

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
16 oktober 2024	2400031748	M.D. Cornelissen
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		06 - 18 60 67 19

ONDERWERP
Bespreking conceptzienswijze XL Businesspark II

Geachte leden van de Raad,

Op 23 september 2024 hebben we met u een eerste gesprek gevoerd over de plannen van XL Businesspark 2 (vanaf nu XL2) te Almelo. Wij hebben toen aangekondigd dat we, in afstemming met u als raad, voornemens zijn een zienswijze in te dienen. Via deze brief informeren wij u over onze conceptzienswijze en, voor zover mogelijk op dit moment, over het verdere proces. Maar eerst gaan we in op een aantal vragen die u op 23 september heeft gesteld. Op hoofdlijnen gingen deze vragen voornamelijk: de nut en noodzaak van XL2, het type bedrijvigheid, wanneer u als raad aan zet bent, de voorlopige faseringsplannen en hoe we daarbij omgaan met netcongestie.

Waarom XL2?

- Het huidige XL Businesspark (vanaf nu XL1) is praktisch uitverkocht en ontwikkelaars hebben de laatste kavels gereserveerd.
- Daarom hebben we samen met de andere Twentse gemeenten en de provincie Overijssel in 2023 nieuwe programmeringsafspraken gemaakt. Die afspraken gaan over de programmering van zowel lokale uitbreidingsruimte als grootschalige, regionale uitbreidingsruimte (met kavels groter dan 3 hectare).
- Alle Twentse EZ (economische zaken) wethouders nemen deel aan dit overleg, evenals de gedeputeerde EZ. Dit overleg vindt 5 à 6 keer per jaar plaats. Nieuwe uitbreidingsplannen uit de regio worden hier besproken en afgestemd.
- Extern onderzoek heeft een inschatting gemaakt van de behoefte aan grootschalige, regionale bedrijfslocaties in Twente. Deze raming komt uit op een behoefte van 121 tot 199 hectare tot aan 2040.
- De gemeente Almelo kan daar op dit moment als enige invulling aan geven. Zij stelt 75 hectare netto beschikbaar voor grootschalige bedrijvigheid. Zij hebben daarvoor een locatie (XL2) in beeld naast het huidige XL1.
- XL2 is vanwege het grootschalige karakter niet concurrerend met bestaande en nieuw te ontwikkelen werklocaties in Enschede of in de rest van Twente. Op andere locaties in Twente kunnen we plekken van deze omvang niet aanbieden.

Waar staan we nu?

- Op 17 juni 2024 kwam het gewenste profiel van XL2 (75% technologisch gedreven maakindustrie en 25% ondersteunende logistiek) aan de orde tijdens het bestuurlijk overleg van de programmeringsafspraken. Wij hebben in dit overleg een positieve grondhouding inzake het profiel meegegeven. Hierover hebben we u op 18 juni 2024 per brief geïnformeerd.
- Met de afstemming over het profiel van XL2 kreeg gemeente Almelo 'groen licht' om hun plannen verder uit te werken. Dit onder de voorwaarde dat het terrein ook voldoet aan de kwaliteitseisen en verplichte provinciale duurzaamheidsaspecten.
- Aan deze voorwaarden heeft gemeente Almelo inmiddels voldaan.
- Normaal gesproken zou gemeente Almelo nu verder kunnen met de realisatie van haar terrein. Maar vanwege de regionale aard, de omvang en verwachte kosten van het terrein, heeft gemeente Almelo kenbaar gemaakt de locatie het liefst samen met andere gemeenten uit Twente realiseren.
- Daarom stelt gemeente Almelo een intentieverklaring voor een verdiepende verkenning. Dat doet zij samen met Twentse gemeenten die willen participeren in het in beeld brengen van de kosten (de grondexploitatie) en mogelijke governancestructuren (waaronder de rechtsvorm) van het terrein. De provincie Overijssel zal niet meer participeren in de ontwikkeling van XL2. Dit vanwege financiële opgaven. De provincie kan niet gelijktijdig participeren in de exploitatie van meerdere grootschalige werklocaties in Overijssel.
- Wij zullen participeren in de verkenning. Aan de intentieovereenkomst zitten (nog) geen verplichtingen verbonden. De verkenning hoopt gemeente Almelo in december 2024 op te leveren. Na deze periode komt uw rol als raad in beeld. Dan zullen we mogelijk een besluit moeten gaan nemen over wel of geen actieve participatie in de meerjarige ontwikkeling van het terrein.

Is het mogelijk om financieel te participeren in XL2?

- In het ontwerp omgevingsplan is een eerste grove berekening gemaakt voor het kostenverhaal door gemeente Almelo. Hierin heeft zij nog niet alle kosten meegenomen die gepaard gaan met de ontwikkeling van XL2. De risico's van de ontwikkeling zijn eveneens nog niet in beeld gebracht en kunnen we derhalve ook niet financieel vertalen in het ontwerp omgevingsplan. Gemeente Almelo heeft aangegeven dat er een separaat besluit komt over de financiële kaders.
- De huidige door gemeente Almelo gehanteerde uitgangspunten behoeven meer toelichting en onderbouwing. Wij en andere Twentse gemeenten zijn nog onvoldoende meegenomen in de totstandkoming voorliggende financiële business case. Op dit moment kunnen we niet aangegeven welke financiële consequenties en risico's participatie in XL2 met zich meebrengt voor Enschede.
- Onze eventuele financiële participatie in XL2 is lastig. Dat komt door de financiële ontwikkelingen van de Enschedese begroting vanaf 2026, het zogenaamde "ravijnjaar". Een concrete toezegging voor financiële participatie kunnen we op dit moment dus niet afgeven. Deze keuze vraagt een integrale afweging binnen uw raad als onderdeel van de vigerende financiële IPC-cyclus.

Hoe ziet de planning van XL2 eruit?

- Het planvoornemen van XL2 bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is. Het totale plangebied is ongeveer 132 hectare groot. Het voornemen is de werkzaamheden te starten in september 2027. De werkzaamheden worden in drie fases uitgevoerd:
- Fase 1 betreft het bouwrijp maken van het terrein ter plaatse van de nieuwe brug en de realisatie van deze brug over het Twentekanaal. Dit vindt plaats aan de noordzijde van het plangebied. De uitvoering van fase 1 staat gepland vanaf 2027.

- In fase 2 start gemeente Almelo met het bouwrijp van het noordelijk gebied. Daarbij legt zij wegen aan, plaats zij een gemaal en nutsvoorzieningen en biedt zij ruimte voor de bouw van de eerste bedrijfspanden. Voor het bouwrijp maken van het noordelijk gebied geldt dat deze niet in één keer bouwrijp is. Dit komt omdat de gemeente afhankelijk is van grondeigenaren en daarmee van de vrijkomende percelen. De start van fase 2 staat gepland in 2027. De werkzaamheden van fase 2 lopen naar verwachting door tot en met 2035.
- In fase 3 verschuift de ontwikkeling naar het zuidelijke gebied. Hier geldt een vergelijkbare aanpak als in fase 2. De start van fase 3 staat gepland in 2028. De werkzaamheden van fase 3 lopen naar verwachting door tot en met 2038.

Hoe gaan we om met eventuele netcongestie?

- Naar verwachting beschikt het bedrijventerrein straks over voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen. Dat komt door een combinatie van maatregelen. Op locatie zet gemeente Almelo in op zonne-energie, aansluiting op het middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027), een smart grid met energiecollectief, noodopslagcapaciteit en achtervang. Daarbij is het mogelijk of zelfs waarschijnlijk dat het voorgestelde systeem zelfstandig kan blijven functioneren zonder extra capaciteit van Enexis. Alleen bij een exponentiële groei van de vraag naar elektriciteit lijkt de extra capaciteit nodig.

De zienswijze

Nu we de achtergrond van XL2, de planning en uw rol als raad geschetst hebben, lichten we graag onze conceptzienswijze toe. Middels een zienswijze kunnen we gezamenlijk formeel reageren op het ontwerp [omgevingsplan](#) van XL2. Een zienswijze hoeft niet alleen maar te bestaan uit zaken die we niet goed (genoeg) of onduidelijk vinden, maar kan juist ook zaken bevatten die we wel positief vinden. Het indienen van een zienswijze betekent ook dat we ons het recht voorbehouden om na vaststelling van de omgevingsplanwijziging door de Almelse gemeenteraad een beroep in te stellen bij de Raad van State als het plan te veel elementen bevat die evident nadelig zijn of kunnen uitpakken voor Enschede. Als gemeente Almelo haar plannen definitief maakt, kunnen we in de Nota van Antwoord terugzien welke stappen zij heeft genomen op de aangeleverde punten.

Op hoofdlijnen ziet de zienswijze er als volgt uit:

- We vinden het profiel van XL2 passend bij de regionale ambities (Agenda voor Twente 2023-2027) en onze eigen ambities (Ontwikkelagenda Economie 2024).
- We vragen Almelo om de hoge ambities op het gebied van duurzaamheids- en omgevingsaspecten ook waar te maken.
- Toch hebben we vragen over de financiële kaders, de vertaling van de beoogde gebruikers naar de kaders in het omgevingsplan en het tekort aan technisch talent in de regio voor de realiseerbaarheid van het terrein.

Hieronder lichten we onze overwegingen in meer details toe:

1. Wij steunen de keuze van de Almelse raad om een scherp profiel van 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek voor het terrein te hanteren. De haalbaarheid van het profiel is zorgvuldig onderzocht en onderbouwd.
 - De keuze voor een profiel van 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek blijkt o.b.v. de onderzoeken ambitieus. Met een autonome vraag (de marktvraag die ontstaat als we geen aanvullend beleid inzetten) kunnen we de plancapaciteit voor grootschalige technologisch gedreven maakindustrie niet vanzelf invullen.

- Toch kiezen we voor dit profiel. Dit vanwege de Twentse ambities om door te groeien als technologische topregio, maar ook vanwege de economische en maatschappelijke meerwaarde. Technologisch gedreven maakindustrie is minder afhankelijk van conjunctuurschommelingen, kent een sterke regionale binding en gaat gepaard met innovatief vermogen. Daardoor zijn banen op alle niveaus van relatief hoge kwaliteit.
 - Dit betekent dat we bedrijven van buiten de regio moeten aantrekken, we actief moeten acquireren en we moeten vasthouden aan een strengdeurbeleid. Op langere termijn hopen we steeds meer in beeld te komen van hightechbedrijven en dat de aantrekkingskracht van Twente meer vanzelf gaat. Met een beleidsrijke strategie laten de berekeningen zien dat het mogelijk is om de 75 hectare netto in te vullen met 75% technologisch gedreven maakindustrie (verwacht wordt circa 56 hectare netto). We verwijzen u voor achtergrondinformatie graag door naar de bijlagen.
 - Daarnaast moeten we niet vergeten dat grootschalige maakindustrie afhankelijk is van logistieke locaties. Distributie en opslag zijn vaak geen 'core-business' van de maakindustrie. Daarom hebben zij behoefte aan nabijheid van bedrijven waaraan zij dit kunnen uitbesteden. Er is dus altijd een aanvullende behoefte aan ondersteunende logistiek. Het functioneren van XL2 als geheel is daardoor sterker wanneer hier ruimte voor is.
 - Clustering van grootschalige logistiek op één locatie zorgt bovendien voor draagvlak voor gezamenlijke (duurzame) logistieke oplossingen, gezamenlijke energiebesparing en -winning op gebiedsniveau en voor gezamenlijke voorzieningen op gebiedsniveau, zoals truckparking, infrastructuur en facilitaire diensten.
 - Daarnaast heeft geclusterde ontwikkeling netto een kleinere impact op het landschap van de regio, in het bijzonder wanneer gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Een bedrijventerrein blijft met deze randvoorwaarden ook toekomstbestendig en langer courant. Deze strategie is in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie.
 - Wat verder belangrijk is, is dat we voldoende flexibiliteit in de plannen inbouwen. Zo houdt gemeente Almelo ruimte voor unieke kansen die zich voor doen binnen de maakindustrie in het omgevingsplan. De invulling van het terrein met maximaal 25% logistieke bedrijvigheid kan ook worden teruggebracht naar 10%. Er is dus rekening gehouden met schuifruimte.
 - Hier dienen we wel rekening mee te houden in het uitgifteplan en in het deurbeleid. De volgordelijkheid van uitgifte is dus cruciaal om kansen op de langere termijn te verzilveren en om de behoefte van ondersteunende logistiek te blijven monitoren.
2. Wij vinden de plannen van XL2 t.a.v. duurzaamheids- en omgevingsaspecten kwalitatief erg sterk. Dat zien we terug in de volgende elementen:
- Zowel het planvoornemen als alternatieven hebben geen negatieve invloed op NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland); Met de landschappelijke invulling van de randzone binnen het plangebied ontstaat in vergelijking met het huidige gebruik van het terrein een gebied met een hogere natuurwaarde. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied Eksosche Aa en Doorbraak. Daarnaast is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie.

- Er is sprake van een goede inpassing van het terrein. Door het compacte ontwerp van XL2 wordt de aantasting van het landschap beperkt. Er is vooral ingezet op behoud en versterking van de randen en een goede verweving van de groenstructuur van het XL2 met de omgeving. (Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dicht bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of en waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd worden
 - De plannen verplichten eigenaren om een 'BREAAM excellent' label te behalen. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidskeurmerk voor het realiseren van duurzame gebouwen en gebieden met minimale milieu-impact.
 - De plannen houden rekening met (over)compensatie aan natuur in andere gebieden (rondom het terrein).
 - Zowel het planvoornemen als de alternatieven dragen bij aan de bergingscapaciteit (opvang (piek)buien)). Het waterhoudend vermogen van het gebied neemt toe. Blijkens het waterhuishoudkundige plan kan binnen het plangebied een bui van 150 mm opgevangen worden. Mogelijk negatieve effecten op de omgeving door een stijgende grondwaterstand zijn beperkt of worden vermeden.
 - In de referentiesituatie wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de onderzochte luchtverontreinigende stoffen.
3. De resterende vragen die wij hebben bevinden zich op de volgende onderwerpen:
- De toegestane bedrijfsactiviteiten uit het ontwerp omgevingsplan komen niet overeen met de doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) en daarmee de besluiten uit tijdens het Bestuurlijk Overleg 'programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente'. Wij vragen ons af of de geschetste definitie recht doet aan de doelgroep 'technologisch gedreven maakindustrie'. Theoretisch gezien kan een logistiek bedrijf die geavanceerde technologische materialen distribueert nu in aanmerking komen voor een kavel. Regels '2' en '3' moeten altijd ondergeschikt zijn aan regel '1'. Wij zien dat graag expliciet benoemd worden.
 - Ook de definitie voor 'ondersteunende logistiek' beoordelen wij als te breed. Logistieke partijen of distributeurs hebben vaak verschillende afnemers. Daar kunnen zich ook bedrijven uit de maakindustrie tussen bevinden. Een logistieke partij kan zich dus al gauw 'in overwegende mate richten op de aanvoer-, opslag en afvoer van producten afkomstig uit de maakindustrie. Wij zouden de term 'in overwegende mate' graag vervangen door 'uitsluitend'. Daarmee richten we ons op logistieke partijen met kennis en expertise over de behoeften uit de maakindustrie.
 - De financiële informatie als onderdeel van het ontwerp omgevingsplan is (nog) niet volledig. Dat heeft te maken met verschillende aspecten. De meeste berekeningen zijn schattend van aard. Ook heeft gemeente Almelo geen risico's in kaart gebracht. Via het proces van de intentieovereenkomst willen we dit verder uitzoeken.
 - In de plannen constateert gemeente Almelo dat de regionale vraag en aanbod van werkgelegenheid uit balans is en dat XL2 daarin niet direct een oplossing biedt. De komst van een grootschalig terrein kan het tekort verder opschroeven. Wij horen graag welke stappen de gemeente Almelo wilt ondernemen om dit knelpunt het hoofd te kunnen bieden.

- Naast de financiële haalbaarheid die wordt verkend, wordt ook gekeken naar mogelijke samenwerkingsstructuren. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten. Het stelt ons in staat straks een afgewogen oordeel te vormen over de vraag of we willen deelnemen aan de samenwerking in de realisatie van XL2 en welke randvoorwaarden hierbij van toepassing zijn. Dit staat niet centraal in voorliggend voorstel, waar het over het profiel gaat. Wij vinden het van belang u hierover wel alvast te informeren. Het staat uw raad vrij hier oriënterend mogelijke uitspraken te doen.

Tenslotte

Over het algemeen staan wij vanuit een economisch oogpunt positief tegenover de ontwikkeling van XL2. Het terrein is een aanvulling op het bestaande aanbod van werklocaties in de regio Twente. Er zijn echter ook een aantal punten waar wij nog vragen bij hebben en die we in onze conceptzienswijze hebben benoemd. De officiële deadline voor het indienen van de zienswijze is 29 oktober 2024. Wij dienen echter een pro forma zienswijze in, waarmee we uitstel vragen voor de oplevering van definitieve zienswijze. Daarin verzoeken wij de gemeente Almelo om onze deadline op te schuiven naar 19 november 2024. Dat geeft ons voldoende tijd om de conceptzienswijze te bespreken tijdens de stedelijke commissie van 21 oktober 2024. En om vervolgens de opgedane input te verwerken in een definitieve zienswijze, die we tijdens de raadsvergadering van 11 november opnieuw kunnen agenderen en vaststellen. Zodoende kunt u als raad – eerst via de stedelijke commissie en vervolgens via de raadsvergadering – voldoende suggesties en standpunten meegeven.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)