Gemeente Almelo

Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

Augustus 2022













Gemeente Almelo

Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

Augustus 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord		
1	Inleiding	5
2	XL Businesspark 2 in Twente	7
3	Economische impact XL Businesspark 2	9
4	Is XL Businesspark 2 een excellente locatie?	11
5	Verkeer	13
6	Ecologie	17
7	Stikstof	19
8	Duurzaamheid	20
9	Water	22
10	Stedenbouwkundige opzet	25
11	Grondprijsadvies	29
12	Financiële analyse	33
13	Integrale afweging	36
14	Advies en vervolg	37

Gemeente Almelo

Voorwoord

De gemeente Almelo heeft het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken. De legitimatie voor dit onderzoek ligt in de uitkomsten van het onderzoek van de Stec Groep naar grootschalige bedrijvigheid uit 2020. Daarin werd de grote vraag naar kavels voor grootschalige bedrijvigheid al beschreven. De vraag is sinds de oplevering van dit rapport verder vergroot. De gemeente Almelo functioneert met deze kadernota voorlopig als penvoerder voor de regio. Vervolgfases zullen in samenwerking met de regio worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein is een complex proces met veel onzekerheden. De gemeente Almelo wil dit proces zorgvuldig doorlopen. Om grip te krijgen op de opgave en de kansen en onzekerheden in beeld te brengen is daarom de voorliggende kadernota opgesteld. De kadernota biedt inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 en is een frame voor het vormen van het eerste oordeel over de wenselijkheid en de haalbaarheid.

De kadernota biedt een eerste inzicht in de toegevoegde waarde van XL Businesspark 2 binnen de context van de Twentse bedrijvigheid en een analyse van het effect van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de structuur van de arbeidsmarkt. In de kadernota wordt bekeken of het gekozen onderzoeksgebied de juiste plek is voor een bedrijventerrein en wordt geanalyseerd of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Daarnaast is gekeken of de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Een eerste conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark haalbaar is, maar met nog veel onzekerheden omgeven. Voor een deel worden deze onzekerheden ingegeven door de onvoorspelbare maatschappelijke context. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het is vooral van belang hier oog voor te hebben en de mogelijkheid te behouden om hierop te kunnen anticiperen.

Voor het overige zullen vervolgstudies de onzekerheden kunnen wegnemen. Met deze kadernota is het dan ook nog niet mogelijk om een besluit te nemen over de realisatie van XL Businesspark 2, maar wel is er voldoende kennis vergaard om te besluiten over een vervolgstap. De vervolgstap bestaat uit het uitwerken van het ruimtelijke instrumentarium, het nader invullen van de waarde voor de regio en het uitwerken van de regionale samenwerking, het bieden van nieuw perspectief voor de huidige bewoners en bedrijven in het plangebied én het verder uitwerken van de grondexploitatie. Bij dit laatste zal dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies. Na deze fase van planvorming, de definitiefase, kan een gewogen besluit worden genomen over de realisatie van XL Businesspark 2.

1 Inleiding

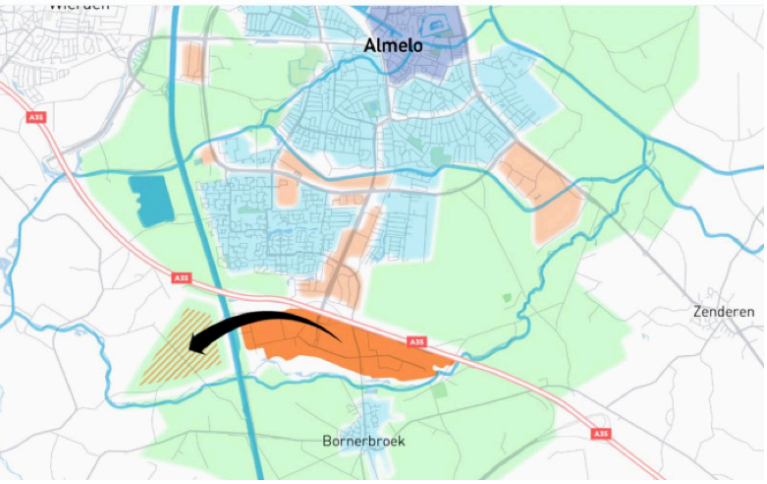
Voorgeschiedenis

De economie van Twente groeit. Dit is een direct gevolg van de investeringen van diverse stakeholders, zoals de Twente Board, de provincie en Rijkswaterstaat. Een belangrijk deel van de investeringen is vastgelegd in investeringsprogramma's, zoals de Agenda voor Twente en de Regiodeals. Rijkswaterstaat heeft daarnaast 160 miljoen geïnvesteerd in de verbetering van het Twentekanaal.

De 14 Twentse gemeenten zorgen ieder voor een sterk ondernemersklimaat. Dat zien we terug in de vraag naar bedrijfskavels. Van een regionaal overaanbod aan grond in de programmeringsperiode 2018 – 2022 is er vanaf 2021 schaarste ontstaan. In de periode 2018 – 2022 is er bijvoorbeeld, naast XL Businesspark 1, in Almelo 45,1 hectare lokaal uitgegeven (25,1 hectare door de gemeente en 20 hectare door particulieren). De uitgifte van bedrijventerreinen bij andere gemeenten vertoont eenzelfde beeld. In de hele regio is er schaarste.

Voor het faciliteren van de vraag naar grootschalige kavels vanaf 2 hectare beschikten we in Twente, in principe, met XL Businesspark 1 over een ruim aanbod. De planning was dat de uitgifte van bedrijfskavels op XL Businesspark 1 tot 2026 zou doorlopen. De economische realiteit is echter dat XL Businesspark 1 in 2021 al volledig uitverkocht was.

Het tekort is door de gemeente Almelo bij aanvang van de bestuurlijke regionale programmeringsafspraken in 2018 – 2022 al gesignaleerd. Dit heeft geleid tot het verzoek van de gemeente Almelo om onderzoek te kunnen doen naar de uitbreidingsmogelijkheden van XL Businesspark 1. De beoogde locatie – ook toen al – was de kanaalsprongzone. Het gebied aan de andere kant van het Twentekanaal. De locatie is opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo.



In de omgevingsvisie van Almelo wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van XL Businesspark 2

De onderzoeksvraag heeft in 2020 geleid tot het uitvoeren van een onderzoek, namens de 14 Twentse gemeenten, door de Stec Groep. De provincie trad op als opdrachtgever. De uitkomst van het onderzoek is in het voorjaar 2021, na afstemming met de andere gemeenten in de regio, voorgelegd aan de Twente Board. De Twente Board zag de economische ontwikkelpotentie voor grootschalige kavels op deze locatie.

De kadernota in de regionale context

Na nieuw overleg met de overige 13 Twentse gemeenten en de provincie heeft de gemeente Almelo het initiatief genomen voor het opstellen van de voorliggende kadernota waarin de contouren van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 nader worden onderzocht. Met het opstellen van de kadernota is in 2021 gestart. Met de kadernota onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn voor het plangebied om deze te ontwikkelen tot een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid.
Gelijktijdig wordt op initiatief van de provincie gewerkt aan een nieuw programmeringsdocument. Deze zal de bestuursovereenkomst 2018 – 2022 vervangen. De Stec Groep voert het onderzoek uit voor gehele provincie. Ten behoeve van deze studie onderzoeken diverse Twentse gemeenten de lokale vraag naar bedrijfskavels in de komende 10 jaar. Dit moet in het eerste kwartaal van 2023 leiden tot nieuwe regionale programmeringsafspraken voor de periode 2022 – 2026.
De provincie werkt in 2022 en 2023 bovendien aan de verdere uitwerking van de nieuwe Omgevingsvisie (POVI) en in het verlengde daarvan aan de nieuwe Omgevingsverordening.

XL Businesspark 2 zal, conform de opgave, ontwikkeld worden als een regionaal bedrijventerrein passend binnen de POVI en passend binnen de nieuwe regionale programmeringsafspraken voor de periode 2022 – 2026. XL Businesspark 2 moet bijdragen aan de versterking van de sociaal economische structuur van Twente. XL Businesspark 2 zal kunnen voorzien in de regionale vraag van bedrijven die anders een plek buiten de regio of zelfs een locatie buiten Nederland zouden kiezen.
Met het nu starten van de planvorming voor XL Businesspark 2 kan significante tijdswinst worden geboekt. De vraag naar bedrijventerrein is nu groot. Indien de verschillende plannen alle volgtijdelijk worden uitgevoerd gaat belangrijke tijd verloren. Daarnaast maakt de kadernota interactieve planvorming mogelijk. De plannen voor XL Businesspark 2 kunnen bijdragen aan de invulling van de programmeringsafspraken en dat geldt andersom ook. De planprocessen kunnen elkaar versterken.

Positie kadernota in relatie tot het vervolgproces

De kadernota is voorlopig een investering van de gemeente Almelo. Het vervolg vraagt om een nieuwe financiële inzet. In eerste aanzet van de gemeente Almelo, maar in de toekomst ook met financiële inbreng van andere partijen. De wijze waarop dit kan gebeuren wordt nog nader onderzocht. Dit is onderdeel van het vervolgonderzoek.
In mei 2022 hebben de coalitiedragende fracties in het Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Bouwen aan kansen voor iedereen' de ambitie voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 opnieuw bevestigd.

'Ten behoeve van een sterke Twentse en lokale economie zetten wij in op de realisatie van XL Businesspark 2. Wij hebben hierbij aandacht voor circulair bouwen, zonnepanelen op daken en een goede landschappelijke inpassing. Qua definitief plangebied (circa 75 ha uitgeefbaar) blijven wij weg uit de punt grenzend aan het Mokkelengoor en hanteren wij voor de landschappelijke inpassing een groenbuffer van 35 tot 40 meter.

Dit combineren wij met het realiseren van uitleggebied voor de dorpskern Bornerbroek. De inwoners van Bornerbroek krijgen daardoor perspectief en gelegenheid om voor lokale behoefte te bouwen. Ten aanzien van het profiel van XL Businesspark 2 zetten wij in op grotendeels hightech en maakindustrie; een beperkt deel is beschikbaar voor logistiek.'

In deze nota wordt nog niet ingegaan op het realiseren van een uitleggebied bij de dorpskern Bornerbroek. Dit wordt een apart ruimtelijk spoor, waarvoor nog nadere studie en overleg nodig is. Het is duidelijk dat aan de huidige bedrijven en bewoners van het plangebied een redelijk perspectief moet worden geboden. De eisen en wensen van de bewoners en bedrijven zijn divers en vergen individueel maatwerk. Een uitleggebied bij de dorpskern Bornerbroek kan daarbij voor een deel van de huidige bewoners mogelijk een uitkomst bieden.



Natuurgebied Mokkelengoor in de gemeente Wierden vlakbij het plangebied

Op 14 december 2021 zijn het rapport van de Stec Groep en de contouren van het plangebied met de raad beeldvormend besproken. Op 14 december is door het college de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd voor een ruime zoeklocatie. Het college kan op basis van artikel 6 van de Wvg een voorkeursrecht vestigen. Dit besluit dient echter binnen 3 maanden door de raad te worden bekrachtigd door het definitief aanwijzen van de gronden binnen een begrensd gebied (Artikel 2 Wvg). De raad heeft dat op 8 maart van dit jaar gedaan. Daarmee is de Wvg voor de komende 3 jaar tot en met 8 maart 2025 van kracht.

In deze periode tot 2025 kan worden onderzocht op welke wijze het XL Businesspark 2 kan worden gerealiseerd. Dit is de definitiefase waarin de relevante onderzoeken zullen worden opgesteld en worden vastgelegd in wettelijke kaders, zoals een omgevingsplan.

Voordat de definitiefase over de volle breedte wordt ingezet is het gewenst om een aantal contouren van het plan nader te verkennen en grip te krijgen op de kansen en mogelijkheden van XL Businesspark 2. De voorliggende kadernota biedt daarvoor houvast. De kadernota maakt een integrale afweging mogelijk over de vraag of de ontwikkeling past in het ruimtelijk en in het sociaaleconomisch spoor van Twente en Almelo.

Deze kadernota behandelt de haalbaarheid in 3 thema's. Dit zijn:

Wat is de positie van XL Businesspark 2 in de regio?

Vier vragen worden beantwoord:

- Welke meerwaarde heeft XL Businesspark 2 voor de regio Twente.
- Welke economisch impact heeft de realisatie van XL Businesspark 2 op de arbeidsmarkt van Twente en Almelo.
- Is de huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein.
- Past het gekozen profiel binnen de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo.

Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark 2?

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- Verkeer.
- Ecologie.
- Stikstof.
- Water.
- Ruimtelijke opzet.

Wat is de financiële haalbaarheid van XL Businesspark 2?

Aan de orde komen:

- Een doorrekening van de grondexploitatie op basis van de huidige kennis.
- Een advies voor de uitgifteprijs.

De uitkomsten van deze vragen worden in de laatste paragrafen integraal afgewogen en samengevat in een advies. Tevens wordt een doorzicht gegeven op het vervolg.

2 XL Businesspark 2 in Twente

Een sterke groei en een grote verwevenheid

Twente maakt sinds 2020 een sterk economische groei door. Die groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van de hightech/ maakindustrie en van de logistieke sector (adviesbureau Stec Groep, onderzoek Marktperspectief bedrijventerreinen juli 2022). Twente is een sterk samenhangende regio. De sterke samenhang zien we terug in het woon-werkverkeer. Volgens het onderzoek 'Bedrijventerrein XL Businesspark 2 Almelo, Analyse van de economische en ruimtelijk impact van bureau Ecorys (juli 2022)' vertrekken iedere dag vanuit Almelo zowel naar Hengelo als Enschede 3000 mensen om daar te gaan werken. Vanuit Hengelo en Enschede komen per plaats 2100 werknemers naar Almelo. Een vergelijkbare dynamiek zien we bij de verhuisbewegingen van bedrijven. Over en weer vinden verhuisbewegingen tussen de Twentse gemeenten plaats.

We zien aan de gronduitgifte dat de ontwikkeling snel gaat. In heel Twente is van 1 januari 2019 tot 1 januari 2022 volgens de gegevens van het kadaster 151 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. Het restant van het totale aanbod van 343 hectare in Twente is nagenoeg volledig gereserveerd of in opties vastgelegd. Volgens het genoemde onderzoek van de Stec Groep zijn hightech/ maakindustrie en logistiek in de afgelopen zeven jaar verantwoordelijk geweest voor 85% van de ruimtevraag in Twente. Binnen de industrie was het aandeel HTSM (High Tech Systemen en Materialen) met 41% het grootst, gevolgd door de voedingsmiddelenindustrie met 23%. Ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestaat uit kavels groter dan 2 hectare. Dit is, onder andere, het gevolg van de uitdagingen waar het bedrijfsleven voor staat, zoals e-commerce, schaalvergroting en risicoreductie vanuit dienstverleners. Die uitdagingen vragen om meer ruimte en daarmee grotere kavels.

We zien daardoor een clustering op strategische locaties. Vooral in de logistiek, maar ook bij de hightech/maakindustrie. Voor Almelo zijn dit vooral grote logistieke bedrijven op XL Businesspark 1 (mede door de aanwezigheid van de kadefaciliteiten) en hightech/ maakindustrie op de Bornsestraat en op het Bedrijvenpark Twente.

Deze ontwikkelingen zullen zich de komende jaren doorzetten. Met de ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan een logisch vervolg worden gegeven aan de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Twente. XL Businesspark 2 past met een zorgvuldige profilering en afgewogen planvorming binnen de kernkwaliteiten die Twente tot een bijzondere regio maken.

Twente staat voor kennis

Twente is een kennisregio met als handelsmerk: 'kennisvalorisatie'. Kennisvalorisatie is het benutten van wetenschappelijke kennis in de praktijk. Het succes van de kennisvalorisatie dankt Twente aan:

- Uitstekend onderwijs met de Universiteit Twente, de Saxion Hogeschool en het ROC van Twente.
- De Port of Twente en het Regionaal Havenbedrijf Twente als duidelijke aanspreekpunten voor het bedrijfsleven en met name voor de vervoerders van goederen.
- De Combi Terminal Twente in Almelo en Hengelo.
- De ligging aan grote binnenhavens aan het Twentekanaal. Zij vormen samen de 'mainport' van Oost-Nederland.
- De ligging aan A1, A35, N18, N35 en N36 met een directe verbinding met Duitsland.
- De internationale spoorwegverbindingen.

Belangrijke sectoren zijn en blijven industrie, logistiek & groothandel, de zakelijke dienstverlening en de bouw. Hightech/ maakindustrie en logistiek vormen de speerpunten.

De zesde toplocatie

Voor de kennisvaloriatie beschikt Twente over 5 toplocaties. Zij vormen samen de Campus Twente. De 5 toplocaties zijn: Kennispark Twente in Enschede, High Tech Systems Park in Hengelo, XL Businesspark 1 in Almelo, Technology Base in Enschede en Connect-U in Enschede. Op deze locaties bundelen ondernemers, overheid en kennisinstellingen hun krachten om nieuwe technologieën, innovatie en ondernemerschap te versnellen.

XL Businesspark 2 kan een zesde toplocatie worden met meer mogelijkheden voor grootschalige activiteiten.

De Twente Board pleit voor een groene technologische topregio

De Twente Board neemt eveneens de verandering van de economie, de groei en de maatschappelijke opgaven voor een leefbaar Twente waar. De Twente Board ziet Twente als een toonaangevende groene, technologische topregio met de wereld als speelveld. Techniek is de economische motor en met een gedragen economische agenda moeten talent, bedrijven en kapitaal in Twente worden samengebracht. De focus ligt op de verduurzaming van Twente en op het zoeken van oplossingen voor wereldwijde (maatschappelijke) uitdagingen. De Twente Board wil vooral innovatie en ondernemerschap stimuleren. Met vier ambitielijnen wil de Twente Board bijdragen aan een economisch sterk Twente:

- Techniek als motor: versterken van de technische kracht van de regio: de motor achter de economische groei van Twente.
- Arbeidsmarkt & Talent: voldoende (internationaal) talent op alle niveaus aantrekken, opleiden en behouden voor de regio om de technische motor draaiende te houden.
- Bereikbaarheid & Vestigingsklimaat: een goed woon- , werk- en leefklimaat creëren om (getalenteerd) personeel vast te houden en om als regio aantrekkelijk te zijn voor (nieuw te vestigen) bedrijven.
- Circulaire economie & Duurzaamheid: aansluiten bij de toenemende vraag naar duurzame technologie, producten en de noodzaak voor toekomstbestendige landbouw.

De Twente Board heeft in 2021 aangegeven de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te beschouwen als een versterking van de economische structuur van Twente. De Twente Board heeft in 2022 aangegeven op zoek te zijn naar aanvullende ruimte voor grootschalige kavels. XL Businesspark 2 kan invulling geven aan deze vraag.

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De provincie werkt aan een nieuwe omgevingsvisie: de POVI "Overijssel voor elkaar". In de POVI wordt zorgvuldig nagedacht over een economisch sterk Twente in combinatie met een zuinige omgang met ons landschap en de natuurlijke bronnen. De POVI gaat uit van een zo klein mogelijke fysieke ruimtelijke impact van nieuwe werklocaties met regionale afspraken over de kwaliteitseisen. Er komen ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en een koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

In de POVI wordt Almelo aangemerkt als grote stad en krijgt Almelo het kenmerk 'bovenregionale functie op het gebied van bereikbaarheid, economie en cultuur'. Twente wordt gezien als een sterk ondernemende regio met innovatieve bedrijven en (MKB)-maakindustrie waarmee vooral Almelo zich onderscheidt. XL Businesspark 2 wordt gezien als locatie voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Voor grootschalige bedrijvigheid is clustering uitgangspunt. De clusters hebben een specifiek profiel (campus, topwerklocatie) of een hoog milieuprofiel.

Als uitgangspunten voor nieuwe bedrijventerreinen worden in de POVI geformuleerd:

- Meewerken aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgroottes groter dan 5 hectare als de sociaaleconomische meerwaarde is aangetoond (ja, mits).
- De clustering van de kavels van groter dan 5 hectare vindt plaats langs multimodale corridors in stedelijk gebied bij de A1/A35/A28.
- Meewerken aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte kleiner dan 5 hectare als de actuele marktvraag is aangetoond en de herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten.
- Regionale afspraken over ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden (ook voor arbeidsmigranten).

De gemeente Almelo kiest op basis van een nadere onderbouwing voor een profiel dat afwijkt van het profiel dat in de POVI is geformuleerd. Het accent ligt meer op hightech/ maakindustrie en minder op logistiek. Daarmee kan meer kwaliteit worden geboden en wordt het mogelijk een betere balans te brengen in de arbeidsmarkt van Twente en Almelo. In overleg met de andere overheden zal deze route nader worden gemotiveerd.

Voor de kadernota is de studie uit 2020 van de Stec Groep de basis. Hierin zijn kavels groter dan 2 hectare (zonder bovengrens) uitgangspunt. Deze omvang is daarom in deze nota aangehouden.

De 'Next Economy' vraagt om een zesde toplocatie

De inspanningen van de 14 Twentse gemeenten, de provincie, de Twente Board en investerende ondernemers worden sterk beïnvloed door de 'vierde industriële revolutie': de 'Next Economy'. Daarbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met actuele maatschappelijke opgaven, zoals de verandering van het klimaat, de krapte op de arbeidsmarkt en mogelijke tekorten aan water, elektriciteit en bouwmaterialen. De Stec Groep benoemt in het rapport 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019 – 2022' vijf ontwikkelingen, die passen bij de doelstelling en ambities van de Twente Board en de provincie. Het zijn:

- Duurzaamheid & Energietransitie.
- Circulaire economie.
- Automatisering & robotisering.
- Smart Industry & Smart Logistics.
- E-commerce.

De technologische ontwikkeling op basis van deze vijf thema's zorgt voor een grote vraag naar grootschalige kavels. Het gaat dan ook om zeer forse investeringen die alleen door grootschalige ontwikkeling en productie kunnen worden terugverdiend. XL Businesspark 2 kan met circa 75 hectare uitgeefbare grond ruimte bieden aan 20 tot 25 grootschalige bedrijven. De gunstige ligging en het beoogde profiel maken van XL Businesspark 2 een sterke aanbieding waarbij ruimte wordt geboden aan de eisen die de 'Next Economy' aan bedrijventerreinen stelt.

Conclusie

Met XL Businesspark 2 hebben Twente en Almelo een nieuwe troef - de zesde toplocatie - in handen die een dringende vraag naar bedrijventerrein op regionaal niveau kan faciliteren en in profiel en structuur de sociaaleconomische structuur van Twente kan versterken. Hightech en maakbedrijven die hun aandacht op elders hebben gericht kunnen hier een plek vinden. Voorwaarde is een hoge kwaliteit, clustering van verwante bedrijven en duurzaamheid.



3 Economische impact XL Businesspark 2

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 zorgt voor nieuwe werkgelegenheid voor de regio. In een tijd waarin arbeid schaars is en er zelfs sprake is van tekorten op de arbeidsmarkt, is onderzoek nodig naar de impact van deze potentiële groei van de werkgelegenheid op de omgeving. Door inzicht te krijgen in het effect kunnen de goede keuzes worden gemaakt.

Aan bureau Ecorys uit Rotterdam is gevraagd onderzoek te doen naar de economische impact op de regio van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Een mismatch op de arbeidsmarkt, met krapte op de arbeidsmarkt en moeilijk op te vullen functies, kan leiden tot bijvoorbeeld de inzet van arbeidsmigranten. Dit levert geen duurzame bijdrage aan de regionale en lokale arbeidsmarkt.

Een goede match tussen XL Businesspark 2 en de regionale en lokale arbeidsmarkt is van groot belang. XL Businesspark 2 moet een meerwaarde hebben voor de Twentse economie. De centrale vraag is welke sociaaleconomische keuzes moeten worden gemaakt bij de profilering van XL Businesspark 2 om een optimaal effect te bereiken op de regionale en de lokale arbeidsmarkt.

Vragen die daarbij gesteld kunnen worden zijn:

- Welke kwantitatieve en kwalitatieve arbeidsvraag ontstaat bij de aanleg van XL Businesspark 2 bij verschillende verhoudingen tussen hightech/maakindustrie en logistiek.
- Wat zijn de werkgelegenheidseffecten in de spin-off van XL Businesspark 2.
- In hoeverre sluiten de arbeidsplaatsen aan op de werkzame en niet-werkzame beroepsbevolking van Twente en Almelo.
- Welke keuzes in de sfeer van het type bedrijvigheid helpen om een mogelijke mismatch te verkleinen.
- Hoe ontwikkelt zich de beroepsbevolking van Twente en Almelo tot 2035 (totaal, opleidingsniveau, beroep).
- Welk type bedrijvigheid (sector/beroepstype) heeft de grootste duurzame toegevoegde waarde voor de Almelose beroepsbevolking.

De vragen zijn door Ecorys zowel vanuit de vraagkant (bedrijfsleven) als vanuit de aanbodkant (arbeidsmarkt) bekeken. Voor de analyse van de vraag zijn scenario's met een verschillende verhouding tussen typen bedrijvigheid opgesteld. Voor de analyse van het aanbod is gekeken in hoeverre Twente en Almelo al een arbeidsaanbod hebben of kunnen verwachten dat past bij de uitkomsten van de vraaganalyse.

De Twentse en Almelose economie

De economie van Twente en Almelo onderscheidt zich van de Nederlandse economie door een industrieel karakter. Twintig procent van alle banen in de gemeente Almelo komt voort uit de industrie. Voor Twente is dit vergelijkbaar. Daarnaast is Almelo sterk afhankelijk van bedrijvigheid op bedrijventerreinen. In Nederland is gemiddeld 33 procent van de banen op een bedrijventerrein gevestigd. In Almelo is dat ruim 44 procent. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeide in Almelo in de periode van 2012 tot 2021 fors. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeide met 5,4 procent. Meer dan het dubbele van de banengroei in de stad (2.6 procent). Het gemeentelijk gemiddelde bedroeg 3,8 procent. Bedrijventerreinen zijn de motor van de economie van Twente en van Almelo.

Vraaganalyse

Waar heeft de regio het meeste profijt van als de locatie wordt ontwikkeld. Over welke vorm van bedrijvigheid spreken we en wat levert het meest aan toegevoegde waarde en werkgelegenheid op. Voor de vraaganalyse zijn 2 scenario's voor XL Businesspark 2 opgesteld met verschillende combinaties van een verdeling over de sectoren.

Bij scenario 1 ligt het accent op hightech en maakindustrie. Scenario 2 richt zich vooral op logistiek. Met scenario 1 wordt de meeste waarde toegevoegd. Scenario 2 zorgt voor de kleinere toegevoegde waarde.

Van groter belang dan de toegevoegde waarde is de werkgelegenheid die met XL Businesspark 2 kan worden gegenereerd. Voor een deel zal dit nieuwe werkgelegenheid zijn, maar er zal ook sprake zijn van verplaatsing van werkgelegenheid binnen Twente en Almelo. De werkgelegenheid die op het bedrijventerrein zelf ontstaat is de directe werkgelegenheid, maar er zal ook indirecte werkgelegenheid (spin-off) ontstaan door toeleveringsrelaties en een groeiende vraag naar ondersteunende diensten.

Uit de analyse blijkt dat hightech en maakindustrie (scenario 1) leidt tot het grootste aantal banen. In totaal wordt een groei van 3.360 banen voorzien. Bij scenario 2, met de focus op logistiek, groeit het aantal banen minder. In totaal worden in dit scenario 3.150 banen gecreëerd. Het verschil tussen 1 en 2 is uiteindelijk betrekkelijk gering. Bij beide scenario's worden ruim 3.000 banen ontwikkeld. Voor beide scenario's geldt ook dat er een spin-off is van ongeveer 2000 banen. XL Businesspark 2 levert dus minimaal 5000 nieuwe banen op voor de regio.

Wat meer opvalt is het verschil in het aantal banen dat per scenario per opleidingsniveau wordt gegenereerd. Voor scenario 1 geldt dat deze een relatief hoog aantal hoogopgeleiden trekt. Voor scenario 2 geldt dat hier het accent vooral ligt op arbeidsplaatsen waarvoor middelbaar onderwijs of een MBO (1,2 of 3) opleiding volstaat.

Uit de vraaganalyse blijkt dat met scenario 1, weliswaar met een beperkt verschil, het grootste aantal banen wordt gecreëerd en tevens de hoogste waarde toevoegt. De gecreëerde banen vragen om werknemers met gemiddeld een hoog opleidingsniveau. Dit in tegenstelling tot scenario 2. Dit scenario vraag om medewerkers met gemiddeld een lager opleidingsniveau. Daarnaast is het aantal gecreëerde banen iets lager en dat geldt ook voor de toegevoegde waarde.

Als wordt gekozen voor een profiel met scenario 1, en daar wordt voorlopig op ingezet, dan is het van belang om te beoordelen of de huidige arbeidsmarkt voldoende kansen biedt om invulling te geven aan deze vraag naar werknemers met een hoger gemiddeld opleidingsniveau.

Aanbodanalyse

Ten opzichte van Nederland zien we dat het opleidingsniveau in Twente en Almelo relatief laag is. In Almelo is 28 procent van de beroepsbevolking hoog opgeleid. In Twente is dit 30 procent. In Nederland is dit 35 procent. Het aantal mensen met een MBO (1,2 of 3) opleiding is relatief hoog met 47 procent in Almelo. Dat is in Twente 43 procent en in Nederland is dit 38 procent.

Het aantal werkenden neemt de komende tijd af. In 2030 zijn er met 53.200 mensen in de werkzame leeftijd 2000 werknemers minder dan in 2020. Dit betekent dat ongeacht de situatie op de arbeidsmarkt er bij een groei van de werkgelegenheid niet alleen uit Twente en Almelo, maar wellicht nog van elders werknemers zullen moeten worden aangetrokken.

In juni 2021 waren er in Twente 40.500 werkzoekenden en in Almelo ruim 4300. Een relatief groot deel (38 procent; 1650 personen) valt in Almelo in de categorie met het laagste opleidingsniveau (alleen middelbare school en Vavo). In Twente is dat 34 procent. Landelijk is dit 24,8 procent. Het aandeel hoogopgeleiden is klein (5,7 procent in Almelo; in Twente 8,4 procent en landelijk 10,6 procent). Van de werkzoekenden heeft een bovengemiddeld percentage een technische achtergrond. In Almelo ligt dit percentage op 36,2 procent. In Twente 29, 8 procent. Landelijk is dat 21 procent.

De conclusie is dan ook dat in Twente en in Almelo binnen de werkzame beroepsbevolking het aantal hoger opgeleiden beperkt is en het aantal lager opgeleiden relatief groot ten opzichte van de landelijke gemiddeldes. Op grond van de uitstroom van de opleidingen is daar op korte termijn geen verandering in te verwachten. De trend zet zich door bij de werkzoekenden met een groot percentage mensen met een laag opleidingsniveau en met vaak een technische achtergrond.

Conclusie

De analyses van aanbod en vraag maken duidelijk dat met de profilering met keuze voor scenario 1, met een accent op hightech/ maakindustrie, een keuze wordt gemaakt voor het streven naar een betere balans in de opbouw van de arbeidsmarkt van Twente en Almelo. Met een keuze voor scenario 1 komt de balans in de arbeidsmarkt van Twente meer richting het landelijk gemiddelde te liggen.

Scenario 2 (logistiek) sluit beter aan op het profiel van de huidige arbeidsmarkt van Twente en Almelo. Het gevaar bestaat daarbij dat als de werknemers niet gevonden worden de inzet van arbeidsmigranten voor de hand ligt. Daarbij komt nog dat de komende jaren met de verdere invulling van XL Businesspark 1 een groot beroep wordt gedaan op de arbeidsmarkt voor werknemers met een lager opleidingsniveau. Op XL Businesspark 1 zullen in de logistiek de komende jaren nog ongeveer 860 nieuwe arbeidsplaatsen worden gecreëerd.

Scenario 1 levert de meeste werkgelegenheid en de voegt de meeste waarde toe. Scenario 1 leidt wel tot een vraag naar arbeidskrachten die Twente en Almelo nu niet kunnen bieden zonder een goede vervolgstrategie en een visie op de ontwikkeling van de arbeidsmarkt. Zonder die goede strategie zal het moeilijk zijn om de nieuwe werkgelegenheid in te vullen. Daarnaast zal er, zonder vervolgplan, worden geconcurreerd om medewerkers met bestaande bedrijven.

Om deze betere balans in de arbeidsmarkt te bewerkstelligen en aan de vraag naar werknemers voor dit profiel te kunnen voldoen zal een integrale visie op de arbeidsmarkt en participatie moeten worden ontwikkeld. Een belangrijk aspect is daarbij de wijze waarop Twente en Almelo invulling geven aan de vraag naar woningen. De bouw van woningen zal gericht moeten zijn op het profiel van de werknemer waar dit profiel om vraagt. Niet alleen in de uitleggebieden, maar bijvoorbeeld ook in de bouw van de woningen in de spoorzones.

Een ander deel van integrale visie is de inrichting van XL Businesspark 2 zelf. XL Businesspark 2 wordt een hoogwaardige werkomgeving met ruimte voor alternatieve werkvormen, goede faciliteiten voor werknemers en een goede aansluiting op het OV en goede voet- en fietsverbindingen.

De kwaliteit van de werkplek is bepalend voor het kunnen aantrekken van werknemers die passen bij XL Businesspark 2 met een profiel gericht op hightech en maakindustrie.



4 Is XL Businesspark 2 een excellente locatie?

Het onderzoek van de Stec Groep uit 2020 geeft aan dat XL Businesspark 2 kwalificeert als een excellente locatie op grond van vijf criteria. Aan adviesbureau Rho is gevraagd deze stelling objectief te onderbouwen vanuit een ruimtelijk perspectief, waarbij de vereisten vanuit de MER-wetgeving richtinggevend zijn. De criteria zijn opnieuw bekeken, waarbij het onderzoek op de volgende onderdelen is uitgebreid:

- Betere onderbouwing van de criteria afstand tot een A-weg en een afslag. De vraag is welke maximale afstanden nog acceptabel zijn en of dat tot extra locatie-opties zou leiden.
- Natuurgebieden. Niet voor alle natuurgebieden is afstand het maatgevend criterium.
- Milieuzonering. Vaststellen wat de gewenste milieuzonering is en toetsing hiervan op locaties om mogelijke milieuhinder bij woningen te kunnen beoordelen.
- Landschap en zichtbaarheid. De landschappelijke waarden en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing zijn mede maatgevend.
- Verkeer. Verwachten we dat de ontsluiting tot problemen kan leiden.

De analyse beperkt zich tot de regio Twente (grenzen omgevingsdienst Twente). Een deel van onderzoeken en gegevens komt terug bij andere onderzoeken. Het is echter dit onderzoek dat leidt tot een objectieve afweging die voldoet aan de criteria van MER-wetgeving.

Op basis van deze criteria van Rho kan een goede afweging worden gemaakt van mogelijke locaties, de effecten van ontwikkelingen op deze locaties, mogelijke maatregelen om deze effecten te mitigeren en uiteindelijk van de meest wenselijke locatie.

Met nadruk moet worden opgemerkt dat de locaties geen locaties behoeven te zijn die al een plek hebben in structuurvisies, omgevingsvisies of andere beleidsrapporten. De ruimtelijke criteria zijn het uitgangspunt en borgen daarmee de objectiviteit van het onderzoek. Het is dus goed mogelijk dat er volkomen nieuwe locaties kwalificeren als mogelijke locatie voor een bedrijventerrein.

De eerste fase van deze analyse is afgerond. In een tweede fase zullen met beschikbare openbare data en op basis van expert judgement de meest geschikte locaties opnieuw worden beoordeeld. De locaties kunnen dan met behulp van een scorekaart en de analyses met elkaar vergeleken worden.

Criteria

Mobiliteit
Multimodaliteit is belangrijk met een verbinding met zowel weg als water. Goede locaties liggen op minder dan 5 kilometer van een waterweg en binnen een afstand van 3 kilometer van een snelweg en binnen 1 kilometer van provinciale wegen.

Ecologie
Een bedrijventerrein in NNN of Natura 2000 is uitgesloten. Ook is een zone van 200 meter rond Natura 2000 uitgesloten om verstoring door geluids- en lichthinder te voorkomen. Daarnaast zijn bossen en waterpartijen uitgesloten.

Milieubeschermingszones
Waterwingebieden en stiltegebieden zijn uitgesloten. Daarbij moet overigens worden opgemerkt dat de Provincie Overijssel heeft besloten om uiteindelijk geen stiltegebied vast te leggen in de provincie. Handhaven bleek niet mogelijk.

Landschap
In de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel wordt geen onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau van de verschillende landschappen. Heel Overijssel bestaat uit beschermde landschappen. Daarmee is landschap geen onderscheidend criterium. In een vervolgfase zullen de effecten op het landschap wel worden meegenomen.

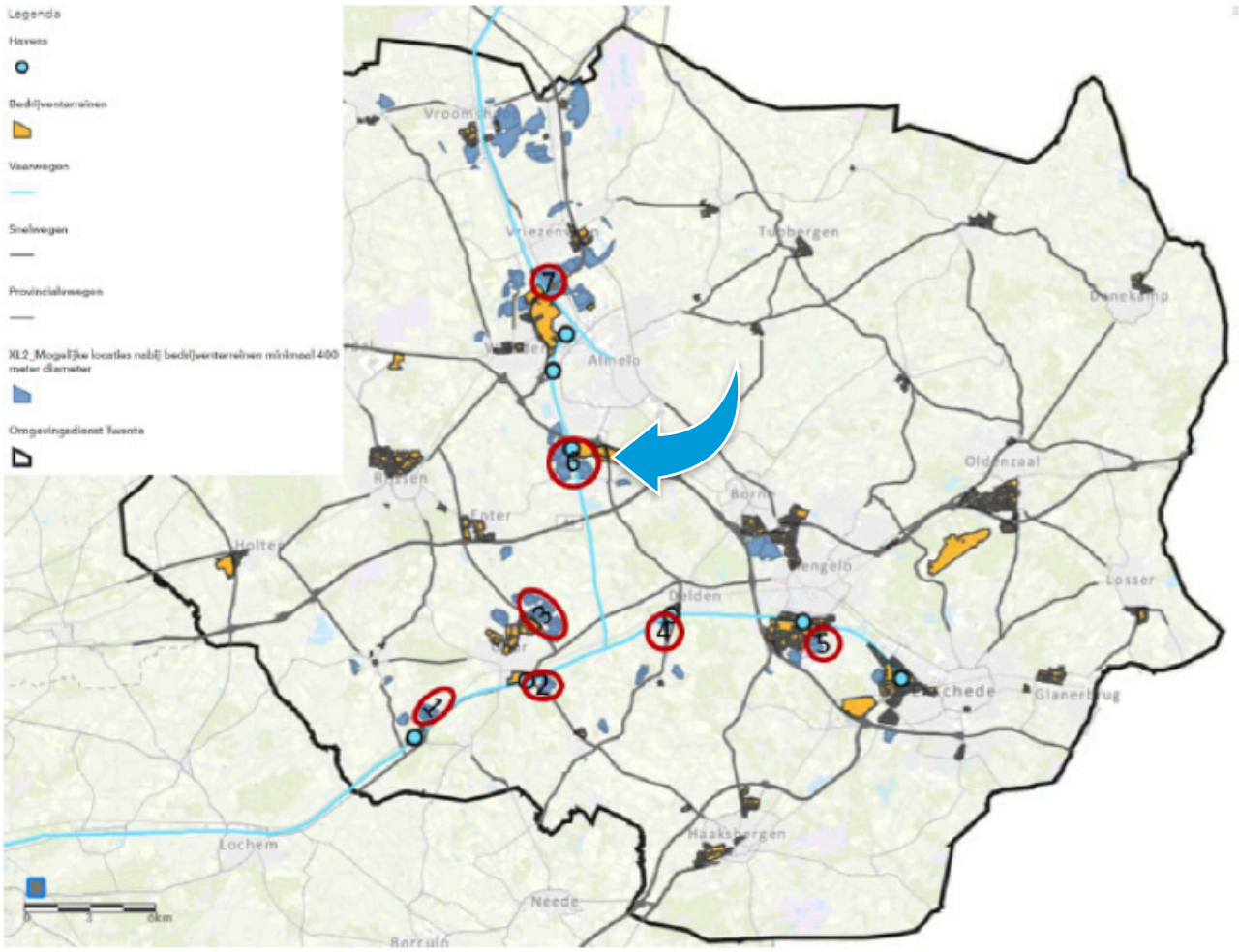
Milieuzonering
Voorlopig wordt in deze deelstudie voor XL Businesspark 2 uitgegaan van maximaal milieucategorie 4.2. Via zonering kan dit aan de randen van het bedrijventerrein worden teruggebracht tot 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter tot een rustige woonwijk. Daarom is bij kernen een buffer van 200 meter doorgevoerd op basis van de bestemming 'Wonen'. Voor woonbestemmingen in het buitengebied (burgerwoningen) wordt een richtafstand van 100 meter aangehouden, omdat deze woningen in gemengd gebied liggen. XL Businesspark 2 ligt in het buitengebied. Ten opzichte van de bestemming 'Wonen' in het buitengebied volstaat dus een richtafstand van 100 meter.

Omvang locaties
De percelen zijn minimaal 2 hectare en in de studie is gerekend met minimaal 70 hectare netto uitgeefbaar. Kleinere oppervlaktes zijn uit de analyse gehaald en dat geldt ook voor gebieden met een diameter van minder dan 400 meter.

Een extra criterium is dat het nieuwe bedrijventerrein binnen een afstand van 1 kilometer van bestaand bedrijventerrein moet liggen. Voor veel grote bedrijven is de bereikbaarheid van een bestaande haven/kade van belang. Locaties rond Vriezenveen, Vroomshoop, Den Ham, Enter, Borne, Hengevelde en Bentelo vallen hierdoor af. Voor locaties rond Enschede kon een totaal oppervlak van 70 hectare niet behaald worden zonder grote hoeveelheden woningen op te kopen. Deze locaties vielen daarom af.

Uit de eerste analyse blijven in willekeurige volgorde 7 mogelijke locaties over. Dit zijn:

- XL Businesspark 2.
- Noordoostelijke uitbreiding industrieterrein Twentekanaal (Markelo).
- Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal.
- Uitbreiding Zenkeldamshoek/ Goor Noord.
- Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal.
- Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo).
- Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor.



Potentiële locaties (aangegeven met een rode cirkel). XL Businesspark 2 is extra gemarkeerd met een pijl.

Hierboven zijn de potentiële locaties op een kaart weergegeven. Opvallend is dat in deze analyse de locaties bij Oldenzaal (nabij Hanzepoort) en bij Enter (nabij Elsmoat) die in de rapportage van de Stec Groep uit 2020 nog als potentiële locaties waren opgenomen niet meer voorkomen.

Voor deze fase zijn de globale ruimtelijke criteria gebruikt om in het zoekgebied Twente te komen tot potentieel geschikte locaties. Voor de volgende fase worden deze locaties verder geanalyseerd met aanvullende selectiecriteria. Deze zullen aansluiten bij de uitgangspunten van het onderzoek van Stec Groep, zoals de ligging naast een bestaand bedrijventerrein waardoor voorzieningen optimaal kunnen worden benut (zoals een laad- en loskade of gezamenlijke toegang), afstand tot woonwijken, de mate van beschikbaarheid van de gronden (aankoop) en aaneengesloten uitbreidingsmogelijkheden (vanaf 70 hectare netto uitgeefbaar). Deze resultaten zullen worden samengevat in een scorecard.

Conclusie

Vooruitlopend op de resultaten van de volgende fase is te voorzien dat de locatie voor XL Businesspark 2 zeer goed zal scoren ten opzichte van de andere potentiële locaties. De planlocatie ligt aan een waterweg (tegenover een laad- en loskade), direct aan een A-weg, in de nabijheid van een provinciale weg, sluit direct aan op een bestaand bedrijventerrein, ligt (relatief) ver van Natura 2000-gebieden en de NNN, ligt op voldoende afstand van een woonwijk en biedt bovendien voldoende ruimte (circa 75 hectare).

De classificatie excellent lijkt daarmee nog steeds van toepassing. Of de planlocatie ook de beste locatie is van de 7 genoemde locaties zal de volgende fase van het onderzoek van Rho moeten uitwijzen.

Opvallend is dat XL Businesspark 2 zowel in de studie van de Stec Groep uit 2020 als in deze studie van Rho classificeert als goede locatie, terwijl er verder geen overlap is in de locaties van beide studies. Van de 4 locaties in de studie van de Stec Groep komt alleen XL Businesspark 2 ook voor op de lijst van Rho.

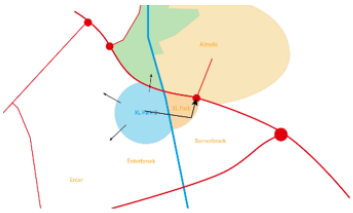
5 Verkeer

De ontsluiting van de planlocatie voor XL Businesspark 2 is geen gegeven. De locatie is nu matig tot slecht ontsloten. De belangrijkste route om het gebied te bereiken is de weg langs het Twentekanaal (Breesegge). Daarnaast wordt het gebied via een aantal smalle landbouwwegen (Hoeselderdijk, Zomerdijk) ontsloten. In het gebied is nu het loonbedrijf Oosterveld gevestigd. Het verkeer van de machines van dit loonbedrijf belast de infrastructuur nu al sterk. Daar komt nog bij dat, met name de Hoeselderdijk, veel door fietsers (scholieren en forenzen) wordt gebruikt. Dat combinatie van gebruik door verschillende typen van verkeer leidt regelmatig tot gevaarlijke situaties.

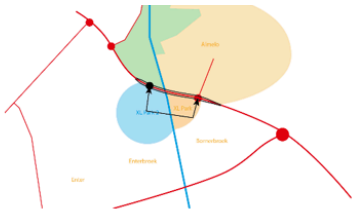
De huidige ontsluiting is dan ook op geen enkele manier geschikt als ontsluiting voor het toekomstig XL Businesspark 2. Een belangrijk aspect van het onderzoeken van de haalbaarheid van XL Businesspark 2 is dan ook het zoeken naar een adequate (nieuwe) ontsluiting van het gebied. Dit onderzoek kent verschillende fases.

Verkennen varianten

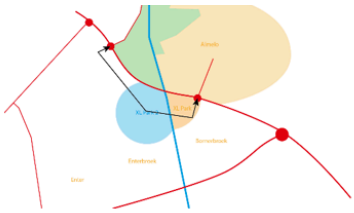
Om de opties zo breed mogelijk beeld te brengen zijn, na een brainstorm, in totaal 8 schematische varianten opgesteld.



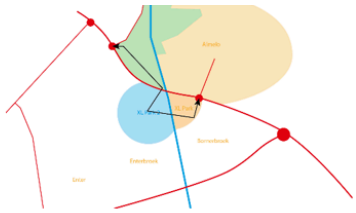
Variant 1: XL Businesspark 1
Deze variant voorziet ontsluiting via XL Businesspark 1, met een nieuwe brug over het kanaal. Bij de bestaande op- en afrit 30 “Almelo-Zuid” van de A35 wordt aangesloten op het rijkswegennet.



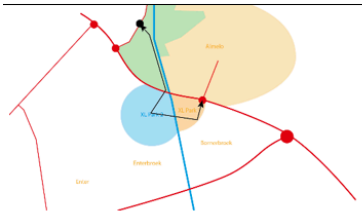
Variant 2: Parallelstructuur A35
Deze variant voorziet in een parallelstructuur langs de A35, waardoor een eigen op- en afrit voor XL Businesspark 2 mogelijk wordt.



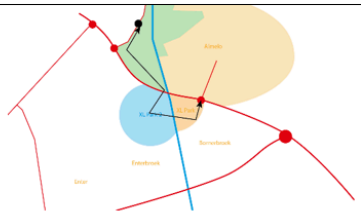
Variant 3a: N36, langs zuidkant A35
Deze variant voorziet in aansluiting op de A35 bij op- en afrit 31 “Almelo-West”, in het verlengde van de N36. De verbindingsweg ligt ten zuiden van de autosnelweg.



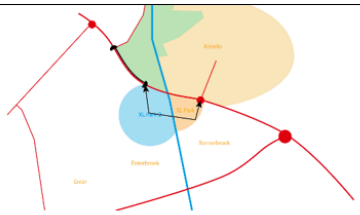
Variant 3b: N36, langs noordkant A35
Deze variant voorziet in aansluiting op de A35 bij op- en afrit 31 “Almelo-West”. De verbindingsweg ligt ten noorden van de autosnelweg.



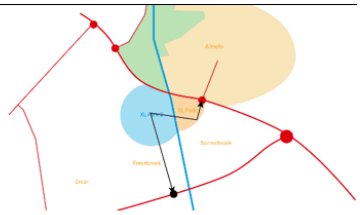
Variant 3c: N36, langs Twentekanaal
Deze variant voorziet in een aansluiting op de N36, ter hoogte van de Wierdensestraat. De verbindingsweg loopt langs het kanaal, waar een nieuwe parallelweg moet worden aangelegd.



Variant 3d: N36, Randweg Leemslagen
Deze variant voorziet in een aansluiting op de N36, ter hoogte van de Wierdensestraat. De verbindingsweg loopt aan de zuidzijde en westzijde van Leemslagen.



Variant 3e: N36, optimalisatie A35/N36
Deze variant trekt op- en afrit 31 “Almelo West” uit elkaar om omrijdbewegingen te verminderen en het bestaande knelpunt rondom de op- en afrit op te lossen.



Variant 4: A1
Deze variant verbindt het plangebied rechtstreeks met de A1, waar dan een nieuwe op- en afrit nodig is. Belangrijk is dat er geen uitwisseling mogelijk is met de Entersestraat (bijv. ongelijkvloers).

8 varianten

Wat van belang is dat bij alle varianten een brug over het kanaal is gedacht, om de gewenste verbinding tussen XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 tot stand te brengen. Deze brug kan zowel de primaire of secundaire ontsluiting zijn.

Bij de onderzochte varianten is de brug over het kanaal alleen bij variant 1 een primaire ontsluiting. Bij alle andere varianten is de brug een secundaire ontsluiting. De brug wordt daarom bij deze varianten niet apart benoemd.

Multi Criteria Analyse

Door middel van Multi Criteria Analyse worden de varianten beoordeeld op kansrijkheid. Het gaat om een globale inschatting van de effecten die de verschillende varianten hebben op de afzonderlijke criteria. Hiervoor wordt een 5-puntenschaal gebruikt, waarbij de varianten relatief ten opzichte van elkaar scoren:

+/+	zeer goed	2 punten
+	goed	1 punt
0	neutraal	0 punten
-	slecht	-1 punt
-/-	zeer slecht	-2 punten

Daarnaast kennen we verschillende gewichten toe aan de criteria, waarbij het cluster verkeersafwikkeling een factor 2 krijgt. Ecologie/ milieu, ruimtelijk/ planologisch en financieel hebben alle drie een wegingsfactor 1.

Gewicht cluster	Gewicht criterium	Cluster/Criterium
2		Verkeersafwikkeling
	0,20	Lengte primaire aanrijroute
	0,08	Inpassing in bestaande infrastructuur
	0,08	Oplossend vermogen bestaande knelpunten
	0,08	Aantrekkelijk voor sluipverkeer
	0,08	Bereikbaarheid hulpverleningsdiensten
	0,20	Verkeersveiligheid algemeen en gevolgen fietsverkeer
	0,08	Logische routering
	0,20	Robuustheid bij calamiteiten
1		Ecologie, milieu
	0,33	Geluidhinder directe omgeving
	0,33	Luchtkwaliteit directe omgeving
	0,33	Hinder voor soorten
1		Ruimtelijk, planologisch
	0,33	Fysieke inpasbaarheid
	0,33	Gevolgen landelijk gebied
	0,33	Externe veiligheid
1		Financieel
	1	Globale kostenindicatie

Weging criteria

Voor de Multi Criteria Analyse beschouwen we per criterium alleen de onderscheidende kenmerken.

Op basis van de toegekende beoordelingen valt op dat alle varianten matig tot slecht scoren. Eén variant (3e) scoort wel positief, maar laag. De rest scoort negatief. Geen enkele variant scoort dus goed. Er zijn drie varianten die minder slecht scoren dan de rest. Er zal worden onderzocht of het mogelijk is door optimalisaties de negatieve aspecten van deze varianten zo te beïnvloeden dat zij alsnog positief scoren. Dit onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of dit mogelijk is.

Cluster / criterium	Gewicht	1	2	3a	3b	3c	3d	3e	4
Verkeersafwikkeling	**2**								
Lengte primaire aanrijroute	0,20	0	+	-	-	-/-	-/-	0	+/+
Inpassing in bestaande infrastructuur	0,08	-	+	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Oplossend vermogen bestaande knelpunten	0,08	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	+/+	+
Aantrekkelijk voor sluipverkeer	0,08	0	0	-	-	-	-	0	0
Bereikbaarheid hulpverleningsdiensten	0,08	-/-	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+	+
Verkeersveiligheid algemeen en gevolgen fietsverkeer	0,20	-	0	0	0	0	0	0	0
Logische routering	0,08	+	+/+	-/-	-/-	-/-	-/-	+/+	+
Robuustheid bij calamiteiten	0,20	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ecologie, milieu	**1**								
Geluidhinder directe omgeving	0,33	+	+	-	-	-/-	-	+/+	-/-
Luchtkwaliteit directe omgeving	0,33	-/-	-	0	-	-/-	-	-	+
Hinder voor soorten	0,33	+	-	0	-	-/-	-	+	-
Ruimtelijk, planologisch	**1**								
Fysieke inpasbaarheid	0,33	-/-	0	-	-	-	-	0	-/-
Gevolgen landelijk gebied	0,33	+	+/+	-	-	-	-/-	+	-/-
Externe veiligheid	0,33	-	+	+	-	-/-	-	+/+	+/+
Financieel	**1**								
Globale kostenindicatie	1	+	-/-	0	-	-	-	-/-	-/-
Score		**-0,39**	**-0,13**	**-1,87**	**-4,20**	**-5,93**	**-4,93**	**0,31**	**-2,37**
Doorrekenen verkeersmodel		ja	ja	nee	nee	nee	nee	ja	nee

Multi criteria analyse

Variant 3e - N36, optimalisatie A35/N36 (score: 0,31):

Deze variant scoort zeer goed op oplossend vermogen voor bestaande knelpunten, bereikbaarheid voor hulpdiensten, logische routering en externe veiligheid. De zwakke punten zijn de inpasbaarheid in de bestaande infrastructuur en daarmee samenhangend, de enorme kosten. Er zijn immers flinke aanpassingen nodig om de bestaande aansluiting van de N36 op de A35 volledig opnieuw in te richten. De variant maakt een nieuwe tunnel onder de A35 nodig en zorgt bovendien voor een complexe aansluiting op het knooppunt A35 en N36. Deze variant is overigens, vanwege de complexiteit, nog onvoldoende uitgewerkt om de maakbaarheid te kunnen toetsen.

Variant 2 - Parallelstructuur A35 (score: -0,13):

Deze variant scoort zeer goed op bereikbaarheid voor hulpdiensten, een logische routering en de gevolgen voor het landelijk gebied. De parallelstructuur betekent echter forse uitbreiding van de rijksweg A35, inclusief de aanleg van een aantal viaducten en de realisatie van aanpassingen aan op- en afritten, en dat brengt hoge kosten met zich mee, onder meer vanwege de benodigde kunstwerken.

Variant 1: Ontsluiting via XL Businesspark 1 met een brug (score: -0,39):

Deze variant scoort op geen enkel aspect zeer goed, maar op veel aspecten relatief veel gematigd positief of neutraal. Zwakke punten zijn de bereikbaarheid voor hulpdiensten, vooral voor de brandweer, en de vermindering van de luchtkwaliteit voor de aanliggende woonwijken. De aanpassingen aan de bestaande infrastructuur zijn beperkt tot wegverbredingen en kruispuntaanpassingen. Probleem is wel dat de gebouwen op XL Businesspark 1 een goede ontsluiting in de weg kunnen staan. Deze variant kan ook leiden tot aanpassingen aan de aansluiting op de Henriëtte Roland Holstlaan. Als dit onvoldoende wordt opgelost kan dit leiden tot verkeershinder en extra verkeersdruk op het zuidelijk deel van de stad.

Toetsing aan het verkeersmodel

De 3 meest kansrijke varianten worden getoetst aan het verkeersmodel van de gemeente Almelo. Op die manier worden de gevolgen voor de bereikbaarheid en knelpunten in beeld gebracht.

Bepalen voorkeursvariant

De bepaling van de voorkeursvariant is nog niet afgerond. Daarvoor is betere uitwerking van de drie varianten gewenst. Op basis van de variantenstudie is echter wel een conclusie te formuleren.

Verkeersgeneratie

Van belang is dat bij het opstellen van de varianten voor de verkeersgeneratie de basisgegevens van de CROW voor bedrijventerrein zijn benut. Inmiddels kan weer gebruik worden gemaakt van de geactualiseerde verkeermodellen. Dit leidt tot een ander beeld op de verkeersintensiteit.

Verkeersgeneratie XL Businesspark 2 volgens standaardnormen CROW

9.800	verkeersbewegingen licht verkeer
2.200	verkeersbewegingen zwaar verkeer
12.000	verkeersbewegingen totaal

Verkeersgeneratie XL Businesspark 2 volgens geactualiseerd verkeersmodel

5.150	verkeersbewegingen licht verkeer
1.150	verkeersbewegingen zwaar verkeer.
6.300	verkeersbewegingen totaal

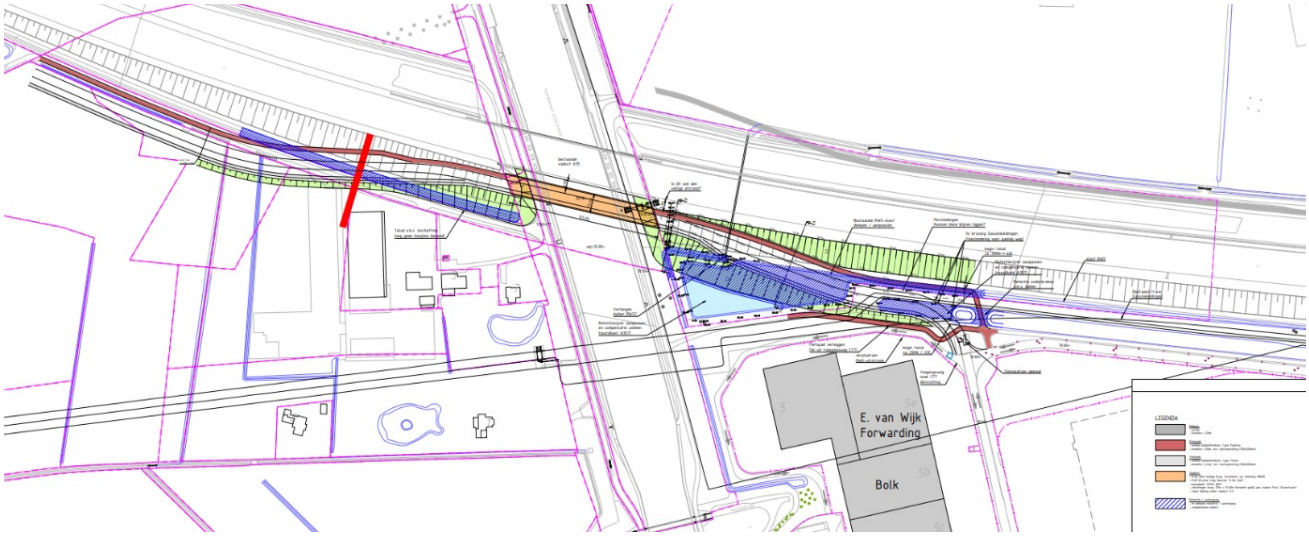
Dit betekent dat de verwachte belasting van de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 bijna is gehalveerd ten opzichte van de oorspronkelijke getallen. De maatwerkoplossingen uit het verkeersmodel geven dus een heel ander beeld dan de landelijke standaardnormen van het CROW.

Brug

Zoals aangegeven wordt bij iedere variant rekening gehouden met een brug. Bij alle varianten is deze brug een secundaire ontsluiting met uitzondering van variant 1. Bij die variant is de brug de primaire ontsluiting. Voor de dimensionering van de brug maakt dit niet direct veel uit. De brug wordt gedimensioneerd op het verwerken van de vrachtverkeer in twee richtingen met daarnaast ruimte voor een vrijliggend fietspad in twee richtingen. De weg moet voldoen aan de eisen voortkomend uit het landelijk beleid 'Duurzaam Veilig'. Dit profiel zal zowel bij een brug als secundaire en als primaire ontsluiting worden gerealiseerd.

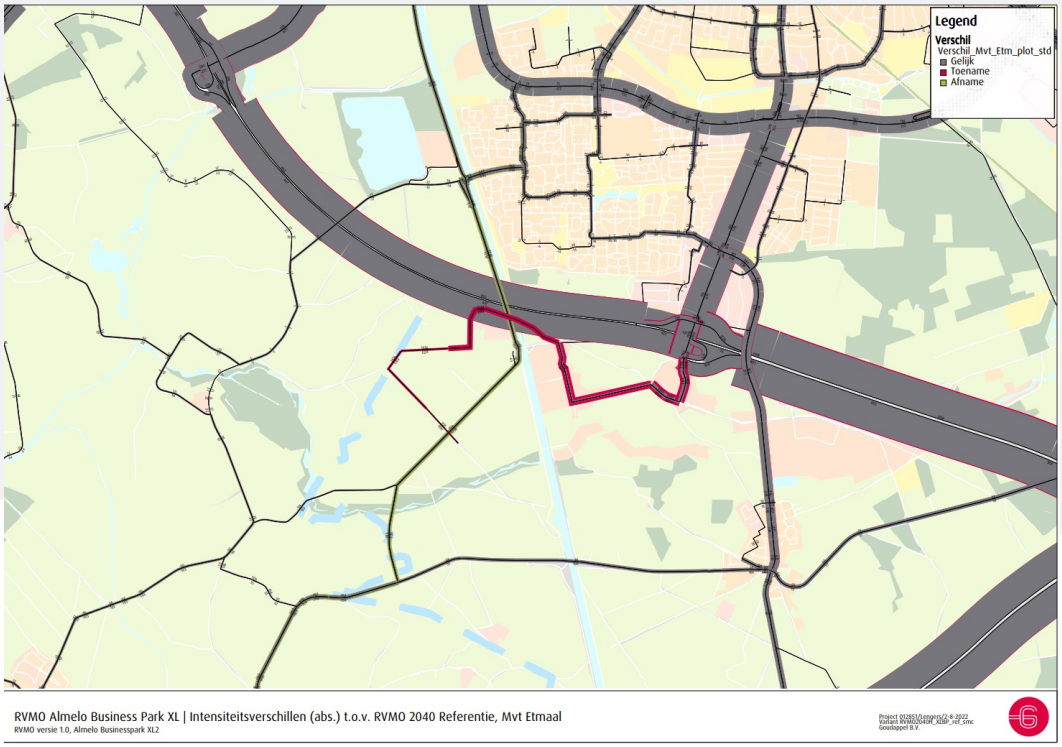
De ruimte voor het maken van een brug over het Twentekanaal is beperkt. De westzijde van het XL Businesspark 1 is vrijwel over de gehele lengte uitgegeven. Voor het maken van een brug is feitelijk alleen ruimte parallel aan de A35. Bij alle andere opties zal voor het realiseren van een brug al uitgegeven terrein moeten worden benut.

Dit tracé is indicatief uitgewerkt. Uit deze uitwerking blijkt dat het mogelijk is om een brug te realiseren parallel aan de A35. Voor de aansluiting op de infrastructuur van XL Businesspark 1 zijn diverse opties. In deze indicatieve uitwerking wordt de brug direct aangesloten op de al bestaande infrastructuur.



Er is ruimte om een brug te realiseren over het Twentekanaal die XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 verbindt.

Uit een eerste doorrekening van Variant 1 op basis van de verkeersgegevens blijkt dat deze nergens tot grote verkeerproblemen leidt. Een kruispuntenanalyse zal hierover nog meer duidelijkheid moeten geven, maar dit zal het algemeen beeld niet veranderen.



Een eerste doorrekening van variant 1 op basis van het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat Variant 1 nergens tot grote verkeersproblemen leidt.

In het model is de snelheid op de Breesegge verlaagd. Hier neemt de verkeersintensiteit dan ook af. Op XL Businesspark 1 en bij de aansluiting bij de A35 neemt de verkeersintensiteit toe, maar dit zorgt nergens voor problemen.

Kosten

Omdat een brug voor alle varianten nodig is zijn de kosten voor de realisatie van de brug indicatief in beeld gebracht. De indicatieve kosten van de brug zijn berekend op € 12 miljoen. Uit de Multi Criteria Analyse komt naar voren dat op dit aspect variant 1 beter scoort dan de variant 2 en 3E. Deze laatste twee scoren zeer slecht op het aspect kosten. Variant 1 scoort goed. Dat neemt niet weg dat de kosten van de variant 1 door aanpassingen aan de infrastructuur van XL Businesspark 1 en wellicht aanpassingen aan de aansluiting aan de A35 nog kunnen oplopen. De kosten blijven echter beperkt ten opzichte van de kosten die worden gegenereerd door de varianten 2 en 3E. Voor deze varianten zijn stevige aanpassingen aan de A35 en de N36 nodig

Fietsverkeer

In het nieuwe opzet zal de Hoeselderbrug komen te vervallen. De Hoeselderbrug is nu een essentiële schakel in de belangrijkste (fiets-) route voor forenzen en scholieren die van en naar Almelo fietsen. Het plangebied zelf is nu voor fietsers slecht ontsloten. De landbouwwegen zijn smal en worden veel door werkverkeer gebruikt. Vooral op de Hoeselderdijk leidt dit vaak tot onveilige situaties zonder dat dit overigens tot nu toe heeft geleid tot ernstige ongelukken.
Een goede fietsinfrastructuur is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 essentieel, omdat in ieder geval de kwaliteit voor forenzen en scholieren moet worden verbeterd en bovendien de toekomstige werknemers comfortabel op hun werk moeten kunnen komen. Het gebruik van de fiets zal worden gestimuleerd. Dit is onderdeel van het streven om werknemers een goede, gezonde en veilige werkomgeving te bieden.
In de wegprofielen op het XL Businesspark 2 zullen vrijliggende fietspaden worden opgenomen, zodat fietsers (duurzaam) veilig en comfortabel op de plek van bestemming kunnen komen. De nieuwe ontsluiting naar XL Businesspark 1, de nieuwe brug, zal ook van vrijliggende fietspaden worden voorzien.

Conclusie

Op grond van de Multi Criteria Analyse zijn uit 8 varianten 3 varianten geselecteerd die mogelijk geschikt zijn als ontsluitingsmogelijkheid voor het XL Businesspark 2. Bij alle varianten is het noodzakelijk om een brug te maken over het Twentekanaal. Bij 2 varianten dient de brug als secundaire ontsluiting. Bij 1 variant als primaire ontsluiting. In alle gevallen zal eenzelfde brug moeten worden gerealiseerd.
Het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 (totaal 6300 verkeersbewegingen) beperkt is. Een analyse van variant 1 op basis van het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat de verkeersgeneratie in de omgeving nergens tot grote problemen leidt.

Daarnaast speelt het beheersen van de kosten een belangrijke rol bij de haalbaarheid (zie ook financiële analyse) van XL Businesspark 2. Op dat aspect scoort variant 1 met de brug als primaire ontsluiting veel beter dan andere varianten (2 en 3E), die beide zeer slecht scoren.
Op grond van deze argumenten is variant 1 de meest waarschijnlijke variant voor verdere uitwerking. Verkeerstechnisch is deze variant mogelijk en de kosten blijven beperkt. Kwetsbaar blijft de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Daarnaast kan de variant leiden tot aanpassingen aan de infrastructuur op XL Businesspark 1 en de aansluiting op de A35, maar op basis van de eerste doorrekening lijkt dit onwaarschijnlijk. In een nadere studie zal dit verder worden bekeken. Variant 1 is in deze kadernota de basis voor de verdere uitwerking en komt als zodanig ook terug bij de stedenbouwkundige opzet en de financiële analyse.

Voor het fietsverkeer geldt dat hiervoor langs alle infrastructuurlijnen vrijliggende fietspaden uitgangspunt zijn.

6 Ecologie

Natuur en natuurcompensatie vormen een belangrijk thema bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De ervaring met de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals XL Businesspark 1, laat zien dat behoud van natuurwaarden en waardevolle landschapselementen in combinatie met de ontwikkeling van bedrijventerrein lastig is. De kleinschaligheid van natuurwaarden en landschapselementen botst met de grootschaligheid van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Ontwikkeling van nieuwe natuur en natuurcompensatie biedt mogelijkheden. Het is gewenst om vanaf het begin van de planvorming ecologische kennis te benutten, zodat de belangen van natuur en natuurcompensatie worden geborgd. Om inzicht te krijgen in de bestaande waarden en te kunnen beoordelen welke vervolgstappen nodig zijn, is in januari 2022 door Ecogroen adviseurs & ingenieurs een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoek brengt de mogelijke effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 in beeld op beschermde natuurwaarden en houtopstanden bij de uitvoering van de plannen. Daarvoor is een inventarisatie gemaakt van de nu aanwezige flora en fauna en is een toetsing uitgevoerd aan het natuurbeschermingsrecht voor beschermde soorten en houtopstanden. Op basis van de resultaten zijn voorwaarden voor ontwikkeling en mogelijke vervolgstappen geformuleerd.



Locaties met potentiële verblijfsplaatsen van vleermuizen in het gebied. Vooral de bestaande erven en de opgaande groenelementen zijn ecologisch van belang

Leidend is de Wet natuurbescherming, die de bescherming regelt van Natura 2000-gebieden, van soorten en van houtopstanden. Voor de toets is door Ecogroen de literatuur bestudeerd en is een veldbezoek uitgevoerd. De houtopstanden zijn getoetst aan de Bomenverordening Almelo en aan het Bomenstructuurplan Almelo.
Op hoofdlijnen is het volgende geconstateerd:

- In het gebied bevinden zich verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen. Het Twentekanaal met de aansluitende bomenrijen is een belangrijke route voor vleermuizen.
- Het plangebied is een leefgebied voor egels, kleine marterachtigen, steenmarter, grote bosmuis, eekhoorn, poelkikker, grote weerschijnvlinder en grote vos.
- In het gebied bevinden zich nestplaatsen voor buizerd, torenvalk, havik, boomvalk, steenuil, kerkuil, huiszwaluw, gierzwaluw, boerenzwaluw, huismus en enkele andere algemeen voorkomende broedvogels.

Binnen het gebied worden enkele waardevolle, historische landschapselementen aangetroffen in de vorm van hakhoutstoven, oude bosjes en bomen met een geschatte leeftijd tussen de 80 en 100 jaar. In het gebied zijn negen bomenrijen aanwezig die uit meer dan 20 bomen bestaan, 3 houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are en 2 gelijkwaardige houtopstanden op een boerenerf. Deze bomenrijen en houtopstanden zijn beschermd binnen de Wet natuurbescherming. Als deze worden verwijderd zal dit vooraf moeten worden gemeld bij de provincie.

In het plangebied komen geen bijzondere bomen of monumentale bomen voor die opgenomen zijn in de Bomenverordening Almelo. Bij de inventarisatie zijn wel enkele oude solitaire bomen en lijnvormige elementen waargenomen die (ook) door de bomenverordening worden beschermd. In het Bomenstructuurplan Almelo staan in het plangebied een aantal bosschages en boomstructuren die beschermd zijn en waarvoor bij een voorgenomen kap een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Die bosschages en boomstructuren zijn bij de inventarisatie in het kader van de natuurtoets ook opgenomen als te beschermen.

Van alle bosschages, lijnvormige elementen en bomen waarvoor één of meer van de drie verordeningen van toepassing is, zijn de hoeveelheden gemeten op basis van luchtfoto's. Dit leidt tot de volgende hoeveelheden:

- 9.700 m² bosschages.
- 3.900 meter rijbeplanting. Dit zijn in totaal 340 bomen.
- 8 solitaire bomen.

Bij de meting zijn de beplantingen op erven niet meegenomen. Om deze goed te onderzoeken dient een gericht bezoek aan de erven te worden uitgevoerd. Hiervan is nu nog afgezien. Bij vervolgonderzoek zullen deze wel worden geïnventariseerd.
Samenvattend leidt het onderzoek tot de volgende resultaten:

- In het plangebied worden diverse soorten dieren aangetroffen of verwacht, die beschermd zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor de realisatie van XL Businesspark 2 zal een ontheffing moet worden verleend en er zullen passende maatregelen moeten worden getroffen om de bestaande Flora & Fauna te beschermen en/of in te passen in de nieuwe situatie. Hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk.
- In het gebied wordt bijna 1 hectare aan bosschages en 4 kilometer aan rijbeplanting aangetroffen, die in het kader van de Wet natuurbescherming, de Bomenverordening Almelo en/of het Bomenstructuurplan Almelo zijn beschermd. Eventuele kap van deze opstanden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.
- In het plangebied worden diverse soorten dieren aangetroffen of verwacht, die beschermd zijn in het kader van de Wet

natuurbescherming. Voor de realisatie van XL Businesspark 2 zal een ontheffing moet worden verleend en er zullen passende maatregelen moeten worden getroffen om de bestaande Flora & Fauna te beschermen en/of in te passen in de nieuwe situatie. Hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk.

- In het gebied wordt bijna 1 hectare aan bosschages en 4 kilometer aan rijbeplanting aangetroffen, die in het kader van de Wet natuurbescherming, de Bomenverordening Almelo en/of het Bomenstructuurplan Almelo zijn beschermd. Eventuele kap van deze opstanden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.

Vervolgstappen

- Het uitvoeren van nader onderzoek Flora & Fauna naar de beschermde soorten.
- Het opstellen van een Activiteitenplan Flora & Fauna over de functie van XL Businesspark 2 voor beschermde soorten en houtopstanden. In het activiteitenplan moet worden aangegeven welke effecten op de natuur optreden en op welke wijze de (negatieve) effecten voorkomen kunnen worden.
- Het nauwkeurig inventariseren van alle beplantingen in het plangebied, inclusief de beplanting op de erven. Deze gegevens worden ook onderdeel van het activiteitenplan.
- Het activiteitenplan is de basis voor het aanvragen van ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming bij provincie.
- Het betrekken van een ecoloog bij het verdere planproces om vanuit die expertise de invulling van het activiteitenplan vorm te geven.

Conclusie

In algemene zin kan worden opgemerkt dat in het plangebied natuurwaarden worden aangetroffen, maar geen bijzonderheden. De resultaten komen overeen met wat gemiddeld genomen kan worden verwacht in een agrarisch landschap in Twente. Bijzonder zijn de oudere bomenbestanden en waarschijnlijk zullen op de oudere erven ook nog natuurwaarden worden aangetroffen.

In de plannen voor XL Businesspark 2 (zie 10 stedenbouwkundige opzet) is vooruitlopend op de vervolgstappen ruimhartig rekening gehouden met de mogelijkheid om het groen en ecologische waarden te compenseren. Zo wordt er meer dan 4 kilometer aan lijnvormige beplanting aangebracht en wordt het terrein omgeven door een brede landschappelijke zone met een breedte van minimaal 35 tot 40 meter. Op een aantal plaatsen is deze nog (veel) breder en worden de groenzones gecombineerd met waterberging, zodat ook waternatuur kan ontstaan. Daar waar mogelijk zullen bij de verdere planvorming ecologische kwaliteiten worden behouden, zo zal de vleermuisroute langs het Twentekanaal gehandhaafd blijven.



7 Stikstof

Een belangrijk aspect voor de haalbaarheid van XL Businesspark 2 is de vraag of de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een toename van de stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden in de omgeving, de Natura 2000-gebieden. Om daar inzicht in te krijgen wordt gebruik gemaakt van het voorgeschreven rekenmodel: de AERIUS Calculator van het RIVM. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor deze gebieden, dan kan een bestemmingsplan of in de toekomst een omgevingsplan worden vastgesteld.

Berekening en uitgangspunten

De berekening is gebaseerd op standaardgetallen en moet gezien worden als een eerste verkenning. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. In de bestaande situatie is er uitstoot van stikstof door bemesting van grasland en bouwland en door de stalemissies van het vee van de agrarische bedrijven. Als rekenjaar voor huidige situatie is 2022 aangehouden. In de nieuwe situatie wordt stikstof uitgestoten in een normale situatie door de toekomstige bedrijven, vooral in de vorm van gas, en door de toekomstige verkeersbewegingen. Als rekenjaar is 2025 aangehouden.

Uitstoot bestaande situatie

In de bestaande situatie is uitgegaan van 116,2 hectare landbouwgrond, verdeeld over 53,8 hectare grasland en 57,8 hectare bouwland (vooral maisakkers). In het plangebied bevinden zich 7 agrarische bedrijven met vee. Hiervoor zijn de volgende stikstofdeposities berekend:

- 0,9 ton NH3 per jaar door bemesting.
- 13,3 ton NH3 per jaar door stalemissies van de bedrijven.

Dat is in totaal 14,2 ton NH3 (ammoniakaal stikstof per jaar). Indien een bedrijf wordt verplaatst en elders de werkzaamheden vervolgt, zal extern moeten worden gesaldeerd. Dat betekent dat elders in de omgeving stikstofrechten zullen worden opgekocht.

Uitstoot planlocatie in de toekomstige situatie

De uitstoot is afhankelijk van het type bedrijf. Vooralsnog is uitgegaan van 77 hectare bedrijventerrein, bestaande uit 37,6 hectare milieucategorie 1 t/m 3 en 42,4 hectare categorie 4.

Daarnaast is gerekend met een reductie van 40% voor aardgasvrij bouwen en met een model waarbij 100 % aardgasvrij bouwen uitgangspunt is. De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op doorrekeningen van het geactualiseerde verkeersmodel. Waarbij is uitgegaan van 5150 verkeersbewegingen voor licht verkeer en 1.150 verkeersbewegingen voor zwaar verkeer per etmaal.
Hiervoor worden de volgende stikstofdeposities berekend:
Bij 40% reductie: 1,7 ton NH3 en 26,6 ton NOx per jaar.
Bij 100% reductie: 0,12 ton NH3 en 3,9 ton NOx per jaar.

Effect planontwikkeling op Natura 2000-gebieden

De stikstofdepositie op de 14 omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden neemt af. Er blijkt uit de verschilberekening echter ook dat er sprake is van een zekere, maar zeer beperkte, toename van stikstofdepositie op twee specifieke Natura 2000-gebieden. Ook bij een 100 % reductie (aardgasloos). Het betreft de Landgoederen Oldenzaal op 23 kilometer afstand van het plangebied met 0,02 mol N/ha/jaar en het Witte Veen op 24 kilometer afstand met 0,01 mol/N/ha/jaar. Dat betekent dat negatieve gevolgen door stikstofdepositie op voorhand niet kunnen worden uitgesloten. Tegenover de afname van de depositie op de omliggende 14 Natura 2000-gebieden staat een beperkte toename op 2 Natura 2000-gebieden op een grotere afstand. Het is niet mogelijk onderling te compenseren. De absolute getallen zijn uitgangpunt. Een beperkte toename op grote afstand is dus relevant.

Conclusie AERIUS stikstofberekening

Door de toename van de stikstofdepositie op twee Natura 2000-gebieden op grote afstand kunnen op basis van de huidige wetgeving negatieve gevolgen niet worden uitgesloten. Dat betekent niet dat het plan niet uitvoerbaar is. Ten eerste is er sprake van een (zeer) geringe belasting van twee gebieden die op ruime afstand liggen. Het is daarbij bijzonder dat de belasting op die gebieden toeneemt, terwijl de belasting op de 14 nabijgelegen gebieden vermindert. Wellicht is voor de ontwikkeling een uitzondering mogelijk. In overleg met de provincie Overijssel kan dit nader worden onderzocht. Hierover is jurisprudentie bekend.

8 Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid komen vooral voort uit het bestaande beleid, zoals de Omgevingsvisie, het programma Duurzaamheid, de Duurzame energieladder en de klimaatadaptatiestrategie en de SDG (de Sustainable development goals). Die ambities worden optimaal vertaald in de plannen voor XL Businesspark 2.



De 17 Sustainable development goals

Een aantal eisen uit de Omgevingsvisie die hier kunnen worden toegepast zijn:

- Zonnepanelen plaatsen op het dak. Om een duurzame toplocatie te realiseren, lijkt dit een minimale eis.
- Groene daken en wanden realiseren voor een koelere binnenruimte. Ze kunnen ook zorgen voor minder hittestress, meer biodiversiteit en voor waterberging. Over het toepassen van groene daken wordt steeds meer kennis verzameld. Het realiseren van groene daken en wanden kan worden gestimuleerd.
- Afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair maken waar mogelijk. Deze factoren moeten bij iedere beslissing die wordt genomen bij de verdere realisatie van het XL Businesspark 2 worden meegenomen.



Zonnepanelen op het dak zijn op XL Businesspark 1 al massaal toegepast. De teruglevering aan het net is een probleem

In het programma Duurzaamheid van de gemeente Almelo is de visie vervat in strategische doelstellingen. Dit zijn:

- Almelo is (in 2022) groener, schoner en beter voorbereid op en bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Almelose inwoners, bedrijven en instelling dragen bij een aan een duurzamer Almelo.

In het verlengde hiervan wil de gemeente Almelo dat:

- In 2022 Almelose inwoners, bedrijven en instellingen relatief minder fossiele en meer duurzame energie gebruiken en hiervan de voordelen ervaren.
- De inwoners in 2022 makkelijker duurzame initiatieven nemen.
- Almeloërs in 2022 trots zijn op hun groene en blauwe stad en dit ook uitdragen.

Deze strategische doelen worden bij de ontwikkeling van het XL Businesspark 2 nader geconcretiseerd. Een belangrijk strategisch doel voor XL Businesspark 2 dat hieruit voortkomt is de ontwikkeling van een moderne werkomgeving waar werknemers met plezier willen werken en blijven werken. Een duurzame, groene omgeving draagt daaraan bij.

Met de Duurzame energieladder maakt Almelo kenbaar wat de gemeentelijke visie is op duurzame energieopwekking. De Duurzame energieladder geeft kaders aan voor de ontwikkelaar van duurzame energieprojecten zoals zonne-energie en windenergie. Het document wordt ter beschikking gesteld aan geïnteresseerden die een duurzaam energieproject in Almelo overwegen. De Duurzame energieladder is het kader waarbinnen dergelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Als er zich een concreet project aandient, kan een gebiedsproces worden gestart. Als de Duurzame Energieladder definitief is vastgesteld wordt deze als document ter beschikking gesteld aan geïnteresseerden die een duurzaam energieproject in Almelo overwegen. Vanaf dat moment is de Duurzame Energieladder het kader waarbinnen dergelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden en kan er indien zich een concreet initiatief aandient, een gebiedsproces gestart worden.
Voor XL Businesspark 2 kan worden gekeken naar ontwikkelaars die samen met de bedrijven het opwekken van duurzame energie vorm gaan geven voor de gehele planlocatie. Daarnaast kunnen bedrijven dit ook zelfstandig oppakken, maar een integrale visie is een betere optie. Daarbij kan ook de openbare ruimte worden betrokken.

Een belangrijk onderwerp is de verhouding tussen het opwekken en gebruiken van duurzame energie en het elektriciteitsnetwerk. Deze laatste is niet berekend op de nieuwe energiehuishouding. Terugleveren van duurzaam opgewekte energie is nu al vaak niet mogelijk. Een optie is het ontwikkelen van een 'smart grid', waarbij bedrijven onderling verbonden zijn. Door regie te voeren op de energiehuishouding kunnen bedrijven de energiebehoefte op elkaar afstemmen. De duurzaam opgewekt energie kan dan bijvoorbeeld via het 'smart grid' aan de 'buurman' worden geleverd.

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. In de klimaatstrategie zijn de volgende leidende principes geformuleerd:

- Samenwerken: Klimaatadaptatie in Almelo is een integrale ruimtelijke opgave, die verder reikt dan de openbare ruimte. Klimaatadaptatie is daarom ook een belangrijk thema in onze Omgevingsvisie. We gaan in gesprek met onze collega's en partners om afspraken te maken, zodat we onze ruimte (openbaar en privaat) optimaal benutten.
- Meekoppelen: Onwenselijke situaties in de openbare ruimte lossen we uiterlijk in 2025 kostenefficiënt op door ze te combineren met andere werkzaamheden. Meekoppelen noemen we dat.
- Stimuleren: Uit de dialoog met de stad komt naar voren dat Almeloërs zelf ook de handen uit de mouwen willen steken. Dit is belangrijk want bijna 70% van de ruimte is in privaat bezit. We maken onze inwoners, bedrijven en corporaties bewust van de opgaven en stimuleren hen om zelf maatregelen te nemen.
- Voorkomen en Reguleren: We zorgen ervoor dat nieuwbouwplannen klimaatbestendig worden ingericht en we voorkomen nieuwe onwenselijke situaties. Hiervoor stellen we regels vast in het omgevingsplan.
- Verdiepen: Aanvullend onderzoek is en blijft nodig om te bepalen waar aanvullende maatregelen nodig zijn. Elke 6 jaar herijken we onze strategie en uitvoeringsagenda.

Bij de nadere uitwerking van de plannen voor XL Businesspark 2 zullen deze leidende principes worden meegenomen. Wat in ieder geval zal moeten gelden:

- Dat bij extreme regenval de wegen toegankelijk blijven voor hulpdiensten.
- Regenval geen grote schade in gebouwen en nutsvoorzieningen veroorzaakt.
- Dat hoge grondwaterstanden geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken.
- Dat er voldoende mogelijkheden zijn voor verkoeling, om hittestress voor kwetsbare groepen en objecten te voorkomen.
- Dat de bodem wordt gebruikt als spons en het plan beschikt over een robuust watersysteem.

Het robuuste watersysteem (zie 9 Water) is inmiddels al verder onderzocht.

Bij XL Businesspark 1 hanteert de gemeente de BREEAM-methodologie om het niveau van de gebouwen en de ambitie op het beheer, energie, gezondheid en welzijn, transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen en verder in beeld te brengen. Deze methode is ook bij de realisatie van het gemeentehuis toegepast.
De BREEAM-methodologie zal ook bij XL Businesspark 2 worden toegepast. BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid.

Als ambitie voor XL Businesspark 2 streven we naar het op een na hoogste ambitieniveau: BREEAM excellent. Verwacht wordt dat dit voor de gebiedsontwikkeling realistisch is. Met BREEAM wordt inzicht verworven in de duurzaamheidsprestatie van het project. Niet alleen op het gebied van energie, maar in de volle breedte. BREEAM maakt duurzaamheidsambities meetbaar en zichtbaar. BREEAM bestaat uit verschillende categorieën (management, synergie, bronnen, ruimtelijke ordening, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat) en gaat in op verschillende actuele thema's zoals hittestress, klimaatadaptatie en gezondheid door het verbeteren van de luchtkwaliteit en de sociale cohesie.

Conclusie

Op basis van BREEAM-methodologie zal worden ingezet op het een na hoogste ambitieniveau: BREEAM excellent. Daarbij zal bij XL Businesspark 2 in ieder geval invulling worden gegeven aan:

- Een (maximaal) aardgasloos gebied. Bedrijven zullen andere vormen van energie benutten.
- Verplicht zonnepanelen op het dak. Op XL Businesspark 1 wordt daar al vorm aan gegeven.
- Het ontwikkelen van een intern energiesysteem bevordert de duurzaamheid en kan bijdragen aan het oplossen van het probleem van de teruglevering.
- Duurzaam koelen en verwarmen.
- Het ontwikkelen van klimaat-/hittestress-adaptieve buitenruimte. Met de ruime aandacht voor groen en waterberging wordt hier in de openbare ruimte al aan tegemoet gekomen.
- Duurzame mobiliteit en modaliteit. Met het benutten van de mogelijkheden voor vervoer over water en de ontwikkeling van een goede fietsinfrastructuur zijn hiervoor al de eerste stappen gezet.

Een afgeleid doel bij de duurzaamheid is het borgen van een goede werkomgeving voor de werknemers op XL Businesspark 2. Een hoogwaardig bedrijventerrein vraagt ook om een hoogwaardige, moderne werkomgeving.

9 Water

Water speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke planning en is bepalend om te komen tot een klimaatbestendige inrichting. Als het niet mogelijk is om de planlocatie klimaatbestendig in te richten wordt de ontwikkeling van XL Businesspark 2 belemmerd of op deze locatie zelfs onmogelijk. Het is belangrijk dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden zijn in bijvoorbeeld sloten, wadi's of overloopgebieden, zodat ook de extreme buien van de toekomst geen wateroverlast veroorzaken. Het gaat daarbij zowel om de afvoer van regenwater via het oppervlaktewatersysteem naar de omliggende watergangen als ook om de afvoer van afvalwater via het rioleringssysteem naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Verder moet het grondwater niet te hoog staan. Een laatste aandachtspunt is de beschikbaarheid van voldoende drinkwater, helemaal gezien de nu al krappe drinkwatersituatie in Overijssel.
Om te kijken of bovenstaande haalbaar en XL Businesspark 2 realiseerbaar is heeft Royal HaskoningDHV een Quickscan water uitgevoerd. De resultaten van deze Quickscan zijn hieronder samengevat.

Voldoende waterbergingsmogelijkheden

In extreme situaties kan er heel veel regen vallen. Het KNMI heeft berekend dat bij een bui die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt in het klimaat van de toekomst 122 mm regen in twee dagen tijd kan vallen. Deze grote hoeveelheid regen moet ergens heen om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Hierdoor zal de bodem een deel van het regenwater als een spons absorberen en vertraagd afvoeren. In de geplande situatie vermindert de sponswerking van de bodem en zal het water sneller afstromen als gevolg van de bebouwing/verharding van het oppervlak. Een deel van dit water kan worden afgevoerd naar een watergang in de omgeving, maar dit zal geleidelijk moeten gebeuren om zo de belasting benedenstrooms van deze watergang te beperken. Het overgrote deel van de regen zal tijdelijk in het gebied geborgen moeten worden.

Om de benodigde waterberging te realiseren kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld sloten, wadi's, retentievijvers en overloopgebieden. Ook kunnen er bergingsmogelijkheden worden gecreëerd op de terreinen en daken van de toekomstige bedrijven. Om ook de extreme bui van de toekomst aan te kunnen is naar eerste inschatting circa 15 hectare aan oppervlak voor berging nodig. Dit betekent dat op het geplande XL Businesspark 2 voldoende oppervlak voor sloten en andere bergingsmogelijkheden moet worden gereserveerd. Deze ruimte kan deels gekoppeld worden aan andere gebiedsfuncties zoals groen, natuur en recreatie.

Afvoer van regenwater

Alle regen die valt moet uiteindelijk ergens naartoe afgevoerd worden. In het geval van XL Businesspark 2 naar een watergang in de omgeving. Veel van deze watergangen in de omgeving hebben een beperkte extra capaciteit beschikbaar. De extra afvoer naar een watergang moet binnen deze capaciteit passen en mag benedenstrooms geen knelpunten veroorzaken.

Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven dat afvoer van water in noordelijke richting naar de Wendel de voorkeur geniet. Een andere mogelijke optie, eventueel alleen tijdens hoge afvoeren, is om (een deel van) het water richting de Eksosche Aa te voeren. Voor beide opties moet er een nieuwe watergang gegraven worden.

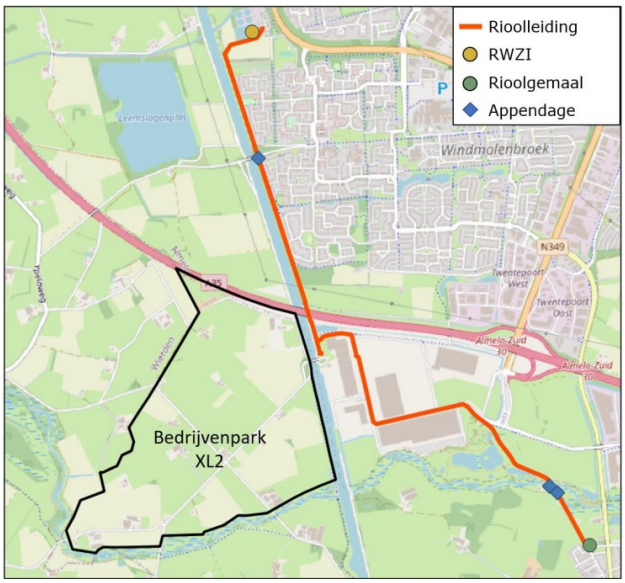


Opties voor de afvoer van regenwater (A De Wendel; B De Eksosche Aa; C De Doorbraak; D Twentekanaal)

Afvoer op de Doorbraak in het zuiden is technisch mogelijk maar wordt door het Waterschap Vechtstromen als minst wenselijk beschouwd. Dit o.a. omdat door de Doorbraak relatief schoon landelijk water stroomt en de Doorbraak valt onder de Kaderrichtlijn Water, waardoor er strikte chemische en biologische eisen voor deze watergang gelden. Een andere, minder wenselijke, mogelijkheid is afvoer op het Twentekanaal. Deze optie is eventueel interessant voor dakwater van de bedrijven die naast het kanaal liggen (zoals nu bij XL Businesspark 1 gebeurt). Voor de afvoer van overig water (geen dakwater) moet water een flink stuk omhoog gepompt worden om het in het Twentekanaal te krijgen. Dit is minder duurzaam en robuust.

Afvoer van afvalwater

Naast regenwater zal ook afvalwater van het bedrijventerrein moeten worden afgevoerd. Dit afvalwater wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).



De vuilwaterafvoer gaat richting RWZI Almelo Sumpel

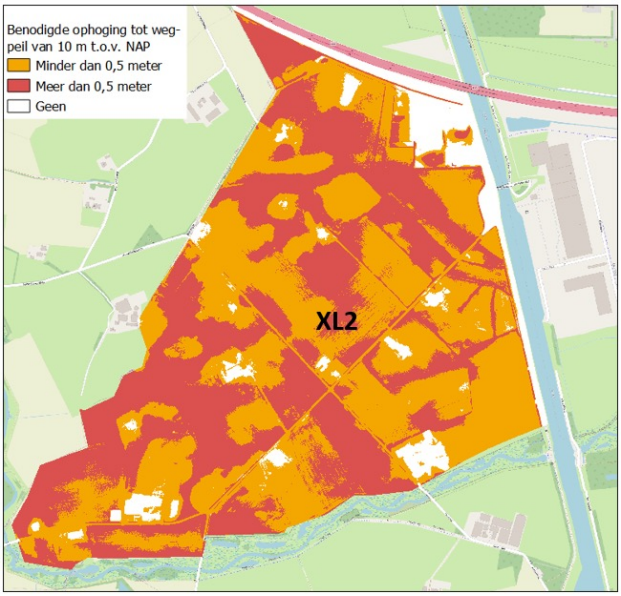
Voor de afvoer van het afvalwater wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd en aangesloten op de RWZI Almelo-Sumpel in het Zuidwesten van Almelo. Deze RWZI heeft voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of de RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande XL Businesspark 2 aan kan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al lichtelijk overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig voor de toename aan woningen.

Ophogen maaiveld

Structureel hoge grondwaterstanden mogen geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken. Om dit te voorkomen moet in nieuwe gebieden het grondwater minimaal op 80 cm diepte liggen voor wegen en minimaal op 1 meter diepte voor bebouwing. Op veel plekken in het plangebied is dit op het moment niet het geval, en zullen maatregelen getroffen moeten worden. De voorkeursmaatregel is het verhogen van het maaiveld. Dit is gebaseerd op een gemiddeld hoogst gemeten grondwaterstand in een aantal peilbuizen in het gebied. De wegen moeten daar in de plansituatie 80 cm boven moeten komen te liggen. De diepte van de grondwaterstand verlagen door bijvoorbeeld de aanleg van drainage is niet wenselijk, omdat dit tot verdroging in de omgeving kan leiden.

Beschikbaarheid van voldoende drinkwater

Er is krapte in de drinkwatervoorziening voor Overijssel. Uit gesprekken tussen de gemeente Almelo en Vitens bleek dat Vitens het plangebied zal beleveren van drinkwater. Echter met een minimale capaciteit



Benodigde ophoging maaiveld

welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening. Hier zal separaat een voorziening voor moeten worden gezocht uit bijvoorbeeld oppervlaktewater. Grote waterverbruikers op het geplande bedrijventerrein worden per geval beoordeeld. Uitgangspunt is dat deze in de basis niet aangesloten worden. Vitens wil met de gemeente Almelo in gesprek over het hergebruik van drink- en regenwater en andere duurzame oplossingen en koppelkansen.

Aanbevelingen

Met de QuickScan is onderzocht of het vanuit een (geo)hydrologisch perspectief mogelijk is bedrijvenpark XL2 ten zuidwesten van Almelo te realiseren. Er zijn zeker mogelijkheden maar ook diverse aandachtspunten waarmee rekening moet worden gehouden. Deze worden hieronder genoemd.

- Er moet voldoende nieuwe berging worden gerealiseerd binnen het plangebied.
  - Minstens 40 mm per ha toename aan verhard oppervlak aan berging moet worden gerealiseerd. Bij een toename in verhard oppervlak van 81,5 ha komt dit neer op circa 32.600 m3. Als deze berging wordt gerealiseerd met oppervlaktewater betekent dit dat een oppervlak van circa 6,52 ha hiervoor moet worden gereserveerd (uitgaande van 0,5 meter peilstijging en zonder rekening te houden met taluds e.d.).
  - Er zijn geschikte locaties om dit bergingsoppervlak te realiseren, bijvoorbeeld in sloten die parallel aan de wegen lopen of in natuurgebied aan de randen van het plangebied. In de planopzet is hier ook rekening mee gehouden. Langs de wegen lopen watergangen en in de landschappelijke zones is veel ruimte voor water.
  - De realisatie van de berging kan goed samengaan met de realisatie van groen en natuur. Dit verhoogt de natuur- en recreatie-waarde van de omgeving voor zowel inwoners van Almelo als medewerkers van het bedrijvenpark.
  - Extra bergingscapaciteit kan mogelijkerwijs ook gerealiseerd worden op plaatsen in de directe omgeving van het plangebied waar op dit moment behoefte aan water of verdroging is. Het is aan te bevelen dit in vervolgstappen verder te onderzoeken.
  - Voor het benodigde volume en oppervlak aan berging is uitgegaan van de richtlijnen van de gemeente Almelo welke als leidend worden beschouwd (40 mm per ha toename aan verhard oppervlak). Het waterschap Vechtstromen adviseert een hogere klimaat-robuuste berging (91 mm per ha aan toename in hard oppervlak) om ook extreme buien van het klimaat van de toekomst met een hoge herhalingstijd te kunnen bufferen.

Dit komt neer op een totaal benodigd bergingsvolume van circa 74.165 m3 en een totaal benodigd bergingsoppervlak van 14,83 ha (uitgaande van 0,5 meter peilstijging en zonder rekening te houden met talud e.d.).
    - Het is sterk aan te bevelen om de klimaat robuuste bergingsnorm van 91 mm/ha aan te houden om ook op de extreme buien van het klimaat van de toekomst voorbereid te zijn. Naast de hoeveelheid berging is het functioneren van het toekomstige watersysteem als geheel belangrijk. In de huidige stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met een bergingsopgaven die (ruim) voldoet aan de minimale bergingsopgave die de gemeente zichzelf stelt (40 mm). De oppervlakte die hiervoor nodig is bedraagt 6,25 ha. In de opzet zit een wateroppervlakte 8, 68 hectare. De 2 hectare extra maakt het mogelijk met geringere waterdieptes te werken en met natuurlijke oevers. Voor een meer robuuste bergingsnorm kan gekeken worden naar de mogelijkheden voor berging op de uitgeefbare kavels. Daarnaast kan een deel van de bergingsopgave ook buiten het plangebied worden gezocht.
    - Het is sterk aan te bevelen om in de planuitwerking middels een modelstudie te toetsen of de bovenliggende doelstellingen daadwerkelijk gehaald worden.

- Een afvoersysteem voor hemelwater moet worden aangelegd (aansluiting op oppervlaktewatersysteem).
    - Afvoer in Noordelijke richting op de Wendel is een mogelijkheid en deze optie wordt in deze fase door het waterschap als voorkeursoptie voor verder onderzoek aangedragen. Voor afwatering op de Wendel moet wel een nieuwe watergang worden aangelegd.
    - Afvoer op de Eksosche Aa in het westen is ook een optie, mogelijk alleen tijdens extreem hoge afvoeren. Wel moet goed worden onderzocht of de Eksosche Aa de extra belasting aankan, ook gezien de extra belasting vanuit de Wendel en de toekomstige extra belasting vanuit verdeelwerk Doorbraak/Lolee waarvoor op dit moment planwerkzaamheden bezig zijn. Ook voor deze optie moet een nieuwe watergang worden aangelegd.
    - Een andere mogelijkheid is de afvoer van hemelwater op het Twentekanaal. Hiervoor moet water echter een flink stuk omhoog gepompt worden wat niet duurzaam is. Deze mogelijkheid kan een optie zijn voor dakwater zoals bij XL Businesspark 1.
    - Afvoer op de Doorbraak in het zuiden is de minst wenselijke mogelijkheid.
    - Onafhankelijk van waarheen het water wordt afgevoerd geldt voor de afvoer van hemelwater een maximum van 1.6 liter/ha/sec.

- Een afvoersysteem van afvalwater moet worden aangelegd.
    - Voor een toekomstig bedrijventerrein moet nieuwe riolering worden aangelegd die mogelijk kan aantakken op de drukriolering aan de andere kant van het Twentekanaal richting RWZI De Sumpel. RWZI heeft voldoende capaciteit om de biologische belasting vanuit XL2 aan te kunnen.
    - Of er voldoende hydraulische capaciteit is moet verder worden onderzocht. Dit omdat de huidige maximale hydraulische capaciteit de ontwerpcapaciteit reeds overschrijdt. Ook moet voor de toekomst rekening worden gehouden met mogelijk extra benodigde capaciteit vanuit nieuwe woningen.

- De afstand tussen het grondwater en het maaiveld moet op sommige plaatsen worden vergroot.
    - De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) staat op sommige plekken te dicht bij het maaiveld.
    - Ophoging van het maaiveld of verlaging van de grondwaterspiegel is op sommige plaatsen nodig om aan de gestelde richtlijnen voor nieuwbouw te voldoen. Hierbij geniet het verhogen van het maaiveld de voorkeur boven opties die het grondwater verlagen zoals de aanleg van oppervlaktewater of drainage.

Conclusie

Op basis van de analyses van HaskoningDHV kan XL Businesspark 2 worden gerealiseerd op de beoogde locatie. Er kan voldoende bergingskwaliteit worden gerealiseerd. In de stedenbouwkundige opzet is hier rekening mee gehouden. Voor de afvoer van hemelwater zijn voldoende alternatieven beschikbaar en dat geldt ook voor de afvoer van vuilwater. Het gebied zal gedeeltelijk wel moeten worden opgehoogd. Een punt van aandacht blijft de beschikbaarheid van drinkwater. Drinkwater voor normaal gebruik zal door Vitens worden geleverd, maar voor functies die veel water vragen, zoals bluswater, zullen alternatieve oplossingen worden moeten worden gezocht.
Een belangrijk pluspunt is dat de locatie kan voldoen aan de eis uit de POVI dat water en bodem de basis moeten zijn voor de planvorming.

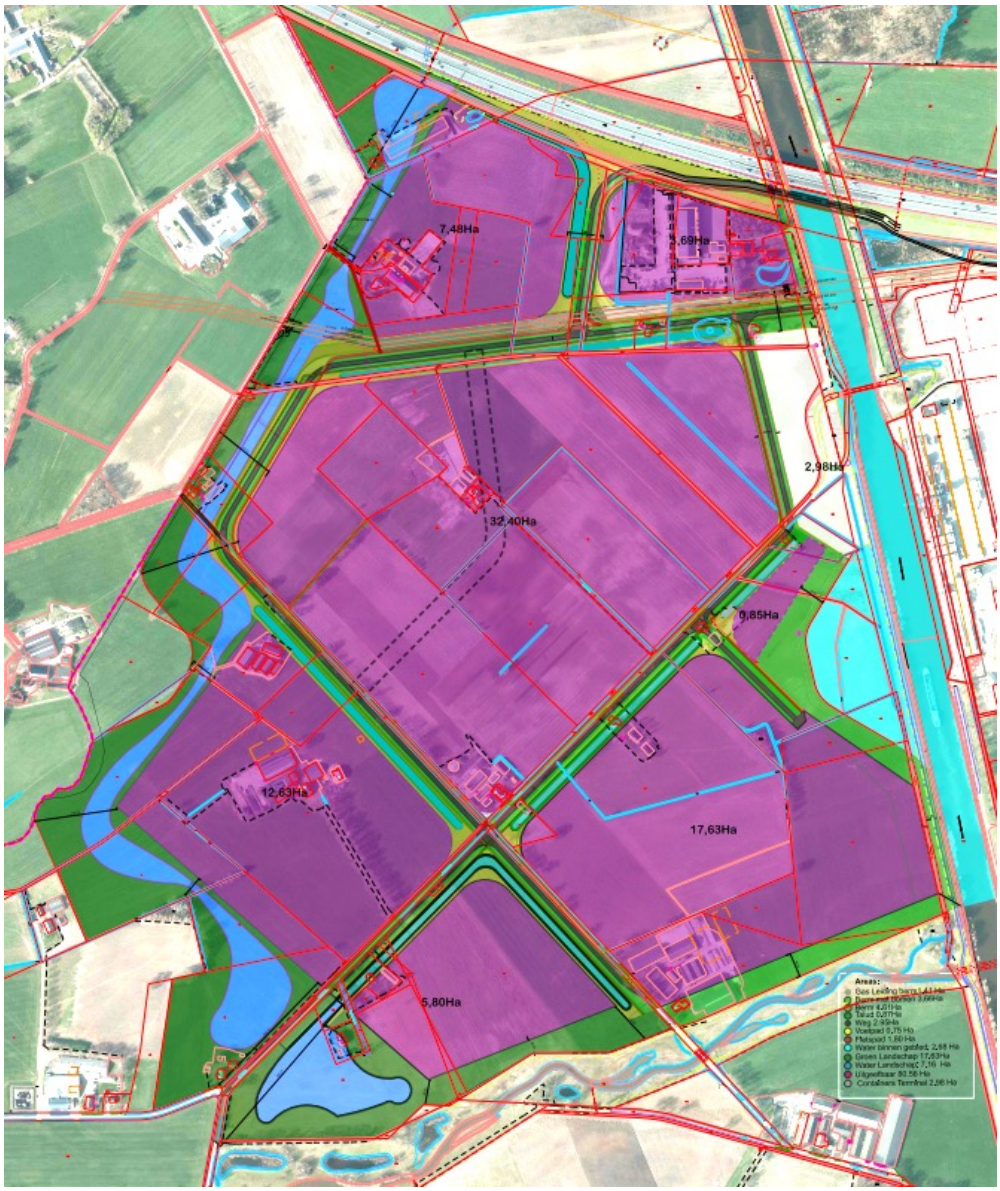
10 Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de verzamelde informatie is een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor de opzet van XL Businesspark 2. De stedenbouwkundige verkenning is een 'work-in-progress', een interactief proces. Randvoorwaarden die voorkomen uit de onderzoeken krijgen een plek in de opzet en andersom leidt de opzet tot nieuwe verkenningen en nieuwe onderzoeksvragen.

De ervaringen opgedaan bij de ontwikkeling XL Businesspark 1 zijn benut bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2. XL Businesspark 2 is echter wel een volledig zelfstandige ontwikkeling met een ander profiel. Dit andere profiel komt terug in de kwaliteit van de opzet en de openbare ruimte.

Omvang

Het zoekgebied is in totaal ongeveer 147 hectare groot. Door de begrenzing (Twentekanaal, de Doorbraak, A35 en gemeentegrens Almelo/ Wierden) heeft het gebied een driehoekige vorm en niet de efficiënte (rechthoekige) vorm van XL Businesspark 1. Binnen het zoekgebied is gezocht naar een verkaveling die aansluit op de mogelijkheden van de locatie. De gekozen verkaveling sluit direct aan op het Twentekanaal en laat een deel van de punt van het zoekgebied vrij. Van de oorspronkelijk 150 hectare resteren bruto ongeveer 130 hectare voor het invullen van het volledige programma. Hiervan is op de tekening ongeveer 80 hectare gereserveerd voor bedrijventerrein. Door verliezen voor infrastructuur blijf hier in de praktijk tussen de 75 en 77 hectare van over. Voor de realisatie van een containerterminal is ongeveer 2,8 hectare gereserveerd. De zwaaikom is als randvoorwaarde opgenomen in de opzet.



Stedenbouwkundige opzet

Landschappelijke inpassing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (omgevingsverordening) deelt het plangebied in bij het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het is ontwikkeld, nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een nieuwe generatie boeren ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw heeft als het essenlandschap in een meer individuele, kleinschaligere en jongere variant. Het maten(=grasland)- en flieren(=hooiland)landschap is vaak de contramal van het essen- of oude hoevenlandschap. Het is een kleinschalig, laaggelegen landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkelde.



De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen.

Bijzonder is dat de begrenzing van de kaart van de provinciale omgevingsvisie niet onderbouwd kan worden als deze wordt vergeleken met het historisch kaartmateriaal. Uit het historisch kaartmateriaal komt eerder naar voren dat het noordelijke deel grotendeels overeen komt met de karakteristieken van het oude hoevenlandschap. De rest van het gebied kan eerder worden ingedeeld bij de jonge heide- en broekontginningen. Dat verklaart ook de rationele wegenstructuur die op kaart uit het midden van de 19de eeuw al zichtbaar is als opmaat voor de ontginning van het gebied.



Het plangebied (Broeker Veld) rond 1850. De wegenstructuur is al zichtbaar.



De Hoeselderweg. De landschappelijke kwaliteit van het centrum is beperkt. De oude infrastructuurlijnen (Hoeselderdijk/ Zomerdijk) zijn nog bepalend voor de hoofdopzet. Landschapselementen vinden we vooral aan de randen van het plangebied.

In het centrale gebied vinden we de rationele verkaveling nog terug. De landschappelijke kwaliteit is hier beperkt. De landschappelijke kwaliteit schuilt vooral in de randen. In de opzet wordt hier met de landschappelijke inpassing op aangesloten.



De rand van plangebied met als zuidgrens de Doorbraak. De landschappelijke kwaliteit zit vooral aan de randen van het plangebied.

Opzet

De opzet gaat uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg draagt voor een goede landschappelijke inpassing. De groenzone/ randzone is minimaal 35 tot 40 meter breed, maar op verschillende locaties ook breder. De landschappelijke inpassing zorgt niet alleen voor een goede overgang naar de omgeving, maar biedt ook ruimte voor natuurcompensatie en voor waterberging. Zo is voor natuurcompensatie bijna 1 hectare nodig. Om te voldoen aan de minimale eisen voor waterberging is minimaal 6,5 hectare (zie 9 Water) aan open water nodig. Aan deze minimale eisen wordt ruim voldaan. Groen, natuur en waterberging zorgen gezamenlijk voor een kwalitatief hoogwaardige inpassing.
De hoofdstructuur van XL Businesspark 2 volgt de huidige infrastructuur. Het assenkruis gevormd door de Hoeselderdijk en de Zomerdijk vormen ook in deze opzet de hoofdassen in het gebied. Voor landbouw- en bestemmingsverkeer bieden deze wegen aan de oost-, west- en zuidkant ook de aansluiting op de omgeving. De Hoeselderbrug vervalt. Deze zorgt nu voor een 'bottle-neck' in het Twentekanaal en conflicteert met de mogelijke ontwikkeling van een tweede containerterminal.

Profiel

Het profiel van XL Businesspark 2 biedt ruimte aan 75 procent hightech/ maakindustrie en 25 procent logistiek. De logistiek vinden we terug in het centrum van de verkaveling dicht tegen het Twentekanaal aan. In de opzet is een zone opgenomen die afhankelijk van de vraag met logistiek kan worden ingevuld. Als de vraag naar hightech/ maakindustrie groot is kan dit deel ook daarvoor worden benut. Het percentage logistiek neemt dan verder af.



Profiel XL Businesspark 2 (Paars: Hightech/ maakindustrie; Blauw: Logistiek; Rood: zichtlocatie: Paars/Blaaw: Hightech/maakindustrie uitwisselbaar met logistiek)

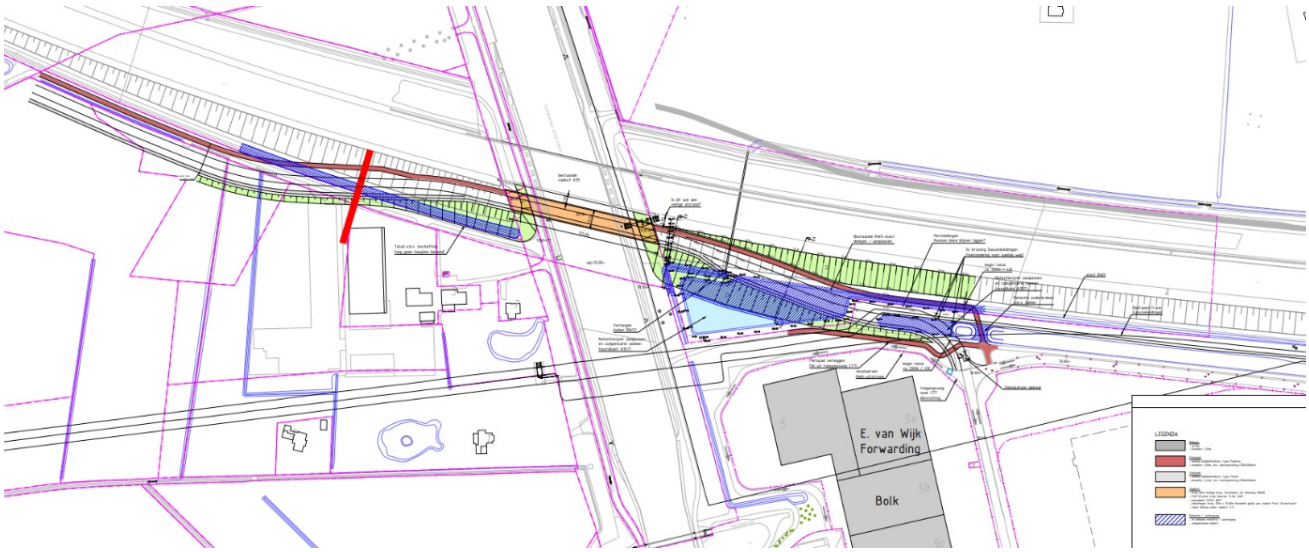
De flexibele indeling maakt het mogelijk bedrijven te huisvesten met een minimale oppervlakte van 2 hectare, maar (veel) groter kan ook. Dit profiel zorgt ervoor dat de XL Businesspark 2 daadwerkelijk een bedrijvenpark zal worden met veel aandacht voor de kwaliteit van de werkomgeving en voor groen. Een illustratie daarvan is de ruime opzet van de hoofdinfrastructuur. Het basisprofiel is 45 meter breed met een vrijliggend fietspad, een dubbele bomenrij en een brede watergang. De dubbele bomenrij heeft meer doelen. De bomen zorgen voor verkoeling (klimaatadaptatie), zijn noodzakelijk voor natuurcompensatie en zorgen ook ruimtelijke kwaliteit.

Infrastructuur

XL Businesspark 2 wordt in deze opzet ontsloten vanaf XL Businesspark 1. Verkeer vanaf XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark 1 en via de Henriëtte Roland Holstlaan een aansluiting vinden op de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. De brug biedt natuurlijk ruimte voor autoverkeer, maar de autoweg is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel toegang te bieden tot het gebied. De entree gaat op het bedrijventerrein over in een brede rondweg die de hoofdontsluiting van het XL Businesspark 2 vormt.



Impressie mogelijke verkaveling



Verkenning tracé verbinding XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 (indicatief). Brug over het Twentekanaal (zie ook verkeer).



De huidige Breesegge vormt via de onderdoorgang in de A35 langs het Twentekanaal de calamiteitenroute. De Hoeselderdijk en de Zomerdijk krijgen ook aansluitingen op de omgeving, maar zijn vooral voor bestemmingsverkeer. Alleen in het uiterste geval kunnen deze als calamiteitenroute worden benut.

Gasleidingen

De gasleidingen die een doorsteek maken door het gebied zorgen voor een brede vrije zone door het gebied. In totaal bevinden zich in deze strook drie afzonderlijke gasleidingen. De zone moet worden gevrijwaard van gebouwen en andere ingrepen die invloed kunnen hebben op de gasleidingen. Dit profiel is gecombineerd met het profiel van de weg in totaal 60 meter breed.

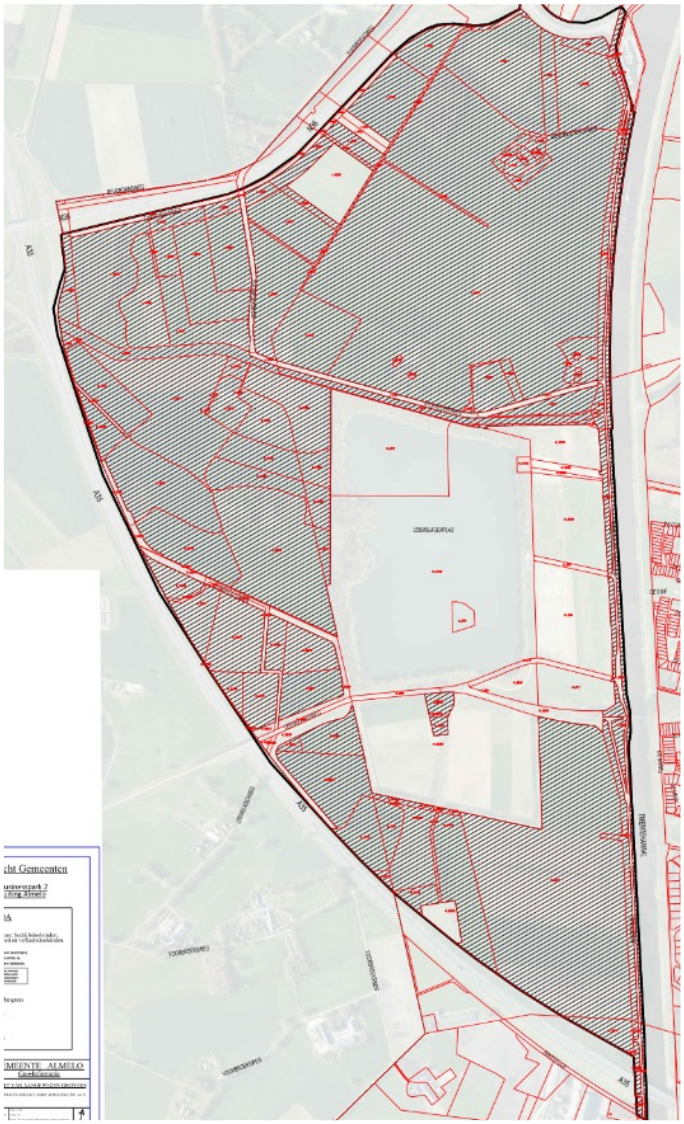
Beeldkwaliteit

Voor een bedrijvenpark met een kwalitatief hoogwaardig profiel is het ook noodzakelijk om over een langere periode de beeldkwaliteit vast te leggen. Het handhaven van de beeldkwaliteit biedt bedrijven zekerheid over de kwaliteit die langjarig kan worden gehandhaafd. Dat betekent dat lange termijn investeringen van de bedrijven kunnen worden afgestemd op de beoogde kwaliteit zonder gevaar op verrommeling van de omgeving.

Speciale aandacht vraagt de zone langs de snelweg. De lengte aan zichtlocaties is op XL Businesspark gering. Het betreft een smalle strook waar ook speciale aandacht voor moeten komen.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Om ruimte te houden voor de planvorming en de opties voor de infrastructuur goed te verkennen is op een groot gebied (zie illustraties) – groter dan het plangebied – de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. De inzichten verworven met de onderzoeken verricht in de afgelopen periode maken het mogelijk om het gebied te verkleinen tot de locatie die direct aansluit op het plangebied. Dat betekent dat het gebied ten noorden van de A35 niet langer onderdeel behoeft te zijn van het Wvg-gebied en dat geldt ook voor de punt van het plangebied. Voor deze locaties kan de Wvg worden opgeheven. Voor de nieuwe begrenzing van de Wvg zal een apart besluit voor de raad worden voorbereid.



Voor deze locatie kan de Wvg worden opgeheven.



Huidige begrenzing (globaal) van Wvg. Voor een deel van de zuidpunt van het plangebied kan de Wvg vervallen.

11 Grondprijs-advies

De STEC Groep heeft in opdracht van de gemeente Almelo een grondprijsadvies uitgebracht. Zij adviseren voor XL Businesspark 2 te rekenen met grondprijzen tussen €180 en €220 per m², afhankelijk van de vastgoedtypes. Een aantal van de uit te geven kavels liggen op een zichtlocatie langs de A35. Voor deze kavels adviseert De STEC Groep een opslag van circa 10% bovenop de reguliere grondprijs.

UITGANGSPUNTEN VOOR BEREKENING VAN GRONDPRIJZEN

Bij het berekenen van marktconforme grondprijzen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten:
  huurwaarde x vormfactor / bruto aanvangsrendement (BAR) – bouwkosten
- Prijspeil is juni 2022 en prijzen zijn exclusief BTW. Er is geen rekening gehouden met afdracht aan parkmanagement.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking, zie bijlage).
- We hanteren het uitgangspunt Floor Space Index (FSI) = 1.
- Bij de berekening van de grondprijzen voor XL Businesspark 2 gaan we uit van een tweetal cases, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee vastgoedtypes. Deze zijn:

1. Grootschalige en zeer grootschalige bedrijvigheid ((hightech)- maakindustrie)
2. Grootschalige en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)

Over het algemeen zien we dat ontwikkelingen in de grondprijs-parameters een opdrijvend effect hebben op de grondprijs. Er is sprake van een aanblijvend beleggersvertrouwen en daarmee gepaarde daling van het bruto aanvangsrendement (BAR). Ook zien we een lichte stijging van de huurprijzen. Daar staat tegenover dat de bouwkosten een sterk stijgende lijn laten zien. In combinatie met het oplopende grondstoffentekort, de oorlog in Oekraïne en de nasleep van de coronacrisis zijn dit factoren die het (prijs)opdrijvende effect drukken. We achten de geadviseerde grondprijzen echter realistisch, zowel op dit moment als de nabije toekomst.

De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Tabel C1. Residuele grondprijsberekening XL Businesspark 2, prijspeil juni 2022

Vastgoedtype	Huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Residueel grondprijsadvies 2022
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 55 - € 60	0,95	5,1% - 5,3%	€ 835 - € 885	€ 180 - € 200
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 50 - € 55	0,95	4,9% - 5,1%	€ 765 - € 815	€ 200 - € 220

Bron: Stec Groep (2022).

GRONDPRIJS LOGISTIEK HOGER DOOR LAGERE BOUWKOSTEN EN MINDER BELEGGERSRISICO

Onze advies-grondprijs voor logistieke kavels ligt enigszins hoger in vergelijking met kavels voor de maakindustrie. Verklaring hiervoor is te vinden in de lagere bouwkosten voor logistiek vastgoed in vergelijking met maakindustrie. Ook is logistiek vastgoed een minder risicovolle investering voor ontwikkelaars: de kans op leegstand voor (modern logistiek vastgoed op goede locaties) is zeer klein, wat tot een lager BAR leidt. Deze factoren zorgen – ondanks lagere huuropbrengsten voor logistiek vastgoed – tot een hogere advies-grondprijs voor logistieke kavels.

DISCLAIMER HOGE GEVOELIGHEID PARAMETERS RESIDUELE GRONDPRIJSBEREKING

De drie parameters die de uiteindelijke residuele grondprijsberekening bepalen kennen een hoge mate van gevoeligheid. Dit is met name zichtbaar in de parameter Bruto Aanvangsrendement (BAR). Een procentpunt hoger of lager heeft significante impact op de uiteindelijke grondprijs. Bovenstaande parameters worden in onderstaande bijlages (C.2 t/m C.4) zo realistisch en onderbouwd mogelijk in beeld gebracht. Op basis van diverse expertbronnen en ons eigen recent advieswerk op vergelijkbare bedrijventerreinen in Oost-Nederland zien we dat bovenstaande parameters momenteel echter wel een goede afspiegeling van de werkelijkheid geven.

Advies-grondprijs in bovenkant bandbreedte grondprijzen grootschalige bedrijfskavels in de regio

Een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten geeft het volgende beeld. We zien hier een grondprijs van circa € 90 tot 220 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan.

Tabel C5: Comparatieve analyse grondprijs vergelijkbare bedrijventerreinen

Gemeente	Prijs per m2	Voorwaarden/ Opmerkingen	Prijs per m² per terrein
Arnhem, 2022	€ 150 tot € 200	Comparatief bepaald. Binnen bandbreedte afhankelijk van locatie.	Niet gespecificeerd.
Deventer, 2022	€ 155 tot € 210	Comparatief bij taxatie. Differentiatie naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid	Bedrijvenpark A1: € 165 - € 210 Hanzeweg: € 155 - € 165
Hengelo, 2022	€ 140 tot € 190	Residueel bepaald en comparatief getoetst. Binnen bandbreedte en afhankelijk van locatie.	Oosterveld: € 140 - € 175 Kanaalzone: € 140 - € 185 Westermaat De Veldkamp: € 160 - € 190
Hof van Twente, 2022	€ 112,50 tot € 135	Vaste grondprijs per m², afhankelijk van de 'Zone'.	Zenkeldamshoek: € 112,50 - € 135
Kampen, 2022	€ 103 tot € 134	Vaste prijs per m² met beperkte differentiatie, afhankelijk van locatie binnen het bedrijventerrein (Zicht, hoek of midden) en grootte kavel (staffel).	Rijksweg 50: € 103 - € 134
Oldebroek, 2022	€ 100 tot € 130	Vaste grondprijs per m². Differentiatie tussen gezamenlijk bedrijventerrein met gemeenten Hattem en Heerde (H2O) en overige bedrijventerreinen in gemeente.	H2O: € 135 Overig: € 100 vanaf 3.000 m², € 125 tot 3.000 m²
Ommen, 2022	€ 90 tot € 125	Vaste grondprijs per m². Onderscheid in zicht- en niet-zichtlocaties.	De Rotbrink: € 90 - € 125
Zwolle, 2022	€ 140 tot € 220	Residueel en comparatief bepaald. Differentiatie door de ligging van de kavel op het terrein.	Hessenpoort: € 140 - € 220 Scholtensteeg: € 140 - € 150

Bron: Grondprijsbrieven en -nota's (2021 en 2022) en projectwebsites (2022).

De grondprijzen van bedrijfskavels bij grote steden in de regio (Deventer, Hengelo, Zwolle) liggen bovenin de bandbreedte. Een hogere grondprijs is voor deze locaties gezien hun ligging verantwoord. Deze terreinen liggen naast een grotere stad en een goede ontsluiting richting snelwegen. Hetzelfde geldt voor XL Businesspark 2. Daarnaast onderscheidt XL Businesspark 2 zich door de grote kavels en de mogelijkheden tot multimodale (water)ontsluiting. De STEC Groep adviseert daarom ook op basis van de comparatieve toets in te zetten op de grondprijzen die voortkomen uit de residuele berekening (€ 180 tot € 220 per m²).

Gerealiseerde grondprijzen omgeving XL Businesspark 2

Op basis van gegevens vanuit het Kadaster zijn enkele gerealiseerde grondprijzen voor bedrijfskavels in de omgeving van XL Businesspark 2 achterhaald. Hierbij is gekeken naar de bedrijfskavels van minimaal 1 hectare. In verband met privacyrichtlijnen is de data zover mogelijk geanonimiseerd. Ook is de grondprijs afgerond op vijftallen.

Op basis van de gerealiseerde grondprijzen de afgelopen jaren concluderen we dat de advies-grondprijzen voor XL Businesspark 2 marktconform zijn. Gerealiseerde verkoopprijzen op kwalitatief minder hoogwaardige terreinen in vergelijking met het beoogde ambitieniveau op XL Businesspark 2 tonen prijzen per m² die aan de onderkant van de bandbreedte van onze advies-grondprijs liggen. Hierbij merken we op dat enkele verkochte kavels al in 2019 of 2020 gepasseerd zijn, waarbij de actuele verkoopprijs van deze kavels naar verwachting nog hoger kan liggen.

Tabel 2: gerealiseerde verkoopprijzen bedrijfskavels in de omgeving van XL2

Gemeente	Terrein	Kavelomvang (in hectare)	Gerealiseerde grondprijs per m²	Jaar van passeren
Apeldoorn	Ecofactorij I	2,0	€ 180	2020
Deventer	Bedrijvenpark A1	7,5	€ 180	2020
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	2,5	€ 175	2022
Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten II	1,5	€ 140	2021
Wierden	Elsmoat Fase I	1,5	€ 140	2019
Zutphen	Revelhorst I	2,0	€ 170	2019
Zwolle	Hessenpoort	9,5	€ 260	2021

Bron: Kadaster (2022). Bewerking Stec Groep

Historische en verwachte grondprijsontwikkeling

De door de Stec Groep geadviseerde grondprijzen zijn substantieel hoger zijn dan die in het verleden voor XL Businesspark 1 zijn gehanteerd. Op basis van de indicatoren die we in de residuele grondprijsmethode gebruiken, is dit goed te verklaren. Zo is de afgelopen jaren het BAR sterk afgenomen (bedrijfsvastgoed is een minder risicovolle investering geworden) en is de huurprijs van vastgoed toegenomen. Beiden ontwikkelingen hebben plaatsgevonden onder invloed van een hoge economische ontwikkeling en een sterke afname van het aanbod aan bedrijfsruimte. We zien wel dat de bouwkosten met name de afgelopen paar maanden sterk zijn toegenomen. Deze stijging heeft een drukkend effect op het advies-voor de grondprijs.

Op basis van recente marktontwikkelingen (NVM, juni 2022) zien we een toenemende schaarste aan beschikbare (nieuw te bebouwen) kavels. Ook het aanbod aan (bestaande) bedrijfsruimte in een jaar tijd met 30% gedaald. Dit aanhoudende tekort zorgt voor verdere opwaartse druk op de huur- en koopprijzen van bedrijfsruimte. Het gemiddelde huurprijsniveau steeg hierdoor in de periode Q2 2021 t/m Q2 2022 met 5%. Naar verwachting zal dit tekort aan gronden de komende tijd aanhouden. Dit heeft ook een effect op het BAR. Eind 2021 voorspelde Metafoor in hun Outlook 2022 dat het BAR voor logistiek vastgoed tot 2024 en verder nog zal blijven dalen.

Inmiddels zijn de vooruitzichten door de oorlog in Oekraïne en hiermee gepaard gaande stijgende rente, inflatie en bouwkosten veranderd. Dit zal op zowel korte als middellange termijn een remmend effect hebben op de grondprijzen. Door de hoge mate van schaarste op de bedrijfsruimtemarkt verwachten we echter niet dat dit zal zorgen voor een kantelpunt. We achten de door ons geadviseerde grondprijzen ook naar de toekomst toe dus realistisch. Het is echter wel raadzaam de geadviseerde grondprijzen jaarlijks te herijken. De hierboven geschetste markt- en grondprijsontwikkeling is een 'best guess', de daadwerkelijke ontwikkeling van de grondprijsparameters is onzeker.

Marktsituatie

Prognose Twente: circa 90 tot 185 hectare uitbreidingsvraag in periode 2022 t/m 2030. In 2019 is een behoefteraming bedrijventerreinen voor de provincie Overijssel opgesteld (Stec Groep, 2019). Deze behoefteraming is opgesteld op regioniveau en raamt de extra ruimte die nodig is, ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen. De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in de regio Twente bedraagt in de periode 2018 tot en met 2030 zo'n 90 tot 240 hectare. Uitgaande van een gelijke vraagverdeling per jaar, resulteert dit in de periode 2022 tot en met 2030 in een vraag van circa 90 tot 185 hectare in Twente.

XL Businesspark 2 richt zich op grootschalige bedrijven, zoals hightech/ maakindustrie en logistiek. We zien dat het grootste deel van de ruimtevraag voor rekening komt van de logistieke sector. In totaal gaat het om een uitbreidingsvraag van circa 60 tot 95 hectare. Ook andere sectoren waarvoor XL Businesspark 2 een geschikte bestemming zou zijn, zoals 'Industrie – HTSM', hebben een relatief grote uitbreidingsvraag.

NIEUWE BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN WORDT IN DE LOOP VAN 2022 VASTGESTELD

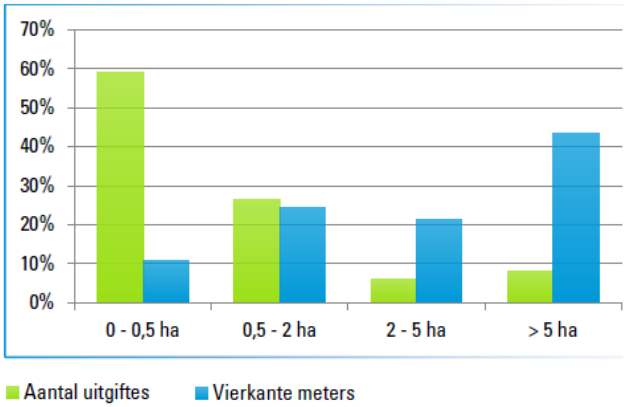
De vraaganalyse van XL Businesspark 2 is gebaseerd op de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen (vastgesteld in 2018). Momenteel wordt de behoefteraming in opdracht van de provincie Overijssel herzien. De vernieuwde behoefteraming wordt naar verwachting in de loop van 2022 vastgesteld: de nieuwe behoefteraming heeft mogelijk invloed op de vraaganalyse en de daaraan gekoppelde doorlooptijd van XL Businesspark 2. Het is daarom raadzaam om de bevindingen in dit rapport te herzien als de nieuwe bedrijventerreinenprognose is vastgesteld.

In het beleidsdocument 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022' zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de uitbreidingsvraag over de gemeenten. Hierin is bepaald dat een deel van de regionale uitbreidingsvraag specifiek landt op het XL Businesspark 1 in Almelo. Daarnaast acht de regio het aannemelijk dat het XL Businesspark 1 met havengebonden activiteiten en ruimte voor zeer grootschalige bedrijven een unieke propositie kan bieden voor de regio Twente. Hiermee kan het bedrijventerrein bovenop de reguliere uitbreidingsvraag, zoals voortvloeit uit de prognose, voldoen aan een bovenregionale vraag. In totaal zou dit bedrijventerrein daarmee kunnen voorzien in 98,6 hectare ruimtevraag (de netto omvang van XL Businesspark 1). Dit is ongeveer 1/3de van de totale uitbreidingsvraag van de regio Twente (EIB-scenario + bovenregionale vraag). Inmiddels is alle grond op XL Businesspark 1 al uitgegeven. We achten het daarom aannemelijk dat XL Businesspark 2 kan voorzien in eenzelfde aandeel van de uitbreidingsvraag van de regio Twente, zoals deze in 2022 zal wordt bepaald en vastgesteld.

We zien de mogelijkheden van XL Businesspark 2 terug in de historische uitgifte van de gemeente Almelo. Deze lag in de periode 2015 tot en met 2021 gemiddeld op 10 hectare per jaar. Met name vanaf 2019 nam het aantal uitgegeven hectaren fors op. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de uitgifte van gronden op het XL Businesspark 1. In totaal is 72% van de uitgegeven grond gelegen op dit bedrijventerrein.

Grootschalige industrie en logistiek goed voor circa 65% van uitgegeven grond.

Figuur B2: Uitgifte 2019-2021 naar grootteldasse kavel



Bron: Provincie Overijssel (2022). Bewerking Stec Groep (2022).



Met name de verhuizingen naar het XL Businesspark 1 in Almelo zijn interessant. Deze vormen immers een goede indicatie van de marktregio van XL Businesspark 2. De locatiekenmerken en gewenste kavelgrootten zijn immers vergelijkbaar. We zien dat het overgrote deel van de dynamiek op dit bedrijventerrein lokaal tot regionaal is. Dit sluit aan op de sterke interne bedrijfsdynamiek van de regio Twente



12 Financiële analyse

In deze paragraaf worden de resultaten van een uitgevoerde plan-economische verkenning weergeven gebaseerd op eerder getoonde planopzet (zie 10 planopzet). Het gehele zoekgebied is circa 147 hectare groot. Het exploitatiegebied van deze analyse bevat ook enkele percelen die verworven dienen te worden ten behoeve van o.a. de ontsluiting en retentie ten noorden van de RW35. De mogelijke aanleg van een brug over het Twentekanaal leidt bijvoorbeeld tot verlies van bergingscapaciteit ten zuiden van de A35. Deze zal elders moeten worden gecompenseerd. De afvoer van hemelwater vraagt om de verbreding van watergangen elders. Waar dit is wordt in later stadium duidelijk, maar met de kosten is nu al rekening gehouden. Het totaal netto gebied wordt daarmee circa 133 ha groot.

Ruimtegebruik

Dat vertaalt zich in het volgende ruimtegebruik.

Grondgebruik

Bruto plangebied		**1.474.000** m2	
Niet in exploitatie	-224.127 m2		
Niet in exploitatie	0 m2		
Extra aankopen buiten plangebied	80.000 m2		
Netto plangebied		**1.329.873** m2	100%
Openbare ruimte en structuur (groen/blauw)	561.873 m2		42%
In te passen bestaand	0 m2		0%
Uitgeefbaar gebied	**768.000 m2**		**58%**

Bouwprogramma en kostenraming

Het bouwprogramma en de geraamde kosten zijn gebaseerd op het bovenvermelde ruimtegebruik.

XL2			**datum : 12 juli 2022**		
bruto plangebied	*147,4*		€ *44,8*	€ 66.090.000	
Inpassen niet aankopen	*-22,6*	*ha*	€ *53,2*	€ -12.050.000	
aankopen buitenplangebied (retentie/ontsluiting)	*8,0*		€ *29*	€ 2.270.000	
Trace Gasleiding		*ha*			
Netto exploitatiegebeid	***132,7***	***ha***	€ 42,4	€ 56.310.000	
Bijkomende verw.kosten	5%		€ 56.310.000	€ 2.820.000	
Sloop en sanering	1	post	€ 3.630.000	€ 3.630.000	
Onderzoeken o.a. MER	1	post	€ 675.500	€ 675.500	
Stikstof	1	post		pm	
Bouw- en woonrijp maken all-in	*1*	*post*	€ 45.382.955	€ 45.400.000	
Aanleg laad-en loskade	*1,0*	*post*	€ 6.893.438	€ 6.890.000	
Brug + kosten ontsl. wegen, etc	*1,0*	*post*	€ 17.890.000	€ 17.890.000	
Plankosten en VTU	133	*ha*	€ 140.000	€ 18.600.000	
Planschade	*10,0*	*st*	€ 50.000	€ 500.000	
kostenstijging +rente					48.000.000
Afronding				284.500	
Totale Kosten nominaal en op eindwaarde				**153.000.000**	**201.000.000**

Om te komen tot een financieel sluitende grondexploitatie dient, volgens de huidige kostenramingen, een kostprijs dekkende uitgifteprijs van € 212 per m² prijspeil 2022 te worden gerealiseerd. Als per direct alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet komen we op een prijs van € 200 (kosten/oppervlakte uitgeefbare grond). In de kostprijs dekkende uitgifteprijs zijn echter ook de stijging van de kosten en opbrengsten, en de invloed van de rente verrekend. Dat brengt de kostprijs dekkende uitgifteprijs op € 212. De kostprijs dekkende uitgifteprijs zit daarmee aan de bovenkant van het door de Stec Groep geadviseerde prijsadvies.

Indien de gemeente de grondexploitatiebegroting t.z.t. wil laten vaststellen, dan moeten de kosten en de opbrengsten reëel zijn begroot. De BBV schrijft dat voor en de accountant zal daarop toezien. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van begrote grondprijzen, wordt nadrukkelijk gekeken naar de grondprijzen die momenteel worden gehanteerd en in het verleden werden gerealiseerd door de gemeente Almelo en in de regio. De komende periode zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre een kostprijs dekkende uitgifteprijs kan worden begroot.

Gehanteerde uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt is dat kosten en opbrengsten reëel worden geraamd.
Voor het bepalen van de parameters is aangesloten bij de uitgangspunten van de overige gemeentelijke grondexploitaties welke dit voorjaar door het college van B&W zijn vastgesteld in het kader van actualisatie van de grondexploitaties t.b.v. de Jaarrekening 2021.
Voor de fasering is aangesloten bij die van het XL Businesspark 1

- Kostenstijging
  3% per jaar in 2022-2023 en vanaf 2024 2% p/j
- Opbrengstenstijging:
  2022 0% (want prijspeil 2022), 2023 3%, van 2024
  2031 2% en vanaf 2031 0% (voorschrift BBV)
- Rente:
  gem. circa 2% per jaar gedurende gehele looptijd
  1e jaar 1,3%, daarna tot 2030 1,8% en daarna 2,3% tot einde looptijd
- Uitgiftetempo
  circa 6,5 ha per jaar (2027 – 2038)

Toelichting op de kostenposten

Verwervingen

Om in dit stadium meer inzicht te krijgen in de te verwachten verwervingskosten van gronden en opstallen binnen het zoekgebied, zijn door een externe onafhankelijke taxateur, geveltaxaties verricht. Dit zijn taxatieramingen met enkel bezichtigingen vanaf de openbare weg en vanuit de lucht bekeken. Het betreft een raming van de volledige schadeloosstelling naar de regels van het onteigeningsrecht. Derhalve is zowel getaxeerd op grond van de vigerende bestemmingen alsook op basis van de toekomstige gewenste ontwikkeling (verwachtingswaarde). Vervolgens is er getaxeerd naar de meest lucratieve bestemming. Voor de momenteel agrarische percelen is dit de nieuwe bestemming voor bedrijventerrein. Voor de bebouwde objecten is dit veelal een waarde naar voortzetting van de vigerende bestemming.

Wanneer daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop, wordt geadviseerd om bij de bebouwde objecten een taxatie met inpandige opname te doen. De uitkomst van die taxatie kan namelijk sterk afwijken van onderhavige taxatieramingen.

Onder omstandigheden zou een aansluiting van de uitbreiding op de snelweg onderdeel kunnen gaan uitmaken van het complex. Deze is thans niet meegenomen. Uitgangspunt is ontsluiting via XL Businesspark 1.

Verwervingsstrategie

Vooralsnog hanteren we een passief verwervingsbeleid. Wanneer eigenaren in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) grond aanbieden aan de gemeente, maken we de afweging of we een aanbod doen. We gaan vooralsnog niet actief verwerven.
Het bovengenoemde aanbod kan op twee manieren:

- marktwaarde op basis van huidige bestemming met nabetaling als het doorgaat, of:
- marktwaarde op basis van verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek.

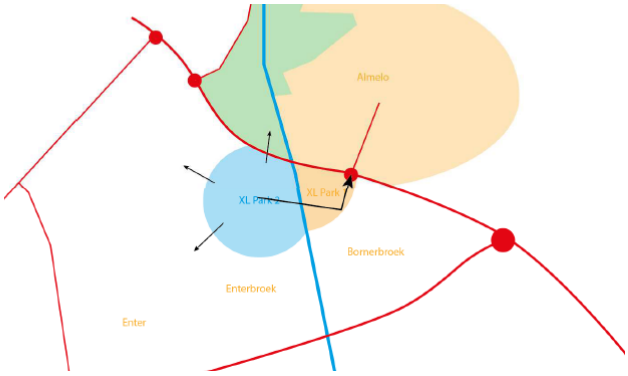
Deze laatste variant is de officiële Wvg methode. Vanuit risicobeheersing vanuit de gemeente bezien, heeft de eerste optie sterk de voorkeur. Deze optie wordt daarom de komende jaren gehanteerd.

Ontsluiting

Uitgangspunt is ontsluiting via XL-Businesspark 1 middels een brug en gebruikmakend van de bestaande ontsluiting van XL Businesspark 1 inclusief oprit RW35. De kosten voor een brug en aantakking op de bestaande infra van XL1 zijn opgenomen in deze analyse. Eventuele aanpassingen op XL Businesspark 1 of aan bestaande op- en afritten bij de A35 zijn niet meegenomen.

Variant 1: XL Park 1

Secundaire ontsluiting via agrarisch gebied



Plankosten

De hoogte van het plankostenbudget (totaal € 18,6 miljoen) is bepaald op basis van de plankostenscan van de gemeente Almelo. Deze gaat thans uit van een gemeentelijke grondexploitatie.

Het benodigde budget voor de planontwikkelingskosten is sterk afhankelijk van de uiteindelijk gekozen organisatievorm. Wanneer er samenwerkingsverbanden worden aangegaan met één of meerdere partijen kan het benodigde budget hoger zijn, dan dat gebruikelijk is bij een 'normale' grondexploitatie, die door een gemeente wordt gerealiseerd. De kosten zijn afhankelijk van de samenwerkingsvorm en het aantal partners. Als er meerdere partijen zijn, is er meer overleg, toelichting, afstemming en verantwoording tussen bijv. aandeelhouders nodig. Als er sprake is van een apart projectbureau zijn er daarnaast extra huisvestingslasten, overhead en eventueel een eigen jaarrekening, etc.

De samenwerkingsvormen zullen nader worden onderzocht. Voor de definitiefase (fase tot aflopen WVG op 8 maart 2025) wordt uitgegaan van een intern projectbureau (zie vervolg)

Parkmanagement

Parkmanagement maakt geen onderdeel uit van deze grondexploitatie begroting. Aanname is dat eventuele kosten, welke gemaakt worden in het kader van parkmanagement (zoals bijv. centrale bluswater voorziening, camera beveiliging ed.) en die niet op de kostensoortenlijst staan en dus niet in een grex-begroting mogen worden ondergebracht, gedekt worden uit de opbrengsten van het parkmanagement.

Kostenstijging

Door de veranderende macro economische omstandigheden, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken de afgelopen paar jaar flink gestegen. De prijsstijgingen tot op heden zijn, voor zover goed in te schatten, reeds meegenomen in de nominale begroting. De kostenstijgingen vanaf heden zijn begroot op basis van 3% voor de eerste 2 jaren en daarna 2% per jaar conform de door het College vastgestelde parameters. Indien deze de komende 15 jaar harder zullen stijgen dan begroot, dan is het zeer aannemelijk dat ook de grondprijzen sneller dan begroot zullen mee (moeten) stijgen.

Risicoanalyse

Algemeen

- Ongeacht de exacte hoogte van de kostprijs en de haalbare gronduitgifteprijs, zal op een gegeven moment de politiek bestuurlijke afweging moeten worden gemaakt of de gemeente Almelo, al of niet samen met andere gemeenten of marktpartijen dit project in exploitatie wil nemen en een noodzakelijke voorinvestering wil doen van circa € 100 mln. in dit bedrijventerrein.

  Want bij grondexploitaties gaan de kosten voor de baten uit. Voorbereidingskosten moeten worden gemaakt om te komen tot een omgevingsplan. Eerst dienen verwervingen te worden gedaan en daarna moet een aanzienlijk deel van het plan bouwrijp worden gemaakt en dient geïnvesteerd te worden in ontsluiting van het plangebied. Pas daarna kan begonnen worden met de gronduitgifte en komen de eerste opbrengsten binnen.
  Dit resulteert in een zogenaamd "badkuip-model":

Positief

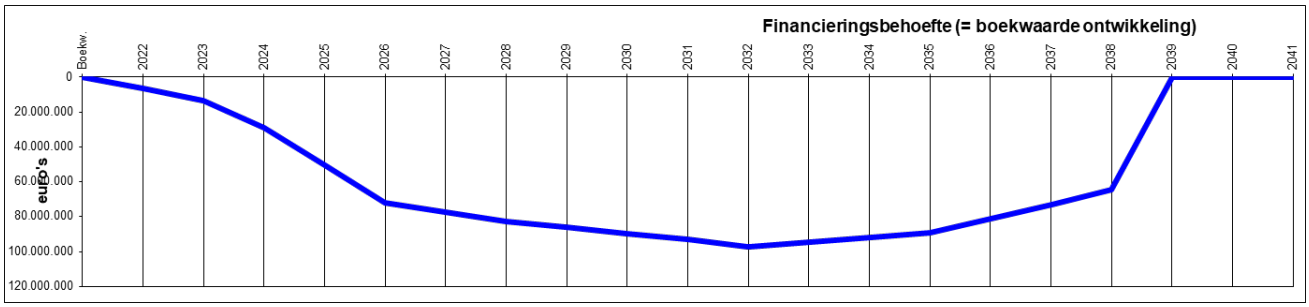
- Indien de behoefte aan bouwgrond de komende 10 à 15 jaar schaars is en blijft, dan heeft dat een positief effect op de grondprijzen die kunnen worden gevraagd.

- Gezien de ambities, o.a. op gebied van duurzaamheid, is het zeker aannemelijk dat er een substantieel bedrag aan subsidiegelden binnen kan worden gehaald. Financieel is hiermee vooralsnog geen rekening gehouden.

Negatief

- Indien de vraag naar bouwgrond afneemt en er minder wordt verkocht dan geprognosticeerd, dan heeft dat een negatief effect op het financiële resultaat

- Door wegvallende vraag en overaanbod kunnen de grondprijzen onder druk komen te staan en dient de uitgifte verder te worden uitgefaseerd. De vraaganalyse van XL Businesspark 2 is gebaseerd op de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen (vastgesteld in 2018). Momenteel wordt de behoefteraming in opdracht van de provincie Overijssel herzien (programmeringsstudie). De vernieuwde behoefteraming wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld: de nieuwe behoefteraming heeft mogelijk invloed op de vraaganalyse en de daaraan gekoppelde doorlooptijd van XL Businesspark 2 (Bron: De STEC Groep, grondprijsadvies XL2).





13 Integrale afweging

In deze inleiding zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. In deze integrale afweging worden deze nader ingevuld.

- Wat is de positie van XL Businesspark 2 in de regio? Vier vragen worden beantwoord:
  - Welke meerwaarde heeft XL Businesspark 2 voor de regio Twente?
  - Welke economisch impact heeft de realisatie van XL Businesspark 2 op de arbeidsmarkt van Twente en Almelo?
  - Is de huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein?
  - Welk profiel binnen de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo?
- Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Onderwerpen die aan de orde komen zijn:
  - Verkeer,
  - Ecologie,
  - Stikstof,
  - Water.
  - Ruimtelijke opzet.
- Wat is financiële haalbaarheid van XL Businesspark 2. Aan de orde komen:
  - Een financiële analyse op basis van de huidige kennis.
  - Een advies voor de uitgifteprijs.
  - Met welke plankosten moet de komende tijd rekening worden gehouden.

XL Businesspark 2 biedt meerwaarde voor Twente

Op basis van de resultaten van de onderzoeken kunnen we concluderen dat er een grote vraag is naar grootschalige kavels voor bedrijven in de hightech/ maakindustrie en de logistiek. Voor deze vraag is geen ruimte meer beschikbaar. XL Businesspark 2 kan in deze leemte voorzien. Het bedrijventerrein kan de 6de toplocatie in de Twentse regio worden en past binnen de context van de POVI. XL Businesspark 2 biedt ruimte en versterkt de structuur van de Twentse bedrijventerreinen.

De realisatie zorgt voor ruim 3000 directe arbeidsplaatsen en een spin-off van ongeveer 2000 arbeidsplaatsen. De impact op de arbeidsmarkt van Twente is afhankelijk van het gekozen profiel. De Twentse (en de Almelose) arbeidsmarkt kent structureel een relatief hoog aandeel aan laagopgeleiden. Dit sluit aan op een bedrijventerrein met vooral een logistiek profiel. Een bedrijventerrein met een profiel primair gericht op de hightech/maakindustrie vraagt om medewerkers met een gemiddeld hogere opleiding. Door te kiezen voor een bedrijventerrein met 75% hightech/ maakindustrie en maximaal 25% logistiek wordt een keuze gemaakt voor een betere balans op de Twentse arbeidsmarkt die beter aansluit op het landelijk gemiddelde. Om concurrentie en/of gebrek aan medewerkers te voorkomen is een gerichte strategie voor de herstructurering van de arbeidsmarkt noodzakelijk. Met de stedelijke ontwikkeling en sturing van de woningbouwopgave kan hieraan tegemoet worden gekomen. XL Businesspark 2 zorgt voor nieuwe banen voor moderne bedrijven met een hoogwaardig profiel.

De eerste analyse van de locatie in het kader van de MER onderstreept de classificatie van de Stec Groep waarin de locatie als enige als excellent werd bestempeld. Een vervolgonderzoek van adviesbureau Rho moet hier nog zekerheid over geven, maar de toets aan de criteria, zoals nabijheid van de relevantie infrastructuur, aansluiten op bestaand bedrijventerrein en afstand tot woonwijken en Natura 2000-gebieden biedt voldoende houvast om hier vertrouwen in te hebben.

XL Businesspark 2 is ruimtelijk inpasbaar

De locatie biedt geen bijzondere landschappelijke of ecologische waarden en er is voldoende ruimte om het plan landschappelijk in te passen en de natuurwaarden te compenseren. De ontsluiting van het gebied is een uitdaging, maar lijkt mogelijk en haalbaar. Een vervolgstudie moet hier nog duidelijkheid over geven. Dat geldt ook voor de stikstofuitstoot. Op grond van de huidige analyses is het mogelijk om te voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming. Feit is dat de regelgeving rondom stikstof aan dynamiek onderhevig is. Het toekomstig profiel waarbij we uitgaan van een duurzaam (aardgasloos)bedrijventerrein biedt ruimte voor ontwikkeling.
De locatie is ook bouwtechnisch geschikt voor de realisatie van XL Businesspark 2. Daarvoor is vooral de waterhuishouding van belang.
Een eerste analyse maakt duidelijk dat er voldoende bergend vermogen te realiseren is om klimaatadaptief te kunnen zijn en hemelwater en vuilwater af te kunnen voeren. Een algemeen probleem is de toekomstige beschikbaarheid van drinkwater. Aan de basisbehoefte zal door Vitens kunnen worden voldaan, maar voor grote watervragers (bijvoorbeeld bluswater) zal een alternatief moeten worden gezocht. De beschikbare ruimte voor waterberging kan hier een rol bij spelen.
De locatie maakt het mogelijk om ongeveer 75 hectare netto bedrijventerrein uit te geven. Dit biedt voldoende ruimte voor het faciliteren van het vraag naar kavels van 2 hectare en groter. Er kunnen zeker 20 tot 25 bedrijven, afhankelijk van de grootte, een plek krijgen op XL Businesspark 2. XL Businesspark 2 wordt een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein waar aan werknemers een goede en gezonde werkplek wordt geboden. Een goede openbare ruimte, hoge beeldkwaliteit en goede fietsvoorzieningen passen daarbij.

XL Businesspark 2 is financieel haalbaar

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee. Hoge verwervingskosten, hoge kwaliteit met een ruimte landschappelijke zone en een ontsluiting via een brug zorgen voor een relatief hoog kostenniveau. Daar staat tegenover dat XL Businesspark 2 staat voor een kwalitatief hoogwaardige locatie (toplocatie) en er voor een regionaal bedrijventerrein naast XL Businesspark 2 geen nieuwe locaties meer beschikbaar komen. Dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een andere grondprijs kan worden gehanteerd dan normaal kan worden gevraagd. Het advies van de Stec Groep geeft hieraan richting. Uit de financiële analyse blijkt dat op basis van het huidige prijsniveau het project met een uitgifteprijs van € 212 kostenneutraal kan worden ontwikkeld. Punt van aandacht is wel dat XL Businesspark 2 een grote voorinvestering vergt. Het basiskostenniveau, mede veroorzaakt door aansluiting tussen XL Businesspark 1 en 2, is hoog.

Het gedeeltelijk of kleiner uitvoeren van XL Businesspark 2 kan dan ook niet. Een keuze voor XL Businesspark 2 is een keuze voor de volledige ontwikkeling. In de financiële analyse wordt rekening gehouden met een totaal aan plankosten over de gehele periode tot en met de oplevering van het project in 2038 van € 18,6 miljoen.

In de financiële analyse is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidie of kostendeling als gevolg van samenwerking met derden. Bij derden kan daarbij gedacht worden aan andere overheden, waaronder de andere 13 Twentse gemeenten, maar ook aan commerciële partijen, die risicodragend willen investeren in het project.

14 Advies en vervolg

Advies

Een eerste conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 haalbaar is, maar met nog veel onzekerheden omgeven. Voor een deel worden deze onzekerheden ingegeven door de onvoorspelbare maatschappelijke context. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het is vooral van belang hier oog voor te hebben en de mogelijkheid te behouden om hierop te kunnen anticiperen.

Voor het overige zullen vervolgstudies de onzekerheden kunnen wegnemen. Met deze kadernota is het dan ook nog niet mogelijk om een definitief besluit te nemen over de realisatie van XL Businesspark 2, maar wel is er voldoende kennis vergaard om met vertrouwen een vervolgstap te doen en de planvorming door te zetten.

De vervolgstap bestaat uit het uitwerken van het ruimtelijke instrumentarium, het nader invullen van de waarde voor de regio en het uitwerken van de regionale samenwerking, het bieden van nieuw perspectief voor de huidige bewoners en bedrijven in het plangebied én het verder uitwerken van de grondexploitatie. Bij dit laatste zal dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies. Na deze fase van planvorming, de definitiefase, kan een afgewogen besluit worden genomen over de realisatie van XL Businesspark 2.

Aanbevelingen

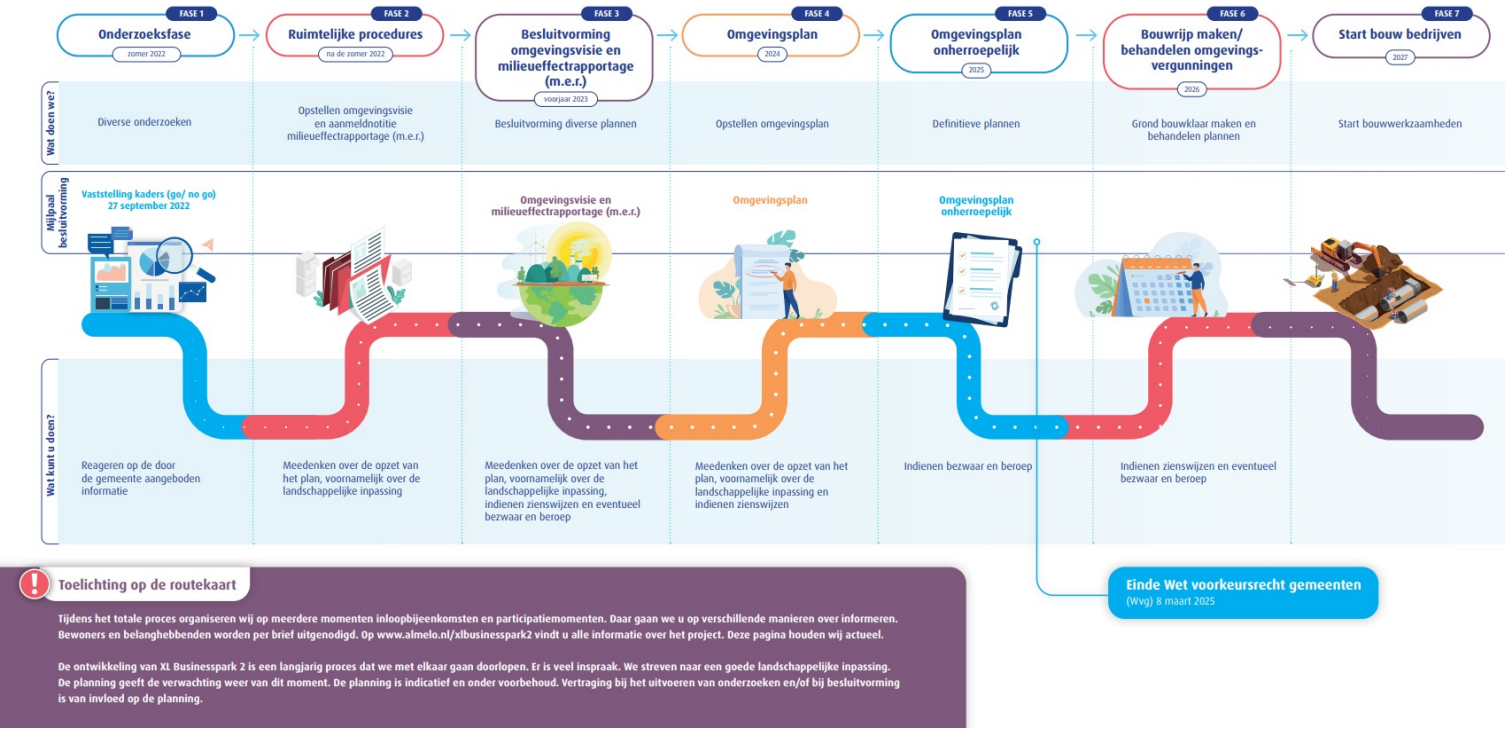
De definitiefase is geen nieuwe start, maar een vervolg op deze kadernota. De uitkomsten van deze kadernota vervat in de aanbevelingen in de conclusies per hoofdstuk zijn richtinggevend voor de inhoud van de definitiefase. Voor een groot deel betreft het onderzoeken die al zijn opgestart en nu worden uitgebreid en verder worden verdiept. Daarnaast leidt deze kadernota tot een aantal aanbevelingen die in een breder perspectief worden bekeken. Een voorbeeld is de ontwikkeling van een integrale visie op de arbeidsmarkt en op participatie, die een direct gevolg is van de keuze van een profiel met 75% hightech/maakindustrie. De vraag naar de werknemers die dit profiel vraagt kan niet los worden gezien van een visie op de woningmarkt voor Twente én voor Almelo. Daarin past ook de gedachtevorming over een nieuwe plek voor wijkers uit het plangebied. Dit vergt maatwerk en een integrale visie op wonen en werken in het buitengebied.

Vervolg

Voor het verkennen van de mogelijkheden voor XL Businesspark 2 is in het najaar van 2021 een brede, gemeentelijke projectgroep opgericht. In deze projectgroep zijn alle, relevante disciplines vertegenwoordigd. Deze opzet is een bewuste keuze om op deze manier de organisatie, de 'gemeente', zo direct mogelijk bij het project te betrekken. In deze vorm is per discipline de organisatie zelf verantwoordelijk voor de input. Er is geen aparte uitvoerings- of adviesorganisatie. De interne projectgroep is de uitvoerings- en adviesorganisatie. Daarbij is wel werk verricht door externe adviseurs, maar deze zijn steeds aangestuurd vanuit de vakdisciplines.

Een belangrijke kracht van deze opzet is dat er geput kan worden uit ruim aanwezige basiskennis van de situatie en van de beleidscontext. Op veel punten kan zo snel tot de kern worden gekomen. Dat heeft zeker in deze fase tot resultaat geleid.

De opzet is eindig. De belasting van een groot project kan niet blijvend een groot beroep doen op de tijd van mensen die ook tijd moeten besteden aan reguliere taken. Na deze verkennende fase zal daarom moeten worden ingezet op een ander type organisatie, die gedurende een langere tijd met een grote inzet van tijd aan het project kan werken.



Routekaart voor het vervolg van de planvorming. Na afronding volgt de definitiefase die eindigt op 8 maart 2025. De routekaart is aan de

Aanpak

De huidige verkennende fase wordt afgerond met het besluit van de raad op 27 september 2022. Vanaf dat moment start de definitiefase die formeel eindigt op het moment dat de WVG afloopt op 8 maart 2025. Op 8 maart 2025 zijn de ruimtelijke procedures afgerond en is er een grondexploitatie 'geopend'. Aansluitend kan de uitvoeringsfase starten In de uitvoeringsfase wordt gewerkt aan het bouwrijp maken van de gronden, worden vergunningen aangevraagd en kan (als de ontsluiting is gerealiseerd) een start gemaakt worden met de uitgifte van de gronden.

Organisatieopzet definitiefase en uitvoeringsfase

Zowel de definitiefase als de uitvoeringsfase vergen een eigen opzet voor de organisatie. De aard van de werkzaamheden verschilt sterk. Bij de definitiefase staan onderzoek en advisering (aangevuld met vastgoed en communicatie) centraal. In de uitvoeringsfase staat vooral civiele techniek centraal.

Definitiefase (27 september 2022 – 8 maart 2025)

Voor deze fase wordt voorgesteld een intern projectbureau, met een eigen plek in de organisatie, op te zetten die bestaat uit een permanente kern, aangestuurd door projectleider, en wordt aangevuld door een flexibele schil van adviseurs en projectmedewerkers. Het kernteam bestaat naast de projectleider minimaal uit een projectsecretaris, een medewerker vastgoed, een jurist-RO en een medewerker communicatie. Afhankelijk van de planfase wordt de flexibele schil verder bemenst. Geadviseerd wordt om ook veel aandacht te besteden aan de bestuurlijke component van het project. In deze fase moet de basis voor de samenwerking met de Regio worden georganiseerd. Wellicht is de inzet van een bestuursadviseur hiervoor aan te bevelen.

Uitgaande van een bezetting met 5 personen, die gemiddeld 3 dagen per week gedurende een jaar (42 weken effectief) aan het project werken leidt dit tot een kostenraming van € 700.000 op jaarbasis met de volgende verdeling:

• Kosten projectbureau	€500.000
• Raming externe onderzoeken	€200.000
Totaal per jaar *(exclusief BTW)*	€700.000

Uitvoeringsfase (8 maart 2025 – 1 januari 2038)

Als er een planologisch kader is vastgelegd start de uitvoeringsfase. Gezien de aard van het werk is het opzetten van een zelfstandig projectbureau – eventueel gevestigd op locatie – de beste optie. Ook hier kan worden gewerkt met een vaste kern van medewerkers die worden aangevuld met een flexibele schil. Het kernteam zal minimaal bestaan uit een projectdirecteur voor de algemene leiding, een omgevingsmanager en een hoofd uitvoering met de bijbehorende ondersteuning. Om te voorkomen dat het projectbureau zijn eigen koers gaat varen wordt geadviseerd om vanuit de gemeente (of dan vanuit de regio) een projectsecretaris toe te voegen.

De vraag is of de verkoop van gronden ook aan het projectbureau moet worden toegevoegd. Het lijkt beter om dit intern te borgen en het projectbureau specifiek voor de daadwerkelijke uitvoering in te zetten.

Voor de kosten van dit projectbureau is nu nog geen raming te maken. Op basis van de plankostenscan (standaardmodel VNG) zijn de plankosten voor het gehele traject bepaald op € 18,6 miljoen. Dit is inclusief de al gemaakte kosten en de kosten van de definitiefase. De plankostenscan geeft geen inzicht in de verdeling van de kosten over de jaren. Het is echter duidelijk dat het gros van de kosten gemaakt zal worden na de definitiefase.













Gemeente Almelo



www.almelo.nl