

Projectplan Toekomstbestendig Timmersveld

1. Inleiding

Timmersveld in Hengelo is een lokaal regulier gemengd MKB-terrein met een mix van kleine en grotere bedrijven. Het heeft een oppervlakte van 14 hectare en is volledig in gebruik. De vastgoedvoorraad is 81.400 m² BVO. Het aantal werkzame personen is 365 (2019) en het aantal bedrijfsvestigingen is 94 (2019).

De kwaliteit en functioneren van Timmersveld staat al jaren onder druk. Er is al jaren geen actieve ondernemersvereniging en geen Parkmanagement. Eind 2022 zijn hierin voorzichtige de eerste stappen gezet. De vereniging heeft een nieuw bestuur gevormd en is bezig met ledenwerving. In 2023 is door gemeente en de vereniging veelvuldig overleg geweest om te komen tot een plan om Timmersveld Toekomstbestendig te maken. In het plan wat voorligt doet de gemeente Hengelo en 7 bedrijven mee met investeringen. Voor 2 bedrijven geldt dat hun activiteiten niet worden meegenomen in de subsidieaanvraag, maar wel bijdragen aan de energietransitie.

Op Timmersveld zijn publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in de panden) hard nodig om het terrein toekomstbestendig te maken. De uitdagingen variëren van verbeteren infrastructuur, versterken duurzaamheid, renovatie gevels tot samenwerking ondernemers, energietransitie, veiligheid en promotie. Een aantal grotere bedrijven zijn afgelopen jaren weggetrokken, komend jaar zal nog één van de grotere bedrijven zich elders vestigen in Hengelo.

Ook overige bedrijven zullen vanuit dit project worden gestimuleerd om te investeren in het vergroenen en verduurzamen van hun bedrijf.

Gebied

Voor Timmersveld zien we dat investeringen in de openbare ruimte hard nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken.

De projectaanpak betreft het bedrijventerrein Timmersveld met de focus op het gebied Hamerstraat, Beitelstraat, Zaagstraat.

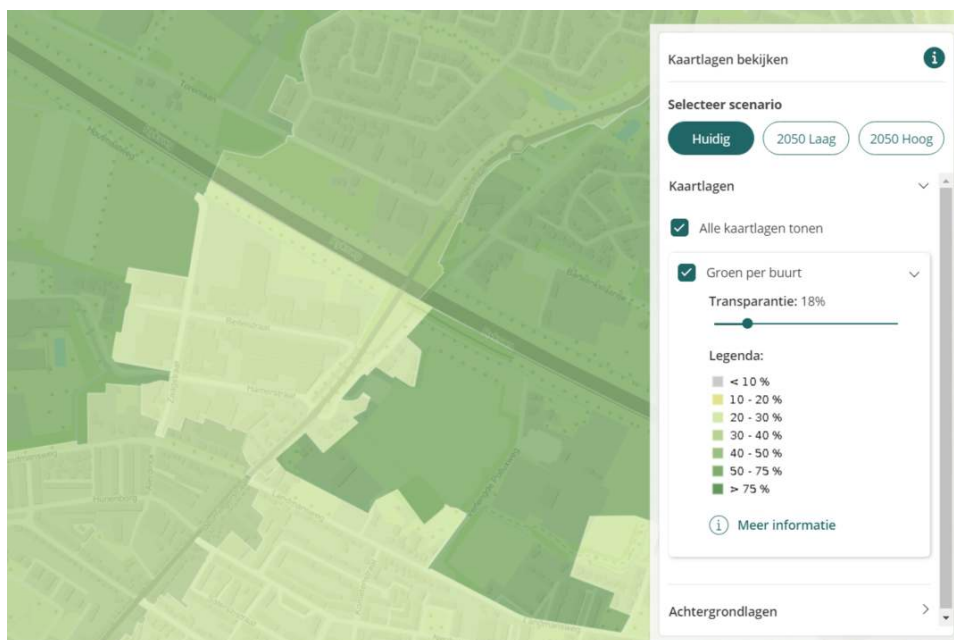




Luchtfoto Bedrijventerrein Timmersveld

Huidige situatie groen

De hoeveelheid op Timmersveld is nu beperkt, 20 – 30%.



2. Resultaten onderzoek Toekomstbestendigheid Provincie Overijssel

Onderstaand is een overzicht opgenomen van het provinciaal onderzoek uit 2021 naar de toekomstbestendigheid van Timmersveld. Op de drie thema's scoort Timmersveld in alle gevallen onder het gemiddelde. Wanneer naar de onderliggende waarden wordt gekeken blijkt dat er voornamelijk aandacht nodig is voor:

1. Kwaliteit vastgoed
2. Openbare ruimte
3. Bouwpotentie (stikstof)
4. Organisatiegraad
5. Energietransitie
6. Gezonde werkomgeving
7. Groene werkomgeving.

Aan de organisatiegraad is sinds medio 2021 gewerkt. Dit heeft geleidt tot de doorstart van de ondernemersvereniging en een aanzet voor Parkmanagement. De andere onderwerpen worden binnen dit project opgepakt. Daarnaast wordt het thema bereikbaarheid opgepakt, omdat dit als onvoldoende wordt ervaren.

Fysiek-ruimtelijk totaal



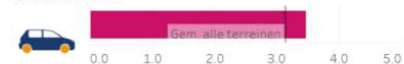
Openbare ruimte



Vastgoed



Bereikbaarheid



Digitale bereikbaarheid



Bouwpotentie (stikstof)



Sociaaleconomisch totaal



Economische ontwikkeling



Next Economy



Veiligheid



Organisatiegraad



Voorzieningen



Arbeidsmarkt



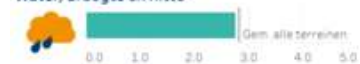
Duurzaam en gezond totaal



Energietransitie



Water, droogte en hitte



Circulaire economie



Gezonde werkomgeving



Groene werkomgeving



Duurzame mobiliteit



3. Aanpak

In 2024 willen we starten met werkzaamheden die Timmersveld in de volle breedte toekomstbestendig maakt. We vragen daartoe subsidie aan voor een palet aan activiteiten (zie betreffende paragraaf). Hiermee maken we Timmersveld aantrekkelijk voor (nieuwe) bedrijven, werknemers en investeerders.

Effecten

Bij succesvolle uitvoering van de samenhangende activiteiten (zie tabel volgende paragraaf) zal Timmersveld als werklocatie ruimtelijk-economisch beter functioneren, is er een betere verblijfskwaliteit, is de verbinding met aangrenzende gebieden beter, kan het de juiste bedrijven behouden en nieuwe aantrekken en zal het een duurzaam, groen en veilig karakter hebben.

De gemeente pakt in zijn geheel de openbare ruimte van het bedrijventerrein Timmersveld aan. Hierdoor zal het terrein aantrekkelijk worden en een betere kwalitatieve uitstraling gaan krijgen. Verduurzaming en klimaatadaptatie is hierbij een belangrijke uitgangspunt. Afgelopen jaren hebben een aantal bedrijven geïnvesteerd in hun eigen bedrijfslocatie. Verwacht wordt dat deze revitalisering ook andere bestaande bedrijven zal stimuleren om voor hun bedrijf ook een kwaliteitsimpuls te geven.

Stimuleren overige bedrijven

De ondernemers die investeren in het verduurzamen en vergroenen van hun bedrijf(terrein) zullen andere ondernemers stimuleren om hier ook actie op te ondernemen op het gebied van verduurzamen en vergroenen. De ondernemersvereniging Timmersveld zal hier in samenwerking met de gemeente Hengelo een stimulerende rol in vervullen.

Afstemming provincie

Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen we gesprekken gaan inplannen met deskundigen van de provincie Overijssel op het gebied van *Klimaatadaptatie* en *Energietransitie*. Dit om de mogelijkheden voor toepassen van nieuwe technieken te verkennen en daarmee de effecten eventueel te vergroten.

Kortom: een toekomstbestendig bedrijventerrein. Naast dat het bedrijventerrein hierdoor voor de huidige bedrijven aantrekkelijk wordt is het van belang het profiel van Timmersveld te herijken en voor deze (nieuwe) doelgroep een aantrekkelijke vestigingslocatie te zijn (Zie bijgevoegde terreinpaspoort STEC). We richten ons hierbij onder andere op de zakelijke dienstverlening.

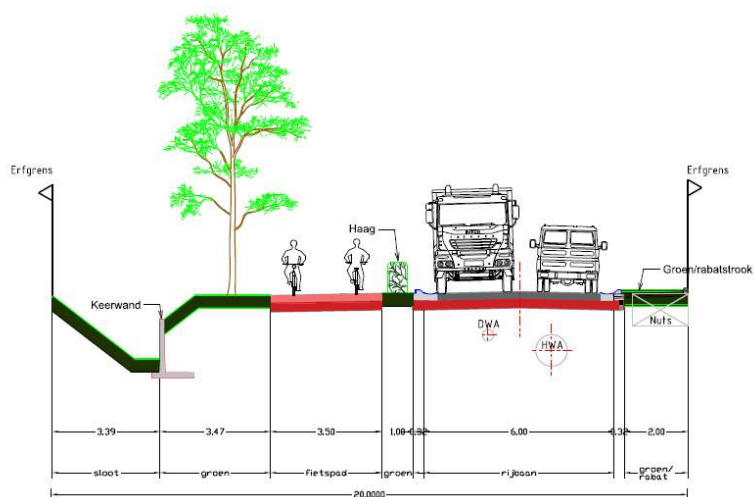
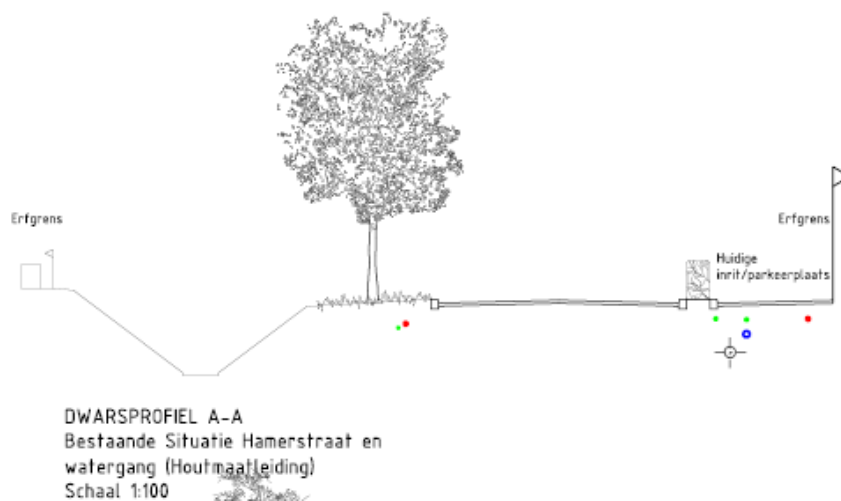
Effecten specifiek:

- Veilige wegen voor auto- en vrachtverkeer
- Fietsvriendelijke wegen (scheiding van vervoersmodaliteiten)
- Aantrekkelijker gebied voor zakelijke diensten en verzorgende functies¹
- Meer duurzame opwek van energie
- Meer vergroening
- Meer biodiversiteit
- Toename veiligheid
- Meer klimaatadaptatie

Activiteiten

Opgave	Toelichting en activiteiten
Natuurinclusiviteit <i>Vergroening en biodiversiteit</i>	Groene buitenruimte. Groene buitenruimte leidt tot meer biodiversiteit en leefbaar gebied om zakelijke diensten en verzorgende functies aan te trekken en behouden. Activiteiten: - Aanleg haag aan de Hamerstraat - Planten van 7 extra bomen langs de Hamerstraat - Realiseren van groene parkeerplaatsen (grasbeton) - Vergroening bij 'bedrijf 1' (Beitelstraat)
Klimaatadaptatie	Uit stresstest analyse blijkt dat de locatie Timmersveld zeer kwetsbaar is voor hevige neerslag. Bij hevige neerslag vormt zich water op straat en is er reële kans op water tegen de bedrijfsgevels. Bij de herinrichting wordt zo veel mogelijk regenwater bovengronds geborgen tussen de groenvoorzieningen, waarmee het regenwater het grondwaterpakket aanvult en daarmee bijdraagt aan het verminderen van de droogteproblematiek. Daarnaast worden de ondergrondse voorzieningen robuuster (regenwatervoorzieningen worden vergroot) aangelegd. Uit vervolganalyse blijkt dat de kwetsbaarheden sterk worden verminderd.
Energietransitie (en verduurzaming)	Divers bedrijven zijn of gaan bezig met het verduurzamen van hun bedrijfsvoering: Plaatsen van een accu a 80 kWh bij 'Bedrijf 2' voor de opslag van zonnestroom om vervolgens 's avonds de bussen met zonnestroom te laden. Plaatsen van een accu (30 kWh) bij 'Bedrijf 3' en 'Bedrijf 4' voor de opslag van zonnestroom als voorbereiding op de afbouw van de salderingsregeling en om meer zelf voorzienend te worden. Vervanging onderliggende dakhuid ivm het plaatsen van zonnepanelen bij 'bedrijf 5'. Plaatsen fietsenstalling met zonnepanelen en oplaadpunten. Door de gemeentelijke aanpassingen van de infrastructuur wordt Timmersveld aantrekkelijker voor fietsers. Het 'Bedrijf 3' zal daarom een fietsenstalling met zonnepanelen en oplaadpunten voor e-bikes plaatsen. Duurzame straatverlichting in de vorm van Led verlichting met bewegingssensor. <i>Buiten scope subsidieproject</i> 'Bedrijf 6' heeft 85 zonnepanelen laten plaatsen en het pand volledig laten isoleren. Volgende stap is de verwarming laten elektrificeren waardoor het pand volledig gasloos wordt. Deze kosten zijn niet meegenomen in de aanvraag. 'Bedrijf 7' zal verder verduurzamen voor de het plaatsen van zonnepanelen en elektrisch verwarmen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de aanvraag.

In onderstaande afbeelding een situatie van de huidige en toekomstige situatie van de Hamerstraat en een situatietekening van het gehele gebied met hierin de toekomstige situatie m.b.t. de openbare ruimte ingetekend.





4. Organisatie en Beheerplan

Het Projectplan is tot stand gekomen in overleg tussen gemeente, ondernemersvereniging en Parkmanagement. De ondernemersvereniging Timmersveld is een actieve vereniging die zich inzet voor het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein en wordt daarbij ondersteund door parkmanagement via Klapwijk Parkmanagement.

De aanpassingen in de openbare ruimte worden onderdeel van het beheerplan Openbare Ruimte van de gemeente Hengelo. Hiermee is het beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor meer dan 5 jaar gegarandeerd. De aanpassingen in de private ruimte worden onderhouden door de ondernemers zelf. Door periodiek overleg tussen gemeente en ondernemersvereniging wordt de integraliteit geborgd en afwijkingen gesignaleerd en opgepakt.

Ondernemers die deelnemen aan het project zullen andere ondernemers met hun voorbeelden inspireren om ook zelf stappen te zetten. Dit zal bijvoorbeeld gebeuren tijdens netwerkbijeenkomsten van de ondernemersvereniging en individuele gesprekken.

5. Nulmeting

Door STEC is een terreinpaspoort Timmersveld opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd en geeft een goed beeld van de nulsituatie.

Maatregel	Te verwachten effecten
Plaatsen LED verlichting met bewegingssensor	- Energiereductie - CO2 reductie - Duurzamer onderhoud door optimale storingsroutes te rijden i.p.v. kris kras door de stad - Verminderde ecologische voetafdruk
Planten van 7 extra bomen en aanleg haag Hamerstraat en groen Beitelstraat	Door het toepassen van een divers bomensortiment en het aanplanten van hagen zal de biodiversiteit (flora en fauna), hittestress, wateroverlast en luchtkwaliteit toenemen. Door het toepassen van een divers bomensortiment zal de flora en fauna in het gebied wordt verdubbeld. Bomen dragen bij aan de luchtkwaliteit; bomen nemen veel verschillende vervuilende stoffen, denk bijvoorbeeld aan de opname van CO2 en fijnstof. Dit betekent dat de aanplant van nieuwe bomen bijdragen aan een schonere luchtkwaliteit. Daarnaast zullen de bomen meehelpen aan het verminderen van de hittestress. Bomen zorgen voor schaduw, absorberen koolstofdioxide, geven zuurstof en frisse lucht af en zorgen voor een verkoelend effect. Bomen kunnen in sommige gevallen wel 10 tot 15 graden verkoelender effect geven. Niet alleen de bomen maar ook de hagen die gaan worden toegepast op het bedrijventerrein hebben een belangrijke functie. De hagen (plantvakken) die worden toegepast zullen meehelpen aan het waterbergend vermogen op het terrein. Het water dat nu op het bedrijventerrein valt wordt afgevoerd via de riolering. Door het toepassen van meer groen en het verlagen van de plantvakken kan het water de groenvakken inlopen. Dit komt ten gunste voor de waterberging en de planten.
Waterrobuuste aanpak (verminderen wateroverlast)	In de huidige situatie leidt hevige neerslag tot onacceptabele waterschijven op straat. Dit geeft risico op overlast en schade aan particuliere eigendommen. Daarnaast heeft de wateroverlast mogelijk economische gevolgen op het bedrijventerrein. De aanpak verbetert het volgende: - Regenwater op straat wordt sterk verminderd - Regenwater vult het grondwaterpakket aan (droogtebestrijding) - Groenvoorzieningen worden vergroot wat bijdraagt aan infiltratiemogelijkheden. Voor de volledigheid verwijzen wij naar het bijgevoegd hydrologisch onderzoek (Roelofs).

Aanleg grasbetonstenen	Een parkeerplaats die groen oogt en een klimaatadaptief nevendoeel heeft in de vorm van hittestressbestrijding, CO2-opname en waterberging.
Plaatsen van een accu a 80 kWh bij 'Bedrijf 4' voor de opslag van zonnestroom om vervolgens 's avonds de bussen met zonnestroom te laden. Plaatsen van een accu (30 kWh) bij 'Bedrijf 5 en 'Bedrijf 6' voor de opslag van zonnestroom als voorbereiding op de afbouw van de salderingsregeling en om meer zelf voorzienend te worden.	Door het plaatsen van een accu kunnen we ongebruikte opgewekte energie opslaan om later te gebruiken.
Fietsenstalling met zonnestroom	Minder CO2 uitstoot door meer woon-werkverkeer wat op de fiets gedaan wordt i.p.v. met de auto Minder CO2 uitstoot de opwek van duurzame energie.
Vervangen onderliggend dak ivm plaatsen zonnepanelen	Door deze aanpassingen kunnen de zonnepanelen worden geplaatst en draagt deze indirect bij aan duurzame energie, de uitstoot van schadelijke broeikasgassen en andere vervuilende stoffen worden aanzienlijk verminderd door het zelf opwekken van energie.

6. Planning

Werkzaamheden gemeente Hengelo

Q1 2024	Start aanbesteding openbare ruimte
Q2 2024	Gunning werk openbare ruimte
Q3 2024	Start werkzaamheden openbare ruimte
Q1 2026	Werkzaamheden gereed

Werkzaamheden bedrijven

2024	Plaatsen accu's
2025	Plaatsen fietsenstalling en vervangen onderliggend dak t.b.v. plaatsen zonnepanelen.
2026 Q2	Aanleg groen

7. Begroting

Voor de uitvoering van het project is een begroting opgesteld. Hiervoor is het format van Provincie Overijssel gebruikt en toegevoegd als bijlage.