Gemeente Almelo

MEMO

Aan	Raad gemeente Almelo
Betreft	Antwoorden bij notitie Werkgroep Windmolenbroek en bij notitie Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek
Datum	16 september 2022
Van	College van burgemeester en wethouders
Toestel	06 – 55 325 435 (Harm Post/ projectleider XL Businesspark 2)

1 Inleiding

Door de Werkgroep Windmolenbroek en door de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek zijn aan de raad notities aangeleverd met daarin vragen over en opmerkingen bij de inhoud van de 'Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 (Augustus 2022)'. Ten behoeve van de discussie in de raad zijn bij deze notities antwoorden geformuleerd. Deze antwoorden liggen nu voor.

In de memo wordt daar waar nodig eerst de inhoud van de notitie herhaald waarna per tekstblok een antwoord (*cursief*) is geformuleerd. Bij 2A worden de antwoorden op de notitie van de Werk Windmolenbroek gegeven. Bij 2B de antwoorden bij de notitie van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

2 Antwoorden bij notities

2A Werkgroep Windmolenbroek

De notitie van de werkgroep Windmolenbroek bestaat uit een samenvatting en de uitgebreidere reguliere inhoud. De antwoorden bij de samenvatting zijn opgenomen in 2A.1. Hiermee is het gros van de antwoorden al gegeven. Bij het tweede deel (2A.2.) zijn een aantal vragen en antwoorden nog meer in detail uitgewerkt. Daar waar het antwoord bij de samenvatting al gegeven is wordt bij de reguliere inhoud *zie eerder* genoteerd.

2A. 1. Antwoorden bij samenvatting

XL2 een excellente locatie - is dat wel zo ?

XL2 is niet zo'n excellente locatie als gesteld wordt in de Kadernota. Het is hooguit de minst slechte van de onderzochte locaties. Ontwikkelen zal volgens het Stec-rapport [1)], met veel onzekerheden en risico's gepaard gaan en bij economische tegenwind is het risico groot dat de autonome ruimtebehoefte van grootschalige partijen in Twente snel stilvalt. Ook stelt het Stec-

rapport dat het aanwezige maten-en flierenlandschap een belangrijke drempel voor ontwikkeling vormen. Ontsluiting via XL1, waar het kaderrapport voor kiest, heeft nog als zwakke punten de bereikbaarheid voor hulpdiensten, vooral voor de brandweer, en de vermindering van de luchtkwaliteit voor de aanliggende woonwijken.

<u>Excellent ?</u>
Zoals aangegeven in de kadernota komt de locatie XL Businesspark 2 zowel in het rapport van Stec als in de nadere studie van Rho als goede locatie naar voren. Daarbij is het uitgangspunt van de beide studies sterk verschillend. Het rapport van Stec kijkt vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief naar de locatie. Rho bekijkt de situatie vanuit objectieve criteria die anticiperen op het opstellen van een milieueffectrapportage.

De locatie XL Businesspark 2 is de enige locatie die in beide studies goed scoort, terwijl er verder geen overlap is van de locaties, die onderdeel zijn van de studies. De 3 alternatieve locaties uit het rapport van Stec komen niet terug in studie van Rho.

Criteria om aan de locatie het predicaat excellent toe te kennen zijn:
- *Ligging aan het Twentekanaal,*
- *Ligging aan een A-weg (A35),*
- *Dichtbij een provinciale weg,*
- *Directe relatie met een aansluitend bedrijventerrein (XL Businesspark 1)*
- *Ligging relatief ver van Natura 2000-gebieden,*
- *Voldoende afstand tot een woonwijk,*
- *Voldoende beschikbare ruimte (ongeveer 75 hectare uitgeefbaar)*

In het rapport van Stec wordt de term 'excellent' weliswaar niet genoemd, maar er zijn dus voldoende argumenten om aan de locatie deze kwalificatie wel toe te kennen. In Twente lijkt geen enkele andere locatie aan de criteria te kunnen voldoen. De vervolgstudie van Rho zal dit nader duidelijk moeten maken.

<u>Maten- en flierenlandschap ?</u>
De provincie maakt geen onderscheid in het beschermingsniveau van de verschillende landschappen. De provincie Overijssel is gebiedsdekkend ingedeeld in landschapstypes, waaronder het maten- en flierenlandschap (zie ook onderzoek Rho).

De kwaliteit van het landschap van XL Businesspark 2 als maten- en flierenlandschap is ten opzichte van de andere locaties geen onderscheidend criterium, omdat aan alle landschapstypes eenzelfde waarde wordt toegekend.

De planlocatie valt overigens in twee categorieën: het maten- en flierenlandschap aan de noordkant en het oude hoevenlandschap aan de zuidkant. Het grootste deel van netto uitgeefbaar terrein ligt in het maten- en flierenlandschap (zie illustratie op pagina 26 van de kadernota). De 'punt' van de zoeklocatie ligt in het oude hoevenlandschap. Zoals aangegeven is er tussen de verschillende landschapstypen geen hiërarchie in waarde. De typologie is een classificatie maar kent geen schakering in landschappelijke waarde. Ieder type, zoals maten- en flierenlandschap, is bovendien overal even waardevol. Het maten- en flierenlandschap rond

Almelo heeft volgens deze systematiek dezelfde waarde als het maten- en flierenlandschap elders in Overijssel.

Bijzonder is nog dat de landschapsstructuur van de planlocatie kenmerken vertoond van het landschapstype: jonge heide- en broekontginningen. De structuur van de wegen (Hoeselderdijk en Zomerdijk) is typerend voor een jonge ontginning. Het historisch kaartmateriaal (zie www.topotijdreis.nl) laat dit ook zien. Het is dan ook de vraag waar de classificatie van de provincie voor het plangebied op is gebaseerd.

Ontsluiting
De ontsluiting vanaf XL Businesspark 1 is onderwerp van nadere studie. De zwakke punten van de gekozen oplossing lijken oplosbaar. De ontsluiting zal uiteindelijk moeten voldoen aan alle wettelijke eisen.

Vraag naar bedrijventerrein
De vraag naar bedrijventerrein is altijd afhankelijk van de economische omstandigheden. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein, zoals XL Businesspark 2 is onderdeel van een langetermijnstrategie. De gemeente zal, zoals ook in het advies op pagina 37 is aangegeven, oog moeten hebben voor onvoorspelbare maatschappelijke omstandigheden en de mogelijkheid moeten behouden hierop te anticiperen.

2) Werkgelegenheid - de toename is (maar) 1%
De toename van het aantal arbeidsplaatsen lijkt heel wat maar stelt in procenten weinig voor (toename werkgelegenheid van ½ à 1 %). In Twente zullen de benodigde werknemers niet te vinden zijn. Gaan we voor die ½ à 1 % toename in arbeidsplaatsen een project optuigen van 200 miljoen euro ? Kunnen dat niet heel dure arbeidsplaatsen worden ?

Werkgelegenheid
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 levert, ongeacht het profiel, minimaal 3000 directe arbeidsplaatsen en 2000 indirecte arbeidsplaatsen.

Veel belangrijker dan het aantal arbeidsplaatsen is de aard en de kwaliteit van de arbeidsplaatsen. XL Businesspark 2 biedt ruimte aan de arbeidsplaatsen van de toekomst binnen het profiel hightech/maakindustrie. Door hiervoor te kiezen zoekt Almelo naar een kans om een betere balans in de opbouw van de arbeidsmarkt te brengen met meer accent op het aantrekken van werknemers met een hoger opleidingsniveau dan nu in Almelo en Twente gebruikelijk is.
Almelo zal hiervoor ook een gerichte arbeidsmarktstrategie ontwikkelen. Indien wordt gekozen voor een ander profiel, zoals bijvoorbeeld logistiek, lijkt het invullen van deze arbeidsplaatsen met arbeidsmigranten voor de hand te liggen.

Met XL Businesspark 2 bouwt Almelo aan een verbetering van de sociaal-economische structuur in Twente. Met de ontwikkeling wordt voorkomen dat hoogwaardige banen naar elders vertrekken. Naast groei zorgt XL Businesspark 2 dus ook voor behoud van werkgelegenheid.

Voor Twente wordt gezocht naar ruimte voor ongeveer 20.000 (Overijssel 60.000) nieuwe woningen. Almelo neemt er hiervan 3400 voor z'n rekening. Dat zijn er 1700 meer dan eerder was voorzien. Deze 'nieuwe' inwoners zullen ook een plek op de arbeidsmarkt moeten kunnen vinden. XL Businesspark 2 levert hier een bijdrage aan. Op basis van het huidige beeld van de demografische ontwikkeling krimpt het werkzame deel van de bevolking door vergrijzing in 2030 met 2000 naar 53.200 mensen. Met het invullen van de (extra) woningbouwopgave en het aantrekken van nieuwe mensen naar Twente en Almelo wordt deze krimp teniet gedaan en zal de arbeidsmarkt aan de aanbodzijde groeien.

Los daarvan waren er in 2021 in Almelo 4300 werkzoekenden (in Twente 40.500). Er zijn dus wel degelijk werkzoekenden. Er lijkt sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.
Het is blijvend van belang de mismatch op te heffen en ook werkzoekenden, nu en in de toekomst, een kans op werk te bieden. Een toename van het aantal arbeidsplaatsen leidt altijd tot nieuwe kansen.

XL Businesspark 2 wordt een hoogwaardig bedrijventerrein en waarschijnlijk het laatste regionale bedrijventerrein van de Twente. Op basis van het grondprijsadvies is een uitgifteprijs van 180 – 220 euro per m2 mogelijk. Bij een uitgifteprijs van 212 euro per m2 is realisatie van XL Businesspark 2 kostenneutraal. Dat rechtvaardigt het opstarten van het project. Bij de verdere ontwikkeling zal steeds financieel de vinger aan de pols worden gehouden.

3) Financiën - nemen we niet teveel hooi op onze vork ?
De financiële risico's die genomen moeten gaan worden door Almelo, zijn (te) groot.
De geraamde kosten (pag. 33) bedragen ongeveer 200 miljoen euro.
Er is een voorinvestering nodig van circa € 100 miljoen.
Voor het vervolgtraject moet een intern projectbureau geformeerd worden waarvan de kosten (1,75 miljoen) voor rekening van de gemeente Almelo komen terwijl B&W, in het coalitie-akkoord Almelo 2022 - 2026, zelf voorziet dat met ingang van 2026 de financiële ruimte binnen de begroting van Almelo, substantieel zal afnemen.

Tegenover de kosten staan de opbrengsten. Zoals aangegeven is het project bij een uitgifteprijs van € 212 per m2 kostenneutraal. Er wordt op 27 september door de raad niet beslist over een voorinvestering van € 100 miljoen. De komende jaren worden benut om met goed onderzoek de onzekerheden verder te beperken. Dit heet de definitiefase. Van belang is daarbij dat ook subsidiemogelijkheden nader zullen worden onderzocht.

Voor het intern projectbureau wordt rekening gehouden met € 700.000 aan kosten per jaar voor de komende 2 jaar (totaal € 1,4 miljoen). Een belangrijk onderdeel van het vervolg is het uitwerken van de regionale samenwerking. Dit zal kunnen leiden tot een nieuw perspectief op de verdeling van kosten.

Aan het einde van de definitiefase zal in 2024 op basis van nader onderzoek en de dan geldende prognoses een grondexploitatieberekening (GREX) worden opgesteld. Deze wordt door de raad vastgesteld. De raad beslist pas op dat moment in 2024 of Almelo deze investering definitief aangaat. Tot die tijd worden primair plankosten gemaakt.

In de GREX worden de baten van de spin-off die een bedrijventerrein oplevert niet meegenomen. Deze kunnen ook nog aanzienlijk zijn. Het genereren van 2000 indirecte arbeidsplaatsen heeft bijvoorbeeld een positief effect op de regionale en lokale economie, evenals het voorkomen van het vertrek van waardevolle bedrijven.

4) Regionale Programmering - kunnen we niet beter even wachten ?

Wordt ondanks de kosten, risico's en onzekerheden toch gekozen voor XL2, kies dan voor 0 % distributiebedrijven gezien de kwaliteit van de arbeidsplaatsen die distributiebedrijven opleveren. Wacht in ieder geval met het maken van nieuwe kosten en het oprichten van een projectbureau tot het nieuwe Stec-onderzoek klaar is en er nieuwe regionale programmeringsafspraken zijn.

De gemeente Almelo heeft het initiatief genomen voor het opstellen van de kadernota, maar functioneert hierbij als penvoerder voor de regio. De ontwikkeling van een (regionaal) bedrijventerrein is een langjarig proces. De programmeringsstudie zal meer inzicht bieden in de lokale en regionale ruimtevraag en daarmee ook een nieuwe inhoud geven aan de regionale samenwerking, omdat de uitgangspositie van de verschillende gemeentes duidelijker wordt.

Aangezien XL Businesspark 2 de enige locatie is voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zal het zeker onderdeel zijn van de discussie over de programmeringsstudie. Het feit dat deze locatie al beter is onderzocht dan andere locaties draagt bij aan een constructieve discussie over de programmering van bedrijventerreinen in Twente.

Het volledig uitsluiten van logistieke bedrijvigheid is gezien de ligging van de planlocatie aan het Twentekanaal niet wenselijk. In het Twentekanaal is fors geïnvesteerd (RWS € 160 miljoen). Met XL Businesspark 2 kan deze investering worden benut. De omvang van de ruimte voor de logistieke bedrijvigheid wordt wel beperkt tot 25 % van het totaal.

Logistiek is niet meer weg te denken uit de huidige maatschappij. De vraag naar ruimte voor logistiek is een direct gevolg van de wijze waarop wij ons leven hebben ingericht en levert werkgelegenheid die kansen biedt aan de werkzoekenden in Twente en Almelo. Deze vraag naar ruimte zal ergens een plek moeten krijgen. XL Businesspark 2 biedt daarvoor bij het Twentekanaal een kans.

5) Eerlijke en open besluitvorming - laten we er geen politiek spelletje van maken

Ten slotte, een oproep van de werkgroep Windmolenbroek XL2 ten aanzien van de komende discussie in de gemeenteraad :
Haal de discussie rond XL2 uit de partijpolitieke sfeer. Niet : "ik hoor tot de coalitiepartijen en ben dus voor" of "ik zit in de oppositie en ben dus tegen". Kijk in het belang van de inwoners van Almelo, zo objectief mogelijk naar de nu bekende kosten, feiten en risico's en neem dan op democratische wijze, een beslissing.

De kadernota is opgesteld om eerlijke en open besluitvorming mogelijk te maken door college en raad zo goed als mogelijk inzicht te bieden in de kaders.

2A.2. Antwoorden bij de reguliere inhoud

Is XL2 een excellente locatie ?
Voor de kadernota is de studie uit 2020 van de Stec Groep [1]) als basis gebruikt (pag. 8). Gesteld wordt dat met XL Businesspark 2, Twente en Almelo een nieuwe troef ("een zesde toplocatie") in handen hebben (pag. 8). Verder zou het onderzoek van de Stec Groep uit 2020 aangeven dat XL Businesspark 2 kwalificeert als een excellente locatie (pag. 11).

Enige nuancering is hier wel op zijn plaats. In het genoemde Stec-rapport staat :
-pag. 36 : Twente wordt voor grootschalige ruimtegebruikers gezien als secundaire markt.
-pag. 37 : De belangrijkste keerzijde van een secundaire markt is dat de leegstand hier ook het eerste oploopt op het moment dat het economisch slechter gaat.
-pag. 37 : Met andere woorden, een nieuwe grootschalige ontwikkeling in Twente gaat naar verwachting met een grote onzekerheid gepaard.
-pag. 25 : We concluderen daaruit dan ook dat de behoefte en ruimtelijke groei met een aanzienlijke onzekerheid gepaard gaan en bij economische tegenwind snel tegen- of stil kunnen vallen.
-pag. 33 : Daarbij is het wel noodzakelijk om het potentiële succes te nuanceren met een verwijzing naar de vraagraming uit dit onderzoek: Twente heeft een lastige propositie op (inter)nationaal schaalniveau, succes is dus onzeker en bij economische tegenwind is het risico groot dat de autonome ruimtebehoefte van grootschalige partijen in Twente snel stilvalt.
-pag. 33 : het aanwezige maten-en flierenlandschap een belangrijke drempel voor ontwikkeling vormen.

Het rapport uit 2020 van de Stec Groep is niet als basis gebruikt, maar vormt de aanzet voor het opstarten van het proces van het onderzoek naar de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor grootschalige kavels. De gemeente Almelo heeft hier het voortouw voor genomen. Van belang daarbij is dat prognoses uit het rapport van Stec de laatste jaren ruim zijn overtroffen en de urgentie om een bedrijventerrein te ontwikkelen voor de realisatie van grootschalige kavels veel groter is geworden dan op het moment van het presenteren van het rapport van Stec.

Als locatie voor een bedrijventerrein was XL Businesspark 2 al opgenomen in de Structuurvisie uit 2013 en dit is in 2020 in de Omgevingsvisie weer overgenomen.

In de kadernota (pag. 7) : Twente wordt gezien als 'toonaangevende groene technologische topregio' en de Twentse Board opteert voor verduurzaming van Twente. Hoe laat zich dit rijmen met industriële bebouwing van nog eens 75 hectare waardevolle natuur aan de overzijde van het kanaal, terwijl op XL Businesspark 1 al 153 hectare van het buitengebied van Almelo is bebouwd?

Met een groene technologische topregio doelt de Twente Board op de ontwikkeling van duurzame bedrijvigheid. De planlocatie bestaat nu vooral uit landbouwgronden die niet direct kwalificeren als waardevolle natuur. Met de realisatie van één regionaal bedrijventerrein wordt

de realisatie van een groter aantal kleinere bedrijventerreinen in Twente voorkomen. Het is dus een keuze voor concentratie versus versnippering op regionaal niveau.

Het woord "excellent" is trouwens nergens in het Stec-rapport te vinden.

Het klopt dat dit woord niet voorkomt in het rapport. Eerder is uitgelegd waarom deze kwalificatie wel past bij de locatie.

Samengevat
XL2 is niet zo'n excellente locatie als gesteld wordt in de kadernota maar hooguit de minst slechte van de onderzochte gebieden. Ontwikkelen zal volgens het Stec-rapport met veel onzekerheden en risico's gepaard gaan en bij economische tegenwind is het risico groot dat de autonome ruimtebehoefte van grootschalige partijen in Twente snel stilvalt.

Zie eerder.

In aanvulling hierop is het gewenst dat XL Businesspark 2 onderdeel wordt van een langjarig toekomstperspectief waarbij ook rekening kan worden gehouden met periodes van een economische laagconjunctuur.

2. Werkgelegenheid en huisvesting

Bedrijven op XL2 zullen zelf naar schatting ongeveer 3000 arbeidsplaatsen opleveren (pag. 36). Een deel van die arbeidsplaatsen gaat elders in Twente verloren (pag. 9) ("verplaatsing"). De rest zijn echt nieuwe arbeidsplaatsen.

Distributiebedrijven zorgen voor een soort arbeidsplaatsen die we niet willen (pag. 10). Het gevaar bestaat daarbij dat als de werknemers niet gevonden worden, de inzet van arbeidsmigranten voor de hand ligt (pag. 10). De keuze in het kaderrapport voor 25% distributiebedrijven is dus erg onlogisch. Waarom niet 0 % ?

Zie eerder

Realisatie van het businesspark heeft daarom in alle gevallen een invloed op de woningmarkt. De bouw van woningen zal volgens de nota (pag. 10) gericht moeten zijn op het profiel van de werknemer (?). Hiertoe wordt verwezen naar de wijze waarop Twente en Almelo invulling geven aan de vraag naar woningen. Dit punt wordt niet verder uitgediept terwijl het een wezenlijk onderdeel is van het succes van het businesspark (geen woningen → geen werknemers).

Zie eerder

Momenteel is het vinden van geschikte werknemers zeer problematisch. In de toekomst lijkt dit niet beter te worden (pag. 10). Bovendien krimpt de bevolking in Twente de komende jaren en zal het aantal beschikbare werknemers afnemen (pag. 10).
XL2 lijkt dus arbeidsplaatsen te gaan creëren waar helemaal geen vraag naar is en die niet te vervullen zullen zijn door mensen uit de regio Twente.

In heel Twente zijn er momenteel ongeveer 325.000 banen [2)]. We praten dus over een toename van de werkgelegenheid van 1/2 tot 1%. Gaan we voor die 1/2 tot 1 % toename in arbeidsplaatsen een project optuigen van 200 miljoen euro ? Worden dat niet heel dure arbeidsplaatsen ?

Zie eerder

Samengevat
De toename van het aantal arbeidsplaatsen lijkt heel wat maar stelt in procenten weinig voor. In Twente zullen de benodigde werknemers niet te vinden zijn.
Wordt ondanks dat toch gekozen voor XL2, ga dan voor 0 % distributiebedrijven gezien de kwaliteit van de arbeidsplaatsen die distributiebedrijven opleveren.

3. Financiën

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee (pag. 36).
De geraamde kosten (pag. 33) bedragen ongeveer 200 miljoen euro. Ter vergelijking, het nieuwe bedrijventerrein bij Deventer langs de A1, had een begroting van ongeveer 85 miljoen euro [3)] .
Hoe gaat XL2 de concurrentie met Deventer winnen ? De grondprijzen zijn daar lager en de locatie is beter. Heeft het Stec-rapport gelijk en is Almelo toch een secundaire locatie (geen A-locatie) ?

Met het nieuwe bedrijventerrein aan de A1 heeft Deventer de laatste beschikbare locatie voor grootschalige bedrijvigheid rond Deventer ingevuld. Deventer is bezig de laatste delen van het bedrijventerrein bouwrijp te maken. Er is dus geen sprake zijn van concurrentie. Op het moment dat XL Businesspark 2 feitelijk tot ontwikkeling komt (niet eerder dan 2027) is het bedrijvenpark bij de Deventer al lang volgebouwd.

Onderzoek [4)] toont aan dat bij grote infrastructurele projecten een budgetoverschrijding van 20% (en misschien nog wel meer, zegt de studie) regelmatig voorkomt. Dus misschien wordt het wel € 240.000.000,-

Om te komen tot een financieel sluitende grondexploitatie moet de uitgifteprijs van de grond op XL2, € 212 per m² zijn en deze zit daarmee aan de bovenkant van het door de Stec Groep geadviseerde prijsadvies (pag. 34). Een eventuele budgetoverschrijding van 20%, resulteert dan in een grondprijs van zo'n € 250 per m². Wie komt er dan nog naar XL2 ?

De ontwikkeling van plannen voor XL Businesspark 2 is een voortdurend proces van rekenen en tekenen. Vanaf het eerste begin van de planvorming is en wordt ten aanzien van de kosten (en opbrengsten) de vinger aan de pols gehouden. Daarom kon ook al een financiële analyse worden opgenomen in de kadernota. Door dit te blijven doen is adaptief reageren op zich steeds wijzigende omstandigheden mogelijk en wordt het risico op overschrijdingen verkleind. Kosten en uitgifteprijs zullen daarbij altijd in balans met elkaar moeten zijn op basis van een helder inzicht in de mogelijkheden van de markt.

De kadernota geeft aan (pag. 35) dat de gemeente Almelo, al of niet samen met andere gemeenten of marktpartijen, een noodzakelijke voorinvestering moet doen van circa € 100 miljoen (en dus misschien wel 120 miljoen). Of andere gemeenten erg enthousiast zullen worden van deze bedragen (en dus deelname) is nog maar de vraag. Samen ontwikkelen met commerciële partijen (voor wie winstmaximalisatie altijd de doelstelling is) zal niet zonder risico zijn. Wordt het met die partijen niet : "zij de lusten en wij de lasten" ?

Ook is het zo dat indien de vraag naar bouwgrond afneemt en er minder wordt verkocht dan geprognosticeerd, dat dan een negatief effect heeft op het financiële resultaat (pag. 35).

Voor het vervolgtraject (de definitiefase) moet een intern projectbureau geformeerd worden voor een periode van ongeveer 2 ½ jaar (pag. 38). De kosten hiervan zullen ongeveer 1,75 miljoen bedragen (exclusief BTW). Deze kosten vallen buiten de exploitatie van het bedrijvenpark. De reserves van de gemeente Almelo zijn er goed voor [5)].

De situatie moet niet gaan lijken op de bekende mammoettanker die eenmaal in gang gezet, niet meer te stoppen is ("we hebben er nu al zoveel geld ingestopt, nu moeten we er ook verder mee").

De besluitvorming over XL Businesspark 2 is een open en transparant proces. Er is nu nog geen sprake van een voorinvestering van € 100 miljoen. In de komende 2 jaar zullen onderzoeken worden uitgevoerd om zaken nader uit te werken en onzekerheden te verkleinen. Onderdelen van de uitwerking zijn het verder uitwerken van de regionale samenwerking en de nadere financiële onderbouwing van het project. Pas als de definitiefase over 2 jaar is afgerond en een GREX is opgesteld zullen er beslissingen worden genomen (over de hoogte) van de voorinvesteringen. De kosten van definitiefase (€ 1,4 miljoen in plaats van € 1,75 miljoen) kunnen nu nog geen onderdeel zijn van de exploitatie van XL Businesspark 2. Dan kan pas op het moment dat een GREX is vastgesteld (over 2 jaar). Indien dan de GREX wel wordt vastgesteld vallen deze kosten alsnog binnen de exploitatie.

Door de planontwikkeling stapsgewijs aan te pakken en de gemeenteraad steeds te betrekken bij de besluitvorming wordt vermeden dat XL Businesspark 2 onvermijdelijk wordt. De raad kan op ieder gepast moment bijsturen.

Opgemerkt moet ook worden dat in het coalitie-akkoord Almelo 2022 - 2026 gesteld wordt dat de financiën van Almelo momenteel op orde zijn maar "met ingang van 2026 zien wij de financiële ruimte echter substantieel afnemen" (pag. 24). Kan de gemeenteraad nu al wel een goede beslissing nemen gezien de (o.a. financiële) onzekerheden waarop Almelo geen invloed heeft (pag. 37). Dit vergt een enorme investering die Almelo niet alleen kan dragen.

Zie eerder

Samengevat

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee waarbij de gemeente Almelo, al of niet samen met andere gemeenten of marktpartijen een noodzakelijke voorinvestering moet doen van circa € 100 miljoen.
Voor het vervolgtraject moet een intern projectbureau geformeerd worden. De kosten bedragen 1,75 miljoen (exclusief BTW) en komen voor rekening van de gemeente Almelo. B&W van Almelo voorziet zelf dat met ingang van 2026 de financiële ruimte binnen de begroting van Almelo, substantieel zal afnemen.

4. Ontsluiting van XL2

De kadernota onderzoekt 8 mogelijke manieren om XL2 te ontsluiten (Multi Criteria Analyse). Alle varianten scoren matig tot slecht. Eén variant (3e) scoort wel positief, maar laag. De rest scoort negatief. Geen enkele variant scoort dus goed (blz. 14). Variant 1 waarvoor in de kadernota uiteindelijk gekozen wordt (ontsluiting via XL1), heeft nog als zwakke punten de bereikbaarheid voor hulpdiensten, vooral voor de brandweer, en de vermindering van de luchtkwaliteit voor de aanliggende woonwijken (pag. 15).

De kosten voor de nieuwe brug (+ kosten ontsluiting en wegen etc.) wordt geraamd op bijna 18 miljoen euro.

Samengevat
De ontsluiting van XL2 blijft een moeilijk probleem. Geen enkele variant scoort goed. Ontsluiting via XL1, waar het kaderrapport voor kiest, heeft nog als zwakke punten de bereikbaarheid voor hulpdiensten, vooral voor de brandweer, en de vermindering van de luchtkwaliteit voor de aanliggende woonwijken

Zie eerder

5. Nieuwe regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen (2022 – 2026)

Op initiatief van de provincie wordt momenteel gewerkt aan een nota voor de nieuwe regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de periode 2022 – 2026.
De Stec Groep voert het onderzoek uit. 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 (afspraken over de verdeling van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen over de gemeenten in

Twente). De kadernota geeft aan dat XL Businesspark 2 zal ontwikkeld worden als een regionaal bedrijventerrein passend binnen de nieuwe regionale programmeringsafspraken (pag. 5).

Waarom zo'n haast om de verschillende plannen NIET volgtijdig uit te voeren, terwijl veel zaken pas in de loop der tijd duidelijk worden? Goed uitvoerbare programmeringsafspraken kun je alleen maken op grond van cijfers uit onderzoek, niet omdat je al snel even een ontwikkelplan voor XL Businesspark 2 hebt gemaakt. Dit is bovendien in tegenspraak met de stelling dat XL Businesspark 2 met een zorgvuldige profilering en afgewogen planvorming past binnen de kernkwaliteiten die Twente tot een bijzondere regio maken (pag. 7). Gezien het feit dat

er in het voorjaar van 2023 nieuwe afspraken over bedrijventerreinen binnen de regio Twente komen, gebaseerd op een nieuw rapport van de Stec-groep, lijkt het logisch dat de gemeente Almelo tot die tijd wacht met het vervolgtraject, het maken van nieuwe onkosten en het oprichten van een projectbureau.

Daarnaast speelt bij elk nieuw bedrijventerrein, dus ook XL2, de ladder van duurzame verstedelijking. Deze ladder eist dat er eerst kritisch wordt gekeken naar de daadwerkelijke regionale behoefte, daarna moet er gekeken worden naar bestaande locaties en als laatste optie worden er pas nieuwe gebieden ingezet.
In de bespreking van het Stec-rapport, in december 2021 (beeldvormend beraad) laat een medewerker van de Stec-groep oa. via een overhead sheet [6)] nadrukkelijk de mogelijkheid open om naast het "inzetten op ontwikkeling van een toplocatie", te kiezen voor "bedrijven te spreiden over de regio" of te kiezen voor "niets doen".

Samengevat
Het is onlogisch te starten met de planvorming in de definitiefase van het XL2-traject voordat in het voorjaar van 2023 de nieuwe regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen gemaakt zijn.

Zie eerder

6. Kanaalsprong

In het bijzonder is de vraag waar willen wij ruimtelijk met Almelo heen en welke impact heeft dit op het buitengebied nu en in de toekomst? Wordt dit de eerste Kanaalsprong en gaat de gemeente het buitengebied opofferen voor economische belangen (huisvesten van grote bedrijven) en volgen er nog meer sprongen over het Twentekanaal (bijvoorbeeld nabij de Leemslagenplas).
Op deze wijze wordt Het Windmolenbroek "ingepakt" in allerlei ruimtelijke ontwikkelingen (bedrijvigheid en woningbouw) ten koste van het landschap / het buitengebied en de agrarische activiteiten, die daar worden uitgeoefend.

De vraag is dus moet het Twentekanaal niet een ruimtelijke en fysieke barrière blijven ?

De kanaalsprong is overigens al opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Almelo. Welke afwegingen liggen hieraan ten grondslag en is dit ook afgestemd met de provincie en de gemeente Wierden en eventueel de andere Twentse gemeenten in het kader van de programmering van bedrijventerreinen ?

Bij gemeentelijke herindeling is dit gebied, het plangebied van XL Businesspark 2, al aangemerkt als ontwikkellocatie voor Almelo. In de structuurvisie is het gebied als locatie voor bedrijvigheid vastgelegd en dit is in de Omgevingsvisie 2020 opnieuw overgenomen.

De ontwikkeling van Almelo was dus het argument om deze locatie bij Almelo te voegen. Bij al deze keuzes (herindeling, structuurvisie en Omgevingsvisie) zijn de provincie en de overige gemeenten in de regio, waaronder Wierden, betrokken.

De doorontwikkeling van deze locatie kan dan ook voor niemand in bestuurlijk Twente een verrassing zijn. De locatie staat dus ook nergens ter discussie.

7. Bedrijvigheid algemeen

De vraag naar kavels voor grootschalige bedrijvigheid zou sinds de oplevering van het Stec rapport verder zijn vergroot (pag. 4). Waaruit blijkt dat, als diverse Twentse gemeenten de lokale vraag naar bedrijfskavels in de komende tien jaar nog moeten onderzoeken (pag. 5)? En is die vraag ook nog zo groot als XL Businesspark 2 gerealiseerd zal zijn?

Vanaf 2021 is schaarste ontstaan. De kavels op XL Businesspark 1 zijn vergeven en daarnaast is er in de periode 2018 – 2021, naast XL Business 1, 45,1 hectare bedrijventerrein (lokaal) vergeven. Er is in Almelo en Twente vrijwel geen bedrijventerrein meer beschikbaar.

De plannen voor XL Businesspark 1 waren dat dit bedrijventerrein ruimte zou bieden voor de uitgifte van grond tot 2026, maar in 2021 (5 jaar eerder dan verwacht) waren alle gronden reeds uitgegeven. De vraag naar ruimte is dus nog steeds groot.

In de periode 2018-2022 is, naast XL Businesspark 1, in Almelo 45 hectare bedrijventerrein lokaal uitgegeven (pag. 5). Voor welk soort bedrijvigheid was dit? Grootschalig of kleinschalig? Hoe hoog is de arbeidsintensiteit op die bedrijventerreinen?

Dat was voor uiteenlopende bedrijvigheid in de sectoren industrie, handel, dienstverlening. Voor kleinschalig. De arbeidsintensiteit daarvan is niet bekend.

Heeft de gemeente Almelo uitputtend gekeken naar mogelijke vrije ruimte op de bestaande bedrijventerreinen en welke kansen er liggen bij herstructurering van bestaande bedrijventerrein voordat landelijk gebied wordt opgeofferd?

Van vrije ruimte is op de bestaande bedrijventerreinen geen sprake. Ongeveer 1,5% staat leeg. Dat is ver beneden de hoeveelheid van 5% frictieruimte die voor een bedrijventerrein normaal en acceptabel is. Herstructurering op bestaande bedrijventerreinen bieden daarom nu geen oplossing voor de vraag. XL Businesspark 2 is bovendien gericht op bedrijven groter dan 2 hectare. Deze bedrijven zijn op het algemeen te groot om een plek op bestaand bedrijventerrein, ook na herstructurering, te kunnen innemen.

XL Businesspark 1 was boven verwachting al in 2021 uitverkocht (pag. 5). Heeft dat te maken met de lage grondprijs en het feit dat er geen duurzaamheidseisen zijn gesteld aan de kopers (zonnepanelen, levering stroom aan omwonenden, enz.)?

De versnelde invulling van XL Businesspark 1 heeft te maken met de sterke economie en de schaarste. De bedrijven voldoen aan duurzaamheidseisen en hebben de daken al volgelegd met zonnepanelen. Een probleem is de levering van de grote hoeveelheid stroom aan het net.

Wat verstaat Almelo eigenlijk onder grootschalige bedrijvigheid: bedrijvigheid in enorme bedrijfspanden (blokkendozen) of bedrijvigheid met een hoge arbeidsintensiteit?

XL Businesspark 2 is gericht op bedrijven met een ruimtevraag die groter is dan 2 hectare. Van het plangebied wordt 75% gereserveerd voor hightech en maakindustrie en 25 % voor logistiek. In werkgelegenheid vinden we tussen categorieën niet veel onderscheid. Hightech en maakindustrie leveren een in absolute zin voor deze locatie een paar honderd banen op meer op dan logistiek.

De trend is dat zowel voor hightech/ maakindustrie als voor logistiek per arbeidsplaats meer ruimte wordt gevraagd. Een groot deel van de uitbreidingsvraag van bedrijven die daarom een plek zoeken op bijvoorbeeld XL Businesspark 2 is dan ook het gevolg van het vergroten van de ruimte per werknemer,

Als gevolg van o.a. schaalvergroting en risicoreductie vanuit dienstverleners (lees: kopers) zijn grotere kavels nodig. Betekent dit dat op XL Businesspark 2 vooral grote kavels gepland zullen worden om kopers te trekken?

XL Businesspark 2 richt zich op het aanbieden van kavels van minimaal 2 hectare. In de praktijk zullen de kavels dus meestal groter zijn. De provincie kijk naar de ontwikkeling van een bedrijventerrein met kavels van minimaal 5 hectare. Die sprong van minimaal 2 hectare naar minimaal 5 hectare wordt in de kadernota nog niet gemaakt.

Welke mogelijkheden voor grootschalige activiteiten gaat Almelo bieden op XL Businesspark 2 (pag. 7)?

Dat zal in overleg met de provincie en de andere 13 gemeenten worden bepaald in het kader van de programmeringsstudie. De verdeling tussen 75% hightech/maakindustrie en 25% logistiek is daarbij wel uitgangspunt.

8. Landschappelijke inpassing

Hoe laat zich de realisatie van XL Businesspark 2 rijmen met hoofdstuk 10.2 (economie en vestigingsklimaat) en 10.2.2 (logistieke bedrijvigheid) van de provinciale Omgevingsvisie en in het bijzonder met de catalogus (landschapstypen) in de bijlage die ook ingaat op het maten- en flierenlandschap?

Zie ook eerder
De provincie maakt geen onderscheid in het beschermingsniveau van de verschillende landschappen. De provincie Overijssel is gebiedsdekkend ingedeeld in landschapstypes, waaronder het maten- en flierenlandschap (zie ook onderzoek Rho). De kwaliteit van het landschap van XL Businesspark 2 als maten- en flierenlandschap is ten opzichte van de andere locaties geen onderscheidend criterium, omdat aan alle landschapstypes eenzelfde waarde wordt toegekend.

De planlocatie valt overigens in twee categorieën: het maten- en flierenlandschap aan de noordkant en het oude hoevenlandschap aan de zuidkant. Het grootste deel van netto uitgeefbaar terrein ligt in het maten- en flierenlandschap. De 'punt' van de zoeklocatie ligt in het oude hoevenlandschap. Zoals aangegeven is er tussen de verschillende landschapstypen geen hiërarchie in waarde. De typologie is een classificatie maar kent geen schakering in landschappelijke waarde. Ieder type, zoals het maten- en flierenlandschap, is bovendien overal even waardevol. Het maten- en flierenlandschap rond Almelo heeft volgens deze systematiek dezelfde waarde als het maten- en flierenlandschap elders in Overijssel.

Bijzonder is nog dat de landschapsstructuur van de planlocatie kenmerken vertoond van het landschapstype: jonge heide- en broekontginningen. De structuur van de wegen (Hoeselderdijk en Zomerdijk) is typerend voor een jonge ontginning. Het historisch kaartmateriaal (zie www.topotijdreis.nl) laat dit ook zien. Het is dan ook de vraag waar de classificatie van de provincie voor het plangebied op is gebaseerd.

Bij de planvorming voor XL Businesspark 2 is de ervaring opgedaan bij de ontwikkeling van XL Businesspark 1 meegenomen. De realiteit is dat behoud van de oorspronkelijke landschappelijke structuur en de realisatie van een bedrijventerrein slecht samengaan. Er wordt op het bedrijventerrein een nieuw wegenstelsel aangelegd en het plangebied zal ook grotendeels worden opgehoogd. De bestaande structuur zal dan verdwijnen.

Een mogelijkheid voor het behoud van de oorspronkelijke structuur is het behoud het verloop van de wegen. Dat is ook gebeurd in het stedenbouwkundig schema in de kadernota. Belangrijker is echter het zorgvuldig inpassen van het geheel door de realisatie van een robuuste landschappelijk zone rondom het uitgeefbaar terrein. Deze biedt dan ook de mogelijkheid om natuurwaarden te compenseren en water te bergen. Voor deze strategie is bij de planvorming gekozen.

De provincie werkt aan een nieuwe POVI (pag. 8). De gemeente gaat er nu al vanuit dat XL2 hierin passend zal zijn (blz. 5) en ook past binnen de nieuwe programmeringsafspraken. Almelo kiest voor een ander profiel op basis van een nadere onderbouwing. Welke ?

Met de keuze voor hightech/ maakindustrie kiest de gemeente voor een profiel met bedrijvigheid waar Twente traditioneel sterk in is. In de POVI wordt nu uitgegaan van grootschalige kavels voor primair de logistieke sector. Met de keuze voor hightech/maakindustrie wil Almelo de arbeidsmarkt beter in balans brengen en minder leunen op werkgelegenheid waarvoor weinig opleiding nodig is, en die vooral wordt ingevuld door arbeidsmigranten. Bij de discussie over de programmeringsafspraken zal dit nader met de regio worden afgestemd.

Meer gericht op hightech en maakindustrie en minder op logistiek. Hoe is dit te realiseren / te handhaven bij de verkoop van kavels ? Zie ook de percentages op pag. 36 en 37.

Het profiel kan worden vastgelegd in het omgevingsplan en worden geborgd in anterieure overeenkomsten en koopcontracten. Naast het formele instrumentarium is echter een

bestendige politieke lijn van even groot belang. Zonder politiek draagvlak is een eenmaal gekozen profiel niet te handhaven.

In een vervolgfase zullen de effecten op het landschap worden meegenomen (pag. 11). Wat houdt dit in? Is het inderdaad zo dat de locatie geen bijzondere landschappelijke en ecologische waarden biedt (pag. 36)?

Bij de nadere uitwerking zal worden gekeken in hoeverre de effecten op het landschap kunnen worden meegenomen. De ecologische vervolgonderzoeken zijn hiervoor richtinggevend. De ecologische waarden concentreren zich vooral op de oudere boomopstanden en de erven. Binnen de uitgeefbare gebieden zullen deze verdwijnen en moeten worden gecompenseerd. De landbouwgebieden zijn, voor wat betreft de uitgeefbare gebieden, nu vooral maisakkers en hebben weinig waarde. De waardevolste delen (de randen en de punt) van het plangebied) blijven behouden.

Komen er in het plangebied geen weidevogels voor (pag. 17)?

Weinig tot geen. De belangrijkste landbouwgronden zijn maisakkers.

Wat betreft de stedenbouwkundige opzet. De afstand tot De Doorbraak is minimaal en de groenstrook is maar heel beperkt (pag. 25). Daar valt mogelijk nog wel meer over te zeggen. Met name de maximale hoogte van de bebouwing en de impact op het landschap en de overige bebouwing.

De doorbraak ondersteunt de landschappelijke inpassing. De breedte van de groenstrook is altijd minimaal 35 meter. Ook bij de Doorbraak. De hoogte van de bebouwing zal langs de rand maximaal 12 meter hoog zijn. Daarbij zal worden gelet op de kleur en textuur van de gevel, en op de lichtuitstraling.

Er zijn dus ook plannen voor een tweede containerterminal aan de overzijde van de huidige. Met alle gevolgen van dien. Er zijn plannen voor een tweede brug over het Twentekanaal langs de A35, waar nu een groenstrook, water en fietspad liggen. Dit is financieel een sprong in het diepe. Hoe ziet Rijkswaterstaat dit?

De kosten van de brug met de aansluitende infrastructuur op XL Businesspark 1 zijn geraamd op € 18 miljoen. Op het totaal van de kosten van realisatie is dit een forse post op de begroting, maar essentieel voor de realisatie van XL Businesspark 2. Met RWS zijn de eerste besprekingen gepland. Zij staan niet afwijzend tegenover de realisatie van de deze brug.

9. Eerlijke en open besluitvorming buiten de partijpolitieke sfeer

Haal de discussie rond XL2 uit de partijpolitieke sfeer. Niet : "ik hoor tot de coalitiepartijen en ben dus voor" of "ik zit in de oppositie en ben dus tegen". Kijk in het belang van de inwoners van Almelo, zo objectief mogelijk naar de nu bekende kosten, feiten en risico's en neem dan op democratische wijze, een beslissing.

Zie eerder

2B Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek presenteert in haar notitie een gewijzigd plan. De stichting wil in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid een goede barrière tussen XL Businesspark 2 en de punt van het zoekgebied. De stichting presenteert een alternatief, gebaseerd op het schema uit de kadernota, waarbij door een efficiëntere inpassing minder grond behoeft te worden gebruikt voor de realisatie van XL Businesspark 2.

De stichting gaat daarbij in detail in op het plan en presenteert ideeën en alternatieven voor:
1 De ontsluiting
2 De afstand van woningen tot aan de bebouwing van XL Businesspark 2
3 De groenstrook rondom XL Businesspark 2
4 Het zicht op de bebouwing van XL Businesspark 2
5 De hoogte van de bedrijfspanden.
6 Licht en geluid
7 Woonkavels voor wijkers
8 De oppervlakte uitgeefbaar
9 Fietsers
10 Deelname aan een kernteam

Verwerken ideeën en alternatieven
De ideeën en alternatieven van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek dragen bij aan het verbeteren van de plannen van XL Businesspark 2. De door hen aangedragen onderwerpen vergen bij de uitwerking van de plannen nadere aandacht.

De stedenbouwkundige opzet uit de kadernota is een schema dat als fundament is gebruikt voor de onderzoeken. Het is ook niet meer dan een schema, maar dat betekent niet dat de opzet niet goed doordacht is. De verschillende onderdelen sluiten op elkaar aan en zijn onderling verbonden. Zo leidt een wijziging van de verkaveling bijvoorbeeld tot een andere verkeersberekening, tot een andere inrichting van de openbare ruimte en tot een andere invulling de waterberging (enz).

Op het moment dat de raad beslist om de planvorming te continueren gaan we terug naar de tekentafel om het plan nader uit te werken en te optimaliseren. Het ontwerpproces wordt dan grotendeels opnieuw doorlopen. Dat is ook de fase waarin de opmerkingen vanuit de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek kunnen worden meegenomen in de planontwikkeling. Dat is nu nog niet het geval. Het doorvoeren van opmerkingen van de stichting betekent nu dat een deel van de andere hoofdstukken zou moeten worden aangepast. De kadernota zou integraal moeten worden herzien.

Onderdeel van de planvorming na 27 september is het nadenken over de wijze waarop bewoners, eigenaren, belangenverenigingen en overige betrokkenen een stem kunnen krijgen bij de planvorming. De vorm van dit participatieproces moet nog worden bepaald. Participatie sluit aan op punt 10 van de stichting. In het participatieproces zullen alle partijen een rol krijgen. Dat geldt ook voor de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek. Vanuit die rol kunnen hun ideeën later worden ingebracht in het planproces en nader worden afgewogen. Daarvoor is het nu te vroeg.