



Hart van Zuid, Hengelo

Projectgegevens

Opdrachtgever	:	Projectbureau Hart van Zuid
website	:	http://www.hartvanzuid.nl
Architect	:	Projectbureau Hart van Zuid
Initiatiefnemers	:	Gemeente Hengelo, Van Wijnen
Groep N.V.	:	
Architect	:	Verschillende architecten voor de
verschillende	:	onderdelen.
Aannemer	:	Van Wijnen Groep N.V.
Verdeling van functies	:	Kantoren (75.000 m ²) Woningen (1.500 m ²) Bedrijven (7.000 m ²) ROC Twente (50.000 m ²) Cultuur (15.000 m ²) Overige bestemming (18.000 m ²)
Planning	:	Tot 2018 in delen opgeleverd

Ligging

Hart van Zuid ligt centraal in de stad Hengelo en sluit direct aan op het stadscentrum. Het gebied van circa 50 hectare wordt begrensd door het spoor en het stationsgebied (noordzijde), de Langelermaatweg (oostzijde), het Twentekanaal (zuidzijde) en de Lansinkesweg, de Willem de Clercqstraat en de Loweg (westzijde).

Andere tijden

De industrialisatie van Hengelo kwam op gang door de komst van spoorlijnen die medio 19e eeuw werden aangelegd, waardoor Hengelo op een kruispunt van spoorwegen kwam te liggen. In 1868 begon Charles Theodoor Stork een machinefabriek achter het station van Hengelo. Naast fabrieksgebouwen liet Stork woningen voor de arbeiders bouwen, evenals het 'Vereenigingsgebouw' en een school. Met de vestiging van de (machine)fabrieken van Stork en later Dijkers verwierf Hengelo (inter)nationale bekendheid als metaalstad. Stork was vooral sterk in de zware kapitaalgoederen, maar bleek kwetsbaar toen de wederopbouwperiode (1945 - 1965) ten einde kwam. De mondiale economische verschuivingen lieten

de afgelopen decennia ook in Hart van Zuid hun sporen na. Industriële ondernemingen sloten hun poorten en fabriekshallen kwamen leeg te staan.



Nieuw elan

Hart van Zuid vormt nu een van de grootste herstructureringsopgaven van Nederland met een mix van nieuwe functies. Ondanks het verlies aan arbeidsplaatsen in de industriële sector, blijft Hengelo met de aanwezigheid van onder andere Siemens, SPM, Eaton Holec en Thales een centrum van hoogwaardige metaal- en elektrotechnische bedrijvigheid.

Hart van Zuid omvat de deelgebieden Lansinkveld, Woonstad, Kerngebied Stork en Siemens, Stationsgebied, Cultuurplein en Kanaalzone. Meer informatie over de aparte deelgebieden is te vinden in het hoofdstuk 'Het project'.

Het project

Hart van Zuid is een van de grootste binnenstedelijke transformatiegebieden van Nederland. Het gebied wordt veranderd van een voornamelijk industrieel monofunctioneel gebied, tot een multifunctioneel levendig stadsdeel. Op de plaats van de in onbruik geraakte fabriekscomplexen van Stork en Dijkers komt een nieuw stadsdeel tot stand met een mix van wonen, werken, onderwijs en recreatie. In Hart van Zuid komen 2.000 woningen (koop- en huurwoningen en appartementen), 75.000 m² bvo kantoren, 9 hectare bedrijventerrein, een winkelcentrum van circa 6.000 m² bvo, 2.500 m² zorgvoorzieningen, 55.000 m² onderwijs waaronder het ROC van Twente, 10.000 m² horeca en 20.000 m² leisure, 5.000 m² cultuur. Uitgangspunt is dat de sfeer van het verleden behouden blijft. Zo worden beeldbepalende gebouwen - of delen

ervan - zo veel mogelijk gehandhaafd en krijgen een nieuwe bestemming. De bestaande industrie wordt zoveel mogelijk ingepast. Heden en verleden worden in de identiteit van het gebied geïntegreerd. De vroegere geslotenheid van het gebied maakt plaats voor openheid en dynamiek.

Wonen

In Hart van Zuid worden verschillende woonmilieus ontwikkeld. Zo komen er woningen in diverse prijscategorieën, van sociale huur tot luxe koop. Naast stedelijk wonen is traditioneel wonen mogelijk, dankzij de verbinding met het bestaande Tuindorp 't Lansink en de herstructureringswijk Berflo Es. De industriële sfeer en de karakteristieke structuur vormen het uitgangspunt, waarbij voormalige industriële gebouwen terug te vinden zijn in de nieuwe wijken en buurten.

Werken

Ten aanzien van de economie werken gemeente, onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samen om circa 8.000 banen te creëren en hiermee de economische structuur te versterken. Er komt een nieuw WTC Twente met hotel- en congresfaciliteiten in de stationsomgeving met in de directe nabijheid allerlei services voor horeca en dienstverlening. Ook zal een aantal productiefaciliteiten in de kanaalzone worden gevestigd. De Laan Hart van Zuid zal de belangrijkste vervoersader binnen het plangebied worden.

Onderwijs

Diverse onderwijsvoorzieningen krijgen een plek in Hart van Zuid. Zo zullen er het nieuwe ROC van Twente, het IPC (Integraal Praktijk Centrum voor specialistische vakopleidingen) en een nieuwe VMBO-school tot stand worden gebracht.

Recreatie en cultuur

Op het gebied van cultuur zal er een gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen komen zoals het Techniekmuseum HEIM en Pop- en Cultuurpodium Metropool. Door al deze ontwikkelingen neemt de leefbaarheid in Hart van Zuid toe.

Masterplan voor kwaliteit en haalbaarheid

In het Masterplan Hart van Zuid zijn strategische keuzes op hoofdlijnen gemaakt. Centraal stond de vraag welke kansen in welke mate benut konden worden. Het ging om een evenwichtig en samenhangend aanbod aan functies, de relatie met het omliggend gebied en een verbetering van de ontsluiting. Voornaamste

randvoorwaarden waren milieuaspecten, veiligheid en de financiële haalbaarheid.

In het Masterplan is het ambitieniveau aangegeven voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit (beeld), het aanbod aan functies (programma) en de financiële haalbaarheid. Het Masterplan biedt voldoende bewegingsruimte om te kunnen inspelen op veranderende vragen en behoeften. Bijstellingen zijn voortdurend mogelijk, maar de hoofdlijnen en ambities voor Hart van Zuid blijven staan. Zo vindt begin 2009 een update plaats van het Masterplan ten aanzien van de grondexploitatie en het functioneel programma.



Projectorganisatie

De gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. hebben een publiekprivate samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin beide partijen ieder voor 50% deelnemen, om Hart van Zuid tot ontwikkeling te brengen. Beide partijen zijn risicodragend investeerder in Hart van Zuid. Er is een projectbureau Hart van Zuid ingesteld. Het projectbureau houdt zich bezig met de feitelijke planontwikkeling en uitvoering van Hart van Zuid. De Stuurgroep zet de strategische lijnen uit en het Projectteam is belast met de uitvoering. Naast de tweehoofdige directie heeft elk deelproject een eigen projectleider.

Een Supervisieteam met een aantal bekende architecten en stedenbouwkundigen waakt over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Hart van Zuid. Architect Hubert-Jan Henket bewaakt in het bijzonder het (her)gebruik van industrieel erfgoed.

Bewoners gehoord tijdens planproces

Gedurende het planproces hebben de samenwerkende partners veel overleg gehad met belanghebbenden zoals omwonenden, ondernemers en overheden over hun wensen en toekomstbeelden voor Hart van Zuid. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het Masterplan (2001) en de Verdiepingsslag (2003) de kaders voor de ontwikkeling van Hart van Zuid vastgelegd. De gemeenteraad toetst alle verdere plannen en uitwerkingen aan de gestelde kwaliteitseisen. Echter, voordat de gemeenteraad een beslissing neemt, worden belanghebbenden uitvoerig gehoord. Bewonersorganisaties in en rondom het plangebied zijn verenigd in de Stichting Hart voor Zuid en overleggen regelmatig met het projectbureau Hart van Zuid. Na het informele voortraject, waarbij belanghebbenden geïnformeerd en/of geraadpleegd worden volgt voor ieder deelproject een uitgebreid besluitvormingstraject volgens de geldende wet- en regelgeving.

Het draagvlak onder de bewoners is groot door de vroegtijdige betrokkenheid bij de planvorming. Dit heeft ook geleid tot het opstellen van richtlijnen voor sociale kwaliteit gericht op politiekeurmerk, inrichting gebouwen en openbare ruimte mede in het kader van de sociale veiligheid.

Convenant bewaakt karakter

Om het industriële karakter van Hart van Zuid te behouden, hebben in 2003 zes betrokken partijen het Convenant Industrieel Erfgoed ondertekend, te weten Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten, supervisoren Hart van Zuid, Monumentencommissie Hengelo, welstandscommissie 't Oversticht, gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. Hierin zijn afspraken gemaakt welke stedenbouwkundige en monumentale waarden gekoesterd moeten worden en welke voorwaarden er zijn om de industriële eigenheid voor dit gebied te behouden. Zo is er een lijst opgesteld van gebouwen die moeten worden behouden, dan wel gedeeltelijk worden behouden of die gesloopt/vervangen mogen worden. Vooral bij verschillen van opvatting bewijst het convenant haar waarde.

Sluitende begrotingen

De gemeente Hengelo en de marktpartijen hebben in de samenwerkingsovereenkomst het financiële kader opgenomen. Hoewel het Masterplan zich richt op het gehele plangebied rondom Hart van Zuid, is het financiële kader gebaseerd op het exploitatiegebied van 50 ha. Er worden zes deelgebieden onderscheiden. Deze deelgebieden zullen gefaseerd tot stand komen. Binnen de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat pas met iedere fase wordt begonnen als de begroting sluitend is. Naast de ontwikkeling van deze deelgebieden gaat het om de aanleg van infrastructuur (vooral de centrale as) en de openbare ruimte. Op de grondexploitatie is een flink tekort becijferd. Door het plan te faseren en onder te verdelen in deelplannen kan per deelplan gezocht worden naar een sluitende exploitatie. Door bijdragen van gemeente en andere overheden moet een sluitende grondexploitatie worden verkregen. Diverse overheden hebben reeds voor de uitvoering van de eerste fase bijdragen geleverd.

Supervisieteam waakt

Het Hart van Zuid beschikt over veel industrieel erfgoed. Van groot belang is het om het doel en de uiteindelijke voordelen van het inzetten van industrieel erfgoed duidelijk te maken aan alle betrokken partijen. Door het opstellen van het convenant industrieel erfgoed voor het gehele plangebied, hebben betrokken partijen zich verplicht rekening te houden met het behoud van het industriële erfgoed.

Door de instelling van een Supervisieteam met bekende architecten en stedenbouwers vindt voortdurend bewaking plaats van de kwaliteit van Hart van Zuid. De rol van het supervisieteam is toetsend en adviserend. Op het gebied van monumentenzorg overlegt het Supervisieteam regelmatig met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten.

De uitdaging van functiemenging

Functiemenging in Hart van Zuid blijkt een complexe, maar interessante opgave door de combinatie van industrieel erfgoed, bestaande (werkende) industrie en de ontwikkeling van nieuwe functies. Vanwege diverse milieubeperkingen (met name geluid en externe veiligheid) is het een grote uitdaging om een geschikt functioneel programma te realiseren. Zo is per deelgebied in beeld gebracht hoe de geluidsbronnen zijn gesitueerd en welke mogelijkheden dit biedt. De bestaande bedrijven moeten niet in hun huidige werkzaamheden worden belemmerd. Tezamen met de mogelijkheden tot hergebruik van oud industriële complexen is per deelgebied een functioneel programma samengesteld. Daarnaast vormt de saneringsopgave in Hart van Zuid een van de grootste in

Nederland. Een bouwplan krijgt pas groen licht als het saneringsplan goedgekeurd is. Voorbeelden van saneringen binnen Hart van Zuid zijn sanering ondiepe bodemverontreiniging, sanering diepe grondwaterverontreiniging en het reduceren van industrie- en verkeerslawaai.

Door de nieuwe locatie van het ROC van Twente te koppelen aan de bestaande kennisintensieve bedrijvigheid ontstaat synergie door de onderlinge uitwisseling.

Duurzaamheid

Hergebruik industrieel erfgoed

De industriële structuur blijft behouden door voormalige fabriekscomplexen een nieuwe bestemming te geven. Per industrieel gebouw is vastgelegd welke panden, gevels en structuren als industrieel erfgoed behouden moeten blijven. Via een convenant industrieel erfgoed zijn afspraken gemaakt over de spelregels. De ontwikkeling van de voormalige modelmakerij, gieterij, pijpenbuigerij en bontweverij vormen voorbeelden van projecten gericht op het behoud van industrieel erfgoed in het Hart van Zuid.

Warmtenet

Hart van Zuid zal gebruik maken van duurzame energie, onder meer door de aanleg van een warmtenet. Een centrale hoofdtransportleiding van ruim 2,5 km lang zal via 25 verdeelstations de wijken ingaan. Het warmtenet levert in vergelijking met aardgasgebruik een CO₂ besparing op van 50%. Verwarming van het water dat door het ondergrondse leidingensysteem loopt zal plaatsvinden door restwarmte van afvalverwerker Twence en mogelijk Akzo. De restwarmte wordt onder meer ingezet voor de verwarming van woningen. Ook het ROC van Twente zal hier op worden aangesloten.

Duurzaam waterbeheer

In Hart van Zuid is sprake van duurzaam waterbeheer. De gemeente en het Waterschap Regge en Dinkel hebben in een Waterplan afspraken gemaakt om de riolering en waterhuishouding in Hart van Zuid en Berflo Es duurzaam te verbeteren en beken de ruimte te geven. Zo wordt het hemelwater en spoelwater opgevangen en hergebruikt. Het ROC van Twente is het eerste gebouw binnen Hart van Zuid dat dit water opvangt en gebruikt bij onder andere het doorspoelen van de toiletten. Bij woningbouw is deze manier van duurzaam watergebruik moeilijker realiseerbaar. Met name bij utiliteitsbouw wordt gestreefd naar het hergebruik

van hemel- en spoelwater. Er is een denkrichting waarbij bedrijven als Stork en Siemens in de toekomst aangemoedigd zullen worden om over te stappen op deze vorm van hergebruik. Vooralsnog maken deze bedrijven gebruik van eigen installaties; van proceswater.

Het Waterplan lost knelpunten in de waterhuishouding op, zoals wateroverlast tijdens zware buien, verouderde riolering, vervuilde beken, riooloverstorten, vochtige woningen door hoge grondwaterstanden in de winter en onverzorgde watergangen. Beekherstel is een belangrijk punt in het waterplan. De beken in het buitengebied worden weer gekoppeld aan de beken in de stad. In Hart van Zuid komt een nieuwe beek die parallel loopt aan de nieuw aan te leggen Laan Hart van Zuid.

Geen buitengebied

Bovenstaande aspecten vormen slechts een greep uit de duurzaamheidsmaatregelen die in Hart van Zuid worden toegepast. Ook aspecten zoals het bevorderen van fietsgebruik en openbaar vervoer, het hoogwaardig inrichten van de openbare ruimte en functiemenging zijn uitstekende voorbeelden van duurzaamheid. De belangrijkste pijler vormt misschien wel het benutten van de bestaande stedelijke ruimte in plaats van het opofferen van het buitengebied.

Planning

Hart van Zuid is onderverdeeld in zes deelgebieden die in fasen tot stand komen. Zodra de grondexploitatie sluitend is, wordt begonnen met de realisatie van een volgende fase. In grote lijnen zijn de plannen voor de deelgebieden vastgelegd in het Masterplan Hart van Zuid (2001). De eerste fase 2005-2010 behelst de ontwikkeling van woningen, kantoren, het ROC van Twente en infrastructuur. De eerste woningen zijn inmiddels gereed en het ROC van Twente is onlangs opgeleverd. Met de ontwikkeling van de Laan Hart van Zuid, de hoofdader van het gebied, is na de bouwvak van 2008 gestart. De overige deelgebieden volgen daarna. Hart van Zuid is in 2018 gereed.



Het project omvat de deelgebieden Lansinkveld, Woonstad, kerngebied Stork en Siemens, Stationsgebied, Cultuurplein en Kanaalzone. Het project wordt uitgevoerd in een publiekprivaat samenwerkingsverband (PPS) tussen de gemeente Hengelo en de Van Wijnen Groep N.V. Hart van Zuid is een van de grootste binnenstedelijke transformatiegebieden van Nederland (stedelijke oppervlakte ca. 50 ha.) inder buitenlucht.