

Almelo 1 september 2022

betreft : schriftelijke reactie politiek beraad van 6 sept.
werkgroep Windmolenbroek XL2

Geachte raadsleden,

Hierbij vindt u de reactie (zie de bijlage) van de werkgroep Windmolenbroek XL2 op de onlangs verschenen Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 (Augustus 2022).

Hiermee hopen wij een nuttige bijdrage te leveren aan de discussie over de vraag of XL Businesspark 2 gerealiseerd moet worden of niet.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Windmolenbroek XL2
windmolenbroekXL2@kpnmail.nl

Nota werkgroep Windmolenbroek XL2 naar aanleiding van de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

Augustus 2022

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1) Is XL2 een excellente locatie ?	4
2) Werkgelegenheid en huisvesting	4
3) Financiën	5
4) Ontsluiting van XL2	6
5) Nieuwe regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen (2022 – 2026)	6
6) Kanaalsprong	7
7) Bedrijvigheid algemeen	8
8) Landschappelijke inpassing	8
9) Eerlijke en open besluitvorming buiten de partijpolitieke sfeer	9

Samenvatting behorend bij de nota van de werkgroep Windmolenbroek XL2 naar aanleiding van de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

1) 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.

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 ?

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.

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.

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.

1. 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

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?

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

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.

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 % ?

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).

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 ?

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) ?

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 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 bedrijfspark. 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").

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.

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

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.

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 ?

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?

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?

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?

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.)?

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

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

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?

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? 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.

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)?

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

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.

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 ?

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.

Voetnoten :

1) "Vraag naar grootschalige kavels in Twente" - Stec-groep (september 2020) namens 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel als opdrachtgever

2) In 2018 kende Twente 282.000 werknemersbanen op een totaal van 315.500 banen. Het UWV verwacht een groei naar 302.000 werknemersbanen in 2020.

en :

<https://www.kennispunttwente.nl/publicaties/economie-werkgelegenheid-participatie/1-500-banen-erbij-in-twente-in-2021>

"De werkgelegenheid in Twente is in 2021 voor het zevende achtereenvolgende jaar toegenomen. Vorig jaar is de werkgelegenheid in Twente met 0,5 procent gestegen, 1.490 meer dan in 2020. Twente telt in 2021 326.560 banen".

3) <https://www.deventer.nl/search?utf8=%E2%9C%93&query=Exploitatieplan&x=10&y=6>
<https://deventer201902.bestuursrapportage.nl/p10693/bedrijvenpark-a1>

4)

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/kostenoverschrijdingen-bij-bouw-wegen-spoor-tunnels-en-bruggen-onderschat>

5)Tubantia, vrijdag 19 augustus 2022

6) <https://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=almelo&agendaId=e80f2552-184f-44e7-b63a-5c8cab8eb276&FoundIDs=&year=2021>

- het vierde PDF-document; pag. 17 (Presentatie - Ontwikkelstrategie XL Businesspark 2 (toegevoegd zijn sheet 18 +19).pptx (12.1MB)

werkgroep Windmolenbroek XL2
contact : windmolenbroekXL2@kpnmail.nl

augustus 2022