

Begeleidende memo 'Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid' (conform 'Contourenplan Central Park') alsmede tijdelijke inrichtingsvoorstel Schinkelkwadrant Zuid

Mede op verzoek van de Provincie Limburg en IBA Parkstad heeft de raad in haar vergadering van 28 november 2018 besloten de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant Zuid 2018' van de agenda af te voeren. Wel is een stand-still periode ingelast om gezamenlijk met IBA Parkstad en de provincie het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de locatie te herijken. Uitgangspunt voor dit ontwikkelingskader is dat het "Contourenplan Central Park", zoals dat eerder door IBA Parkstad en de gemeente samen is opgesteld en door de provincie is omarmd, de basis vormt. Het Ontwikkelingskader vormt vervolgens het nieuwe ruimtelijke kader voor het op te stellen bestemmingsplan en het uiteindelijk te vervaardigen stedenbouwkundig ontwerp.

Parallel aan dit proces is het traject van "Kantoor Contour" opgestart. Dit traject is een voortzetting van de voorgaande opdracht aan Dear Hunter, eind 2017. Dear Hunter heeft voor "Kantoor Contour" een methode ontwikkeld waarin niet het delen van de toekomstplannen en visies centraal staat, maar het ophalen van kennis en kunde in en over het gebied die bij de bewoners en gebruikers ervan aanwezig is. Doel van deze werkwijze is om de omgeving (bewoners, ondernemers, eigenaren, andere stakeholders) te betrekken bij de verdere planuitwerking van het gebied. In dit vervolgtraject zijn er drie thema's gebruikt om de dialoog met de omgeving aan te gaan. Deze thema's zijn niet alleen relevant voor het "ruimtelijk ontwikkelingskader", maar beheersen ook het publiek debat over Schinkel-zuid tot nu toe en zijn dus ook tijdens de eerste fase van Kantoor Contour al aan bod gekomen:

- De roep om groen vs. de noodzaak van wonen/woningen (wie gebruikt de stad?);
- Het eindbeeld vs. de transformatie/de weg ernaartoe (wie geeft vorm aan de stad?);
- Publieke ruimte vs. geborgenheid en veiligheid/hekken (wie controleert de stad?).

De uitkomsten van "kantoor Contour" zijn te raadplegen via:
(<https://www.yumpu.com/nl/document/read/62633010/kantoor-courant-april-2019>)

Gemeente Heerlen en IBA Parkstad hebben zich tot doel gesteld te komen tot een kwalitatieve invulling voor het gebied. Daartoe is het belangrijk om de essentiële kwaliteitseisen waaraan deze ontwikkeling moet voldoen vast te leggen in ruimtelijke kaders.

Zoals gezegd vormt het Contourenplan Central Park de basis. In het Contourenplan zijn de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten aangegeven die in de verdere planuitwerking dienen te worden geborgd. Opgemerkt wordt dat in het ruimtelijk ontwikkelingskader twee nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, waarvan ten tijde van het Contourenplan nog geen sprake was:

- het kantoorgebouw "de Plu" is gesloopt, terwijl dit gebouw in het oorspronkelijke contourenplan een prominente plek innam en herbestemd zou worden;
- daarnaast is een pand aangekocht en gesloopt, grenzend aan het plangebied, waardoor er nieuwe kansen voor de toekomstige ontwikkeling zijn ontstaan.

In nauwe samenwerking hebben gemeente en IBA Parkstad de nieuwe situatie geanalyseerd. Verrijkt met de inzichten en uitkomsten uit "kantoor Contour" zijn vervolgens de "nieuwe" kansen van het gebied en alle noodzakelijke kwaliteitseisen geïnventariseerd. Deze kaders die de gewenste kwaliteit moeten borgen en garanderen, hebben we vastgelegd in het thans voorliggende "ruimtelijk ontwikkelingskader".

De belangrijkste uitgangspunten en aanpassingen in het "ruimtelijk ontwikkelingskader" zijn de

volgende:

1. *Grondvlak is vergoot.*

Het totale grondvlak waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden is vergroot. Hierdoor is er meer lucht ontstaan en is er ook meer ruimte gecreëerd voor de groene invulling van het gebied.

2. *Vergroten flexibiliteit*

De nieuwe situatie maakt het mogelijk om zeer flexibel om te gaan met de plaatsing van de bebouwing. Binnen het gebied mag (bijna) overal gebouwd worden, mits er wordt voldaan aan de spelregels die de minimale afmetingen van de groene ruimtes tussen de bebouwing borgen. Het resultaat is dat er een zeer grote ontwerpvrijheid is waarbinnen een grote verscheidenheid aan plannen kan ontstaan, zonder dat de meest belangrijke kwaliteitseisen (groen, ruimte, lucht en licht) geweld worden aangedaan.

3. *Verkleinen bouwvolume*

Het totaal te bouwen volume is in overeenstemming gebracht met het Contourenplan. Dit komt naar voor in lagere bebouwing. Door de uitbreiding van het grondvlak zal het onbebouwd oppervlak in verhouding tot het bebouwd oppervlak gunstiger worden. We doorbreken het grootstedelijk karakter van de plek. Naast dat een meer menselijke schaal voorwaardelijk is voor de gewenste sfeer, kan hiermee ook meer diversiteit in de bebouwing, de architectuur en in de openbare ruimte worden bereikt.

4. *Stedenbouwkundige inpassing*

Stedenbouwkundig wordt het gebied opgenomen in haar omgeving. Het gesloten bouwblok wordt opengebroken en verbonden met reeds aanwezige en lang gewenste verbindingen en routes. Het gebied dat lange tijd als een onbegaanbare gebouwenjungle werd ervaren zal weer onderdeel worden van het stedelijke leven. Het ontwikkelingskader maakt het mogelijk om een interessant dwaalmilieu te creëren, hetgeen nieuwe en waardevolle ruimtes aan de stad zal toevoegen. Zichtlijnen en doorkijkjes die voor een goede oriëntatie belangrijk zijn, zijn vastgelegd middels vaste rooilijnen.

Tijdelijke inrichting Schinkelkwadrant Zuid

Vanuit de sloopopgave is de tijdelijke inrichting bij oplevering afgestemd op een tijdelijke invulling in groen, waarvoor een open terrein met gras en basisvoorzieningen (elektra en water) voorzien is, alsook een onderhoudsplan, verlichting en beveiliging. Deze inrichting ten koste van de het budget Schinkelkwadrant Zuid. Deze basale inrichting vormt het decor van wat zich gaat voordoen in de tussentijd tussen oplevering sloop en (fasegewijze) bouw .

In samenwerking met de beleidsmedewerker van de afdeling welzijn, is er voor gekozen om een foto te monteren op de gevel van het vm. kantoor Rabobank als wand van het tijdelijke decor. (Helaas geven de eigenaren van de andere wand, Geerstraat 22, geen toestemming om ook daar een foto te monteren.) Dit past binnen het Kunst in de Openbare Ruimte beleid, waar we de nadruk leggen op straatkunst en Mural Art. We zoeken vooral de diversiteit op binnen de straatkunst, waar we waken voor een overkill aan 'graffiti-murals'. Deze foto-murals zijn zodoende een goede toevoeging aan het bestaande aanbod. Tevens is Chris Keulen een vooraanstaande fotograaf, afkomstig uit deze regio, die hoogwaardige kwaliteit levert.

Urban placemaking door Stadslab: Tijdens de herontwikkeling en realisatie van het gebied Schinkelkwadrant Zuid kan een nieuwe participatieve manier van stadsontwikkeling plaats vinden, waarbij bewoners en ondernemers actief betrokken worden bij de plannen en al dan niet voor de tijdelijkheid tot de definitieve invulling. In veel Nederlandse gemeenten is men inmiddels gewend geraakt aan verschijnselen als placemaking, tussentijd, stadmaken. Plekken en gebouwen voor kortere of langere tijd laten "programmeren" door burgers of maatschappelijk ondernemers. Veel steden kennen deze plekken: hippe strandjes, buurttuinen, broedplaatsen, culturele hotspots, trendy horeca of foodhallen. Afhankelijk van de beschikbare doorlooptijd kan Urban Placemaking in Schinkelkwadrant Zuid ingezet worden om de doelstellingen uit het Bidboek en coalitieakkoord te realiseren. Onder de noemer "tijdelijk" is dus veel mogelijk. Wat echter in veel gevallen bij betrokkenpartijen (overheid, grondeigenaar en initiatiefnemers) ontbreekt, is het streven om een tijdelijk initiatief op een hoger plan te brengen ten einde te komen tot een alternatieve (her-) ontwikkeling die past bij het initiatief, de buurt en de hoofdlijnen van gemeentelijk beleid. Stadslab Heerlen heeft het doel door middel van experimenten samen met bewoners, ondernemers en maatschappelijk middenveld "de methode Gebrookerbos" de leefbaarheid en het sociaal netwerk in de binnenstad te versterken, nieuwe vormen van participatieve stadsontwikkeling te praktiseren en de aantrekkelijkheid van het centrum voor bezoekers te vergroten.