, bijvoorbeeld door grond te saneren, bouw- en woonrijp te maken en te verkopen voor vastgoedontwikkeling.

Welke rol de gemeente oppakt in een deelproject hangt af van de situatie. Voor het ene deelgebied moet het planologisch kader nog geregeld worden, terwijl dit voor het andere deelgebied allemaal al geregeld is. In het ene deelgebied is sprake van een private ontwikkeling, terwijl in het andere de gemeente zelf de ontwikkeling oppakt.

4.2.3. Rol Supervisieteam

Zoals in de voorgaande paragraaf beschreven speelt het Supervisieteam een belangrijke adviserende rol als het gaat om het vasthouden en uitbreiden van de ruimtelijke kwaliteit en industriële identiteit van Hart van Zuid. Voor de opdracht en werkwijze van dit team verwijzen we kortheidshalve naar paragraaf 4.1.3.

5 Vervolgproces en handelingsagenda

Twente is een regio die bekend staat om technologie en bijbehorende innovatie. In Hart van Zuid wordt dit toegepast bij de woningbouwopgave; Hart van Zuid is daarmee voorbereid op de toekomst. De woningbouwopgave zal voor de komende 10 jaar verder uitgelijnd gaan worden.

5.1 Handelingsagenda 2020 - 2030

Dit document is de basis, hierin is onze ambitie beschreven. We werken dit uit in onze handelingsagenda 2020-2030. Daarin zal de wijze waarop we onze ambitie vormgeven stap voor stap worden uitgewerkt. In ieder geval de in dit handelingsperspectief opgenomen thema's krijgen daarin een plek en plaats, maar het is een dynamische agenda. Mochten zich nieuwe kansen, vraagstukken of uitdagingen voordoen dan krijgen deze ook een plek op de agenda. Partijen komen tweemaandelijks bij elkaar waarin zij afstemming hebben over deze thema's en afstemming zoeken over de woningbouwprogrammering. Uiteraard heeft iedere partij zijn eigen proces ten aanzien van de verdere uitwerking van de deelplannen, de verbinding zoeken we op, in de markttafel, met het handelingsperspectief als leidraad.

5.2 Gebiedscommunicatie en participatie

Partijen werken samen in de markttafel Hart van Zuid en hebben daarnaast ook aandacht voor samenwerking met stakeholders, bewoners en belanghebbenden in en betrokken bij het gebied. De gebiedscommunicatie is een kritische succesfactor. De komende ontwikkelingen vragen om een integrale communicatieaanpak. Daarbij gaat het vooral over de positionering van Hart van Zuid. Eenduidige gebiedscommunicatie, met als doel: mensen warmhouden – warmkrijgen voor Hart van Zuid. Welk verhaal vertellen we? Wie willen we met welke boodschap bereiken? En welke communicatiekanalen worden daarvoor ingezet? We gaan uit van communicatie langs drie lijnen:

- een heldere boodschap kiezen en aan de hand van verhalen laden
- betrokkenheid vergroten en initiatieven omarmen en versterken (Het kan gaan om blijvende initiatieven (Stork en techniekroute), maar ook om tijdelijke invulling van terreinen, tot aan eenmalige evenementen)
- mijlpalen vieren

Daarnaast moeten we rekening houden met het betrekken van de omgeving bij de verdere planvorming. Hoe we hieraan samen handen en voeten geven stemmen partijen af in de markttafel.

Binnen de visie van de gebiedscommunicatie geven de ontwikkelende partijen per deelgebied zelf verder vorm aan de project/ opstalcommunicatie.

Bijlage: aanzet tot handelingsagenda Hart van Zuid

Thema	Actie	Actiehouder	Gereed
Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijke kaders actualiseren	gemeente	dec- 19
	-industriële waarden		
	-openbare ruimte, grijs en groen		
	Planpresentaties	marktpartijen	ntb
Gedifferentieerde wijk	Verdiepingsslag doelgroepen	marktpartijen	ntb
Toekomstbestendige mobiliteit	Onderzoek en advies	marktpartijen/gemeente	ntb
Communicatie en participatie	Heldere boodschap formuleren	allen	ntb
	Betrokkenheid omgeving vergroten	gemeente	ntb
	Initiatieven omgeving omarmen	allen	ntb
	Mijlpalen vieren	allen	ntb