

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Terreinpaspoorten Bedrijventerreinen	3402721		17 mei 2022

Geachte heer/mevrouw,

Het college wil u graag informeren over de terreinpaspoorten van STEC en de aanpak om onze bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden en te krijgen. De terreinpaspoorten zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.

Aanleiding

In de Kadernota 2022 en in de programmabegrotingen van de afgelopen jaren spreken we het belang van florerende werklocaties uit. Florerende bedrijventerreinen zijn toekomstbestendige terreinen waar bedrijven, overheden en beheerders samenwerken aan het oplossen van knelpunten en het pakken van kansen op het gebied van economie, duurzame energie, ruimtelijke kwaliteit, klimaat, bereikbaarheid, gezondheid, veiligheid en ecologie. Een belangrijke voorwaarde voor een toekomstbestendig bedrijventerrein is dat het een terrein betreft waar het goed ondernemen en werken is en waar de economische potentie behouden blijft en versterkt wordt, ook moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen.

Investeringsgerichte Aanpak Bedrijventerreinen (IAB)

Om invulling te geven aan de toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen en deze daarmee te behouden en te versterken is het proces van de Investeringsgerichte Aanpak bedrijventerreinen (IAB) opgezet. De IAB betreft een continu samenspel en overleg tussen meerdere actoren, zoals ondernemers, ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren en gemeente/(semi)overheden. Daarbij heeft iedere actor zijn rol. De rol van de gemeente is volgend en stimulerend. Maatregelen worden bottom-up ingebracht door ondernemers en daarvoor moet draagvlak vanuit de ondernemers zijn. Wij kijken vervolgens in hoeverre deze maatregelen aansluiten bij gemeentelijk beleid. Dit proces van de IAB loopt inmiddels circa twee jaar. De IAB bestaat uit twee pijlers, te weten (1) gecoördineerde samenwerking en (2) investeringsbereidheid van ondernemers.

Feitelijk wordt er vanuit verschillende disciplines binnen de gemeente al langer gewerkt in de geest van de IAB. Voorbeelden zijn de reeds gesloten intentieovereenkomsten met Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Twentekanaal (BIT) en Westermaat Campus inzake duurzaamheid en de subsidieaanvraag 'Werklandschappen van de toekomst' samen met BIT.

In de IAB gaan we samenvoegen en samen doen. Om te kunnen differentiëren naar maatregelen per bedrijventerrein (wat is er nodig per terrein gezien uiteenlopende uitdagingen), prioritering, rol van de gemeente en co-financiering werken we een ambitie en toekomstbeeld per bedrijventerrein uit. Hiervoor zullen uitgewerkte voorstellen worden meegenomen in de Zomerbrief 2023. Dit is ook al aangekondigd in de Kadernota van 2022.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Terreinpaspoorten STEC

Een van de onderdelen in het proces van de IAB is een uitgevoerd onderzoek door adviesbureau STEC wat geleid heeft tot een bedrijventerreinenanalyse in de vorm van zogenaamde terreinpaspoorten. Van de verschillende Hengelose bedrijventerreinen is door STEC een scan gemaakt, die in een later stadium de basis zijn voor het uitwerken van een ambitie en toekomstbeeld van de bedrijventerreinen. Hierin wordt gekeken naar thema's als 'ruimtelijk en fysiek', 'sociaal en economisch' en 'duurzaam en klimaatadaptief' om helder te krijgen waar kansen, mogelijkheden, maar ook waar knelpunten of bedreigingen liggen.

De conceptbevindingen uit deze terreinpaspoorten zijn op hoofdlijnen al besproken met de betreffende ondernemersverenigingen. De eerste reacties van hen op de inzichten die deze terreinpaspoorten hen geven zijn zeer positief. De ondernemersverenigingen willen graag de data uit deze paspoorten voor profilering van hun terreinen gaan gebruiken. De komende maanden gaan we zoals gezegd samen met de ondernemersverenigingen de prioritering van de gewenste en noodzakelijke maatregelen en overige kaderstelling uitwerken.

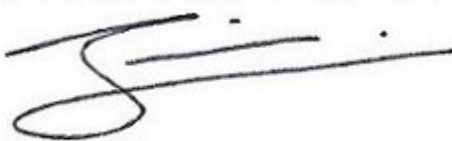
Bouwsteen omgevingsvisie

De terreinpaspoorten van STEC gelden tevens als bouwsteen voor de omgevingsvisie fase 3 stedelijk gebied, waar de bedrijventerreinen integraal onderdeel van uitmaken.

Vervolg

Het college is graag bereid, vooruitlopend op de omgevingsvisie fase 3 stedelijk gebied, de terreinpaspoorten en de Investeringsgerichte Aanpak Bedrijventerreinen aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlagen: 2 (Terreinpaspoorten + Uitleg Terreinpaspoorten)

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres









gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer




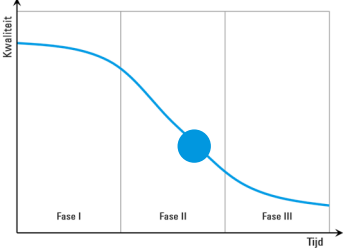
14-074

1.1 Anninks-Nijhofshoek (Hengelo)

Locatiepaspoort

Anninks-Nijhofshoek - Hengelo									
Profiel	• Kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein dat grotendeels braak ligt								
Locatie en impressie									
	Bruto oppervlakte 4 ha					Netto uitgegeven 2 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad		Leegstand:			Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	9.600 m²		800 m² (8%)			0,48		17 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
	40					3			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 2			Max. 10 meter			-		





Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
42%			37%			44%			
					<p>A + B + C = 41% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				
<p>Anninks-Nijhofshoek zit aan het eind van fase 2 op de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein steeds minder aansluit bij de wensen van eindgebruikers. Er is een zeer beperkte werkgelegenheid op het terrein en de marktwaarde is laag. Er zijn grote ingrepen nodig om het terrein richting fase 1 te krijgen. Door de beperkte marktwaarde die het terrein nu vertegenwoordigt is (her)ontwikkeling op het terrein kansrijk.</p>									

Waar liggen kansen?

Positie op de levenscyclus				
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid en de daarbij horende banendichtheid op Anninks-Nijhofshoek is nog erg laag. Dit komt mede doordat het terrein nog in ontwikkeling is. Bij doorlopende uitgifte van grond op het terrein zal de werkgelegenheid en banendichtheid stijgen op het terrein. Monitor de banendichtheid op Anninks-Nijhofshoek om ervoor te zorgen dat het terrein efficiënt wordt gebruikt. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Het merendeel van het vastgoed op het terrein is verouderd en vertegenwoordigd weinig marktwaarde. Als Anninks-Nijhofshoek in de toekomst nog wordt voorzien als bedrijventerrein dan is (her)ontwikkeling van vastgoed op zijn plaats. 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is prima bereikbaar met de auto, die fiets en het OV. De eerste randvoorwaarden voor een marktconforme werkomgeving zijn dus aanwezig. 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's			
 D. Energietransitie en duurzaamheid	 E. Automatisering en digitalisering	 F. Circulaire economie	
30%	31%	33%	
		<p>D + E + F = 28% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis</p>	
<p>Anninks-Nijhofshoek heeft een basis potentie voor de drie next economy thema's. Dit houdt in dat het terrein in de huidige situatie moeizaam kan inspelen op deze trends, vooral omdat een groot deel van het terrein nog braak ligt. Als gevolg ligt de prioriteit bij het (her)ontwikkelen van het terrein.</p>			

Waar liggen kansen?









Next economy investeringsthema's				
Energietransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
		<ul style="list-style-type: none"> Op Anninks-Nijhofshoek kunnen nog zonnepanelen op daken gerealiseerd worden. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Op terreinniveau zijn er - gelet op het gevestigd bedrijfsleven - weinig aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met automatisering en digitalisering. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Op terreinniveau zijn er - gelet op het gevestigd bedrijfsleven - weinig aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met circulaire economie. 		

Ontwikkelrichting Anninks-Nijhofshoek




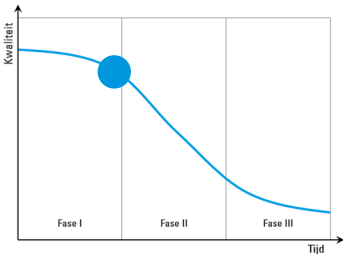
Anninks-Nijhofshoek ontwikkelt zich van grotendeel braakliggend terrein naar stedelijk terrein met licht economische functies en een excellente bereikbaarheid.

1.2 Gezondheidspark (Hengelo)

Locatiepaspoort

Gezondheidspark - Hengelo									
Profiel	• Thematisch bedrijventerrein gericht op gezondheidszorg met hoogwaardige uitstraling								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 43 ha					Netto uitgegeven 20 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad 138.400 m²		Leegstand: 0 m² (0%)			Floor Space Index: 0,69		Arbeidsintensiteit: 184 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 365					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 94			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 3.1			Max. 32 meter			100%		

Positie op de levenscyclus




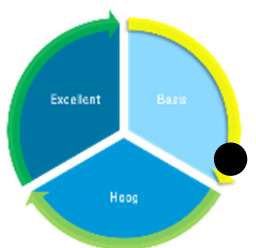
Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
54%			62%			73%			
					<p>A + B + C = 63% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase I</p>				

Gezondheidspark valt in fase 1 van de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein goed aansluit bij de wensen van eindgebruikers. Het terrein heeft een nette en moderne uitstraling en heeft een duidelijk thema. Als gevolg vertegenwoordigt het terrein een grote marktwaarde. De werkgelegenheid blijft echter wat achter op het terrein. Extra marketing en kleine ingrepen in de openbare ruimte houden Gezondheidspark in Fase 1 en bevorderen de uitgifte op het terrein.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Wacht liever langer op bedrijven die helemaal bij het profiel van Gezondheidspark passen dan snel uitgifte realiseren door bedrijven toe te laten die het profiel afzwakken. Voer actieve acquisitie om uitgifte te realiseren binnen het profiel van het terrein. Op de lange termijn zal de clustering van bedrijven actief in (of verwant aan) de gezondheidszorg een unique selling point zijn die Gezondheidspark toekomstbestendig zal houden. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's									
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie		
58%			48%				9%		
					<p>D + E + F = 38% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis</p>				
<p>Gezondheidspark heeft een basis next economy potentie. Dit heeft vooral te maken met het feit dat Gezondheidspark niet een regulier bedrijventerrein is, met bijvoorbeeld veel platte daken die geschikt zijn voor zonnepanelen of recycling bedrijven die aan de slag kunnen met circulaire stromen. Zorg dat er op Gezondheidspark wordt voldaan aan moderne duurzaamheidseisen zoals goede isolatie en zonnepanelen op daken maar richt de energie op de next economy investeringsthema's verder op andere terreinen met een hoge of excellente potentie.</p>									

Waar liggen kansen?

		Next economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Op Gezondheidspark kan in potentie zo'n driekwart van het elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Gezondheidspark. Een aantal daken op het terrein zijn al bedekt met sedum. Organiseer een informatiebijeenkomst over sedumdaken voor ondernemers op het terrein. 		
Automatisering		Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering



en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De gezondheidszorg is een sector waarin automatisering en digitalisering een grote en toenemende rol speelt. Zet een ondernemersvereniging op voor Gezondheidspark (of een vereniging voor bedrijven op bedrijventerreinen die actief zijn in de gezondheidszorg) waarin kennisdeling rondom automatisering en digitalisering een centrale rol speelt. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Er zijn op het terrein weinig aanknopingspunten voor circulaire economie. Op het gebied van circulaire economie hoeft op Gezondheidspark geen actie te worden ondernomen. 		

Ontwikkelrichting Gezondheidspark




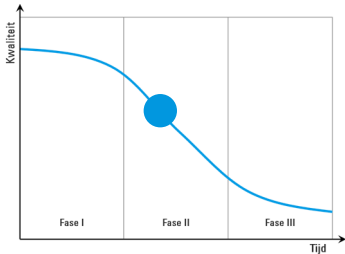
Gezondheidspark ontwikkelt zich van thematisch bedrijventerrein waar nog veel uitgeefbaar terrein is naar een volledig uitgegeven campusmilieu met een excellente uitstraling. Door zijn goed onderhouden openbare ruimte is Gezondheidspark prettig om te bezoeken. Het terrein is makkelijk te bereiken met de auto, fiets, bus of trein. Bezoekers kunnen alle gezondheid gerelateerde zaken op Gezondheidspark vinden. Er is actieve kennisuitwisseling tussen de verwante bedrijven op het terrein.

1.3 Molenkamp (Borne)

Locatiepaspoort

Molenkamp – Borne									
Profiel	• Middelgroot lokaal bedrijventerrein met mix van MKB-bedrijven en grootschalige bedrijven								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte					Netto uitgegeven			
	34 ha					29 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad			Leegstand:		Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	122.500 m ²			2.700 m ² (2%)		0,42		35 banen per ha	
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
	990					119			
Bestemmingsplan mogelijkheden	Milieucategorie			Bouwhoogte			Bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			-			60%		

Positie op de levenscyclus





Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
42%			47%			62%			
					<p>A + B + C = 50% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				

Molenkamp valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Er zijn investeringen nodig om Molenkamp weer richting fase 1 te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan op Molenkamp, er zullen ook investeringen gedaan moeten worden door de ondernemers op het terrein. Dit maakt dat op Molenkamp publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken.

Waar liggen kansen?

Ruimtelijk-economisch functioneren - levenscyclus								
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling banen</th> <th>Spin-off werkgelegenheid</th> <th>Banendichtheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid is - met een lichte daling de afgelopen vijf jaar - vrij stabiel op Molenkamp. De banendichtheid is met 35 banen per hectare aan de lage kant. Er zijn een aantal bedrijven op het terrein met veel buitenopslag. Ook zijn er her en der wat restkavels en onderbenutte gronden. Wees alert op de banendichtheid op het terrein en probeer deze te verhogen als de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij vertrek van een bedrijf. </td> </tr> </tbody> </table>	Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid is - met een lichte daling de afgelopen vijf jaar - vrij stabiel op Molenkamp. De banendichtheid is met 35 banen per hectare aan de lage kant. Er zijn een aantal bedrijven op het terrein met veel buitenopslag. Ook zijn er her en der wat restkavels en onderbenutte gronden. Wees alert op de banendichtheid op het terrein en probeer deze te verhogen als de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij vertrek van een bedrijf. 		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid				
<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid is - met een lichte daling de afgelopen vijf jaar - vrij stabiel op Molenkamp. De banendichtheid is met 35 banen per hectare aan de lage kant. Er zijn een aantal bedrijven op het terrein met veel buitenopslag. Ook zijn er her en der wat restkavels en onderbenutte gronden. Wees alert op de banendichtheid op het terrein en probeer deze te verhogen als de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij vertrek van een bedrijf. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegstand</th> <th>Vastgoed naar leeftijd</th> <th>Bereikbaarheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Er is heel weinig leegstand op Molenkamp, ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het terrein sluit dus goed aan bij de huidige wensen van eindgebruikers. Goede accountmanagers met lokale kennis kunnen ondernemers die eventueel uit hun jasje groeien op Molenkamp helpen bij het vinden van een nieuwe (uitbreidings)locatie, bijvoorbeeld op Westermaat De Veldkamp. Dit speelt weer ruimte vrij op Molenkamp. </td> </tr> </tbody> </table>	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Er is heel weinig leegstand op Molenkamp, ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het terrein sluit dus goed aan bij de huidige wensen van eindgebruikers. Goede accountmanagers met lokale kennis kunnen ondernemers die eventueel uit hun jasje groeien op Molenkamp helpen bij het vinden van een nieuwe (uitbreidings)locatie, bijvoorbeeld op Westermaat De Veldkamp. Dit speelt weer ruimte vrij op Molenkamp. 				
Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid						
<ul style="list-style-type: none"> Er is heel weinig leegstand op Molenkamp, ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het terrein sluit dus goed aan bij de huidige wensen van eindgebruikers. Goede accountmanagers met lokale kennis kunnen ondernemers die eventueel uit hun jasje groeien op Molenkamp helpen bij het vinden van een nieuwe (uitbreidings)locatie, bijvoorbeeld op Westermaat De Veldkamp. Dit speelt weer ruimte vrij op Molenkamp. 								
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 		
		Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging				
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 				
Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging						
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 								
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 		
Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging						
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar met de auto en het OV. Ook is de interne bereikbaarheid goed, onder andere door de aanwezigheid van voetpaden en fietspaden. Wel wordt er op sommige plekken in de openbare ruimte geparkeerd, dit zet de interne bereikbaarheid onder druk. Breng de plekken waar veel in de openbare ruimte wordt geparkeerd in beeld en maak afspraken met ondernemers - eventueel via de ondernemersvereniging - over parkeren en eventuele behoefte aan extra parkeervoorzieningen. De bermen, troittoirs en het straatprofiel zijn op delen van het terrein toe aan een onderhoudsbeurt. Maak afspraken met de goed georganiseerde ondernemers op het terrein over een wisselwerking tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en private investeringen in de kavels. Zo kan de gemeente samen met de ondernemers de ruimtelijke kwaliteit van Molenkamp verbeteren. 								

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 <p>D. Energiëtransitie en duurzaamheid</p>	 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>	 <p>F. Circulaire economie</p>
36%	55%	41%
		<p>D + E + F = 44% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog</p>
<p>De next economy kansen op Molenkamp zijn hoog. Het loont dus om extra te investeren in next economy thema's op het terrein. Automatisering en digitalisering is het prioritair next economy thema op Molenkamp door het hoge aandeel industriële bedrijven, handelsbedrijven en bouwbedrijven op het terrein. Molenkamp is dus een goede plek voor experimentele pilots of initiatieven die gaan over het verhogen van automatisering en digitalisering van bedrijfsprocessen. Daarnaast kan het terrein zijn steentje bijdragen aan een circulaire economie; 14% van de banen op Molenkamp zitten bij bedrijven met grote potentiële reststromen. Op het gebied van energietransitie en duurzaamheid moeten er ook nog stappen worden gezet op het terrein.</p>		

Waar liggen kansen?









		Next economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Op Molenkamp zijn nog weinig daken bedekt met zonnepanelen. Een groot deel van de panden op het terrein is verouderd en kan daardoor misschien geen zonnepanelen dragen. Breng de draagkacht van de panden op Molenkamp in beeld en zet geschikte daken in voor energieopwek met zonnepanelen. Grote delen van het terrein zijn bijna uitsluitend verhard. Het toevoegen van groen op het terrein komt de biodiversiteit, waterhuishouding en beperking van hittestress ten goede. Publieke en private investeringen kunnen elkaar hierbij versterken. Op de parkeerplaatsen en buitenopslag op het terrein zou bijvoorbeeld halfopen verharding (half groen, half verhard) gebruikt kunnen worden en bedrijven kunnen gevelpanelen met daarin planten laten aanleggen. Daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Molenkamp. Door collectief, bijvoorbeeld via de ondernemersvereniging, sedumdaken aan te kopen kan geld bespaard worden. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Er is een hoge potentie voor automatisering en digitalisering op Molenkamp. Hogstwaarschijnlijk passen veel van de bedrijven op het terrein steeds meer automatisering en digitalisering toe op hun bedrijfsprocessen. Zorg dat ondernemers op Molenkamp van elkaar weten wie bezig is met automatisering en digitalisering en hoe ze dat doen. Zet hiervoor de ondernemersvereniging in. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> De gebruiksmogelijkheden op het terrein zijn gunstig voor het vervoeren en verwerken van circulaire stromen. Ook zijn er al circulaire initiatieven op het terrein. Koester deze circulaire initiatieven en faciliteer ze waar mogelijk. 		

Ontwikkelrichting Molenkamp




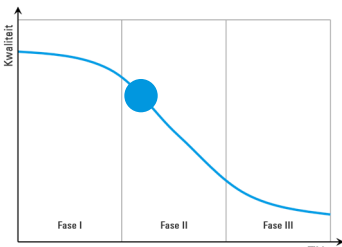
Molenkamp ontwikkelt zich van bedrijventerrein met rommelige deelgebieden naar een terrein dat weer grotendeels schoon, heel en veilig is. Op het terrein zijn nog wel rafelranden (in de vorm van relatief goedkope verouderde panden) mogelijk mits de omgevingskwaliteit en veiligheid gewaarborgd kan worden. Ook is er hard gewerkt aan klimaatadaptatie en duurzame energie. Veel verharding is vervangen voor halfopen verharding en op geschikte daken zijn zonnepanelen gerealiseerd. Op daken waar geen zonnepanelen mogelijk zijn is sedum geplaatst. Daarnaast biedt het terrein dankzij zijn functionele uitstraling en innovatieve bedrijven volop mogelijkheden om te experimenteren met automatisering en digitalisering.

1.4 Oosterveld & Weijinkshoek (Hengelo)

Locatiepaspoort

Oosterveld & Weijinkshoek – Hengelo									
Profiel	• Regulier-gemengd bedrijventerrein met nog uitgeefbare kavels								
Locatie en impressie									
	Bruto oppervlakte 27 ha					Netto uitgegeven 9 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad		Leegstand:			Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	38.400 m²		330 m² (1%)			0,43		42 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
	380					38			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	t/m 3.2			Max. 24 meter		70%			

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
5%	50%				67%		53%		
					<p>A + B + C = 57% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				




Oosterveld & Weijinkshoek zit op fase 2 van de levenscyclus bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein grotendeels aan de eisen van eindgebruikers voldoet, maar dat er ook aan bepaalde eisen niet wordt voldaan. Dit komt op Oosterveld doordat het terrein nog in ontwikkeling is. Bij fase 2 horen publieke én private investeringen om het terrein richting fase 1 te krijgen. Private investeringen zullen voornamelijk komen vanuit ondernemers die zich vestigen op het terrein. Voor de gemeente zijn voornamelijk investeringen in de doorontwikkeling en het onderhoud van de openbare ruimte op het terrein en bereikbaarheid van het terrein van belang. Onze verwachting is dat Oosterveld & Weijinkshoek zich met deze investeringen verder zal ontwikkelen tot terrein in

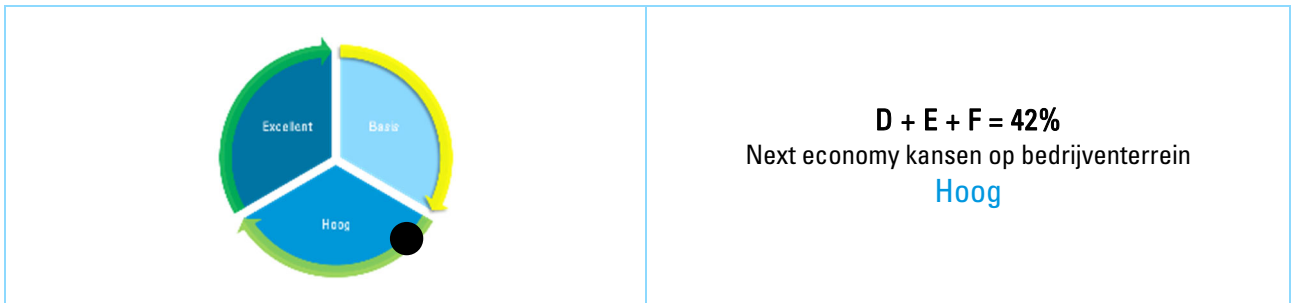
fase 1, zo zal de werkgelegenheid (en daarbij de banendichtheid) stijgen bij uitgifte en kan er nog gewerkt worden aan een marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid. Afhankelijk van de kwaliteit van ontwikkelen van Oosterveld & Weijinkshoek kan het terrein korter of langer in fase 1 blijven voordat er weer nieuwe investeringen nodig zijn.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid en de daarbij horende banendichtheid op Oosterveld & Weijinkshoek is nog relatief laag maar stijgt wel. Dit komt mede doordat het terrein nog in ontwikkeling is. Bij doorlopende uitgifte van grond op het terrein zal de werkgelegenheid en banendichtheid stijgen op het terrein. Monitor de banendichtheid op Oosterveld & Weijinkshoek om ervoor te zorgen dat het terrein efficiënt wordt gebruikt. Oosterveld heeft een vrij hoge maximale bouwhoogte. Wees hiervan bewust en stimuleer bij uitgifte ondernemers om hier gebruik van te maken. Zo maak je maximaal gebruik van de aanwezige planologische ruimte. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Oosterveld vertegenwoordigt een hoge gemiddelde vastgoedwaarde omdat een groot deel van de panden op het terrein minder dan tien jaar oud is. Prioriteit moet dus liggen op het vasthouden van deze waarde in plaats van het verhogen van deze waarde. Door te investeren in de next economy investeringsthema's (zie ontwikkeladvies hierboven en acties hieronder) houdt Westermaat De Veldkamp langer zijn waarde vast en blijft het terrein langer in fase 1. Op Weijinkshoek zijn de panden wat ouder en moet er wat meer geïnvesteerd worden in het vastgoed en de openbare ruimte. Dit kan door gevels te renoveren, panden te verduurzamen met verbeterde isolatie en zonnepanelen op daken. Andere manieren om de marktwaarde van Weijinkshoek te verhogen liggen in veiligheid (bijvoorbeeld collectieve beveiliging organiseren, of een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen (KVO-B) behalen) of aantrekkelijkheid (aanleggen fietspaden, vergroenen, etc.). 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> Oosterveld en Weijinkshoek is nu nog grotendeels een functionele en uniforme groene omgeving. In de huidige situatie zijn er (naast de waterpartijen) weinig recreatieve mogelijkheden op het terrein. Maak nu al plannen voor groene en blauwe structuren die uitnodigen voor werknemers en omwonenden. In de nabije toekomst is Oosterveld grotendeels uitgegeven en dan moet het terrein een mooie groene (en blauwe) omgeving zijn waar mensen graag komen. Hou hierbij in de achterhoofd dat een professionele uitstraling voorrang heeft bij de ondernemers op het terrein. Als er meer kavels uitgegeven zijn op Oosterveld moet de fietverbinding naar en over het terrein verbeterd worden. Daarnaast moet er een bushalte aangelegd worden op het terrein. Dit komt de bereikbaarheid, en daarmee marktconformiteit, van het terrein ten goede. 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's									
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie		
	54%			56%			15%		



De next economy kansen op Oosterveld & Weijinkshoek zijn hoog. Het loont dus om extra te investeren in next economy thema's op het terrein. Automatisering en digitalisering is het prioritaire next economy thema op Oosterveld & Weijinkshoek door het hoge aandeel innovatieve ICT en industriële bedrijven op het terrein. Oosterveld & Weijinkshoek is dus een goede plek voor pilots of initiatieven die gaan over het verhogen van automatisering en digitalisering van bedrijfsprocessen. Daarnaast kan het terrein steentje bijdragen aan de energietransitie en een duurzaam Hengelo door zonnepanelen op (nieuwe) bedrijfsdaken te realiseren. Voor circulaire economie is er op papier weinig mogelijk op Oosterveld & Weijinkshoek. Richt de energie wat circulaire economie betreft dus op andere bedrijventerreinen in Hengelo en Borne, zoals Twentekanaal Zuid.

Waar liggen kansen?









		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatdaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het relatief nieuwe vastgoed op het terrein is nog erg weinig bedekt met zonnepanelen. Dit terwijl nieuwe grootschalige platte bedrijfsdaken bij uitstek zeer geschikt zijn voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen. Maak werk van het stimuleren van zonnepanelen op daken op het terrein. Stimuleer ondernemers om zonnepanelen op hun dak te realiseren. Het terrein heeft door de grotte oppervlaktes groen (circa 13 hectare) een goed klimaatadaptief en waterbergend vermogen. Dit vermogen zal bij uitgifte (en verharding) steeds minder worden. Wees hiervan bewust en hou het klimaatadaptief vermogen van het terrein zo goed mogelijk vast. Dit kan door het groen op het terrein te diversificeren, halfopen verharding te gebruiken in plaats van volledige verharding en door groene daken aan te leggen (mogelijk in combinatie met zonnepanelen). Als gevolg zul je minder last hebben van hittestress en piekbuien hebben op het terrein. Ook creëer je op deze manier een prettige (en koele) werkomgeving voor werknemers. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Er is een hoge potentie voor automatisering en digitalisering op Oosterveld & Weijinkshoek. Hogstwaarschijnlijk passen veel van de bedrijven op het terrein steeds meer automatisering en digitalisering toe op hun bedrijfsprocessen. Zorg dat ondernemers op Oosterveld & Weijinkshoek van elkaar weten wie bezig is met automatisering en digitalisering en hoe ze dat doen. Zet onder andere hiervoor een ondernemersvereniging op. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Het terrein heeft op papier weinig potentie om te innoveren in het kader van een meer circulaire economie. Er zijn ook nog geen (bekende) circulaire initiatieven op het terrein. Er zijn geen extra acties nodig op circulaire economie op Oosterveld & Weijinkshoek. 		

Ontwikkelrichting Oosterveld & Weijinkshoek




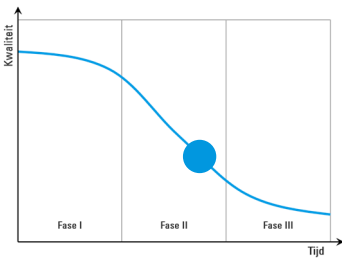
Oosterveld & Weijinkshoek ontwikkelt zich tot modern-functioneel bedrijventerrein voor kleine tot middelgrote innovatieve bedrijven. Er is een duidelijke clustering van verwante bedrijvigheid zichtbaar op het terrein. Ook is er is een professionele en actieve ondernemersvereniging op het terrein die leden helpt bij belangenbehartiging, gezamenlijke inkoop, samenwerkingen tussen bedrijven (ook op andere terreinen in Hengelo en Borne) en bijeenkomsten. De panden op Oosterveld & Weijinkshoek zijn duurzaam dankzij goede isolatie en zonnepanelen op het dak. Op het terrein worden nette bedrijfshallen en infrastructuur afgewisseld met fraaie groene elementen. Deze verzorgde maar professionele uitstraling maakt Oosterveld & Weijinkshoek een terrein waar mensen graag werken en op bezoek komen.

1.5 Roershoek (Hengelo)

Locatiepaspoort

Roershoek – Hengelo									
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Lokaal regulier gemengd MKB-terrein met een mix van kleine en grotere bedrijven 								
Locatie en impressie									
	Bruto oppervlakte 5 ha					Netto uitgegeven 5 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad		Leegstand:		Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:		
	16.800 m²		0 m² (0%)		0,37		24 banen per ha		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
	110					22			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	t/m 3.1			Max. 9 meter		70%			

Positie op de levenscyclus




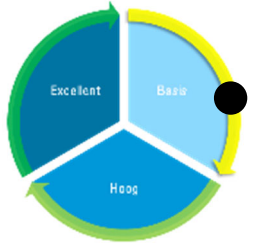
Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
15%			56%			54%			
					<p>A + B + C = 42% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				

Roershoek valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog economisch functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Het terrein heeft een beperkte werkgelegenheid en het aantal banen neemt af. Er zijn kansen om Roershoek te verkleuren naar een gemengde woon-werklocatie. Dit kan door bij structurele leegstand na te gaan of herontwikkeling (bijvoorbeeld naar wonen) een mogelijkheid is. In ieder geval zijn er op korte termijn publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig om het terrein toekomstbestendig te maken.

Waar liggen kansen ?

Ruimtelijk-economisch functioneren - levenscyclus								
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <tr> <th>Ontwikkeling banen</th> <th>Spin-off werkgelegenheid</th> <th>Banendichtheid</th> </tr> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid neemt de afgelopen jaren af op Roershoek. Dit kan leegstand en vervolgens verloedering als gevolg hebben. Er zijn nog geen plannen voor herontwikkeling op Roershoek. Onderzoek bij structurele leegstand (meerdere jaren) op het terrein of kavels herontwikkeld kunnen worden naar een andere functie (en of dit wenselijk is), bijvoorbeeld wonen. </td> </tr> </table>	Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid neemt de afgelopen jaren af op Roershoek. Dit kan leegstand en vervolgens verloedering als gevolg hebben. Er zijn nog geen plannen voor herontwikkeling op Roershoek. Onderzoek bij structurele leegstand (meerdere jaren) op het terrein of kavels herontwikkeld kunnen worden naar een andere functie (en of dit wenselijk is), bijvoorbeeld wonen. 		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid				
<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid neemt de afgelopen jaren af op Roershoek. Dit kan leegstand en vervolgens verloedering als gevolg hebben. Er zijn nog geen plannen voor herontwikkeling op Roershoek. Onderzoek bij structurele leegstand (meerdere jaren) op het terrein of kavels herontwikkeld kunnen worden naar een andere functie (en of dit wenselijk is), bijvoorbeeld wonen. 								
Marktwaaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <tr> <th>Leegstand</th> <th>Vastgoed naar leeftijd</th> <th>Bereikbaarheid</th> </tr> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Circa tweederde van het vastgoed is na 1995 gebouwd. Op sommige plekken kunnen relatief simpele ingrepen zoals een gevelrenovatie leiden tot een betere uitstraling en daarmee een hogere vastgoedwaarde. Wellicht kunnen kosten bespaard worden door gezamenlijk in te kopen. Blaas (onder andere) hiervoor de ondernemersvereniging nieuw leven in. </td> </tr> </table>	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Circa tweederde van het vastgoed is na 1995 gebouwd. Op sommige plekken kunnen relatief simpele ingrepen zoals een gevelrenovatie leiden tot een betere uitstraling en daarmee een hogere vastgoedwaarde. Wellicht kunnen kosten bespaard worden door gezamenlijk in te kopen. Blaas (onder andere) hiervoor de ondernemersvereniging nieuw leven in. 		
		Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid				
<ul style="list-style-type: none"> Circa tweederde van het vastgoed is na 1995 gebouwd. Op sommige plekken kunnen relatief simpele ingrepen zoals een gevelrenovatie leiden tot een betere uitstraling en daarmee een hogere vastgoedwaarde. Wellicht kunnen kosten bespaard worden door gezamenlijk in te kopen. Blaas (onder andere) hiervoor de ondernemersvereniging nieuw leven in. 								
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovatie) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonduren levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in nette troittoirs en goede wegen. Leg ook aan troittoir aan op de Torenlaan waardoor deze bedrijven te voet bereikt kunnen worden. </td> </tr> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovatie) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonduren levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in nette troittoirs en goede wegen. Leg ook aan troittoir aan op de Torenlaan waardoor deze bedrijven te voet bereikt kunnen worden. 		
		Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging				
<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovatie) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonduren levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in nette troittoirs en goede wegen. Leg ook aan troittoir aan op de Torenlaan waardoor deze bedrijven te voet bereikt kunnen worden. 								

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 <p>D. Energietransitie en duurzaamheid</p>	 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>	 <p>F. Circulaire economie</p>
57%	17%	11%
		<p>D + E + F = 28% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis</p>
<p>Roershoek heeft een basis potentie voor de drie next economy thema's. Dit houdt in dat het terrein in de huidige situatie moeizaam kan inspelen op deze trends, bijvoorbeeld omdat er (nog) geen actieve ondernemersvereniging is en omdat de milieuruimte op het terrein niet erg hoog is. Als gevolg ligt de prioriteit bij de basis van een toekomstbestendig bedrijventerrein: schoon, heel en veilig, voldoende duurzaam en georganiseerd.</p>		

Waar liggen kansen?

Next economy investeringsthema's								
Energietransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <tr> <th>Klimaatadaptatie</th> <th>Energieverbruik</th> <th>Duurzaam vastgoed</th> </tr> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Op Roershoek kan in potentie (meer dan) het gehele elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Een aantal daken op het terrein zijn al gevuld met zonnepanelen. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Potentieel kan vervolgens via een lokale energie maatschappij (LEM) op Roershoek energie geleverd worden aan woningen in de </td> </tr> </table>	Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Op Roershoek kan in potentie (meer dan) het gehele elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Een aantal daken op het terrein zijn al gevuld met zonnepanelen. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Potentieel kan vervolgens via een lokale energie maatschappij (LEM) op Roershoek energie geleverd worden aan woningen in de 		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed				
<ul style="list-style-type: none"> Op Roershoek kan in potentie (meer dan) het gehele elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Een aantal daken op het terrein zijn al gevuld met zonnepanelen. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Potentieel kan vervolgens via een lokale energie maatschappij (LEM) op Roershoek energie geleverd worden aan woningen in de 								

		<p>omliggende wijken. Ondernemers op Roershoek hebben als gevolg een tweede inkomstenbron en dragen bij aan de energietransitie van bedrijven en woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Roershoek. Door collectief, bijvoorbeeld via een ondernemersvereniging, sedumdaken aan te kopen kan geld bespaard worden. • Pas ook halfopen verharding toe op Roershoek. Roershoek is een klein terrein dat bijna volledig is verhard. Halfopen verharding is relatief goedkoop en draagt bij aan de klimaatadaptatie en het verminderen van hittestress op het terrein. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> • Op terreinniveau zijn er op Roershoek gelet op het gevestigd bedrijfsleven weinig aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met automatisering en digitalisering. Er zijn geen acties nodig op dit thema. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige circulaire initiatieven (eventueel in samenwerking met bewoners van de omliggende wijken) op Roershoek kunnen bijdragen aan een transitie naar een meer circulaire economie. Op het terrein is mogelijk enige potentie voor minder vervuilende circulaire activiteiten: repareren, reviseren en transporteren. Niet zozeer recycling, aangezien daarvoor een hogere milieucategorie benodigd is. • In ieder geval is een hoge organisatiegraad - bijvoorbeeld door middel van een goed georganiseerde ondernemersvereniging - een basisvoorwaarde voor circulaire initiatieven op een bedrijventerrein 		

Ontwikkelrichting Roershoek

Roershoek ontwikkelt zich van een functioneel MKB-terrein naar een kleinschalig stedelijk terrein voor bedrijvigheid die in verbinding staat met de omliggende woonwijken. De gevels op het terrein hebben een facelift gekregen en er is een trottoir toegevoegd aan de Torenlaan. Het terrein is schoon, heel en veilig, voldoende georganiseerd en duurzaam.

1.6 Timmersveld (Hengelo)

Locatiepaspoort

Timmersveld – Hengelo									
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Lokaal regulier gemengd MKB-terrein met een mix van kleine en grotere bedrijven 								
Locatie en impressie									
	Bruto oppervlakte 14 ha					Netto uitgegeven 12 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad			Leegstand:		Floor Space Index ¹ :		Arbeidsintensiteit ² :	
	81.400 m² bvo			420 m² bvo (1%)		0,66		30 banen per ha	
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen / banen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
	365					94			
Bestemmingsplan mogelijkheden	Milieucategorie			Bouwhoogte			Bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			Max. 9 meter			80%		

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
A. Werkgelegenheid & Economie			B. Marktwaarde & Vastgoed			C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
40%			53%			50%			
					<p>A + B + C = 48% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				
<p>Timmersveld valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. We zien dit terug in private bedrijfsomgeving (verouderde gevels, weinig onderhoud), maar ook in de openbare ruimte. Denk aan beschadigingen in het wegdek, matige verlichting en beperkt groen. Er zijn investeringen</p>									

¹ De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie.




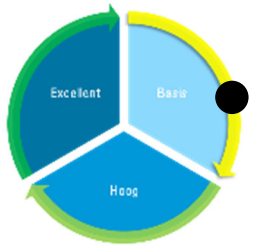
² De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal werkzame personen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte

nodig om Timmersveld weer richting fase 1 te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan op Timmersveld, er zullen ook investeringen moeten plaatsvinden door ondernemers op het terrein. Dit maakt dat op Timmersveld publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken. Timmersveld functioneert vanuit ruimtelijke economisch perspectief licht ondergemiddeld. Op het terrein is het aantal banen in de afgelopen vijf jaar met bijna 10% afgenomen. Daarentegen constateren we een stijging van het aantal vestigingen. Dit duidt op steeds meer kleinschalige bedrijvigheid (waaronder ZZP'ers en bedrijven tot vijf personeelsleden). Het terrein bevindt zich in een transitie. De locatie is niet langer geschikt voor grote (industriële) bedrijven, maar kan wel aantrekkelijk zijn/worden voor het type klein MKB dat niet per se belang heeft bij een excellente autobereikbaarheid. Met de aanwezigheid van dienstverleners (kantoorachtige functies) en bedrijfsverzamelgebouwen en tevens handelsondernemingen staat het parkeren wel steeds meer onder druk. Op een aantal pekken ontstaan concentraties van laagwaardige activiteiten in bijvoorbeeld opslagunits en garages/werkplaatsen. Dit kan een negatieve werking hebben op de omgeving (risico op ondermijning). In zijn huidige vorm is het terrein vooral functioneel, het vastgoed is op verschillende plekken verouderd, de buitenopslag op sommige kavels is rommelig.

Waar liggen kansen?

Ruimtelijk-economisch functioneren - levenscyclus			
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid
		Banendichtheid	
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd
		Bereikbaarheid	
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit
		Mate van menging	

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's								
 <p>D. Energiëtransitie en duurzaamheid</p>			 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>			 <p>F. Circulaire economie</p>		
36%			32%			15%		
					<p>D + E + F = 28% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis</p>			
<p>Timmersveld heeft een basis potentie voor de drie next economy thema's. Dit houdt in dat het terrein in de huidige situatie moeizaam kan inspelen op deze trends, bijvoorbeeld omdat er (nog) geen actieve ondernemersvereniging is en omdat de milieuruimte op het terrein niet erg hoog is. Als gevolg hiervan ligt de prioriteit bij de basis van een toekomstbestendig bedrijventerrein: schoon, heel en veilig, voldoende duurzaam en georganiseerd. Op dit vlak zijn al enkele initiatieven gestart. Diverse ondernemers hebben plannen om bedrijfsdaken te vullen met zonnepanelen. Ook gaat op korte termijn (her)ontwikkeling van (verouderd) vastgoed plaatsvinden.</p>								

Waar liggen kansen?

		Next economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energieëtransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Op Timmersveld kan in potentie het totale elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Bedrijven kunnen starten met het in beeld brengen van de draagkracht van daken (en vervolgens zonnepanelen plaatsen). Eventueel kan in een later stadium via een lokale energie maatschappij (LEM) een overschot aan groene energie geleverd worden aan woningen in de omliggende wijken. De betreffende ondernemers hebben als gevolg hiervan een tweede inkomstenbron en dragen bij aan de energietransitie. Daken die niet geschikt zijn (te maken) voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Timmersveld. Door collectief, bijvoorbeeld via de ondernemersvereniging, sedumdaken aan te kopen kan geld bespaard worden. Upgraden openbare verlichting naar LED verlichting. De verlichting van de openbare ruimte wordt door ondernemers als onvoldoende beoordeeld. Dit heeft ook een directe relatie met de veiligheid. Een betere veiligheidsperceptie is prettig voor bedrijven en haar personeel. De gemeente kan bij een upgrade naar LED besparen op de energiekosten en qua verduurzaming het goede voorbeeld geven. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Op terreinniveau zijn er gelet op het gevestigd bedrijfsleven (MKB met een minder groot innovatief vermogen) – uitgezonderd de aanwezigheid van glasvezelverbinding – weinig aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met automatisering en digitalisering. Ondernemers kunnen hun ervaringen op dit gebied wel met elkaar delen via de ondernemersvereniging. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige circulaire initiatieven (eventueel in samenwerking met bewoners van de omliggende wijken) op Timmersveld kunnen bijdragen aan een transitie naar een meer circulaire economie. Op het terrein is mogelijk enige potentie voor minder vervuilende circulaire activiteiten: repareren, reviseren en transporteren. Niet zozeer recycling, aangezien daarvoor een hogere milieucategorie benodigd is. 		

- | | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">• Een hoge organisatiegraad (in de vorm van een ondernemersvereniging) is een basisvoorwaarde voor circulaire initiatieven op het bedrijventerrein. |
|--|--|---|

Ontwikkelrichting Timmersveld









Timmersveld ontwikkelt zich van een functioneel MKB-terrein naar een kleinschalig stedelijk terrein voor meer dienstverlenende bedrijvigheid dat in toenemende mate in verbinding staat met de omliggende woonwijken. Het bedrijventerrein wordt vanwege haar ligging in het stedelijk gebied van Hengelo steeds aantrekkelijker voor dienstverlenende en verzorgende functies. Denk hierbij aan bedrijven in informatie en communicatie (zoals IT dienstverlening, marketing), consumentendiensten, specialistische zakelijke dienstverlening. Voor deze doelgroepen is een levendige en aantrekkelijke werkomgeving (groen, eenvoudig met auto en fiets te bereiken, verzorgde uitstraling) extra belangrijk. Evenals aanvullende randvoorwaarden, zoals een digitale infrastructuur. Op Timmersveld is een glasvezelaansluiting reeds mogelijk, dus dit sluit goed aan bij de eisen/wensen van de doelgroep.

Er zijn al een aantal ontwikkelingen gestart op Timmersveld:




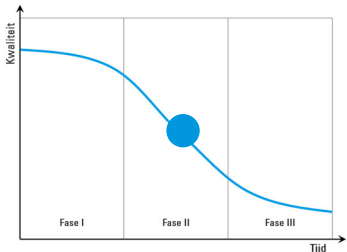
- **Privaat:** een doorstart van de ondernemersvereniging. Daarnaast wordt er gewerkt aan het plaatsen van zonnepanelen op verschillende panden, het (her)ontwikkelen van vastgoed, gevelrenovatie en een nette buitenopslag op private kavels
- **Publiek:** ook vanuit de gemeente is capaciteit en enig budget gereserveerd voor aanpak van de verkeerssituatie op het terrein (inclusief verlichting) en de inrichting van de openbare ruimte.

1.7 Twentekanaal Noord (Hengelo)

Locatiepaspoort

Twentekanaal Noord – Hengelo									
Profiel	• Grootchalig watergebonden bedrijventerrein met een functionele uitstraling								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 70 ha					Netto uitgegeven 53 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad 180.200 m²		Leegstand: 1.600 m² (1%)			Floor Space Index: 0,34		Arbeidsintensiteit: 30 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 1.560					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 150			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage			
	t/m 4.1			Max. 20 meter		70%			

Positie op de levenscyclus




Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
47%			42%			56%			
					<p>A + B + C = 48% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				

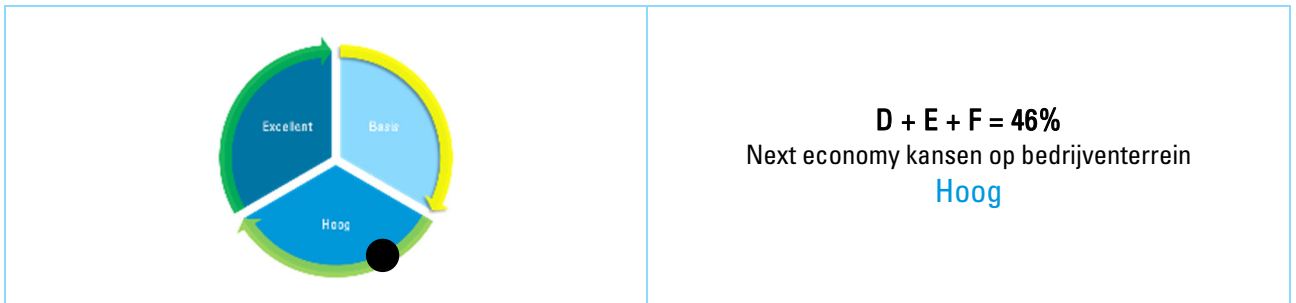
Twentekanaal Noord valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Er zijn investeringen nodig om Twentekanaal Noord weer richting fase 1 te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan, er zullen ook investeringen gedaan moeten worden door de ondernemers op het terrein. Dit maakt dat op Twentekanaal Noord publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken.

Waar liggen kansen?

Ruimtelijk-economisch functioneren - levenscyclus								
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling banen</th> <th>Spin-off werkgelegenheid</th> <th>Banendichtheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Op Twentekanaal Noord zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 30 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde op bedrijventerreinen in Hengelo en Borne. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probeem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Wel adviseren we bij vertrek van ruimteintensieve bedrijven de mogelijkheid om de kavel op te splitsen in meerdere kleinere kavels te onderzoeken. Op deze manier kan de banedichtheid verhoogd worden op het terrein. Het is van belang ruimte dicht bij de kern van Hengelo effectief te benutten. </td> </tr> </tbody> </table>	Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid	<ul style="list-style-type: none"> Op Twentekanaal Noord zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 30 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde op bedrijventerreinen in Hengelo en Borne. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probeem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Wel adviseren we bij vertrek van ruimteintensieve bedrijven de mogelijkheid om de kavel op te splitsen in meerdere kleinere kavels te onderzoeken. Op deze manier kan de banedichtheid verhoogd worden op het terrein. Het is van belang ruimte dicht bij de kern van Hengelo effectief te benutten. 		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid				
<ul style="list-style-type: none"> Op Twentekanaal Noord zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 30 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde op bedrijventerreinen in Hengelo en Borne. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probeem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Wel adviseren we bij vertrek van ruimteintensieve bedrijven de mogelijkheid om de kavel op te splitsen in meerdere kleinere kavels te onderzoeken. Op deze manier kan de banedichtheid verhoogd worden op het terrein. Het is van belang ruimte dicht bij de kern van Hengelo effectief te benutten. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegstand</th> <th>Vastgoed naar leeftijd</th> <th>Bereikbaarheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Meer dan 50% van de vastgoedvoorraad op Twentekanaal Noord is voor 1986 gebouwd. In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering van het vastgoed. Dit kan door gevels te renoveren, panden te verduurzamen met verbeterde isolatie en zonnepanelen op daken of door complete kavels te herontwikkelen. Andere manieren om de marktwaarde van Twentekanaal Noord te verhogen liggen in veiligheid (bijvoorbeeld collectieve beveiliging organiseren, of een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen (KVO-B) behalen) of aantrekkelijkheid (aanleggen fietspaden, vergroenen, etc.). Ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor eigen bedrijfsomgeving maar het kan helpen om voor ondernemers inzichtelijk te maken wat ze kunnen doen om hun pand en kavel in marktwaarde te doen stijgen. Er zijn een aantal rommelige deelgebieden op Twentekanaal Noord waar de marktwaarde onder druk staat, zoals rondom de Oude Boekeloseweg. Dit kan structurele leegstand en verloedering als gevolg hebben. Onderzoek of herontwikkeling van deze deelgebieden een realistische optie is om een grote waardesprong te behalen op deze plekken. </td> </tr> </tbody> </table>	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Meer dan 50% van de vastgoedvoorraad op Twentekanaal Noord is voor 1986 gebouwd. In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering van het vastgoed. Dit kan door gevels te renoveren, panden te verduurzamen met verbeterde isolatie en zonnepanelen op daken of door complete kavels te herontwikkelen. Andere manieren om de marktwaarde van Twentekanaal Noord te verhogen liggen in veiligheid (bijvoorbeeld collectieve beveiliging organiseren, of een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen (KVO-B) behalen) of aantrekkelijkheid (aanleggen fietspaden, vergroenen, etc.). Ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor eigen bedrijfsomgeving maar het kan helpen om voor ondernemers inzichtelijk te maken wat ze kunnen doen om hun pand en kavel in marktwaarde te doen stijgen. Er zijn een aantal rommelige deelgebieden op Twentekanaal Noord waar de marktwaarde onder druk staat, zoals rondom de Oude Boekeloseweg. Dit kan structurele leegstand en verloedering als gevolg hebben. Onderzoek of herontwikkeling van deze deelgebieden een realistische optie is om een grote waardesprong te behalen op deze plekken. 				
Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid						
<ul style="list-style-type: none"> Meer dan 50% van de vastgoedvoorraad op Twentekanaal Noord is voor 1986 gebouwd. In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering van het vastgoed. Dit kan door gevels te renoveren, panden te verduurzamen met verbeterde isolatie en zonnepanelen op daken of door complete kavels te herontwikkelen. Andere manieren om de marktwaarde van Twentekanaal Noord te verhogen liggen in veiligheid (bijvoorbeeld collectieve beveiliging organiseren, of een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen (KVO-B) behalen) of aantrekkelijkheid (aanleggen fietspaden, vergroenen, etc.). Ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor eigen bedrijfsomgeving maar het kan helpen om voor ondernemers inzichtelijk te maken wat ze kunnen doen om hun pand en kavel in marktwaarde te doen stijgen. Er zijn een aantal rommelige deelgebieden op Twentekanaal Noord waar de marktwaarde onder druk staat, zoals rondom de Oude Boekeloseweg. Dit kan structurele leegstand en verloedering als gevolg hebben. Onderzoek of herontwikkeling van deze deelgebieden een realistische optie is om een grote waardesprong te behalen op deze plekken. 								
Marktwaaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. 		
		Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging				
<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. 				
Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging						
<ul style="list-style-type: none"> Ingrepen op private kavels (verduurzamen en vergroenen) en in de openbare ruimte (verbeteren fietsbereikbaarheid en aanleggen oplaadpunten) hebben als gevolg dat het bedrijventerrein een prettigere werkomgeving en een prettigere omgeving om te bezoeken wordt. Meer aanloop zal het terrein ook in de avonden levendiger houden, met als gevolg dat de gevoelsmatige veiligheid op het terrein zal stijgen. De basiskwaliteit van de openbare ruimte moet omhoog. Investeer in veilige fietspaden, nette troittoirs en goede wegen. Vooral langs het water kun je een mooie kade realiseren. Sommige delen van Twentekanaal Noord zijn ver verwijderd van een marktconforme omgeving. Dit zijn plekken waar mensen wellicht minder graag langs lopen of op bezoek komen. Zorg dat deze delen van het terrein schoon, heel en veilig zijn. 								

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 <p>D. Energietransitie en duurzaamheid</p>	 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>	 <p>F. Circulaire economie</p>
30%	58%	50%



De next economy kansen op Twentekanaal Noord zijn hoog. Het loont dus om extra te investeren in next economy thema's op het terrein. Automatisering & digitalisering en circulaire economie zijn prioritaire next economy thema's op Twentekanaal Noord. Dit komt doordat er grote bedrijven zijn op het terrein die met bulkproducten werken, hier kan automatisering een grote rol spelen in de toekomst. Daarnaast zijn er meerdere recycling bedrijven en is het terrein watergebonden, er zijn dus randvoorwaarden voor circulaire initiatieven aanwezig. Ten slotte zijn de planologisch-juridische kaders vanuit het bestemmingplan gunstig voor circulaire initiatieven, vooral de wat zwaardere activiteiten zouden een plek kunnen krijgen op Twentekanaal Noord. Voor energietransitie en duurzaamheid is er op papier minder mogelijk op Twentekanaal Noord, deels door de lage FSI op het terrein. Richt de energie wat dit thema betreft dus op andere bedrijventerreinen waar meer mogelijk is, zoals Westermaat Zuid-West en KW II of Twentekanaal Zuid.

Waar liggen kansen?

		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Op Twentekanaal Noord kan in potentie het gehele elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op (grote) daken te realiseren. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Eventueel kan vervolgens via een lokale energie maatschappij (LEM) op Twentekanaal Noord energie geleverd worden aan woningen in de omliggende wijken of bedrijven op Twentekanaal Zuid. Ondernemers op het terrein hebben als gevolg een tweede inkomstenbron en dragen bij aan de energietransitie van bedrijven en woningen. Daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Twentekanaal Noord. Door collectief, bijvoorbeeld via de ondernemersvereniging, sedumdaken aan te kopen kan geld bespaard worden. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Op Twentekanaal Noord wordt veel met bulk gewerkt. Dit is een sector die veel winst kan halen uit automatisering/robotisering en digitalisering. Grote delen van het bedrijfsproces kunnen geautomatiseerd en door digitale analyses geoptimaliseerd worden. Dit heeft als gevolg dat er duurzamer en efficiënter gewerkt kan worden met bulkproducten. Breng de bedrijven die met bulk werken (op Twentekanaal Noord en Zuid) in contact met elkaar, bijvoorbeeld via de ondernemersvereniging. Laat deze bedrijven gezamenlijk op zoek gaan naar manieren om hun bedrijfsprocessen (verder) te automatiseren en digitaliseren. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Er is genoeg ruimte binnen het bestemmingsplan van Twentekanaal Noord om circulaire initiatieven te faciliteren. Ook werken 12% van de mensen op Twentekanaal Noord bij een bedrijf dat in potentie veel reststromen produceert. Stimuleer actief verbinding tussen producenten van reststromen (zoals Suez en HKS Metals) en bedrijven actief in multimodaal transport (zoals Op- en Overslag Twente en CTT op Twentekanaal Zuid). Deze bedrijven zijn ongetwijfeld bezig met circulaire economie en kunnen elkaar versterken in hun leerproces. Zodra grotere partijen (anchor tenants) een samenwerking op poten hebben gezet kunnen kleinere bedrijven - met kleinere reststromen - ook participeren. 		

Ontwikkelrichting Twentekanaal Noord









Twentekanaal Noord ontwikkelt zich van grootschalig bedrijventerrein met rommelige (en soms zelfs verloederde) deelgebieden naar een terrein dat weer grotendeels schoon, heel en veilig is. Vooral langs het water heeft de openbare ruimte een facelift gekregen. Op het terrein zijn nog wel rafelranden (in de vorm van relatief goedkope verouderde panden) mogelijk mits de omgevingskwaliteit en veiligheid gewaarborgd

kan worden. Ook is er hard gewerkt aan automatisering en digitalisering van bulkstromen. Veel verharding is vervangen voor halfopen verharding en op geschikte daken zijn zonnepanelen gerealiseerd. Daarnaast biedt het terrein dankzij zijn functionele uitstraling, ruimte bestemmingsplanmogelijkheden en recyclingbedrijven volop mogelijkheden om te experimenteren met circulaire stromen (eventueel over het water).




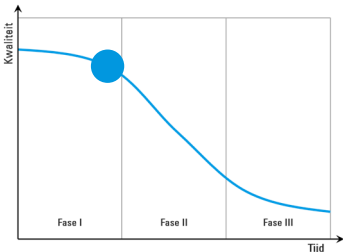
CONCEPT

1.8 Twentekanaal Zuid (Hengelo)

Locatiepaspoort

Twentekanaal Zuid – Hengelo									
Profiel	• Grootschalig watergebonden bedrijventerrein met een functionele uitstraling								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 220 ha					Netto uitgegeven 172 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad 515.789 m²		Leegstand: 6.000 m² (1%)			Floor Space Index: 0,30		Arbeidsintensiteit: 37 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 6.340					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 280			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Max. 30 meter			80%		

Positie op de levenscyclus




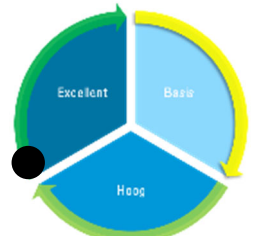
Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
52%			74%			70%			
					<p>A + B + C = 65% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase I</p>				

Twentekanaal Zuid zit in fase 1 op de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein goed aansluit bij de eisen van de eindgebruikers op het terrein. Dit blijkt uit de grote marktwaarde die het terrein vertegenwoordigt, met veel innovatieve en gerenomeerde bedrijven zoals Thales, Nouryon en DHL. Ook blijkt de kwaliteit van het terrein uit de goede bereikbaarheid over de weg en via het water. Er zijn vooral ingrepen nodig in de openbare ruimte om het terrein langer in fase 1 te houden.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De sectoren vervoer en opslag en zakelijke diensten hebben samen circa 20% van de werkgelegenheid op het terrein in handen en zullen naar verwachting (volgens WLO scenario's) hard gaan groeien richting de toekomst. Deze sectoren hebben verschillende eisen aan vastgoed en buitenruimte, op termijn kan als gevolg een tweedeling zichtbaar worden op het terrein. Stuur op clustering van sectoren op Twentekanaal Zuid zodat verwante sectoren elkaar kunnen versterken. Er zijn nog kansen om te intensiveren op Twentekanaal zuid. Gemiddeld werken er 37 mensen per hectare op het terrein, ten opzichte van 54 per hectare in Hengelo. Als het terrein intensiever wordt benut dan zal het nog meer (vastgoed)waarde vertegenwoordigen. Ga als gemeente het gesprek aan met eigenaren van onderbenutte kavels. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Er is heel weinig leegstand op Twentekanaal Zuid, ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het terrein sluit dus goed aan bij de huidige wensen van eindgebruikers. Goede accountmanagers met lokale kennis kunnen ondernemers die eventueel uit hun jasje groeien op Twentekanaal Zuid helpen bij het vinden van een nieuwe (uitbreidings)locatie, bijvoorbeeld op een van de terreinen met uitgeefbaar aanbod. Dit speelt weer ruimte vrij op Twentekanaal Zuid. Een groot deel van de vastgoedvoorraad op Twentekanaal Zuid is 35 jaar of ouder, namelijk 44%. Er is grote potentie om deze verouderde panden te verduurzamen en te moderniseren, daarmee gaat een grote waardesprong gepaard. Ondernemers op Twentekanaal Zuid kunnen in BIT verband hun gezamenlijke ambitie uitspreken over verduurzaming op het terrein Ook kunnen ondernemers elkaar helpen, bijvoorbeeld door kennisuitwisseling of door gezamenlijke inkoop van zonnepanelen of isolatiematerialen. Vervolgens kunnen ondernemers aan de slag met hun eigen pand. 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> De omgevingskwaliteit van de hoofdstructuren (Diamantstraat, Boekeloseweg en Haaksbergerstraat) op Twentekanaal Zuid is prima. Deze hoofdstructuren hebben de potentie een excellente omgevingskwaliteit te bereiken, bijvoorbeeld door het planten van kleurrijke wilde bloemen in bermten. De private kavels die verder weg staan van de hoofdstructuren kunnen een facelift gebruiken. Bijvoorbeeld door gevelrenovatie van privaat vastgoed en verrijking van de openbare ruimte. Ook kan het terrein een aansprekend entree gebruiken. Bovenstaande punten dragen bij aan een excellente werkomgeving op Twentekanaal Zuid. Een excellente uitstraling maakt het voor ondernemers op het terrein makkelijker om gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden. 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 <p>D. Energietransitie en duurzaamheid</p>	 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>	 <p>F. Circulaire economie</p>
52%	63%	67%
		<p>D + E + F = 61% Next economy kansen op bedrijventerrein Excellent</p>

Twentekanaal Zuid heeft een excellente propositie om mee te komen in de next economy investeringsthema's. De vele innovatieve bedrijven op het terrein hebben een hoge potentie om hun bedrijfsprocessen (verder) te automatiseren en digitaliseren. Ook is er een hoge potentie om een transitie te maken naar een circulaire economie door de aanwezigheid van grote recycle bedrijven en grote producenten van reststromen. Ook zijn een aantal belangrijke randvoorwaarden voor een transitie naar een circulaire economie aanwezig; een goed georganiseerd bedrijfsleven, een hoge maximale milieucategorie en multimodale bereikbaarheid.

Waar liggen kansen?

		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 10% van het totale energieverbruik op Twentekanaal Zuid zou op korte tot middellange termijn bespaard kunnen worden door op nieuwe grootschalige panden zonnepanelen te realiseren. De gemeente moet zich inzetten om zoveel mogelijk barrières weg te nemen die ondernemers verhinderen in het realiseren van zonnepanelen op hun daken. • Grote delen van het terrein zijn bijna uitsluitend verhard en er is op grote delen van het terrein geen water te vinden. Het toevoegen van blauw en groen op het terrein komt de biodiversiteit, waterhuishouding en beperking van hittestress ten goede. Publieke en private investeringen kunnen elkaar hierbij versterken. Op de grote parkeerplaatsen op het terrein zou bijvoorbeeld halfopen verharding (half groen, half verhard) gebruikt kunnen worden of bedrijven zouden gevelpanelen met daarin planten kunnen laten aanleggen. Ook kunnen op een aantal van de grotere groenstructuren (meer) blauwe elementen toegevoegd worden. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> • Er is in potentie een enorm gezamenlijk innovatief vermogen op Twentekanaal Zuid. Circa de helft van de werkgelegenheid op het terrein valt binnen de industrie, het grootste deel daarvan in de HTSM. Een toename van kennisuitwisseling en samenwerking tussen verwante bedrijven op het terrein kan grootschalige innovatie, toename in werkgelegenheid en waardecreatie als gevolg hebben. De BIT kan hierin een rol van betekenis spelen. • Industriële (HTSM) bedrijven hebben ook een hoge potentie om te robotiseren. Robotisering kan leiden tot efficiënter ruimtegebruik en toenemende werkgelegenheid. Op Twentekanaal Zuid. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> • De randvoorwaarden voor circulaire initiatieven zijn aanwezig: een goede organisatiegraad en bedrijven die bereid zijn samen te werken. Daarnaast is er genoeg ruimte binnen het bestemmingsplan van Twentekanaal Zuid om circulaire initiatieven te faciliteren. Stimuleer actief verbinding tussen producenten van reststromen (zoals De Paauw of De Twentse Recycling Maatschappij) en bedrijven actief in multimodaal transport (zoals Op- en Overslag Twente en CTT). Deze bedrijven zijn ongetwijfeld bezig met circulaire economie en kunnen elkaar versterken in hun leerproces. Zodra grotere partijen (anchor tenants) een samenwerking op poten hebben gezet kunnen kleinere bedrijven - met kleinere reststromen - ook participeren. 		

Ontwikkelrichting Twentekanaal Zuid

Twentekanaal Zuid ontwikkelt zich tot intensief benut bedrijventerrein met een ecosysteem van start- en scale-ups, innovatieve MKB-bedrijven en grootschalige industriële en logistieke bedrijven. Ook is het terrein een prettige werkomgeving met veel groen en goede bereikbaarheid met het OV en de fiets. Twentekanaal Zuid heeft een regionaal verzorgingsgebied. Binnen Twentekanaal Zuid zijn enkele deelgebieden te onderscheiden:









1. HTSP ontwikkelt zich tot een hoogwaardige campuslocatie met een excellente ruimtelijke uitstraling. Er zijn kennisintensieve en innovatieve bedrijven gevestigd op HTSP die vaak samenwerken met de andere bedrijven op Twentekanaal Zuid en elders in Hengelo.
2. De watergebonden kavels ontwikkelen zich tot deelgebied waar goed gebruik wordt gemaakt van het water om duurzame en circulaire logistieke stromen (waaronder bijvoorbeeld stadslogistiek) te verwerken.
3. Het overige deel van het terrein ontwikkelt zich tot vestigingslocatie voor een mix van innovatieve Twentse MKB-bedrijven (bijvoorbeeld in de subsectoren 'radio frequency' en 'composieten') en grootschalige bedrijven in de sectoren industrie, groothandel en logistiek. Het overgrote deel van de panden is verduurzaamd (bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken om duurzaam stroom op te

wekken, goede waterberging om wateroverlast te verminderen en goede isolatie om energie te besparen) en vertegenwoordigd als gevolg een hoge vastgoedwaarde.




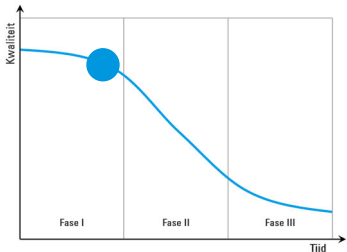
CONCEPT

1.9 Westermaat Campus (Hengelo)

Locatiepaspoort

Westermaat Campus - Hengelo									
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerrein voor innovatieve bedrijven in een groene campusomgeving 								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 30 ha					Netto uitgegeven 17 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad 85.900 m²		Leegstand: 920 m² (1%)			Floor Space Index: 0,51		Arbeidsintensiteit: 105 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 1.770					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 110			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie t/m 3.2			 Bouwhoogte Max. 30 meter			 Bebouwingspercentage 50%		

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus										
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid				
6%			67%			74%				67%
					<p>A + B + C = 69% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase I</p>					





Westermaat Campus valt in fase 1 van de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein in zijn huidige opzet goed aansluit bij de eisen en wensen van eindgebruikers. Het terrein heeft een nette en moderne uitstraling en er zijn innovatieve en succesvolle bedrijven gevestigd. Als gevolg vertegenwoordigt het terrein een (potentieel) grote marktwaarde, ook op de langere termijn. Op het terrein zijn alleen kleine investeringen nodig om het terrein op peil te houden en op sommige plekken te verbeteren. Nu kleine ingrepen of verbeteringen doorvoeren – in de openbare ruimte, maar bijvoorbeeld ook in het collectief van

bedrijven – zorgt ervoor dat het terrein langer in fase 1 blijft. Het doorlopend investeren in bedrijfsvastgoed en bedrijfsomgeving door bedrijven en een toekomstbestendige openbare ruimte door de gemeente voorkomt grotere investeringen in de toekomst.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid op Westermaat Campus is relatief groot en groeit de laatste jaren hard. Ook is de banendichtheid en toegevoegde waarde is relatief hoog op Westermaat Campus. Er is nog uitgeefbaar aanbod op Westermaat Campus. Het bedrijventerrein zal in de komende jaren nog extra werkgelegenheid en toegevoegde waarde realiseren. Het is verstandig om selectief te zijn in het huisvesten van bedrijven. Wacht liever op bedrijven die waarde toevoegen en helemaal bij het profiel van Westermaat Campus (innovatieve bedrijvencampus) passen, dan snel uitgifte realiseren door bedrijven te huisvesten die minder goed aansluiten op de beoogde doelgroep van het terrein. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Bijna 90% van het vastgoed op Westermaat Campus is in de laatste vijftien jaar gebouwd. Het bedrijventerrein vertegenwoordigt een hoge marktwaarde. Het terrein kent nauwelijks leegstand en heeft een sterk positief verhuissaldo. Het terrein is goed bereikbaar over de weg en (overdag) prima bereikbaar met het OV. Er zijn geen acties nodig op marktwaarde en vastgoed, maar in gesprek met potentiële nieuwe vestigers is het wel van belang te blijven sturen op het realiseren van duurzaam vastgoed. 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> Westermaat Campus heeft vanwege haar ligging tussen het stedelijk gebied van Hengelo en Borne en met een directe verbinding richting de A1 de beschikking over een groot arbeidsmarktpotentieel. Het terrein heeft een aantrekkelijke uitstraling en een goede interne bereikbaarheid met voet- en fietspaden. Een horeca voorziening of andere collectieve voorzieningen (zoals een laadinfrastructuur, collectief parkeren of deelauto's of gedeelde bedrijfsruimtes), kunnen het terrein nog prettiger maken als werkplek en om te bezoeken. Ook kunnen dergelijke voorzieningen informeel contact tussen medewerkers van verschillende bedrijven op Westermaat Campus bevorderen. Het is belangrijk om hierbij de relatie te leggen met Westermaat Express. Voorzieningen op beide terreinen kunnen namelijk uitwisselbaar zijn. Het is ook uiterst relevant om alleen voorzieningen toe te staan die versterkend zijn voor de bedrijven gevestigd op beide terreinen (Westermaat Campus en Westermaat Express). 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's					
	D. Energietransitie en duurzaamheid			E. Automatisering en digitalisering	
		64%			61%
					F. Circulaire economie
					57%
			<p>D + E + F = 60% Next economy kansen op bedrijventerrein Excellent</p>		

Westermaat Campus scoort excellent op de next economy investeringsthema's. Dat wil zeggen dat het bedrijventerrein uitstekend in staat is om mee te komen met de next economy trends die op bedrijventerreinen af komen. Westermaat Campus heeft de hoogste potentie op de thema's energietransitie & duurzaamheid en automatisering & digitalisering. Het terrein scoort ook bovengemiddeld in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Leg in de aankomende jaren vooral de focus (ook in marketing en communicatie) op energietransitie & duurzaamheid en ontwikkelingen binnen de bedrijfsmuren op het gebied van

automatisering & digitalisering. Faciliteer eveneens circulaire initiatieven. Vooral innovaties in productontwerp, technologie en businessmodel kunnen Westermaat Campus en haar bedrijven op de kaart zetten. Zorg dat op dit thema ook de samenwerking en verbinding wordt gezocht met de Westermaat Express (ontwikkeling van een Cleantech Campus). Dit kan het gebied namelijk versterken.

Waar liggen kansen?









		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe vastgoed op het terrein is weinig bedekt met zonnepanelen. Dit terwijl nieuwe grootschalige platte bedrijfsdaken bij uitstek geschikt zijn voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen. Stimuleer ondernemers (aan de voorkant; bij uitgifte) om zonnepanelen op hun dak te realiseren. Eventueel kan restenergie geleverd worden naar woningen in de nabije omgeving van het terrein. Hiermee kan Westermaat Campus als duurzaam voorbeeld dienen voor Hengelo en Borne. Het plan voor een of meer windturbine(s) op (of nabij) het terrein kan aan dit imago bijdragen. Het terrein heeft door de groene en blauwe structuren een goed klimaatadaptief vermogen. Dit vermogen zal bij uitgifte (en toenemende verharding) langzaam afnemen. Wees hiervan bewust en houd het klimaatadaptief vermogen van het terrein vast. Dit is namelijk een belangrijke asset van het terrein. Dit kan door het groen op het terrein te diversificeren, halfopen verharding te gebruiken in plaats van volledige verharding en door groene daken aan te leggen (mogelijk in combinatie met zonnepanelen). 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Westermaat Campus heeft een hoog innovatief vermogen. Er wordt bovengemiddeld veel aan R&D uitgegeven op het terrein en de bedrijven zijn geclusterd in sectoren waar veel innovatie plaats vindt. Breng met Westermaat in Bedrijf (WIB) bedrijven op Campus met elkaar in contact. Ondernemers op het terrein kunnen leren van elkaars ervaringen in automatiseren en digitaliseren en zo ontstaan nieuwe samenwerkingen die bijdragen aan het verdienvermogen van bedrijven en het bedrijventerrein in zijn geheel. Zoek binnen hetzelfde kader ook expliciet contact/verbinding met Westermaat Express. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Op Westermaat Campus zijn slimme en innovatieve bedrijven die kunnen bijdragen aan een circulaire economie. Op Westermaat Campus zijn geen hogere milieucategorieën mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Bij het terrein past een rol bovenin de R-ladder (R1 Refuse en rethink en R2 Reduce). Daarbij gaat het primair om afzien van producten of producten intensiever gebruiken/fabriceren. 		

Ontwikkelrichting Westermaat Campus




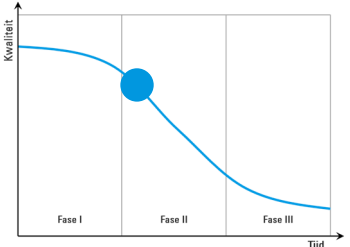
Westermaat Campus ontwikkelt zich in de aankomende jaren van bedrijvencampus met nog uit te geven kavels tot een excellente bedrijvencampus dat volledig is uitgegeven. De verbinding wordt expliciet gelegd met Westermaat Express, zowel fysiek als in uitwisseling van kennis en samenwerkingen. Op de locatie werken innovatieve bedrijven samen. Kansen liggen er vanuit automatisering & digitalisering en energie en klimaat. Het is belangrijk om daarin de verbinding gemaakt wordt met Westermaat Express. Op het terrein heeft het groen een kwaliteitsslag gekregen en er zijn collectieve voorzieningen aanwezig voor alle bedrijven op het terrein.

1.10 Westermaat De Veldkamp (Borne)

Locatiepaspoort

Westermaat De Veldkamp - Borne									
Profiel	• Breed opgezet regulier-gemengd bedrijventerrein met nog uitgifbare kavels								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte					Netto uitgegeven			
	76 ha					25 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad		Leegstand:			Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	55.800 m ²		650 m ² (1%)			0,22		12 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)					Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
310									
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Max. 15 meter			n.v.t.		

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
									
A. Werkgelegenheid & Economie			B. Marktwaarde & Vastgoed			C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
40%			70%			59%			
					<p>A + B + C = 56% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				

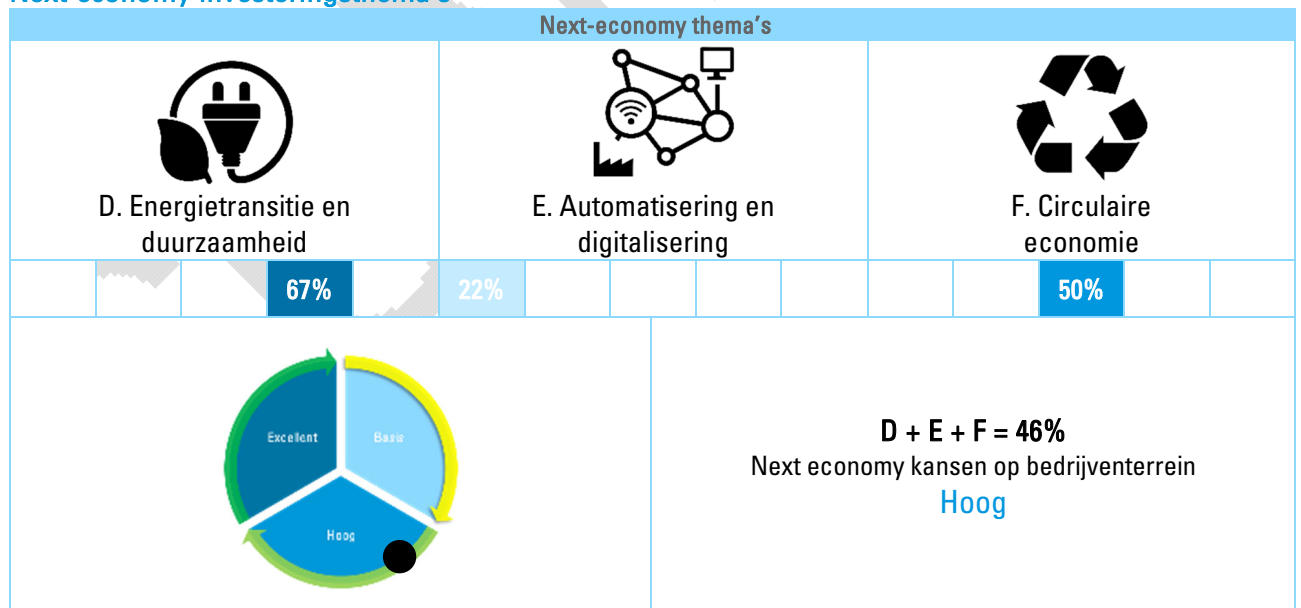
Westermaat De Veldkamp is een terrein in ontwikkeling en bevindt zich op basis van de scores in fase 2 van de levenscyclus bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het bedrijventerrein grotendeels aan de eisen van eindgebruikers voldoet, maar dat het terrein op bepaalde aspecten ondermaats presteert. Dit komt op Westermaat De Veldkamp doordat het terrein nog vollop in ontwikkeling is. Bij fase 2 horen publieke én private investeringen om het terrein richting fase 1 te krijgen. Private investeringen zullen komen vanuit ondernemers die zich vestigen op het terrein. Voor de gemeente zijn voornamelijk investeringen in de doorontwikkeling van belang. Denk aan investeringen in de publieke ruimte (groen, grijs, blauw). Onze verwachting is dat Westermaat De Veldkamp zich

met deze investeringen verder zal ontwikkelen tot bedrijventerrein in fase 1. De werkgelegenheid (en daarmee de banendichtheid) stijgen bij uitgifte en kunnen nog publiek/private investeringen plaatsvinden die bijdragen aan een marktconforme werkomgeving. Afhankelijk van de kwaliteit van doorontwikkelen van Westermaat De Veldkamp zal het terrein korter of langer in fase 1 blijven voordat er nieuwe investeringen nodig zijn.

Waar liggen kansen?

Positie op de levenscyclus								
		Ontwikkeling banen Spin-off werkgelegenheid Banendichtheid						
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> De werkgelegenheid en de daarbij horende banendichtheid op Westermaat De Veldkamp is betrekkelijk laag. Oorzaak is – naar verwachting – dat het terrein nog in ontwikkeling is. Met de uitgifte van grond op het terrein zal de werkgelegenheid en banendichtheid stijgen. Het monitoren van de banendichtheid op Westermaat De Veldkamp is relevant om ervoor te borgen dat het terrein efficiënt wordt benut. 						
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegstand</th> <th>Vastgoed naar leeftijd</th> <th>Bereikbaarheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp vertegenwoordigt een hoge gemiddelde vastgoedwaarde omdat het merendeel van de panden op het terrein hoogstens een paar jaar oud is. Prioriteit moet liggen op het vasthouden van deze waarde. Door te investeren in de next economy investeringsthema's (zie acties en ontwikkeladvies hieronder) houdt het terrein zijn waarde vast en blijft Westermaat De Veldkamp langer in fase 1. </td> </tr> </tbody> </table>	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp vertegenwoordigt een hoge gemiddelde vastgoedwaarde omdat het merendeel van de panden op het terrein hoogstens een paar jaar oud is. Prioriteit moet liggen op het vasthouden van deze waarde. Door te investeren in de next economy investeringsthema's (zie acties en ontwikkeladvies hieronder) houdt het terrein zijn waarde vast en blijft Westermaat De Veldkamp langer in fase 1. 		
Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid						
<ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp vertegenwoordigt een hoge gemiddelde vastgoedwaarde omdat het merendeel van de panden op het terrein hoogstens een paar jaar oud is. Prioriteit moet liggen op het vasthouden van deze waarde. Door te investeren in de next economy investeringsthema's (zie acties en ontwikkeladvies hieronder) houdt het terrein zijn waarde vast en blijft Westermaat De Veldkamp langer in fase 1. 								
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp is in haar huidige vorm een functionele en uniforme groene omgeving. Op het bedrijventerrein zijn – naast de waterpartijen – weinig recreatieve mogelijkheden. Het is aan te raden om aan de slag te gaan met plannen voor groene en blauwe structuren die uitnodigen voor werknemers en direct omwonenden. In de nabije toekomst is Westermaat De Veldkamp grotendeels uitgegeven en dan moet het terrein een mooie groene (en blauwe) omgeving zijn waar mensen (werknemers, bezoekers en omwonenden) graag komen voor een (lunch)wandeling. Hou hierbij in de achterhoofd dat een professionele uitstraling voorrang heeft voor de ondernemers op het terrein. Wanneer meer kavels uitgegeven zijn moet de fietverbinding naar en over het terrein uitgebreid worden. Daarnaast kan een bushalte op het terrein bijdragen aan de externe bereikbaarheid. Dit komt de bereikbaarheid, en daarmee marktconformiteit, van het terrein ten goede. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp is in haar huidige vorm een functionele en uniforme groene omgeving. Op het bedrijventerrein zijn – naast de waterpartijen – weinig recreatieve mogelijkheden. Het is aan te raden om aan de slag te gaan met plannen voor groene en blauwe structuren die uitnodigen voor werknemers en direct omwonenden. In de nabije toekomst is Westermaat De Veldkamp grotendeels uitgegeven en dan moet het terrein een mooie groene (en blauwe) omgeving zijn waar mensen (werknemers, bezoekers en omwonenden) graag komen voor een (lunch)wandeling. Hou hierbij in de achterhoofd dat een professionele uitstraling voorrang heeft voor de ondernemers op het terrein. Wanneer meer kavels uitgegeven zijn moet de fietverbinding naar en over het terrein uitgebreid worden. Daarnaast kan een bushalte op het terrein bijdragen aan de externe bereikbaarheid. Dit komt de bereikbaarheid, en daarmee marktconformiteit, van het terrein ten goede. 		
Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging						
<ul style="list-style-type: none"> Westermaat De Veldkamp is in haar huidige vorm een functionele en uniforme groene omgeving. Op het bedrijventerrein zijn – naast de waterpartijen – weinig recreatieve mogelijkheden. Het is aan te raden om aan de slag te gaan met plannen voor groene en blauwe structuren die uitnodigen voor werknemers en direct omwonenden. In de nabije toekomst is Westermaat De Veldkamp grotendeels uitgegeven en dan moet het terrein een mooie groene (en blauwe) omgeving zijn waar mensen (werknemers, bezoekers en omwonenden) graag komen voor een (lunch)wandeling. Hou hierbij in de achterhoofd dat een professionele uitstraling voorrang heeft voor de ondernemers op het terrein. Wanneer meer kavels uitgegeven zijn moet de fietverbinding naar en over het terrein uitgebreid worden. Daarnaast kan een bushalte op het terrein bijdragen aan de externe bereikbaarheid. Dit komt de bereikbaarheid, en daarmee marktconformiteit, van het terrein ten goede. 								

Next-economy investeringsthema's



Het terrein heeft een hoge potentie om mee te komen in de next economy investeringsthema's. Deze hoge potentie komt grotendeels voort uit het feit dat Westermaat De Veldkamp nog volop in ontwikkeling is. Dit biedt kansen om vroeg en volledig stappen te zetten in next economy trends zoals de energietransitie, automatisering en circulaire economie. De aanwezige randvoorwaarden in de openbare ruimte en op juridisch-planologisch vlak zijn in ieder geval geschikt voor implementatie van next economy trends. Onze verwachting is dat het terrein een excellente next economy potentie kan ontwikkelen door tijdens de doorontwikkeling van het terrein actief in te zetten op de next economy investeringsthema's. Dit betekent dat het belangrijk is om

bij kavelluitgifte hierover het gesprek aan te gaan. Denk aan verduurzaming en vergroening van pand en kavel, bijvoorbeeld door extra maatregelen te nemen op het gebied van biodiversiteit.

Waar liggen kansen?









		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het nieuwe vastgoed op het terrein is betrekkelijk weinig bedekt met zonnepanelen. Dit terwijl nieuwe grootschalige platte bedrijfsdaken bij uitstek zeer geschikt zijn voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen. Maak werk van het stimuleren van zonnepanelen op daken op het terrein. Stimuleer ondernemers bij uitgifte om zonnepanelen op hun dak te realiseren. Het bedrijventerrein heeft door de grote oppervlaktes groen (circa 39 hectare) en blauw (circa 2 hectare) in de huidige situatie een sterk klimaatadaptief vermogen. Dit vermogen zal bij uitgifte (en verharding) afnemen. Wees hiervan bewust en hou het klimaatadaptief vermogen van het terrein zo goed mogelijk vast. Dit kan door het groen op het terrein te diversificeren, halfopen verharding te gebruiken in plaats van volledige verharding en door groene daken aan te leggen (mogelijk in combinatie met zonnepanelen). Als gevolg ervaren bedrijven minder van hittestress en piekbuien dan bijvoorbeeld in de binnestad van Hengelo. Ook creëer je op deze manier een prettige (en koele) werkomgeving voor werknemers. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> De potentie op dit thema is nog laag op Westermaat De Veldkamp. In de toekomst zal - als het bedrijventerrein meer uitgegeven is - het innovatieve vermogen, automatisering en digitalisering verder toenemen op het terrein. Ondersteun de ondernemers (en de parkmanagement Westermaat in Bedrijf) in het samenwerken en delen van kennis, zoek bijvoorbeeld de verbinding met Westermaat Campus en de te ontwikkelen Clean Tech campus. Introduceer bijvoorbeeld nieuwe bedrijven op het terrein aan bedrijven in Hengelo en Borne binnen dezelfde of een verwante sector. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Het terrein heeft een hoge circulaire potentie doordat er een hoge maximale milieucategorie is op het terrein en doordat het type bedrijf dat zich vestigt op Westermaat De Veldkamp (middelgrote tot grote bouw, industrie en logistiek) zicht leent voor het produceren van circulaire producten en het verwerken van reststromen. Westermaat De Veldkamp is daardoor een goede plek voor een circulaire pilot, eventueel in samenwerking met andere bedrijventerreinen in Hengelo en Borne. Onderzoek of reststromen vanuit Westermaat De Veldkamp op een ander terrein met grote recycling bedrijven (zoals Twentekanaal Zuid) op een circulaire manier uitgewisseld kunnen worden. 		

Ontwikkelrichting Westermaat De Veldkamp




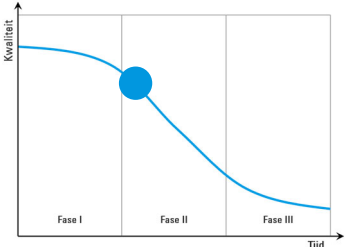
Westermaat De Veldkamp ontwikkelt zich tot modern-gemengd bedrijventerrein voor middelgrote tot grote innovatieve bedrijven. Er is een duidelijke clustering van verwante bedrijvigheid zichtbaar op het terrein. Ook is er is een professionele en actieve ondernemersvereniging op het terrein die leden helpt bij belangenbehartiging, gezamenlijke inkoop, samenwerkingen tussen bedrijven (ook op andere terreinen in Hengelo en Borne) en bijeenkomsten. Meerdere (groepen) bedrijven op het terrein zijn als gevolg bezig met innovatieve duurzame en circulaire initiatieven/ontwikkelingen. De panden op Westermaat de Veldkamp zijn duurzaam dankzij goede isolatie en zonnepanelen op het dak. Op het terrein worden nette bedrijfshallen en infrastructuur afgewisseld met fraaie groene en blauwe elementen. Deze verzorgde maar professionele uitstraling maakt Westermaat De Veldkamp een terrein waar mensen graag werken en op bezoek komen.

1.11 Westermaat Express (Hengelo)

Locatiepaspoort

Westermaat Express – Hengelo								
Profiel	• Bedrijventerrein met middelgrote en grote industriële bedrijven							
Locatie en impressie								
Omvang	Bruto oppervlakte				Netto uitgegeven			
	33 ha				25 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad		Leegstand:		Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	113.300 m ²		15.100 m ² (13%)		0,45		64 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit		 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019)				Aantal bedrijfsvestigingen (2019)			
		1605		50				
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Max. 12 meter		50%		

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus								
								
A. Werkgelegenheid & Economie			B. Marktwaarde & Vastgoed			C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid		
6%			63%			50%		
						<p>A + B + C = 57% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>		




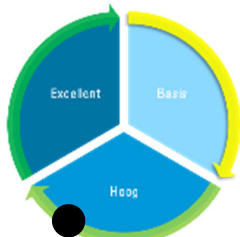
Westermaat Express valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein in de basis nog ruim voldoende functioneert, maar er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Met grote en kleine ingrepen – zowel privaat als publiek – kan Westermaat Express de marktwaarde verbeteren en het terrein laten terug in fase 1 brengen. In de aankomende jaren zal vooral (privaat) geïnvesteerd moeten worden in het opvullen van de afnemende ruimtebehoefte van Eaton Industries Netherlands. De recente aankoop van de bedrijfslocatie door Kees Koolen is in dit kader een positief bericht. De locatie is in beeld als technologie-, ondernemers- en wetenschaps-campus (fieldlab omgeving) die zich toelegt op de ontwikkeling van haalbare en

betaalbare oplossingen voor schone energie (Cleantech Campus). Dit kan betekenen dat de ruimtelijke (juridische) kaders moeten wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan ruimere mogelijkheden in het bestemmingsplan (bouwhoogte, bestemmingsplanmogelijkheden). Ook de openbare ruimte kan een upgrade krijgen, bijvoorbeeld door het terrein te versterken en te diversifiëren. Zo kunnen investeringen op Westermaat Express bijdragen aan waardebehoud en waardestijging. Waardecreatie (in termen van banen, toegevoegde waarde, vastgoedwaarde) zal leidend zijn voor een toekomstbestendig Westermaat Express.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Door het krimpen van Eaton Industries Netherlands zal de werkgelegenheid en (de ruimtebehoefte) afnemen op Westermaat Express. Dit is nog niet zichtbaar in de beschikbare cijfers van 2019. De maximale bebouwingspercentage op Westermaat Express is slechts 50%, dit houdt in dat bedrijven hun kavels maximaal voor maar 50% kunnen bebouwen. Overweeg om – op plekken waar dit gewenst is en het geen afbruik doet aan de uitstraling van het terrein – het maximale bebouwingspercentage te verhogen om intensief ruimtegebruik mogelijk te maken. Dit kan een stimulant zijn voor private investeringen. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Westermaat Express is prima bereikbaar met de auto en met het OV en de panden op het bedrijventerrein zijn relatief nieuw. Het sterk krimpen van Eaton drukt direct de marktwaarde van het terrein, vooral omdat Eaton is gevestigd in een uniek en (erg) grootschalig object. Met de verkoop van de locatie in Hengelo aan Kees Koolen, oprichter van The Green Box, kan de locatie een doorontwikkeling maken. Beoogd wordt om start-ups en andere bedrijvigheid een plek te geven om te innoveren. 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> Op het terrein zijn geen voetpaden en weinig fietspaden. Dit zijn basiselementen van een marktconforme werkomgeving. Onderzoek of er voetpaden en fietspaden toegevoegd kunnen worden aan het terrein. Er is relatief veel groen op Westermaat Express. Het groen is echter vooral functioneel qua uitstraling. Diverser groen toevoegen aan Westermaat Express zal het terrein een aantrekkelijkere uitstraling geven. Dit is relevant voor werknemers en bezoekers (en daarmee de aantrekkelijkheid van het terrein voor bedrijven). 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 D. Energietransitie en duurzaamheid	 E. Automatisering en digitalisering	 F. Circulaire economie
45%	62%	50%
		<p>D + E + F = 56% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog</p>

De next economy kansen op Westermaat Express zijn hoog. Het loont dus om extra te investeren in next economy thema's op het terrein. Automatisering en digitalisering is het prioritaire next economy thema op Westermaat Express door het hoge aandeel innovatieve industriële bedrijven op het terrein. Westermaat Express zou dus een goede plek zijn voor pilots of initiatieven die gaan over het verhogen van automatisering en digitalisering van bedrijfsprocessen. Daarnaast kan het terrein zijn steentje bijdragen aan de energietransitie en een duurzaam Hengelo. Voor circulaire economie is er op papier minder mogelijk op Westermaat Express, hoewel de locatie wel bezicht over milieuruimte (t/m milieucategorie 4.2).

Waar liggen kansen?









Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie Energieverbruik Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het relatief nieuwe vastgoed op het terrein is nog erg weinig bedekt met zonnepanelen. Dit terwijl nieuwe grootschalige platte bedrijfsdaken bij uitstek zeer geschikt zijn voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen. Maak werk van het stimuleren van zonnepanelen op daken op het terrein. Stimuleer ondernemers om zonnepanelen op hun dak te realiseren. Het terrein van Eaton past met zonnepanelen boven een parkeerplaats meervoudig ruimtegebruik toe. Deze vorm van intensivering en verduurzaming kan op meerdere terreinen in Hengelo en Borne effectief toegepast worden.
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen Digitale infrastructuur Robotisering <ul style="list-style-type: none"> Er is een hoge potentie voor automatisering en digitalisering op Westermaat Express. Hogstwaarschijnlijk passen veel van de bedrijven op het terrein steeds meer automatisering en digitalisering toe op hun bedrijfsprocessen. Zorg dat ondernemers op Westermaat Express (en de andere Westermaat terreinen) van elkaar weten wie bezig is met automatisering en digitalisering en hoe ze dat doen. Zet hiervoor de ondernemersvereniging in.
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen Circulaire initiatieven Bestemmingsplanruimte <ul style="list-style-type: none"> Het terrein heeft op papier weinig potentie om te innoveren in het kader van een meer circulaire economie. Er zijn ook nog geen (bekende) circulaire initiatieven op het terrein. Er zijn geen extra acties nodig op circulaire economie op Westermaat Express.

Ontwikkelrichting Westermaat Express




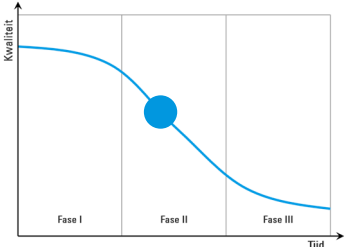
Westermaat Express ontwikkelt zich van bedrijventerrein waar de werkgelegenheid de laatste jaren is gekrompen naar een aantrekkelijk locatie met een Cleantech Campus welke fungeert als grootschalig incubator voor innovatieve industriële start-ups en scale-ups. De verbinding wordt expliciet gelegd met Westermaat Campus, zowel fysiek als in uitwisseling van kennis en samenwerkingen. Er zijn veel panden met zonnepanelen op het terrein en er wordt veel automatisering en digitalisering toegepast in bedrijfsprocessen.

1.12 Westermaat Zuid-West & KW II (Hengelo)

Locatiepaspoort

Westermaat Zuid-West & KW II – Hengelo									
Profiel	• Grootchalig lokaal bedrijventerrein met mix van MKB-bedrijven en grotere bedrijven								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte					Netto uitgegeven			
	98 ha					79 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad			Leegstand:		Floor Space Index:		Arbeidsintensiteit:	
	272.900 m ²			4.800 m ² (5%)		0,35		189 banen per ha	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 4.410					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 255			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Max. 35 meter			70%		

Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
45%			55%			47%			
					<p>A + B + C = 49% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				




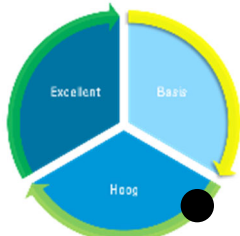
Westermaat Zuid-West en KW II valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Er zijn ingrepen nodig om het terrein weer richting fase 1 te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan op Westermaat Zuid-West en KW II, er zullen ook investeringen gedaan moeten worden door de ondernemers op het terrein. Ook kan de openbare ruimte verbeterd worden, bijvoorbeeld door het groen op het terrein te diversifiëren of door verharding tegen te gaan. Dit maakt dat op

Westermaat Zuid-West & KW II publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken.

Waar liggen kansen?

		Positie op de levenscyclus		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal banen op het terrein ontwikkelt zich positief en het terrein heeft een relatief hoge banendichtheid. De huidige sectosamenstelling op het terrein zorgt echter voor relatief weinig indirecte werkgelegenheid en bevat veel sectoren die naar verwachting gaan krimpen in de toekomst. Ontwikkeling van werkgelegenheid is moeilijk om direct acties op te voeren. Hoe toekomstbestendiger het terrein is – door overige acties op levensfase en next economy – hoe beter het terrein zijn werkgelegenheid kan behouden en indirecte werkgelegenheid kan vergroten. 		
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid
		<ul style="list-style-type: none"> Meer dan 50% van de vastgoedvoorraad op Timmersveld is voor 1996 gebouwd. In potentie is een grote sprong te maken in vastgoedwaarde (en toekomstwaarde) door middel van modernisering van het vastgoed. Dit kan door gevels te renoveren, panden te verduurzamen met verbeterde isolatie en zonnepanelen op daken te realiseren. Ondernemers zijn primair verantwoordelijk voor eigen bedrijfsomgeving (nethed, uitstraling) maar er zijn verschillende subsidies die ze aan kunnen vragen ter ondersteuning van deze lasten. Maak als gemeente de verantwoordelijkheden van ondernemers voor hun eigen kavel duidelijk, geef als gemeente het juiste voorbeeld door bijvoorbeeld bermen en het straatprofiel een grootschalige onderhoudsbeurt te geven. Herontwikkelen is op grote delen van het terrein nog niet aan de orde. Rondom de Slachthuisweg zijn echter wel kansen om vastgoed te herontwikkelen. Hier staan de private kavels en openbare ruimte er slecht bij. Maak plannen om in dit deelgebied te beginnen aan herontwikkeling. 		
Marktconforme werkomgeving en bereikbaarheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging
		<ul style="list-style-type: none"> Op het terrein zijn nauwelijks voetpaden aanwezig. Bij een hedendaags bedrijventerrein dat tegen de stad aan ligt zijn voetpaden de norm. Leg tenminste op de hoofdassen op het terrein voetpaden aan. Dit maakt het terrein (intern) beter bereikbaar en prettiger om te bezoeken. Er is op Westermaat Zuid-West & KW II best wat groen aanwezig. Het groen is echter op veel plekken weinig divers en van lage kwaliteit. Voeg op knooppunten en hoofdassen van het terrein diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. 		

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's									
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie		
46%			37%				44%		
					D + E + F = 42% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog				

De next economy kansen op Westermaat Zuid-West & KW II zijn hoog. Het loont dus om extra te investeren in next economy thema's op het terrein. Energietransitie, duurzaamheid en circulaire economie zijn prioritaire next economy thema's op Westermaat Zuid-West & KW II. Dit komt doordat er nog veel zonnepanelen geplaatst kunnen worden op het terrein. Daarnaast zijn er kansen om restwarmte vanuit de waterzuiveringsinstallatie te benutten op het terrein. Ten slotte zijn de planologisch-juridische kaders vanuit het bestemmingplan gunstig voor circulaire initiatieven, vooral de wat zwaardere activiteiten zouden een plek kunnen krijgen op Westermaat Zuid-West en KW II. Voor automatisering en digitalisering is er op papier minder mogelijk op Westermaat Zuid-West & KW II. Richt de energie wat dit thema betreft dus op andere bedrijventerreinen waar meer mogelijk is, zoals Westermaat Express.

Waar liggen kansen?

		Next-Economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en klimaatadaptatie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Het vastgoed op het terrein is nog erg weinig bedekt met zonnepanelen. Dit terwijl nieuwe grootschalige platte bedrijfsdaken bij uitstek zeer geschikt zijn voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen. Maak werk van het stimuleren van zonnepanelen op daken op het terrein, vooral omdat de vastgoedvoorraad op Westermaat Zuid-West en KW II erg groot is. Stimuleer ondernemers om zonnepanelen op hun dak te realiseren. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Er zijn vrij veel (grote) industriële bedrijven op Westermaat Zuid-West en KW II. Industriële bedrijven hebben over het algemeen een groot innovatief vermogen en hun bedrijfsprocessen zijn vaak geschikt voor robotisering. Breng verwante industriële bedrijven in contact met elkaar via de ondernemersvereniging om automatisering en digitalisering aan te wakkeren op het terrein. Als deze kennisuitwisseling succesvol blijkt kan er (als de behoefte en animo er is) een kennisnetwerk van Hengelose en Bornse industriële bedrijven opgezet worden. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> De gebruiksmogelijkheden op het terrein zijn gunstig voor het vervoeren en verwerken van circulaire stromen. Ook zijn er al circulaire initiatieven op het terrein. Koester deze circulaire initiatieven en faciliteer ze waar mogelijk. Zorg als Westermaat in Bedrijf dat alle leden weten van de circulaire initiatieven en hoe ze eraan kunnen bijdragen. 		

Ontwikkelrichting Westermaat Zuid-West & KW II

Westermaat Zuid-West & KW II ontwikkelt zich van grootschalig bedrijventerrein met rommelige (en soms zelfs verloederde) deelgebieden naar een terrein dat weer grotendeels schoon, heel en veilig is. Op het terrein zijn nog wel rafelranden (in de vorm van relatief goedkope verouderde panden) mogelijk mits de omgevingskwaliteit en veiligheid gewaarborgd kan worden. Rondom de Slachthuisweg zijn kansen om te herontwikkelen. Ook is er hard gewerkt aan klimaatadaptatie en duurzame energie. Veel verharding is vervangen voor halfopen verharding en op geschikte daken zijn zonnepanelen gerealiseerd. Daarnaast biedt het terrein dankzij zijn functionele uitstraling en ruimte bestemmingsplanmogelijkheden volop mogelijkheden om te experimenteren met duurzame opwek/hergebruik van energie en circulaire economie.

1.13 Zeggershoek-Fabelenweg (Hengelo)

Locatiepaspoort

Zeggershoek-Fabelenweg – Hengelo									
Profiel	• Grootschalig en breed opgezet perifeer gelegen bedrijventerrein								
Locatie en impressie									
	Bruto oppervlakte 56 ha					Netto uitgegeven 45 ha			
Ruimtegebruik	Vastgoed voorraad 125.600 m²			Leegstand: 8.900 m² (7%)		Floor Space Index: 0,28		Arbeidsintensiteit: 28 banen per ha	
	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
Bereikbaarheid	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
	Aantal werkzame personen (2019) 1.260					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 77			
Bestemmingsplan mogelijkheden	Milieucategorie			Bouwhoogte			Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Max. 30 meter			70%		




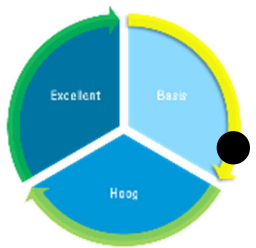
Positie op de levenscyclus

Indicatoren - Positie op de levenscyclus									
 A. Werkgelegenheid & Economie			 B. Marktwaarde & Vastgoed			 C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid			
36%			41%			71%			
					<p>A + B + C = 49% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Fase II</p>				
<p>Zeggershoek-Fabelenweg valt in fase 2 van de levenscyclus op bedrijventerreinen. Dit houdt in dat het terrein nog functioneert maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Er zijn investeringen nodig om Zeggershoek-Fabelenweg weer richting fase 1 te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan op het terrein, er zullen ook investeringen gedaan moeten worden door de ondernemers op Zeggershoek-Fabelenweg. Dit maakt dat op Twentekanaal Noord publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken.</p>									

Waar liggen kansen?

Positie op de levenscyclus								
Werkgelegenheid en economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling banen</th> <th>Spin-off werkgelegenheid</th> <th>Banendichtheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Op Zeggershoek-Fabelenweg zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 28 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde in Hengelo en Borne. De werkgelegenheid stijgt echter wel op het terrein de laatste jaren. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probleem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Ook past de ligging van het terrein bij ruimte-extensieve bedrijvigheid. </td> </tr> </tbody> </table>	Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid	<ul style="list-style-type: none"> Op Zeggershoek-Fabelenweg zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 28 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde in Hengelo en Borne. De werkgelegenheid stijgt echter wel op het terrein de laatste jaren. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probleem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Ook past de ligging van het terrein bij ruimte-extensieve bedrijvigheid. 		
		Ontwikkeling banen	Spin-off werkgelegenheid	Banendichtheid				
<ul style="list-style-type: none"> Op Zeggershoek-Fabelenweg zitten veel ruimte-extensieve functies. Het terrein heeft een banendichtheid van zo'n 28 werknemers per hectare, ver onder het gemiddelde in Hengelo en Borne. De werkgelegenheid stijgt echter wel op het terrein de laatste jaren. Op zichzelf zijn ruimte-extensieve functies geen probleem, hier hoeft dus geen actie op ondernomen te worden. Ook past de ligging van het terrein bij ruimte-extensieve bedrijvigheid. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegstand</th> <th>Vastgoed naar leeftijd</th> <th>Bereikbaarheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> De leegstand op Zeggershoek-Fabelenweg is iets hoger dan een gezond frictieniveau en de verhuisdynamiek op het terrein heeft een licht negatief saldo. Dit geeft aan dat niet alle panden op het terrein goed aansluiten bij de wensen van eindgebruikers. Lichte ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovaties en onderhoud van opslagruimte) kunnen de marktwaarde van panden verhogen. Circa 80% van het vastgoed op Zeggershoek-Fabelenweg is tussen 1995 en 2005 gebouwd. Blijf actief investeren in modernisering van het vastgoed in deze categorie stimuleren. Zo voorkom je een enorme moderniseringsopgave op de middellange termijn. </td> </tr> </tbody> </table>	Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand op Zeggershoek-Fabelenweg is iets hoger dan een gezond frictieniveau en de verhuisdynamiek op het terrein heeft een licht negatief saldo. Dit geeft aan dat niet alle panden op het terrein goed aansluiten bij de wensen van eindgebruikers. Lichte ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovaties en onderhoud van opslagruimte) kunnen de marktwaarde van panden verhogen. Circa 80% van het vastgoed op Zeggershoek-Fabelenweg is tussen 1995 en 2005 gebouwd. Blijf actief investeren in modernisering van het vastgoed in deze categorie stimuleren. Zo voorkom je een enorme moderniseringsopgave op de middellange termijn. 				
Leegstand	Vastgoed naar leeftijd	Bereikbaarheid						
<ul style="list-style-type: none"> De leegstand op Zeggershoek-Fabelenweg is iets hoger dan een gezond frictieniveau en de verhuisdynamiek op het terrein heeft een licht negatief saldo. Dit geeft aan dat niet alle panden op het terrein goed aansluiten bij de wensen van eindgebruikers. Lichte ingrepen op private kavels (zoals gevelrenovaties en onderhoud van opslagruimte) kunnen de marktwaarde van panden verhogen. Circa 80% van het vastgoed op Zeggershoek-Fabelenweg is tussen 1995 en 2005 gebouwd. Blijf actief investeren in modernisering van het vastgoed in deze categorie stimuleren. Zo voorkom je een enorme moderniseringsopgave op de middellange termijn. 								
Marktwaarde en vastgoed	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. 		
		Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging				
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. 								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lokale arbeidsmarkt</th> <th>Omgevingskwaliteit</th> <th>Mate van menging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. </td> </tr> </tbody> </table>	Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. 				
Lokale arbeidsmarkt	Omgevingskwaliteit	Mate van menging						
<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is goed bereikbaar en heeft hierdoor beschikking over een grote potentiële arbeidsmarkt, ondanks zijn relatief perifere ligging. Daarnaast is de omgevingskwaliteit goed voor het type terrein, mede dankzij de wandelpaden over het terrein. De omgevingskwaliteit kan verder verhoogd worden door op knooppunten en hoofdassen van het terrein meer diverse soorten groen toe aan de bestaande groene structuren. Denk aan wilde bloemen en struiksoorten. Dit geeft het terrein een verzorgde uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit en waterberging. 								

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's		
 <p>D. Energietransitie en duurzaamheid</p>	 <p>E. Automatisering en digitalisering</p>	 <p>F. Circulaire economie</p>
33%	36%	44%
		<p>D + E + F = 38% Next economy kansen op bedrijventerrein Basis</p>
<p>Zeggershoek-Fabelenweg heeft een basis potentie voor de drie next economy thema's. Dit houdt in dat het terrein in de huidige situatie moeizaam kan inspelen op deze trends. Als gevolg ligt de prioriteit bij de basis van een toekomstbestendig bedrijventerrein: schoon, heel en veilig, voldoende duurzaam en georganiseerd.</p>		

Waar liggen kansen?

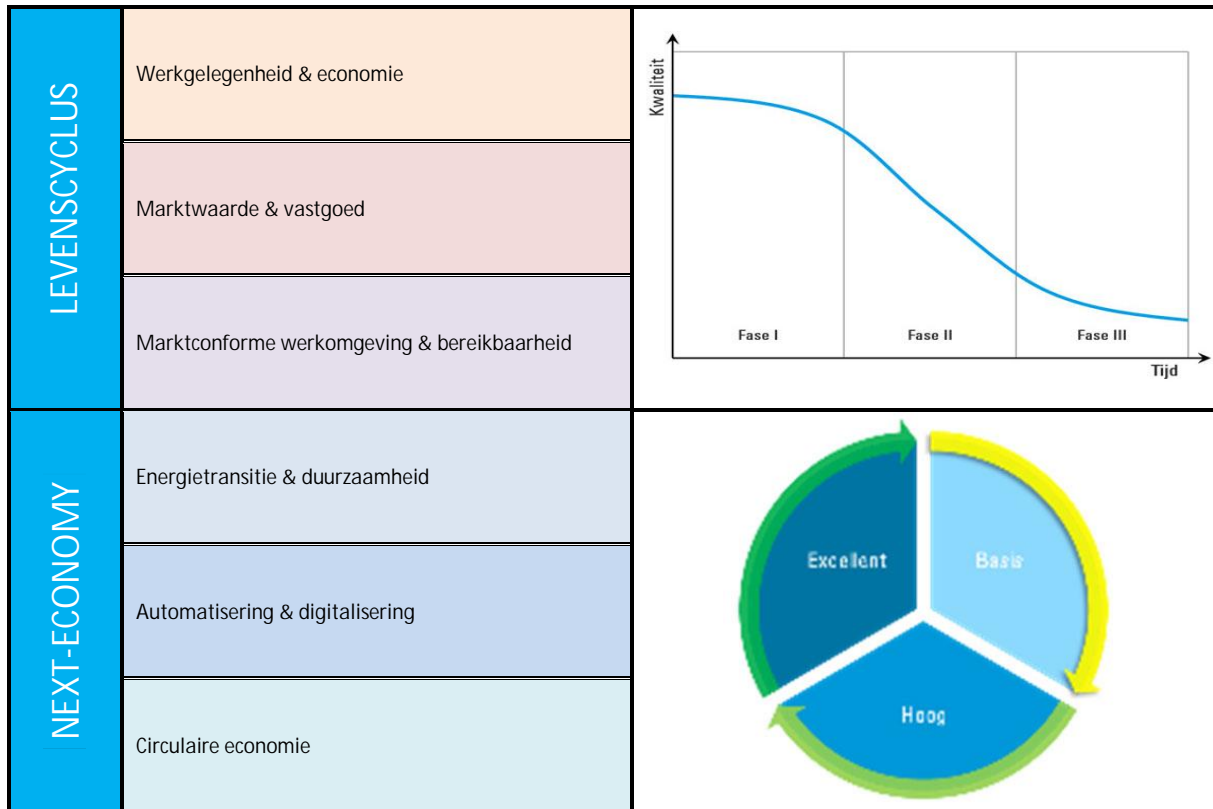
		Next economy investeringsthema's		
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
Energietransitie en duurzaamheid	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	<ul style="list-style-type: none"> Op Zeggershoek-Fabelenweg kan in potentie circa de helft van het gehele elektriciteitsverbruik van bedrijven bespaard worden door zonnepanelen op grote daken te realiseren. Breng hiervoor de draagkracht van de daken op het terrein in beeld. Daken die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen bedekt worden met sedum, een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Zeggershoek-Fabelenweg. Door collectief, bijvoorbeeld via een ondernemersvereniging, sedumdaken aan te kopen kan geld bespaard worden. Pas ook halfopen verharding toe op Zeggershoek-Fabelenweg. Zeggershoek-Fabelenweg is een groot terrein met erg veel verharding. Halfopen verharding is relatief goedkoop en draagt bij aan de klimaatadaptatie en het verminderen van hittestress op het terrein. 		
Automatisering en digitalisering	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Innovatief vermogen	Digitale infrastructuur	Robotisering
		<ul style="list-style-type: none"> Op terreinniveau zijn er op Zeggershoek-Fabelenweg gelet op het gevestigd bedrijfsleven weinig aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met automatisering en digitalisering. Er zijn geen acties nodig op dit thema. 		
Circulaire economie	Wat valt op en welke acties zijn nodig?	Circulaire banen	Circulaire initiatieven	Bestemmingsplanruimte
		<ul style="list-style-type: none"> Naast de goede gebruiksmogelijkheden vanuit het bestemmingsplan zijn er geen concrete aanknopingspunten voor circulaire economie op Zeggershoek-Fabelenweg. 		

Ontwikkelrichting Zeggershoek-Fabelenweg

Zeggershoek-Fabelenweg ontwikkelt zich van grootschalig perifeer bedrijventerrein met her en der rommelige panden naar een goed bereikbaar bedrijventerrein waar nette functionele panden worden afgewisseld met halfopen verharding en fraaie groene structuren. Er zijn zonnepanelen op geschikte daken gerealiseerd, niet geschikte daken zijn bedekt met sedum.

Bijlage: Uitleg terreinpaspoorten

In de terreinpaspoorten van STEC worden bedrijventerreinen geduid en beoordeeld aan de hand van scores op twee gebieden: (1) de fase op de levenscyclus en de (2) kansen op Next-Economy investeringsthema's. De fase op de levenscyclus wordt onderverdeeld in de categorieën 'werkgelegenheid & economie', 'marktwaarde & vastgoed' en 'marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid', waarbij fase 1 kwalitatief het sterkst is en fase 3 het zwakst. De kansen op Next-Economy investeringsthema's worden onderverdeeld in de thema's 'energietransitie & duurzaamheid', 'automatisering & digitalisering' en 'circulaire economie'.



Betreft de levenscyclusfase geeft STEC op basis van verschillende indicatoren scores voor de drie categorieën werkgelegenheid & economie, marktwaarde & vastgoed en marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid. Deze scores worden weergegeven in de vorm van percentages. Het gemiddelde percentage is de uiteindelijke score van het betreffende bedrijventerrein op de levenscyclusfase. Scoort het terrein boven de 60% dan belandt het in fase 1, tussen de 40% en 60% in fase 2 en een score onder de 40% betekent dat het terrein op de levensfasecyclus in fase 3 valt. De horizontale as in de levensfasecyclus geeft 'tijd' weer. Het is niet per definitie zo dat hoe meer tijd er verstrijkt, hoe groter de kans is dat het terrein in fase 3 terecht komt. Met de juiste publiek-private investeringen kan een bedrijventerreinen in fase 2 weer in fase 1 terecht komen in plaats van dat het afglijdt naar fase 3.

Betreft de Next-Economy investeringskansen geldt een soortgelijke methodiek. Ook hier worden in de vorm van percentages scores gegeven voor drie thema's, in dit geval energietransitie & duurzaamheid, automatisering & digitalisering en circulaire economie. Een gemiddelde score van boven de 60% betekent dat het bedrijventerrein een excellente potentie heeft wanneer het Next-Economy investeringskansen betreft. Een score tussen de 40% en 60% komt neer op een hoge potentie, terwijl terreinen met een score lager dan 40% slechts beschikken over een basispotentie.