

MEMO

Datum : 24 oktober 2024
Aan : Gemeenteraad Enschede
Van : Malkis Jajan
Afschrift : Max Cornelissen
Onderwerp : Efficiënt ruimtegebruik XL Businesspark II

1. Aanleiding

Afgelopen commissievergadering (21 oktober 2024) hebben we een debat gevoerd over de conceptzienswijze van XL Businesspark II (vanaf nu XL2). Veel van uw vragen heb ik kunnen beantwoorden. Naast dat we druk bezig zijn om de zienswijze op basis van uw input aan te passen, zou ik bij u terugkomen over het ruimtegebruik op XL2. De heer Peeters Weem (Groenlinks) stelde de vraag in hoeverre we het terrein nog efficiënter kunnen benutten. Via deze memo wil ik die vraag graag beantwoorden.

2. Efficiënt ruimtegebruik op XL2

Om een goed antwoord te kunnen geven moeten we de ruimtelijke invulling van het terrein van meerdere kanten bekijken.

Gemeente Almelo streeft naar het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein. Om dit gestalte te geven zet zij in op het behalen van het certificaat BREEAM 'excellent'. Dat betekent dat zij natuurwaarden bovenwettelijk compenseert of mitigeert. Dat doet zij op de volgende onderdelen:

- Binnen de randzone van het bedrijventerrein en de openbare ruimte op het bedrijventerrein komen groenstroken, beplanting en is er aandacht voor biodiversiteit;
- In omliggende gebieden en binnen het plangebied komen beheercontracten voor de aanleg van bloemrijk grasland;
- In de brede omgeving komen er voorzieningen voor uilen, andere vogels, vleermuizen en andere dieren binnen en buiten het plangebied.
- Op de bedrijfskavels worden natuur- en duurzaamheidseisen gesteld bij de bouw van gebouwen en aan de terreininrichting via een kavelpaspoort.

De ruimte voor natuur, groen en openbare ruimte komt ook terug in de verdeling van de totale ruimte. Van de in totaal 132 hectare van het plangebied is 57 hectare bestemd voor natuur, groen en openbare ruimte. Dit is meer dan bij een standaard bedrijventerrein.

Zoals u hierboven kunt lezen is er veel ruimte nodig voor natuur, groen en openbare ruimte. In het plangebied moet de waterberging ook een plek krijgen. De openbare ruimte kan daardoor in oppervlakte niet meer afnemen.

In hoeverre benutten we de bebouwde ruimte dan optimaal? Voor het netto uitgeefbare gebied (75 hectare) haalt gemeente Almelo nu een Floor Space Index (FSI) van 1. De FSI is de verhouding van de bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bijbehorende terreinoppervlakte. Bij een FSI van 1 is bijvoorbeeld het hele terrein bebouwd met een bouwlaag, maar het kan ook zijn dat het halve terrein bebouwd is met 2 bouwlagen. BREEAM 'excellent' vraagt om een FSI van 1,3. En dat is een hoge eis voor een bedrijventerrein, want in Twente ligt de gemiddelde FSI voor bedrijventerrein op 0,4.

Ondanks de randvoorwaarde dat kantoor- en vergaderruimte op XL2 altijd op de bovenverdieping moeten komen, blijkt een FSI van 1,3 niet haalbaar. Dat komt omdat bedrijven meerlaagse productieruimten in de praktijk moeilijk kunnen realiseren. Dit heeft te maken met de volgende aspecten:

- Bedrijven richten bedrijfsprocessen zo optimaal mogelijk in om een bedrijf levensvatbaar te houden. Het productieproces bij meerlaagse bebouwing vertraagd door langere verplaatsingstijden van producten en halffabricaten van verdieping naar verdieping.

- Bij meerlaagse bedrijfshallen drijven we de vestigingskosten buitenproportioneel op. Dit vanwege de benodigde extra draagkracht voor zware machines en de aanleg van eventuele hellingbanen.

In de ideale wereld zouden we productietorens hebben, maar vanwege de grootschaligheid en de profilering (maakindustrie en logistiek) kan dat financieel niet uit. Een FSI van 1 is voor bedrijventerreinen relatief hoog. Met een FSI van 1 haalt gemeente Almelo het na te streven FSI-getal van 1,3 echter niet. Dit betekent dat zij op andere thema's (zoals de overcompensatie aan natuur) extra punten moeten halen om aan de certificering van BREAAM 'excellent' te voldoen. Dat lijkt te gaan lukken.

Naast de bebouwingsdichtheid, gaat efficiënt ruimtegebruik ook over de werkgelegenheid per hectare. Op basis van eerste berekeningen gaat gemeente Almelo uit van 3.000 directe arbeidsplaatsen op XL2. Dit vertaalt zich in 40 banen per hectare. Ook dit getal is voor een grootschalig bedrijventerrein relatief hoog. In het nog gezamenlijk op te stellen deurbeleid kunnen we de streefwaarde van het aantal banen per hectare verder uitwerken. Het omgevingsplan is niet de plek om dit vast te leggen.