Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 28 juni 2022
Registratienummer: R 2207215

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 240.000 uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds ter dekking van de kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek om te komen tot een kadernota.

Gedaan in de openbare vergadering van 28 juni 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 28 juni 2022
Registratienummer: R 2207215

Naam: H. Post
Datum: 05 juli 2022
Team/teamonderdeel: Programma Economie & Participatie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Krediet extra onderzoeken ontwikkeling XL 2**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis/ E. van Mierlo**

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente Almelo heeft in het najaar van 2021 het voortouw genomen bij de planontwikkeling van XL Businesspark 2. De raad is hierover op 14 december 2021 en 1 februari 2022 beeldvormend geïnformeerd. Op het plangebied is tevens de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. Op 1 februari 2022 is aangekondigd dat een kadernota zal worden uitgewerkt op basis waarvan de raad een 'go/no go'-beslissing kan nemen. Om de raad een gefundeerde keuze te laten nemen is uitgebreid onderzoek nodig. De omvang en de diepgang van dit onderzoek waren bij de start van de planvorming niet voorzien. Daarnaast vergen de communicatie met de omgeving en het vestigen van de Wvg extra inzet van de organisatie. Het college wil borgen dat de raad een goed besluit kan nemen en heeft besloten het onderzoek zorgvuldig uit te voeren. Daarom stelt het college voor de onderzoeksperiode te verlengen en een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 240.000 uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds ter dekking van de kosten verbonden aan het aanvullend onderzoek om te komen tot een kadernota.

Inleiding

Er is voor bedrijven met een ruimtevraag van 2 hectare of meer geen ruimte beschikbaar in Almelo. In de periode 2018 – 2022 is naast XL Businesspark 1 nog 45,1 hectare bedrijventerrein uitgegeven. De vraag naar bedrijventerrein is zowel regionaal als lokaal groot.

Adviesbureau Stec Groep uit Arnhem heeft onderzoek gedaan naar het marktanimo voor grootschalige kavels in Twente en heeft ook een scan gemaakt voor het afwegen van de juiste locatie. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het marktanimo, zeker in de regio, groot is. Het onderzoek bracht naar voren dat in de Twente de 'Kanaalsprongzone' - XL Businesspark 2 – de beste locatie is.

XL Businesspark kan ruimte bieden aan bedrijven in de hightech, de maakindustrie en aan logistieke bedrijven. Het profiel sluit daarmee aan op het profiel van de bedrijvigheid in Twente.

Met de ontwikkeling kan, ook volgens het regionaal adviesorgaan Twenteboard, de sociaal-economische structuur van Twente worden versterkt. XL Businesspark 2 heeft een regionaal karakter. De gemeente Almelo is penvoerder van de ontwikkeling.

In oktober 2021 is een brede ambtelijke projectgroep gestart met de voorbereiding van de planvorming. Daarnaast is voor een breed zoekgebied op 8 maart 2022 door de raad de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. De raad is op 14 december 2021 en op 1 februari 2022 in een beeldvormend beraad geïnformeerd over het project.

Het doel is om uw raad op 27 september 2022 de mogelijkheid te bieden te beslissen over het vervolg van de planvorming. Hiervoor wordt een kadernota voorbereid. Om u een gewogen beslissing te kunnen laten nemen is veel onderzoek nodig.

De diepgang en de breedte van de te onderzoeken aspecten waren niet voorzien bij de eerdere budgetraming. Daarnaast brengen het vestigen van de Wvg en de intensieve communicatie met de omgeving extra kosten met zich mee.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengen we tevens in bij een aantal regionale en provinciale plannen in opmaak. Er vindt in 2022 en 2023 onderzoek plaats naar de nieuwe herprogrammering van bedrijventerreinen. Verder werkt de Provincie Overijssel aan een provinciale omgevingsvisie en aansluitend aan een omgevingsverordening.

Beoogd effect

Het verlengen van de onderzoeksperiode voor de planvorming van XL Businesspark 2 en het beschikbaar stellen van een extra voorbereidingskrediet, zodat een solide kadernota kan worden opgesteld die een goede afweging van het vervolg door de raad op 27 september 2022 mogelijk maakt.

Argumenten voor

1.1 *Om tot een gedegen besluit over het vervolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te komen is een kadernota nodig.*

In de afgelopen periode is onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aantal thema's zijn die een nadere uitwerking nodig hebben. Indien deze thema's niet verder worden uitgewerkt, en in samenhang worden gepresenteerd in een kadernota, is besluitvorming over het vervolg van de planontwikkeling niet mogelijk. Daarnaast zijn er al direct onderwerpen toegevoegd aan de planontwikkeling (Wvg, communicatie) die eerder niet waren voorzien. Ook deze leiden tot extra kosten.

Thema's die een nadere uitwerking behoeven:

- *Ontsluiting*
  De ontsluiting van het plangebied is ruimtelijk een belangrijke bottleneck voor de verdere planvorming en vergt een nadere uitwerking. De modellen zijn technisch complex, duur en het kost veel tijd om de modellen uit te werken. Het vergt, mede door de beperkte beschikbare capaciteit, een fors extra beroep op externe adviseurs.
- *Stikstof*
  Om tot een positieve balans te komen is diepgaande onderzoek nodig. De aankoop van agrarische bedrijven, die dan ook daadwerkelijk moeten stoppen, kan belangrijk zijn. Investeren in duurzaamheid is essentieel. Voor dit thema doen we een beroep op externe deskundigheid.
- *Werkgelegenheid*
  Een belangrijke vraag is hoe de vraag naar bedrijventerrein kan faciliteren dat niet alleen de kwaliteit van de economie van Twente en Almelo wordt verbetert, maar ook de regionale en lokale arbeidsmarkt, zodat deze in balans blijft met andere ruimtelijke opgaven. Om hier een antwoord op te geven is onderzoek gestart. Hiervoor is externe kennis ingehuurd.
- *MER*
  In de rapportage van Adviesbureau Stec Groep is XL Businesspark als meest optimale locatie aangewezen. De locatiekeuze zal nog ruimtelijk moeten worden geborgd door de uitvoering van een locatie-mer waarin de keuze op grond van ruimtelijke argumenten en de analyse van de randvoorwaarden voortkomend uit het milieu nader in beeld worden gebracht. Hiervoor is een adviesbureau ingeschakeld.

Extra onderwerpen

- *Wvg*
  Om te voorkomen dat de locatie onderwerp van de speculatie zou worden is op het gebied de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. Eerst door het college op 14 december 2021 en daarna door de raad op 8 maart 2022. Het vestigen van de Wvg leidt tot behoorlijk administratieve last en tevens tot de inhuur van extra expertise. De gemeente wordt in de organisatie van het proces en de afhandeling van bezwaren ondersteund door een advocatenkantoor. Het vestigen van de Wvg kan ook leiden tot een aankoop van gronden.

Hiervoor is een aankoopmakelaar aangesteld die in voorkomende gevallen de gemeente kan vertegenwoordigen. Daarnaast wordt voor het gebied een taxatie opgesteld. Deze kan als referentie worden gebruikt bij aankooponderhandelingen. Het beroep op externe expertise leidt tot extra kosten.

- *Communicatie*
  Door het vestigen van de Wvg is de ontwikkeling van het XL Businesspark 2 voor bewoners en eigenaren zeer concreet geworden. De uitleg van 'het waarom' van de Wvg en de uitleg van de impact van de planvorming leidt tot een intensief communicatie- en participatietraject. Dit vraagt veel tijd van de medewerkers, maar daarnaast is hiervoor ook een communicatiebureau ingehuurd om de gemeente te ondersteunen.

Met deze extra inzet wordt het mogelijk een solide kadernota op te stellen.

2.1 *Voor het uitvoeren van het vervolgtraject is een extra budget nodig.*
Voor de extra inzet van de projectmedewerkers van de gemeente, het uitvoeren van de aanvullende onderzoeken en het uitvoeren van de werkzaamheden voortkomend uit de extra onderwerpen is extra budget nodig. Deze extra kosten zijn geraamd op € 240.000. De kosten kunnen vooruitlopend op de ontwikkelingen niet rechtstreeks verrekend worden met eventuele toekomstige financiële voordelen binnen het project XL Businesspark 2. Voorgesteld wordt om de (extra) voorbereidingskosten te dekken uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds.

2.2 *Het instellen van een krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad*
In de begroting zijn deze middelen niet gereserveerd voor de verdere uitwerking van de plannen voor XL Businesspark 2. Met het voteren van een krediet worden hiervoor middelen beschikbaar gesteld.

Kanttekeningen

2.1 *De extra kosten kunnen niet rechtstreeks verrekend worden in de grondexploitatie van het XL Businesspark 2*
Voor de extra inzet van de projectmedewerkers van de gemeente, het uitvoeren van de aanvullende onderzoeken en het uitvoeren van de werkzaamheden voortkomend uit de extra onderwerpen. Deze extra kosten zijn geraamd op € 240.000. Deze kosten kunnen vooruitlopend op de ontwikkelingen niet rechtstreeks verrekend worden met eventuele toekomstige financiële voordelen binnen het project XL Businesspark 2 (grondexploitatie). Voorgesteld wordt om de (extra) voorbereidingskosten te dekken uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. .

Kosten, opbrengsten en dekking

De geraamde extra kosten voor het opstellen van de kadernota zijn als volgt opgebouwd.

Totaalbudget 2021		€ 180.000
Geboekte kosten op 1 maart		€ 84.000
Uren kapitaaldienst (geraamd)	€ 159.000	
Externe inhuur (geraamd)	€ 101.000	
Externe onderzoeken (geraamd)	€ 46.000	
Totale geraamde kosten 1 maart – 1 juli		€ 306.000
Onvoorzien 10% van € 304.000		€ 30.000
Tekort op het project/ extra kosten		€ -240.000

Voor het opstellen van de kadernota is daarmee een extra budget van € 240.000 benodigd.

Vervolg

Het doel is om de kadernota op 27 september 2022 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen. De werkzaamheden daarvoor zijn in volle gang.

Bijlagen

Geen

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,	**de burgemeester,**
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen