

Kwaliteitsscan bedrijventerrein Noordelijk deel Westermaat Zuidwest, Hengelo



Rapportage

Gemeente Hengelo

September 2014
Definitief

INHOUDOPGAVE

1	METEN VAN DE KWALITEIT VAN BEDRIJVENTERREINEN	5
1.1	Doel en centrale vragen	5
2	KWALITEITSSCAN NOORDELIJK DEEL WESTERMAAT ZUIDWEST TE HENGEL	7
2.1	Fysieke kenmerken	7
2.2	Bereikbaarheid	8
2.3	Sterrenkwalificatie	8
2.4	Toelichting sterrenkwalificatie	10
2.5	Potentiele kwaliteit en kansenkaart	15
2.6	Aandachtspunten voor het behouden van de huidige kwaliteit	17
2.7	Conclusie	19
	COLOFON	21
	BIJLAGE 1: GEÏNTERVIEWDEN	23

1 METEN VAN DE KWALITEIT VAN BEDRIJVENTERREINEN

Herstructurering van bedrijventerreinen is een onderwerp dat hoog op de (politieke) agenda staat. Een groot aantal partijen (Rijk, provincies, gemeenten en ondernemersverenigingen) is dan ook naarstig op zoek naar mogelijkheden om op bedrijventerreinen gerichte ingrepen te doen waarmee de kwaliteit van bestaande terreinen kan worden verhoogd. Ook in Overijssel wordt actief ingezet op het herstructureren van bedrijventerreinen.

De vraag die vervolgens in discussies veel aan de orde komt is waar partijen moeten beginnen met de opgave om bedrijventerreinen te verbeteren. Als de kwaliteit te wensen over laat, om welke onderwerpen gaat dat dan en welke acties zijn nodig om verbeteringen aan te brengen? Welke inzet is gewenst en ook belangrijk, welke partijen zijn verantwoordelijk voor welke acties?

U heeft aan Royal HaskoningDHV gevraagd de Kwaliteitsscan Bedrijventerreinen in te zetten in het kader van het vraagstuk van de herstructurering van bedrijventerrein Westermaat Zuidwest, noordelijk deel. Inzicht is hiervoor nodig in de huidige kwaliteit van het bedrijventerrein en, in het licht van de potentiële kwaliteit van het bedrijventerrein, de wijze waarop de herstructureringsinzet kan plaatsvinden. In 2008 is reeds een kwaliteitsscan voor het gehele bedrijventerrein Westermaat Zuidwest uitgevoerd. De herstructureringsopgave is echter vooral actueel op het noordelijk deel van het terrein. Daarnaast is de rapportage uit 2008 verouderd. Daarom is een herziene scan uitgevoerd voor het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest, waarvan deze rapportage de resultaten laat zien.

1.1 Doel en centrale vragen

Het doel van het onderzoek is:

Het verkrijgen van inzicht in de huidige en de potentiële kwaliteit van bedrijventerrein Westermaat Zuidwest (noordelijk deel) en (gelabeld aan de hand van een sterrenkwalificatie) de wijze waarop de potentiële kwaliteit kan worden behaald.

Om tot deze doelstelling te komen wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Welke sterrenkwalificatie krijgt het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest in de nulmeting?
- Welke potentiële sterrenkwalificatie past bij het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest?
- Als de potentie van het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest hoger ligt dan de sterrenkwalificatie zoals resulterend uit de nulmeting, welke stappen dienen dan genomen te worden om tot deze potentiële sterrenkwalificatie te komen?

2 KWALITEITSSCAN NOORDELIJK DEEL WESTERMAAT ZUIDWEST TE HENGELO

2.1 Fysieke kenmerken

In onderstaande tabel zijn de fysieke kenmerken weergegeven van het noordelijk deel van het terrein Westermaat Zuidwest.

FYSIEKE KENMERKEN	
Naam terrein/aemeente	Noordelijk deel Westermaat ZW
Fase	Beheer
Segment	Gemengd
Bereikbaarheid	profiel B
Specifieke kenmerken	
Oppervlak	17,5 hectare
Leeftijd	25-50 jaar
Ontsluiting	Snelweg & OV
Hindercategorie	milieucategorie 3
Gem. huurprijs	NB
Gem. grondprijs	125 euro per m2
Gem. WOZ waarde	€ 583.128
Leegstand	< 5%

Westermaat Zuidwest wordt getypeerd als een gemengd bedrijventerrein. Voor de beoordeling van dit terrein is daarom de scorekaart “Gemengd bedrijventerrein” gehanteerd.

Kenmerkend voor het gemengde karakter is de verscheidenheid aan bedrijvigheid. Westermaat Zuidwest telt relatief veel bedrijven in de groothandel en de traditionele perifere detailhandel (ABC goederen). Zo zijn op het terrein onder meer Seats and Sofa's, de Kwantum en diverse autohandelaren gevestigd. Opvallend is daarnaast het Expo Business Parc, dat deels is ontwikkeld en ongeveer de helft van het te bestuderen terrein omvat.

Adviesbureau Must heeft een ontwikkelingsvisie gemaakt voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van het terrein en een uitbreiding aan de westzijde. Hierin is ook de ontwikkeling van het genoemde Expo Business Parc opgenomen (in de studie wordt gesproken van Innovatiepark A1). Een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden is vastgelegd in het bestemmingsplan Expo. Voornemen is om hier in de toekomst meer hoogwaardige bedrijfshuisvesting te realiseren. De start is gemaakt met de bouw van het hoofdkantoor van de Odin groep. De Odin Groep bestaat uit zeven IT-bedrijven die gezamenlijk gebruik maken van het aanwezige datacenter en de logistieke faciliteiten.

2.2 Bereikbaarheid

Het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest ligt direct aan de A1 en via de Bornsestraat en de Vosboerweg is het terrein ontsloten. De wegen zijn echter gevoelig voor congestie waardoor de autobereikbaarheid vooral tijdens de spits terugloopt en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein aanzienlijk afneemt.

De bereikbaarheid van het noordelijke deel van Westermaat Zuidwest via het openbaar vervoer is goed. Er is geen treinstation aanwezig in de directe omgeving van het terrein, maar met verschillende busverbindingen en bushaltes is het terrein goed ontsloten per openbaar vervoer. Het centraal station in Hengelo is met de bus binnen 10 minuten te bereiken.

2.3 Sterrenkwalificatie

Als resultaat uit de nulmeting (bedrijventerrein bezoek en (telefonische) interviews met diverse partijen) blijkt dat het noordelijk Westermaat Zuidwest 0 sterren heeft op dit moment. Een belangrijke oorzaak hiervan is de ontoereikende infrastructuur van het terreindeel. Het terrein scoort op een aantal basisvoorzieningen voor het goed functioneren van een bedrijventerrein onvoldoende en op een groot deel van de criteria een (magere) voldoende. Deze magere voldoende verdienen blijvende aandacht.

Het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest heeft de potentie een 4 sterrenkwalificatie te krijgen. Dat de potentie nog niet behaald is, heeft te maken met vier criteria waarop in de nulmeting nog niet voldoende is gescoord. In de toelichting van de sterrenkwalificatie en bij de kansenkaart zal hier verder op in worden gegaan.

Op dit moment lijkt het niet haalbaar om vijf sterren te halen. Dit geldt vooral voor het deel van het terrein waarop al (verouderde) bedrijfspanden zijn gevestigd. Het Expoterrein kan als hoogwaardig terrein worden herontwikkeld en heeft op zichzelf wel de potentie om de maximale 5 sterren te halen. Nieuwe ontwikkelingen op dit deel van het bedrijventerrein zijn al opgenomen in de ontwikkelvisie, een deel is ook verankerd in het bestemmingsplan. Voor het terrein als geheel blijft daarom de potentie van 4 sterren staan. De potentie van het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest en de sterrenkwalificatie van de nulmeting is weergegeven in onderstaand kader.

Potentie van noordelijk deel Westermaat Zuidwest	Sterrenkwalificatie nulmeting
	

De beoordeling van Westermaat Zuidwest is weergegeven in het figuur op de volgende bladzijde. Hierbij is de sterrenkwalificatie per hoofdcriterium aangegeven. Het Noordelijk deel van Westermaat Zuidwest scoort op de hoofdcriteria “Organisatie en beheer” en “Milieuprestaties” met 5 sterren zeer goed. Voor de hoofdcriteria “Ruimtelijke inrichting en Beeldkwaliteit”, “Faciliteiten en voorzieningen” en “Economie” is op verschillende vlakken niet de maximale score behaald en deze criteria bepalen dan ook de sterrenkwalificatie van 0 sterren in de nulmeting. Onvoldoende scores op de subcriteria ‘infrastructuur’, ‘veiligheid’ en ‘bewegwijzering’ zijn hier bepalend geweest.

Beoordeling noordelijk deel Westermaat Zuidwest					
Nu: 0 sterren					
Potentie: 4 sterren					
	*	**	***	****	*****
Ruimtelijke inrichting & beeldkwaliteit	(30/52)				
Faciliteiten en voorzieningen	(12/20)				
Milieuprestaties	(19/25)				
Economie	(25/35)				
Organisatie en Beheer	(22/30)				

Nadere uitleg score-methodiek

Op basis van een locatiebezoek, bureau-onderzoek en interviews met de gemeente, parkmanagement en ondernemersvereniging zijn voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein Westermaat Zuidwest een sterrenkwalificatie voor de huidige situatie (nulmeting) en een potentiële sterrenkwalificatie bepaald. Deze sterrenkwalificatie is tot stand gekomen door het toepassen van een scorekaart waarbij punten kunnen worden gescoord op 5 hoofdcriteria met daaronder 32 subcriteria. Als een bedrijventerrein in de nulmeting nul sterren scoort op één hoofdcriterium is de totaalscore van het terrein ook 0 sterren (de zogenaamde laagste waarde methodiek). Als een subcriterium essentieel is om 1 ster te kunnen behalen voor een bepaald hoofdcriterium en dit subcriterium scoort onvoldoende, dan scoort het hoofdcriterium 0 sterren (ook hier geldt de laagste waarde). In theorie is het dus mogelijk dat een terrein 0 sterren scoort terwijl 31 van de 32 subcriteria goed scoren en één subcriterium onvoldoende scoort. Het onvoldoende scorende subcriterium is in dat geval essentieel om 1 ster te kunnen behalen: het is dus een essentiële basisvoorziening voor het goed functioneren van een bedrijventerrein. De relatieve waarde van de verschillende subcriteria is afhankelijk van het type terrein (voor gemengde terreinen zijn deels andere criteria belangrijk dan voor hoogwaardige kantoorparken) en is tot stand gekomen door overleg in de klankbordgroep kwaliteitsscan. De klankbordgroep bestond onder andere uit de provincie Overijssel, VNO/NCW en de milieufederatie.

Om de maximale score van 5 sterren te bereiken, moeten alle subcriteria minimaal met een voldoende beoordeeld zijn. Daarnaast moet op een groot deel van alle criteria de score goed behaald zijn.

2.4 Toelichting sterrenkwalificatie

Criteria	Subcriteria	Beoordeling	Toelichting
Ruimtelijke inrichting & beeldkwaliteit	Wegenstructuur	Onvoldoende	De wegenstructuur is ontoereikend aangezien de hoofdontsluiting vanuit de Bornsestraat / Vosboerweg onoverzichtelijk is en vooral tijdens de spits overbelast is. De interne structuur op het terrein is sterk verouderd. Wegen zijn smal, bochtig en in enkele gevallen doodlopend, waardoor keren van (vracht)auto's lastig is.
	Samenhang stedenbouw	Voldoende	Alleen voor het Expo Business Parc (en een klein gebied hieraan grenzend – het veld A4) is een beeldkwaliteitsplan aanwezig. Voor de rest van het gebied is het welstandsbeleid van toepassing. Dit beleid is minder strikt dan een beeldkwaliteitsplan. Ondanks de (gedeeltelijke) afwezigheid van een beeldkwaliteitsplan laat het terrein een redelijke samenhang in stedenbouw zien.
	Uitstraling openbare ruimte, groen en water	Voldoende	De uitstraling van de openbare ruimte is voldoende. Er zijn wel grote verschillen aanwezig tussen de verschillende delen van het terrein. Dit varieert van minimale kwaliteit en onderhoud tot de hoge kwaliteit van de openbare ruimte met water als beeldkwaliteit.
	Natuurkwaliteit	Onvoldoende	Groene daken ontbreken en bij de inrichting van het terrein lijkt niet bewust rekening te zijn gehouden met natuurkwaliteit en / of ecologie.
	Uitstraling gebouwen	Voldoende	De uitstraling is erg afwisselend. Bij de meeste gebouwen is de uitstraling goed, maar enkele gebouwen hebben een impuls nodig qua onderhoud.
	Buitenopslag afgeschermd	Voldoende	De aanwezige buitenopslagen zijn grotendeels afgeschermd en hebben weinig negatieve invloed op de algemene uitstraling van het terrein.
	Water	Uitmuntend	Het terrein kampt niet met wateroverlast. Bijna het gehele terrein beschikt zover bekend over gescheiden riolering.
	Intensief ruimtegebruik	Voldoende	De ruimte wordt redelijk intensief gebruikt. Er zijn nauwelijks braakliggende terreinen en paardenweiden, echter het grote (lege) parkeerterrein aan de Expolaan zorgt ervoor dat het intensieve ruimtegebruik met een magere voldoende wordt beoordeeld. Daarnaast is de bebouwing op een paar gebouwen na relatief laag (éénlaagse bebouwing).

	Intern zoneren en clusteren bedrijven	Voldoende	Bedrijven met een hoge milieucategorie zijn nauwelijks op het terrein aanwezig. Verspreid over het terrein liggen enkele bedrijfswoningen. Deze zouden in de toekomst beperkingen kunnen opleveren voor de bedrijfsfuncties op het terrein. Van een sterke clustering van typen bedrijven is geen sprake.
	Goede aanpassing en/of aansluiting bij woonomgeving	Voldoende	Het terrein heeft een redelijke aansluiting op de omgeving. De aanwezige perifere detailhandel trekt mensen uit de omgeving naar het terrein en het terrein heeft een verbindingsfunctie voor fietsers (fiets snelweg).
Faciliteiten en voorzieningen	Fiets- en wandelpaden	Voldoende	Er zijn meerdere vrijliggende fiets- of wandelpaden op het terrein. Alleen de fietsvoorziening ter hoogte van de Vosboerweg is niet logisch, onoverzichtelijk en daardoor onveilig.
	Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten	Voldoende	Er is een beperkt aantal voorzieningen (gericht op de werknemers) aanwezig op / nabij het terrein. Zo zijn er een fastfoodketen en een benzinepomp. Veel bedrijven lossen het intern op met een bedrijfskantine. Op de andere delen van Westermaat zijn nog aanvullende voorzieningen aanwezig.
	Vervoermanagement	Goed	Het terrein is met een buslijn direct verbonden met het station van Hengelo. Er zijn meerdere bushaltes op het terrein.
	Veiligheid (sociaal)	Voldoende	De verlichting en de opzet van het bedrijventerrein zijn redelijk goed. Echter uit onderzoek blijkt dat een deel van de werknemers zich onveilig voelt. Kofferbakhandel, ongewenste personen die zich op het terrein ophouden en drugsafval zijn vooral de veroorzakers van dit onveilige gevoel. Tevens vinden er vrij vaak auto-inbraken plaats.
Milieuprestaties	Energie	Voldoende	Er is geen energiescan voor het gehele terrein uitgevoerd. Bij nieuwbouw en grootschalige verbouw is een energiescan (doorgaans) onderdeel van het ontwerp. Ook bij het Expo terrein is hier expliciet aandacht aan gegeven (Breeam Excellent certificaat, gerealiseerde vijfverpartij). Voor individuele bedrijven zonder bouwplannen worden alleen scans uitgevoerd wanneer er opvallende pieken in energieverbruik worden waargenomen.
	Duurzaam bouwen – multifunctionaliteit	Voldoende	Het terrein biedt in de nieuwere gebouwen mogelijkheden voor flexibel gebruik. Er zijn moderne kantoor- en (perifere)

			detailhandelsgebouwen die door bedrijven uit verschillende sectoren te gebruiken zijn. Voor de oudere bebouwing is dit niet / minder het geval.
	Duurzaam bouwen – duurzaam materiaalgebruik	Voldoende	De aandacht voor duurzaam bouwen is wisselend. Bij het Expoterrein is hier volop aandacht aan besteed, hetgeen ook is terug te zien in de ontwikkelingsvisie voor het gebied. Bij de oudere bebouwing op het terrein heeft duurzaam materiaalgebruik minder specifiek aandacht gekregen. Bij een eerstvolgende herontwikkeling van bedrijfspanden kan hier specifieke aandacht aan duurzaam bouwen worden gegeven, bijv. met ondersteuning vanuit de gemeente.
	Bodemverontreiniging	Goed	Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging.
	Luchtkwaliteit	Goed	Er wordt voor zover bekend voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit.
Economie	Imago	Goed	Het terrein heeft als onderdeel van het gehele Westermaat terrein een goed imago.
	Werknemersklimaat	Voldoende	Het terrein oogt ruim en schoon, netjes en ligt dichtbij Hengelo centrum plus er zijn een aantal voorzieningen voor werknemers aanwezig.
	Site marketing	Goed	Via de website van de gemeente Hengelo is eenvoudig informatie te vinden over ondernemen in Hengelo en het terrein Westermaat. Ook de website van de ondernemersvereniging biedt enige informatie.
	Segmentering	Voldoende	Gelijke branches worden niet bewust geclusterd. Dit kan verder worden versterkt. Op het niveau van geheel Westermaat vindt clustering plaats (op de terreindelen Campus (meer hoogwaardig), Plein (perifere detailhandel), Zuidwest (gemengd). Op Westermaat zuidwest zelf is deze clustering beperkt, hoewel zich in de loop der tijd veel perifere detailhandel heeft gevestigd. De herontwikkeling van Expo biedt kansen om dat terreindeel een duidelijk profiel mee te geven.
	Bewegwijzering	Onvoldoende	Er is weinig bewegwijzering en deze is niet uniform. De huisnummers en de bedrijven zijn niet centraal weergegeven. De bewegwijzering moet eenduidiger en overzichtelijker.
	Mate van leegstand	Goed	Weinig tot geen leegstand.
	Digitale	Voldoende	De digitale bereikbaarheid kan beter. Er is

	bereikbaarheid		de mogelijkheid om op het glasvezelnet aan te sluiten, maar dit gaat nog voor ieder bedrijf apart. Dit is niet efficiënt dus hier zijn verbeteringen mogelijk.
Organisatie en beheer	Beveiliging (bedrijf)	Voldoende	Vanuit parkmanagement wordt collectieve beveiliging aangeboden, dat werkt met cameratoezicht en surveillance. Helaas maakt slechts een klein deel van de ondernemers hier gebruik van. Het is lastig om op één lijn te komen met alle ondernemers, waardoor veel verschillende beveiligers actief zijn op het terrein.
	Faciliterende rol overheid	Voldoende	De samenwerking tussen ondernemers en gemeente is voldoende. De lijntjes zijn kort en men weet elkaar goed te vinden. De ondernemersvereniging geeft aan dat ondernemers het wel vaak lang vinden duren voordat problemen worden opgelost of vragen worden beantwoord.
	Terreinmanagement	Goed	Er is een ondernemersvereniging aanwezig, deze is actief en een aanzienlijk deel (40 tot 50%) van de bedrijven is lid.
	Parkeren	Voldoende	Er zijn over het algemeen geen parkeerproblemen. Bij kleine bedrijven zonder eigen parkeerplaats staan soms auto's langs de weg. Dit heeft echter weinig invloed op de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming. De gemeente Hengelo heeft wel overlast van parkerende vrachtwagens. Er is geen centrale parkeerplek, waardoor zij soms op punten parkeren waar het niet geschikt is.
	Beheer terrein door één organisatie	Goed	Er is parkmanagement aanwezig: Klapwijk parkmanagement
	Coördinatie en inkoop collectieve voorzieningen	Voldoende	Mogelijkheden voor gezamenlijke inkoop van diensten en voorzieningen worden deels benut zoals de centrale inkoop van energie en andere collectieve contracten.

Fietsvoorzieningen



Vervoersmanagement



Uitstraling van de openbare ruimte, groen en water



2.5 Potentiele kwaliteit en kansenkaart

De potentiële kwaliteit van het terrein wordt gewaardeerd op 4 sterren. Hieronder is weergegeven op welke punten het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest verbeteringen moet aanbrengen om extra sterren te bemachtigen. Uitgangspunt is de sterrenkwalificatie van de nulmeting, welke is bepaald op 0 sterren. Met verbeteringen op slechts één criteria, namelijk de wegenstructuur, stijgt het bedrijventerrein al naar 3 sterren. Met nog enkele extra verbeteringen kan het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest van 3 sterren naar een score van 4 sterren. Onderstaande subcriteria dienen verbeterd te worden totdat ze tenminste een voldoende scoren.

Ster	Subcriteria	Knelpunten	Maatregelen	Haalbaarheid
	1. Wegen-structuur	De wegenstructuur is ontoereikend aangezien de hoofdontsluiting vanuit de Bornsestraat vooral tijdens de spits overbelast is. De interne structuur op het terrein is sterk verouderd en er zitten veel bochten in de wegen waardoor keren van (vracht)auto's lastig is. Verbetering van de ontsluiting wordt gezien als randvoorwaarde voor een succesvolle herontwikkeling van het Expoterrein.	De entree (Bornsestraat / Vosboerweg) van het bedrijventerrein dient te worden aangepakt voor een betere doorstroming. Daarnaast is de Vosboerweg voor fietsers niet goed toegankelijk en niet verkeersveilig. dit zou gelijktijdig opgepakt kunnen worden. Veel vrachtwagens keren op de rotonde op de Expolaan. Dit is niet wenselijk en moet op een andere manier opgelost worden.	Technisch: - Haalbaar Financieel: - Kostbaar, gezien beperkte financiële middelen Organisatorisch: - Haalbaar

Ster	Subcriteria	Knelpunten	Maatregelen	Haalbaarheid
	14. Veiligheid (sociaal)	Uit onderzoek blijkt dat een deel van de werknemers zich onveilig voelt. Kofferbakhandel, ongewenste personen die zich op het terrein ophouden en drugsafval zijn vooral de veroorzakers van dit onveilige gevoel. Tevens vinden er vrij vaak auto-inbraken plaats.	Probeer een collectief beveiligingssysteem (hier liggen al initiatieven bij de ondernemersvereniging, maar het komt nog niet goed van de grond) op te zetten door gebruik te maken van o.a. cameratoezicht en het plaatsen van toegangspoorten / hekken zodat werknemers zich voornamelijk 's avonds veiliger gaan voelen. Door deze maatregelen kunnen ongewenste personen / zaken eerder worden waargenomen en / of worden geweerd.	Technisch: - Haalbaar Financieel: - Haalbaar Organisatorisch: - Vraagt aandacht, lastig om ondernemers op een lijn te krijgen

	24. Bewegwijzering	Er is weinig bewegwijzering en deze is niet uniform. De huisnummers en de bedrijven zijn niet centraal weergegeven.	De bewegwijzering moet eenduidiger en overzichtelijker. Bij de entree van het gebied dient duidelijk te worden aangegeven welke bedrijven waar gevestigd zijn.	Technisch: - Haalbaar Financieel: - Haalbaar Organisatorisch: - Haalbaar
	4. Natuurkwaliteit	Er is met uitzondering van enkele stukken op het terrein weinig aandacht voor natuurkwaliteiten en / of ecologie.	Aandacht voor duurzame ontwikkeling van het terrein is nodig (materialen, energie, etc.). Daarbij kan ook gekeken worden naar de natuurkwaliteit, denk bijv. aan het aanbrengen van groene daken en groene oevers op het terrein. De inrichting die bij het nieuwe kantoor aan de Expolaan aanwezig is, kan daarbij als voorbeeld dienen.	Technisch: - Haalbaar Financieel: - Haalbaar Organisatorisch: - Haalbaar

2.6 Aandachtspunten voor het behouden van de huidige kwaliteit

Met een aantal verbeteringen kan de kwaliteit van het noordelijke deel van Westermaat West worden verhoogd tot 3 of vier sterren. Het bedrijventerrein scoort op een aantal criteria nog voldoende, waarbij blijvende aandacht en wellicht maatregelen gewenst zijn. Deze aandacht is nodig om te voorkomen dat het terrein geleidelijk afzakt naar een lager niveau.

In het geval van het noordelijke deel van Westermaat Zuidwest zijn er vier criteria, die nu nog voldoende scoren, maar waar blijvende aandacht en maatregelen gewenst zijn.

Samenhang stedenbouw en clustering

Bij de herontwikkeling van het Expoterrein is het wenselijk om aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit, om zo een terrein te ontwikkelen dat lange tijd 'mee kan'. Het gemaakte stedenbouwkundige plan van Must, dat ook ingaat op de kwaliteit van de openbare ruimte, kan hiervoor worden gebruikt. Indien de plannen sterk wijzigen, dan dient het te worden geactualiseerd. Met de ontwikkeling van het Expo-terrein ontstaat vanzelf een clustering van hoogwaardigere dienstverlening op het Expo-terrein, terwijl de rest van het noordwestelijke terreindeel uit gemengde bedrijvigheid zal blijven bestaan. Op dit laatste deel zal kwaliteitsverbetering vooral mogelijk zijn door:

- a) verbetering van de infrastructuur (Vosboerweg en aansluiting op de Bornsestraat), fietspaden en de aangrenzende openbare ruimte.
- b) private initiatieven voor verbouw / nieuwbouw op de eigen bedrijfskavels. Deze worden, conform het huidige welstandsbeleid, aan een 'gemiddeld welstandsniveau' getoetst. Te overwegen is om aan de hoofdroute naar Expo (Vosboerweg / Wegtersweg) bij nieuwbouw/verbouw van bedrijfspanden een hogere beeldkwaliteit (hoog niveau) te vragen.

Intensief ruimtegebruik

De ruimte op het terrein wordt redelijk intensief gebruikt. Echter het grote parkeerterrein aan de Exoplaan (zie onderstaande foto) blijft grotendeels ongebruikt. Daarnaast is de bebouwing op het bedrijventerrein op een paar gebouwen na relatief laag (éénlaagse bebouwing). Om in de toekomst op dit criterium voldoende te blijven scoren, dient er meer gebruik te worden gemaakt van meerlaags bouwen en dubbel / gezamenlijk gebruik van functies (parkeren, kantines). Uiteraard zijn hiervoor volop mogelijkheden bij de herontwikkeling van het expoterrein.



Aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten

Op het deel van het bedrijventerrein dat in deze scan is opgenomen, zijn enkele voorzieningen aanwezig maar het aanbod is erg beperkt. Vooral het aanbod van restaurants en / of lunch rooms is beperkt. Mocht de zakelijke dienstverlening op het noordelijke deel van Westermaat Zuidwest in de toekomst een grotere rol krijgen, is het wenselijk om het aanbod van voorzieningen en faciliteiten voor werknemers uit te breiden (mogelijk onderdeel van de plannen voor Expo).

Fiets en wandelpaden

Er zijn voldoende vrij liggende fiets- of wandelpaden op het terrein. Alleen de fietsvoorziening ter hoogte van de Vosboerweg is niet logisch (ontbreekt deels), is onoverzichtelijk en daardoor niet zo veilig. Daarnaast kunnen een aantal fietspaden een onderhoudsbeurt gebruiken.



Energie

In de plannen voor het te herontwikkelen terreindeel is de ambitie hoog voor het beperken van het energiegebruik. Voor het oudere deel is nog geen energiescan voor het gehele gebied uitgevoerd. Het uitvoeren van een energiescan kan inzicht geven in welke maatregelen hier mogelijk zijn. Daarnaast kan de gemeente actief suggesties (blijven) doen voor het nemen van energie / duurzaamheidsmaatregelen bij bedrijven die hun pand vernieuwen of uitbreiden.

2.7 Conclusie

Voor het noordelijk deel van Westermaat Zuidwest is de potentie van het bedrijventerrein vastgesteld op 4 sterren. Uit de kansenkaart blijkt dat met het aanpakken van een aantal criteria en het doorvoeren van bijbehorende maatregelen deze potentie bereikt kan worden. Prioriteit zou moeten worden gegeven aan:

- infrastructuur: vooral de entree van het bedrijventerrein dient te worden aangepakt voor een betere doorstroming en verkeersveiligheid.
- beveiliging: probeer een collectief beveiligingssysteem op te zetten door gebruik te maken van o.a. cameratoezicht en het plaatsen van toegangspoorten / hekken zodat werknemers zich veiliger gaan voelen.
- bewegwijzering: De bewegwijzering moet eenduidiger en overzichtelijker. Bij de entree van het gebied dient duidelijk te worden aangegeven welke bedrijven waar gevestigd zijn.

Ook zijn er voor dit bedrijventerrein een aantal criteria waar nu voldoende op is gescoord maar waar verdere verhoging van de kwaliteit noodzakelijk is.

De ambitie van de ondernemers en de gemeente bepaalt de kwaliteit waarop wordt ingezet. Voor het bereiken van drie of vier sterren zijn de benodigde verbeterpunten aangegeven. Daarnaast zijn er ook verbeterpunten aangegeven die niet direct bij zullen dragen aan een hogere sterrenkwalificatie maar desondanks wel de kwaliteit van het terrein positief zullen beïnvloeden. Afhankelijk van de wensen van de gemeente en de ondernemers kan een mix van maatregelen gekozen worden waarmee een kwaliteit wordt bereikt die voldoet aan de wensen van de belanghebbenden.

COLOFON

Opdrachtgever :	Gemeente Hengelo
Project :	Kwaliteitsscan bedrijventerreinen
Dossier :	BD4370-100-100
Omvang rapport :	19 pagina's
Auteur :	Pauline van Heugten
Bijdrage:	Bart Muskens
Projectmanager :	Jacques van Dinteren
Datum :	24 september 2014

BIJLAGE 1: GEÏNTERVIEWDEN

Gemeente Hengelo

Menno Moonen – Vergunningverlener en Procesmanager Bouw

Harrie Vranken – Beleidsadviseur Economie gemeente Hengelo

Ondernemers

Hans Lesscher – Algemeen directeur Odin Groep

Jeroen van der Geest - Voorzitter ondernemersvereniging Westermaat

Parkmanagement

John Hommersom RSE – Bedrijvenparkmanagers Klapwijk Parkmanagement