

1^E set Technische vragen XL 2

- *Welke feiten onderbouwen de informatie van het college voor wat betreft het werkgelegenheidseffect – vraag naar ruimte – financieel resultaat – ecologische effect – CO2-effect – huisvesting – almelose economie*

De uitspraken over het werkgelegenheidseffect en over de Almelose economie zijn gebaseerd op onderzoek dat in opdracht van de gemeente specifiek voor de kadernota is uitgevoerd door bureau Ecorys uit Rotterdam. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in hoofdstuk 3 'Economische impact XL Businesspark 2.'

De aanzet voor de inschatting van de vraag naar grootschalig bedrijventerrein is gebaseerd op het rapport dat door de Stec Groep, namens de 14 Twentse gemeente, is uitgevoerd en in december 2021 aan de raad is gepresenteerd. De planning was dat mede op basis van deze rapportage uitgifte op XL Businesspark 1 tot 2026 zou kunnen doorgaan. De praktijk is dat de gronden op XL Businesspark 1 in 2021 al volledig uitverkocht waren.

Er is dus sprake van een grotere vraag dan eerder verwacht. De grote vraag naar bedrijventerrein wordt bevestigd door recent onderzoek naar de lokale behoefte (nog niet openbaar) en de onderzoeken die op dit moment worden voorbereid voor de nieuwe regionale programmeringsafspraken (nog niet openbaar).

De feitelijke vraag is dus primair gebaseerd op het rapport van Stec Groep uit 2020 en de intern geregistreerde marktontwikkeling die de afgelopen twee jaar wordt waargenomen, waaruit blijkt dat de prognoses ruim worden overtroffen en leiden tot een continue vraag naar bedrijventerrein waaraan geen gehoor kan worden gegeven. Onderzoeken die in voorbereiding zijn bevestigen de grote vraag naar ruimte.

Het financieel resultaat is gebaseerd op een verkenning van de grondexploitatie (zie hoofdstuk 12 'Financiële analyse') die intern is uitgevoerd en door een extern financieel deskundige is gecontroleerd. De uitgifteprijs is gebaseerd op een advies van de Stec Groep die speciaal voor de kadernota is opgesteld (zie hoofdstuk 11 'Grondprijzadvies'). Voor een inschatting van de verwervingskosten is advies gevraagd aan een externe taxateur. Door deze taxateur zijn geveltaxaties uitgevoerd. Om een goede inschatting van de kosten van de brug te kunnen maken is een schetsontwerp gemaakt (zie illustratie pagina 27) waarop de berekening is gebaseerd.

De effecten op de natuur zijn onderzocht door Ecogroen. Zij hebben eind 2021 al een verkenning uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden (quicksan). Deze rapportage is een leidraad voor het uitzetten en uitvoeren van vervolgonderzoeken naar de effecten op de natuurwaarden en de maatregelen die moeten worden getroffen om negatieve effecten uit te sluiten.

De effecten op de uitstoot van CO2 zijn niet onderzocht. Dat is op dit moment in de planvorming ook nog niet relevant. Er is wel een verkenning opgesteld naar de effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de stikstof-uitstoot. Deze is ook door Ecogroen uitgevoerd.

De effecten op de huisvesting zijn niet onderzocht. Door te kiezen voor 75% hightech/maakindustrie is de focus gericht op de werknemers met gemiddeld een hogere opleiding. Het aandeel arbeidsmigranten blijft beperkt en vervalt geheel.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 moet nadrukkelijk worden gekoppeld aan de voorziene ontwikkeling van in totaal 20.000 nieuwe woningen in Twente en 3400 in Almelo. Op die manier zullen economische ontwikkeling en woningenbouwontwikkeling (huisvesting) aan elkaar moeten worden gekoppeld.

- *Hoeveel bomen verdwijnen er?*

Een exact aantal is niet te geven. Binnen de contouren van het uitgeefbaar gebied is het waarschijnlijk dat alle bomen verdwijnen. De verkeersintensiteit is te groot om gebruik te maken van bestaande wegen. Er zal een nieuw breed profiel, geschikt voor vrachtauto's worden gerealiseerd. Daarnaast zal een groot deel van het terrein voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 worden opgehoogd (zie illustratie pagina 23). Het ophogen van het terrein en het behoud van bestaande bomen gaan slecht samen.

- *Hoeveel bomen komen er terug?*

In het plan is er rekening mee gehouden dat de hoofdwegen worden voorzien van een dubbele bomenrij. Daarnaast wordt rondom XL Businesspark 2 een groenzone aangelegd van minimaal 35 – 40 meter. Met het opnemen van de bomenrijen en de groenzone in het plan kunnen de bestaande natuur- en landschapswaarden (inclusief de bomen die verloren gaan) worden gecompenseerd.

- *Hoeveel extra nieuwe banen?*

Er worden minimaal 3000 'directe' arbeidsplaatsen voorzien. Daarnaast leidt XL Businesspark 2 tot 2000 indirecte arbeidsplaatsen.

- *Hoeveel Almeloze werkgelegenheid?*

Dit is nog niet bekend en valt ook nu nog niet te voorspellen. Wat we wel zien is dat er een sterke verwevenheid is van de arbeidsmarkt in Twente. Dat betekent dat als de nieuwe werknemers niet uit Almelo komen ze wel uit Twente zullen komen. Daarnaast wordt, zoals eerder uitgelegd, een accent gelegd op werknemers met gemiddeld een hogere opleiding. Dit brengt een betere balans in de arbeidsmarkt van Twente en Almelo. Voor een deel zijn deze werknemers nog niet te vinden in Almelo of in de regio. Met de invulling van de woningbouwopgave (20.000 woningen voor Twente; 3400 woningen voor Almelo) kan hierop worden ingespeeld. Dit vergt wel een samenhangende ontwikkelingsstrategie voor de toekomst.

- *Hoe ziet de risico-inventarisatie er uit?*

De kadernota is opgesteld voor de raad om een goed inzicht te bieden in de wenselijkheid en de haalbaarheid van XL Businesspark 2. Als zodanig functioneert de kadernota als risico-inventarisatie. Daar waar risico's worden voorzien zijn deze in de kadernota ook benoemd.

- *Welke nieuwe bedrijven hebben al belangstelling getoond?*

Vanuit concurrentieoverwegingen worden geen namen van bedrijven genoemd. Het betreft vooral bedrijven uit Almelo en Twente met een uitbreidingsvraag.

- *Hoeveel woningen zijn er nodig voor de huisvesting van de nieuwe arbeidskrachten*

De koppeling is niet één-op-één te maken. Voor arbeidsmigranten is geen nieuwe huisvesting noodzakelijk. Deze zullen maar beperkt of helemaal niet een plaats kunnen krijgen op XL Businesspark 2. Voor het overige zal de groei van werknemers opgevangen moeten worden in de 3400 nieuwe woningen die Almelo wil bouwen of de 20.000 woningen die de regio Twente wil realiseren.

Van belang is wel om op te merken dat de 3000 arbeidsplaatsen niet alleen maar nieuwe arbeidsplaatsen zijn. Er zijn ook arbeidsplaatsen die van elders naar hier worden meegenomen, omdat bedrijven willen uitbreiden (en naar XL Businesspark 2 verhuizen) om meer ruimte per arbeidsplaats te kunnen realiseren.