

MEMO

Aan	Gemeenteraad Almelo
Betreft	Beantwoording vragen beeldvormend beraad Omgevingsplan XL Businesspark 2
Datum	17 januari 2025
Van	College van burgemeester en wethouders

1 Inleiding

In het voorliggende memo vindt u de reactie op de vragen, die in het beeldvormend beraad op 14 januari jongleden aan de orde kwamen. In paragraaf 2 vindt u een reactie op vragen van de raadsleden en in paragraaf 3 een reactie bij specifieke bijdragen van insprekers, waarbij de grootste bijdrage is geleverd door de Werkgroep Windmolenbroek XL2.

Per paragraaf worden eerste de mondeling gestelde vragen behandeld en daarna de schriftelijk gestelde vragen. Antwoorden zijn altijd *cursief* weergegeven. De mondelinge vragen van de raad zijn geordend op thema.

2 Reactie op vragen uit de raad

Reactie op mondelinge vragen

2.1 Stikstof

In reactie op de vragen over stikstof is een apart memo opgesteld. In dit memo wordt ook ingegaan op de nagekomen brief van de Werkgroep Windmolenbroek XL2.

2.2. Bewaken verdeling 'Door technologie gedreven maakindustrie' en 'Regionaal ondersteunende logistiek'

In het omgevingsplan en meer specifiek in de regels van het omgevingsplan is opgenomen dat minimaal 75 % van het uitgeefbaar terrein moet worden ingevuld met door technologie gedreven maakindustrie. Het is ook mogelijk 100% van het uitgeefbaar gebied hiervoor te benutten. Maximaal 25% van het uitgeefbaar terrein kan worden ingevuld met regionaal ondersteunende logistiek.

De definities voor de verschillende categorieën zijn aangescherpt (zie artikel 21 tot en met 24 van de regels) om te voorkomen dat tussenvormen van de categorieën ontstaan die de verdeling vertroebelen. Tot slot zijn in de bijlagen 2 en 3 van regels bedrijvenlijsten opgenomen waarin is opgenomen welke bedrijven passen binnen de genoemde categorieën.

Voor de goede orde. Bedrijven in de high tech vallen ook binnen de categorie door technologie gedreven maakindustrie.

2.3 Samenwerking met andere gemeenten

In de programmeringsafspraken is vastgelegd dat XL Businesspark 2 een regionaal bedrijventerrein is. Het beoogde profiel en de kwaliteitsambities zijn afgestemd met alle Twentse gemeenten en de provincie.

Samen met een aantal gemeentes (Enschede, Hengelo, Rijssen-Holt en Wierden) is een werkgroep van koplopers gevormd die de contouren van de grondexploitatie en de governance gezamenlijk verkend hebben op basis van een intentieovereenkomst. Dit proces loopt op dit moment.

2.4 Locatiekeuze

De locatiekeuze is in eerdere fases al uitgebreid aan de orde geweest. Het college heeft in januari 2024 na integrale afweging gekozen voor de huidige locatie. De Commissie mer heeft ook nadrukkelijk gekeken naar de locatiekeuze en geeft in haar advies van 28 november 2024 aan dat in de MER een goede onderbouwing wordt gegeven van de locatiekeuze. De Commissie stelt geen verdere vragen over de locatiekeuze. Met het collegebesluit en het advies van de Commissie mer is de discussie over de locatiekeuze afgerond.

2.5 Werkgelegenheid

In 2022 is een analyse gemaakt van de te verwachten werkgelegenheid bij de beoogde profilering. Als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt een groei van de werkgelegenheid voorzien van 5000 arbeidsplaatsen (3000 direct en 2000 indirect). Het betreft vooral hoogwaardige werkgelegenheid, waarmee de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo kan worden versterkt.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid kan niet los worden gezien van de woningbouwopgaven. Met XL Businesspark 2 kan in een deel van de werkgelegenheid voor de groeiende bevolking (100.000+) worden voorzien.

2.6 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is geborgd in het omgevingsplan en in de grondexploitatie. De landschappelijke inpassing is de resultante van intensief overleg met de omgeving, met Landschap Overijssel en het waterschap.

De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een inrichtingsplan (bijlage 9 bij de regels). Daarmee is deze al verder in detail uitgewerkt dan in een omgevingsplan kan worden verwacht. De initiële vraag voor het maken van een inrichtingsplan ging uit van de Stichting

Dorpsbelangen Bornerbroek. In het inrichtingsplan zijn de onderling gemaakte afspraken vastgelegd.

Ten opzichte van XL Businesspark 1 is er meer ruimte gereserveerd voor groen dan op XL Businesspark 2.

2.7 Veiligheid

Met de inrichting van XL Businesspark 2 wordt zo veel als mogelijk tegemoet gekomen aan de eisen van de Veiligheidsregio. Om de aanrijtijd te optimaliseren wordt, in overleg met Rijkswaterstaat, een calamiteitenafslag gemaakt vanaf de A35 naar XL Businesspark 2. De eerste (brandweer-)auto die ter plekke kan zijn is de auto vanuit Wierden.

Andere maatregelen om de veiligheid is beter te borgen zijn het verbieden van de vestiging van risicovolle bedrijven en compartimentering van gebouwen.

Reactie op schriftelijke vragen

2.8 vragen LAS

Hoe kan het dat een officieel onderzoeksbureau maar 1 uilenpaar heeft gesignaleerd en de omwonenden wel 12? Is dit wel goed onderzocht? Hoe ziet de MER eruit?

Er is uitgebreid onderzoek verricht naar het voorkomen van diersoorten. Voor uilen is onderzoek verricht naar steenuil, kerkuil en ransuil. De eerst twee soorten zijn uitgebreid aangetroffen. Zo zijn er bijvoorbeeld van de steenuil 3 nestplaatsen aangetroffen en 2 rustplaatsen. Om de volledigheid van waarnemingen te borgen en te laten controleren is ook nog overleg geweest met de lokale uilenwerkgroep de 'Katoelkiekers'. Er is dus gedegen onderzoek verricht. Het is onduidelijk waarom LAS constateert dat er maar 1 uilenpaar is gesignaleerd. Dit is aantoonbaar onjuist.

De MER is in de bijlagen van de motivering van het omgevingsplan opgenomen als bijlage 5 (pagina 148).

Welke maatregelen gaan er getroffen worden tegen lichtvervuiling?

De uitstraling van verlichting naar de omgeving wordt grotendeels voorkomen door de randvoorwaarden die aan de toepassing van verlichting worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is in de regels een plafond voor de hoeveelheid licht vastgelegd (artikel 54). Tot slot zijn er in het activiteitenplan in het kader van natuurbehoud en het reduceren van verstoring eisen vastgelegd.

De randvoorwaarden die in het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd ten behoeve van de bestrijding van lichtvervuiling zijn opgesteld in overleg met de omwonenden.

Waarom wordt gerekend met de huidige grondprijzen terwijl de gronduitgifte pas plaatsvindt over 5 of 10 jaar?

Een advies voor het bepalen van een grondprijs wordt per definitie gekoppeld aan een datum rond de oplevering van het advies. Dit advies wordt voor de grondexploitatie

gekoppeld aan de kostenraming. Die kostenraming gaat uit van de huidige prijzen. De grondexploitatie gaat dus ook altijd uit van de huidige prijzen, zowel voor kosten als opbrengsten. Om in de toekomst het tekort te kunnen ramen wordt gekeken naar rentelasten enz.. Op die manier kan ook worden geschat met welke tekorten of opbrengsten in de toekomst moet worden gerekend.

Waarom wordt er voor het tekort nu al een voorziening getroffen voor het zogenaamde tekort wat zal ontstaan terwijl je weet dat dit tekort pas ontstaat aan het eind van het project?

Zie antwoord op vorige vraag. Als je tekort voorziet op termijn zul je daar nu een voorziening voor moeten treffen. Mocht het meevallen dan vervalt de voorziening.

3 Reactie bij bijdrage Insprekers

Reactie op mondelinge bijdragen.

A De heer Veneklaas

De heer Veneklaas richt zich vooral op de nieuwe situatie rond stikstof als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024

Zie voor de reactie het memo over stikstof (separaat aan de raad aangeleverd)

B De heer Bokdam

De heer Bokdam heeft ervaring als werkvoorbereider en heeft de plannen op basis van kengetallen opnieuw doorgerekend. Hij denkt dat de kosten te laag zijn ingeschat. Daarnaast heeft hij bedrijven gebeld om te horen of ze naar XL Businesspark 2 zouden willen verhuizen. Daarvan is volgens hem geen sprake.

De berekeningen van de gemeente zijn gebaseerd op gedegen berekeningen. Er is geen reden om aan de uitkomsten te twijfelen. De behoefte naar bedrijventerrein is gebaseerd op de uitkomsten van meerdere rapporten. Ook daarbij is er geen reden om daar vanaf te wijken.

C Mevrouw Denissen (Werkgroep Windmolenboek XL2)

Mevrouw Denissen twijfelt aan de locatiekeuze, is van mening dat met XL Businesspark 2 een onverantwoord financieel risico wordt genomen en vindt dat XL Businesspark 2 niets toevoegt aan Almelo.

Voor locatiekeuze zie antwoord bij 2.4. Voor het financieel risico zie beantwoording schriftelijke vragen van Werkgroep Windmolenboek XL2. Daarnaast is nut en noodzaak van de ontwikkeling met het omgevingsplan en de MER voldoende aangetoond.

D de heer Kroon (Werkgroep Windmolenboek XL2)

De heer Kroon pleit voor de zorgvuldige aanpak en adviseert om eerst te kijken welke partners mee willen doen aan en wijst ook de financiële risico's

Zie voor beantwoording de reactie op de schriftelijke vragen gesteld door de Werkgroep Windmolenbroek XL2 en de reactie bij 2.3 (zie hierboven)

E De heer Bartels (Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek)

De heer Bartels twijfelt aan de onderbouwing van de gronduitgifteprijsen en heeft vragen bij de locatiekeuze.

Voor de locatiekeuze zie de beantwoording bij 2.4 (zie hierboven). Voor de gronduitgifteprijsen is advies gevraagd aan in totaal 4 adviesbureaus om een gedegen uitspraak over de gronduitgifteprijs te kunnen doen. De gronduitgifte prijs is uiteindelijk op grond van de 4 adviezen bepaald op € 215. De gronduitgifte is met de 4 adviezen voldoende onderbouwd.

F De heer Moers (Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek)

De heer Moers twijfelt aan de levensvatbaarheid van XL Businesspark 2. Hij voorziet dat er vooral ruimte voor logistiek zal ontstaan en koppelt dit aan mogelijke problemen met, op termijn, werkloze arbeidsmigranten.

De analyse van de heer Moers wordt niet onderschreven. De inzet op door technologie gedreven maakindustrie is een keuze, die goed onderbouwd is en geborgd in het omgevingsplan en in regionale afspraken. Het is onwaarschijnlijk (en ook ongewenst) dat het door de heer Moers voorspelde scenario op zal treden.

Schriftelijke vragen

G Mevr. Benjamins (Veenendaal)

Mevrouw Benjamins maakt bezwaar tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Ze vindt de ontwikkeling niet opwegen tegen het verlies van de bestaande bomen en/of natuur. Ze pleit voor behoud van de bestaande situatie.

Dit bezwaar kunnen we niet wegnemen. Met de ontwikkeling XL Businesspark 2 gaat ontegenzeggelijk een deel van het agrarische buitengebied verloren. De locatiekeuze en het nut en de noodzaak van de ontwikkeling zijn afdoende aangetoond. De landschappelijke waarden van het plangebied zijn beperkt. Daarnaast wordt bij de planvorming veel aandacht besteed aan behoud en vooral aan mitigatie en compensatie van de bestaande natuurwaarden.

H De heer of mevrouw B.J. van der Giessen

De heer of mevrouw Van der Giessen is tegen de ontwikkeling van de XL Businesspark 2. Hij of zij wijst op de financiële risico's en ziet geen voordelen voor de inwoners van Almelo bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2

Zie voor een reactie de antwoorden bij G (zie hierboven) en de antwoorden bij de reactie op de schriftelijke vragen van de Werkgroep Windmolenbroek XL2 over financiën bij J.

I Werkgroep Windmolenbroek XL 2

(De nummering van de vragen volgt de nummering uit de brief van de werkgroep)

Portefeuille Wethouder Maathuis

1) Brug over het Twentekanaal

Voor de bouw van een nieuwe brug (+ ontsluiting) wordt een bedrag geraamd van ongeveer € 12 miljoen. De inschatting van de kosten voor de aanleg was in de kadernota (aug. 2022) nog € 18 miljoen. De aanleg van een (kleine) verlenging van de laad- en loskade op XL1 heeft (enige jaren geleden) € 4 miljoen gekost. - Zijn de in de kadernota geraamde kosten van € 12 miljoen nog wel correct? - Is juridisch vastgelegd wie tegenvallers gaat betalen? - Zijn er meerdere offertes? Is goedkoopste gekozen?

De kosten voor de aanleg van XL Businesspark 2 zijn zorgvuldig en deskundig berekend met een grote mate van detail om zo nauwkeurig mogelijk te kunnen ramen. Daarbij is ervoor gekozen om de kosten van de brug door een externe adviseur te laten door te laten rekenen. Er is geen reden om te twifelen aan de uitkomsten van de doorrekeningen. In de tabel in de kadernota zijn, voor het overzicht, een aantal posten samengenomen gepresenteerd. De tabellen in het omgevingsplan zijn meer gespecificeerd. Hierin zijn deze posten apart geraamd. Wanneer we overgaan tot aanbesteding/aanleg van de brug zullen de aanbestedingsregels van de gemeente Almelo in acht worden genomen.

Vanaf het moment dat de raad het omgevingsplan (en de grondexploitatie) vaststelt zijn de rekening en de risico's voor de gemeente Almelo tot het moment dat ook andere partners gaan participeren in het plan.

2) Tijdelijke brug over het Twentekanaal

In het Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2 (bijlage 9c, bijlagenboek MER) (Keypoint Consultancy B.V.) wordt gesteld dat: "De komende jaren gaat het nog niet lukken om een brug over het Twentekanaal te realiseren. Een mogelijk alternatief zou zijn dat er een tijdelijke brug komt. Dit zou bijvoorbeeld in de vorm van een constructie in de buurt van waar de definitieve brug gaat komen. Dit heeft als voordeel dat er al een brug aanwezig is, wat mogelijk ook van pas gaat komen voor de realisatie van de nieuwe definitieve brug". "Het zal nodig zijn om deze optie verder uit te werken om tot een goede afweging te komen". "Daarmee bestempelen we deze optie eveneens als kansrijk". - "De komende jaren gaat het nog niet lukken om een brug over het Twentekanaal te realiseren". Is dat ook de conclusie van het college? - Is een tijdelijke brug nog steeds een optie?

De tijdelijk brug is geen optie. De realisatie van de brug is fase 1A in de planning. Met de aanleg van de brug zal het proces van ontwikkeling van XL Businesspark 2 worden

gestart. De optie van een tijdelijke brug is de genoemde bijlage als voorstel meegenomen, maar na integrale afweging niet meer meegenomen in de verdere planvorming.

4) Is XL2 politiek gezien “een vrije kwestie”? Tot tweemaal toe werd er tijdens de bijeenkomst in Zorgboerderij de Piet (okt. 2024) gesteld: “ieder raadslid zijn eigen mening moet vormen en zelfstandig een stem “voor” of “tegen” kan uitbrengen”. - Is XL2 nu politiek gezien een “vrije kwestie” (niet gebonden aan het coalitieakkoord)

De raadsleden zijn per definitie vrij om hun eigen mening te vormen en zelfstandig te bepalen hoe zij willen stemmen.

6) Is er een rol weggelegd voor de accountant van Almelo?

VNG: “De accountant speelt een belangrijke rol als het gaat om grondbeleid en grondexploitaties. De afgelopen jaren is de rol van de accountant veranderd. Het gaat niet alleen meer om controle (achteruit kijkend), maar ook om vooruitkijken: meedenken in het dekken van verliezen en signaleren van risico's. Wat gebeurt er als een project vertraagt, de rente hoger wordt of de grondwaarde stijgt”? - Wat denkt de accountant van Almelo over de parameters in de grondexploitatie van XL2 (rente, uitgiftetempo kavels, grondprijs, prijsontwikkeling van de bouwgrond enz.)?

Het college stelt jaarlijks de rekenparameters (kosten-/opbrengstenstijging, rente) voor de grondexploitaties vast. Met deze rekenparameters worden de grondexploitaties bij de jaarverantwoording geactualiseerd en deze worden door de accountant getoetst. De grondexploitatie XL Businesspark 2 is mede gebaseerd op de uitgangspunten, zoals die al zijn verwoord in de kadernota XL Businesspark 2 welke ter informatie aangeboden is aan de raad in november 2022. De accountant toetst in haar interimcontrole onder andere de werking van de interne processen van de gemeente. Hieronder vallen ook de grondexploitaties. Bij de jaarrekeningcontrole controleert de accountant de waardering van de grondexploitatie op zaken zoals onzekerheden in ontwikkelingen van kosten en opbrengsten in de toekomst. Dit vermeldt de accountant in boardletter (blz. 11 boardletter).

9) MPG Almelo 2024 - grondexploitaties Almelo - per 01-01-2024 –

Er zijn in totaal 11 lopende grondexploitaties waarvan er 9 verlieslatend zijn en 2 winstgevend (MPG Almelo 2024, pag. 9). - Wat kunnen we hiervan leren wat betreft XL2?

Elke grondexploitatie vraagt om een eigen afweging en een eigen besluit. Er lopen geen grondexploitaties die vergelijkbaar zijn met XL Businesspark 2. Elke grondexploitatie kent locatiespecifieke omstandigheden/-uitdagingen.

10) Tubantia 2012: Extra bezuiniging van negen ton nodig.

Er moet door de gemeente Almelo negen ton extra bezuinigd worden om tegemoet te komen aan de wensen van de accountant. Die weigerde de Jaarrekening 2011 goed te keuren, omdat de

gemeente de grondexploitatie te rooskleurig voorstelde ". "Minder opbrengsten zouden een tekort tussen de 3 en 10 miljoen euro kunnen opleveren, al ging Van Marle er op voorhand vanuit dat 3 miljoen realistischer was dan 10 miljoen. Het bleek zelfs nog gunstiger uit te pakken met negen ton". - Staan we dit weer te wachten met XL2?

De grondexploitatie is gebaseerd op de laatste inzichten en gedegen doorrekeningen. Er is geen reden om te twifelen aan de kwaliteit van de laatste inzichten van de doorrekeningen. Daarnaast zal de grondexploitatie jaarlijks worden geactualiseerd om deze aan te laten sluiten op het voortschrijdende inzichten ten aanzien van de stand van zaken van XL Businesspark 2.

11) Rente 1,3 % - te laag?

In het omgevingsplan (pag. 102) wordt gerekend met een rente (op leningen) van 1,3 %. - Enschede: de gehanteerde parameter voor de rente behoeft een nadere toelichting - kadernota: gem. circa 2% per jaar gedurende gehele looptijd - Technology Base Enschede - voor 2030 en 2032: 2,5 % - Almelo in 2012: 4,5 % (daarvoor zelfs 5 %) - VS: 10 jaars rente 4,5 % - Wat vindt de accountant van Almelo hiervan (afkeuring grondexploitatie/niet goedkeuren jaarrekening (zoals Deloitte 2011)).

De rente is gebaseerd op concrete en actuele inzichten. De berekening hiervan is conform de notitie rente van de commissie BBV. Het college stelt jaarlijks de rekenparameters (kosten-/opbrengstenstijging, rente) voor de grondexploitaties vast. Met deze rekenparameters worden de grondexploitaties bij de jaarverantwoording geactualiseerd. Deze actualisatie van de grondexploitaties wordt bij de controle van de jaarrekening door de accountant nagekeken.

12) Uitgiftetempo van kavels op XL2

In het omgevingsplan (pag. 102) wordt gerekend met een uitgiftetempo van de kavels van 6,5 ha. per jaar (2027 – 2038). - Enschede (zienswijze): de looptijd van de ontwikkeling XL2 lijkt erg optimistisch - Enschede (zienswijze): de keuze voor een bepaalde fasering in uitgifte hangt immers af van de verkenning naar de financiële aspecten. Het is logischer om hier in een later stadium een beslissing over te nemen. - Wat vindt de accountant van Almelo van het uitgiftetempo (afkeuring grondexploitatie/niet goedkeuren jaarrekening (zie Deloitte 2011)). In de gemeente Deventer is ooit (2012) onrust ontstaan over een geheim gehouden waarschuwing van Deloitte aan het college, waarin werd gewezen op tegenvallers op de grondexploitatie.

Het uitgiftetempo is een inschatting die, mede op basis van het behoefteonderzoek van BCI (Onderbouwing Economische Profiel XL Businesspark 2, juni 2024) is gedaan. Deze inschatting vormt de rekenbasis voor de grondexploitatie. Aangezien bedrijventerrein zeer schaars is, zowel Enschede als Hengelo hebben immers geen uitgeefbare gronden meer, lijkt er geen reden om aan te nemen dat het geraamde uitgiftetempo te optimistisch is.

16) Scenario berekening –

Hoe groot is het verlies bij een grondprijs van € 225 (en de gehanteerde parameters) als de bouw van de brug een half jaar uitloopt, 3 miljoen duurder wordt en tegelijkertijd de rente stijgt tot 3%. - Hoe zien we dit terug in de begroting? Is er voor tegenvallers een "potje" of moet er (direct) bezuinigd worden?

Bij de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij de risico's inzichtelijk zijn gemaakt en gekwantificeerd. Deze risicoanalyse is vertrouwelijk, maar voor raadsleden toegankelijk, zodat zij een gewogen keuze kunnen maken.

17) Worst case scenario –

Hoe groot is het verlies in een worst case scenario? Geef hierbij de waarden van de gebruikte parameters (rente, uitgifte tempo kavels, kostenstijging enz.)

Zie antwoorden bij 11, 12 en 16

18) Monte Carlo analyse –

Hoe groot is de kans dat bij een grondprijs van € 225 verlies wordt gemaakt (gebruik makend van de Monte Carlo analyse die de gemeente ook gebruikt in haar Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2024 (MPG) en die ook bij XL1 wordt gebruikt.

Zie antwoorden bij 11, 12 en 16

19) Second opinion" op de grondexploitatie

De gemeenteraad zal moeten bepalen of het verwachte resultaat en de risico's acceptabel zijn in relatie tot het maatschappelijk doel dat ze wil behalen. - Moet Almelo geen "second opinion" op de grondexploitatie laten doen?

Zie antwoorden bij 11, 12 en 16

20) Waarom blijven we dezelfde fouten maken?

In Nederland worden we steeds vaker geconfronteerd met grootschalige, complexe projecten. Helaas leert de ervaring dat deze megaprojecten vaak mislukken. Neem de versterking van de Afsluitdijk: een extra kostenpost van 500 miljoen euro. De Noord-Zuidlijn ? Een overschrijding van maar liefst 1,6 miljard euro. Zwembad Almelo? Slechts 0,5% van alle megaprojecten pakt goed uit. Waarom blijven we dezelfde fouten maken? Aanbestedingen zijn vaak een race naar de laagste prijs, met onrealistische projectvoorstellen als gevolg. We zijn meesters in optimisme om het project maar te kunnen winnen. Vervolgens worden er al snel veel kosten gemaakt en is het 'zonde' om het karwei niet af te maken. Het is weer wachten op een geschillencommissie die besluit wie voor de meerkosten opdraait. En op bedrijven die naar de rechter stappen om schade te verhalen. - Hoe gaat XL2 hier mee om?

Bij de genoemde voorbeelden gaat het om aan te besteden projecten waarvoor de planvorming als gereed was. Bij XL Businesspark 2 gaat het voorlopig om een plan. Het plan zal in delen worden uitgevoerd, zodat de risico's veel beter te beheersen zijn.

22) Almelo neemt (financiële) beheer over van XL1

De gemeenschappelijke regeling RBT (= XL1) wordt opgeheven. De gemeente Almelo gaat de activiteiten ervan overnemen. Dit houdt o.a. in dat Almelo de huidige vijf deelnemers moet uitkopen en financiering moet zoeken (een bedrag van € 68 mln. (geraamde boekwaarde op 1-1-25) op de balans op moet nemen en daar leningen voor aangaan). Die lening kan financiering van andere projecten verdringen. Anders gezegd wie kan of wil dat risico dragen, gelet op het feit dat dit een verplichting is die nog 50 jaar doorloopt (uit: Quick scan gemeenschappelijke regelingen 2024). - Heeft de overname van de activiteiten van XL1 nog financiële consequenties voor XL2 (rente, weerstandsvermogen, weerstandscapaciteit)?

De overname van XL Businesspark 1 heeft geen relatie met de planvorming van XL Businesspark 2.

23) Erfpacht - jaarlijkse canon of in één keer voor de gehele looptijd –

Wat zijn financiële consequenties (nadelen) bij erfpacht in plaats van verkoop (betalingsrisico, leegstandsrisico op de lange termijn)? - Denkt het college aan een uitgeven van grond door middel van erfpacht zoals bij XL1? - Zo ja, kunnen bedrijven dan kiezen voor een jaarlijkse canon (i.p.v. in één keer voor de hele looptijd) wat financiële gevolgen zal hebben voor de gemeente aangezien de aflossing van leningen dan minder snel gaat. - Enschede (zienswijze): Het is logischer om in een later stadium een beslissing te nemen over de manier van uitgifte (erfpacht, verkoop of een andere constructie). We willen graag alle opties hierin openhouden zodat voor de meest passende constructie gekozen kan worden.

Bij de thans voorliggende grondexploitatie is grondverkoop uitgangspunt. Andere opties kunnen worden besproken, maar zijn nu niet aan de orde.

24) Rentekosten financiering van XL2 –

Wat gaat de gemeente in totaal betalen aan rente en tegen welk rentepercentage? - Wat gaat de gemeente jaarlijks aan rente betalen de eerste tien jaren? - Wat is de huidige gemiddelde rente waartegen de gemeente Almelo leent? - Hoe wordt de renteontwikkeling momenteel ingeschat door de gemeente Almelo?

De rente is gebaseerd op concrete en actuele inzichten. De berekening hiervan is conform de notitie rente van de commissie BBV. Het college stelt jaarlijks de rekenparameters (kosten-/opbrengstenstijging, rente) voor de grondexploitaties vast. Met deze rekenparameters worden de grondexploitaties bij de jaarverantwoording geactualiseerd. Deze actualisatie van de grondexploitaties wordt bij de controle van de jaarrekening door de accountant gecontroleerd.

26) Intentieverklaring VDL

In oktober 2023 is door de gemeente met VDL een intentieovereenkomst gesloten voor de afname van een aantal ha. op XL2. Het gaat hierbij echter niet om een afnameverplichting. Vorig jaar heeft VDL op XL1 een gebouw met oorspronkelijk een logistieke functie in gebruik

genomen. Als de behoefte en de mogelijkheid er is, zal VDL dit in de toekomst wellicht weer doen (ten koste van XL2; XL1 is goedkoper en heeft gas, water en elektriciteit). In economische mindere tijden zal zij misschien helemaal afzien van de aankoop van nieuwe kavels. Momenteel staat het bedrijventerrein bij Born ook leeg en VDL “verwacht niet dat de autofabriek in Born de komende jaren alsnog grote opdrachtgevers binnenhaalt”. Daarnaast gaat VDL (samen met o.a. ASML) 217 miljoen investeren in de regio Eindhoven (in woningbouw, infrastructuur en opleidingen) voor de tienduizenden verwachte nieuwe techwerkers. - Is de telkens terugkerende verwijzing van het college naar de komst van VDL op XL2 nog wel steekhoudend?

Ja, die verwijzing is nog steeds steekhoudend. VDL wenst de intentieovereenkomst nog steeds in stand te houden.

Portefeuille Van Rees

3) Calamiteitenroute vanaf de A35

Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden die direct aansluit op het bedrijventerrein (zie MER). In een e-mail zegt Rijkswaterstaat hiervoor niet verantwoordelijk te zijn en dit niet zal bekostigen. De kosten hiervoor zijn echter niet opgenomen in het omgevingsplan (“valt buiten de contouren van het plan” (zie omgevingsplan). - Wat zijn de kosten hiervoor (± € 5 miljoen?)? - Wanneer zal de route gerealiseerd worden (zie ook zienswijze Wierden)?

De kosten voor werken buiten de plancontour, zoals de calamiteitenafslag, zijn meegenomen in de grondexploitatie. Het betreft overigens een eenvoudige calamiteitenafslag met beperkte kosten. De calamiteitenafslag valt buiten de contouren van het plan, omdat de huidige bestemming van de snelweg de aanleg van de afslag al mogelijk maakt.

5) Parkmanagement - Wat gaat het parkmanagement kosten? - Valt het onderhoud van de brug hier ook onder?

De kosten voor het parkmanagement zijn nog niet bekend en zijn ook afhankelijk van het pakket aan services dat zal worden opgenomen in het aanbod van het parkmanagement. Het beheer van de infrastructuur, waaronder de brug, zal uiteindelijk worden opgenomen in het regulier onderhoud van de gemeente van de infrastructuur. Dit is dus geen onderdeel van het parkmanagement.

7) Stec rapport (mei 2024) - een geschikt aanbod van circa 55 hectare

In het rapport (grondadvies - mei 2024) (zie omgevingsplan - bijlage 17) geeft de Stec groep aan dat tegenover de grootschalige ruimtevraag staat “een geschikt aanbod van circa 55 hectare” (pag. 7) (Tabel 4). Onder andere worden genoemd: Usseler Es (10,3 ha.), Jufferbeek Zuid (9,2 ha.), Zenkeldamshoek (9,7 ha.), BP Twente-Noord (6,6 ha.). - XL2 moet 56 ha. ruimte gaan bieden aan de maakindustrie. Voorlopig lijkt er dus voldoende aanbod in Twente te zijn. Waarom ziet het college dit ook niet zo?

Er is ook aanbod van bedrijventerreinen op bestaande bedrijventerreinen, maar die past niet bij de vraag waar de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is bedoeld. Voor de vraag die hier een plek moet krijgen wordt verwezen naar de het rapport van BCI en ons antwoord op de zienswijze in reactie op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (pagina 40; Reactienota bij

notitie reikwijdte en detailniveau, september 2024). De totale vraag voor de beoogde technologie gedreven maakindustrie is 46 – 76 hectare. De vraag bestaat naast de vraag naar ruimte op bestaande bedrijventerreinen. De vraag naar ruimte op bestaande bedrijventerreinen is dus complementair aan de vraag naar ruimte voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

8) Leegstand op XL1 – ruim 10 ha.

Momenteel staat er op XL1 aan bedrijfsruimte, ruim 10 ha. leeg (met een totale kaveloppervlakte van ruim 14 ha.). De Stec Groep gaf in 2020 al aan dat “Twente wordt voor grootschalige ruimtegebruikers gezien als secundaire markt” en “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”. - Is de leegstand op XL1 een alternatief voor XL2 (bijv. huur tweede pand VDL op XL1)?

Er is geen leegstand op XL Businesspark 1. De laatste kavel is recent verkocht. Leegstand op XL Businesspark 1 is geen alternatief voor XL Businesspark 2. Zie ook antwoord bij 7.

13) Smart-grid –

Hoeveel ruimte is op XL2 (in m2) gereserveerd voor een smart-grid (batterij-opslag, hoogspanningsstations, laadinfrastructuur elektrische vrachtwagens) en waar is dit gepland op het terrein (publieke laadpalen op eigen terrein)? - Wat zijn de kosten van een smart-grid (in totaal) en voor de betrokken bedrijven? - Hoeveel % duurder is dit in vergelijking met een “gewone” elektriciteitsaansluiting?

De vorm van een smart grid moet nog nader worden vastgelegd. In het plan is zowel planologisch als ruimtelijk voldoende marge om een smart grid in te richten. In de profielen is meer dan voldoende ruimte voor het aanleggen van extra ondergrondse infrastructuur. Bij het voorzieningengebouw is ruimte voor installaties. In de regels is het mogelijk gemaakt om installaties zowel op de kavels als in de openbare ruimte een plek te geven. Extra kosten zijn vooral te verwachten bij aanleg. Door de duurzame opwek op locatie en de beperking van het energiegebruik zal een smart grid in de gebruiksfase (veel) goedkoper zijn.

14) Enexis – eerste bedrijven op XL2 voorrang bij aansluiting?

In 2027 komen naar verwachting de eerste bedrijven naar XL2. De capaciteit van station De Mosterdpot wordt vergroot. Een deel van deze capaciteit kan worden benut op XL Businesspark 2. - Is er voor die eerste bedrijven elektriciteit direct beschikbaar of komen ze op de “normale” wachtlijst voor bedrijven? (“Dat gebeurt pas als er een concrete aanvraag voor aansluiting op het net komt. En die kan alleen bij ons worden ingediend door het bedrijf dat de kavel koopt”). Krijgen bedrijven op XL2 “voorrang”?

De verwachting is dat op het moment dat de eerste bedrijven worden opgeleverd het vermogen beschikbaar is. Om dit mogelijk te maken en de planningen op elkaar af te stemmen is er regelmatig overleg met de Enexis.

15) Enexis - capaciteit van station De Mosterdpot

De capaciteit van dit station De Mosterdpot wordt vergroot. Het voornemen van Enexis is om hier spoedig mee te beginnen. - Is daar al mee begonnen en wanneer zal het gerealiseerd zijn? - Wat zijn precies de toezeggingen van Enexis aan de gemeente Almelo als het gaat om XL2?

Zie antwoord bij 14.

21) XL2 gasloos

Bureau Buiten stelt in een rapport over A1 Bedrijvenpark Deventer: "De keuze voor de maakindustrie als doelgroep in combinatie met het gasloos zijn van het terrein is een ongelukkige geweest". - Voorziet het college geen verminderde vraag naar kavels op XL2, van de technologie gedreven maakindustrie door het gasloos zijn van het bedrijventerrein?

De aansluiting van een bedrijventerrein op gas past niet bij de eisen van de huidige tijd en past niet bij de duurzaamheidseisen die aan XL Businesspark 2 worden gesteld. Gas leidt bijvoorbeeld tot een hogere stikstofuitstoot.

25) Vertraging door juridische procedures –

Worden er juridische procedures verwacht bij het eventueel te ontwikkelen van XL2? - Wat is het effect op de kostprijs dekkende uitgifteprijs bij een vertraging van de ontwikkeling door juridische procedures?

In de planning van XL Businesspark 2 is vanaf het begin rekening gehouden met het doorlopen van juridische procedures. Bij een gronduitgifteprijs wordt altijd een peildatum genoemd. Dat is meestal de dag van oplevering van het advies. De gronduitgifteprijs is dan ook het advies voor de uitgifteprijs op dat moment.