Raadsvergadering: 27 september 2022
Registratienummer: R 2207322

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1 Kennis te nemen van de Kadernota XL Businesspark 2.
2 Te besluiten tot het starten van de definitiefase van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 leidend tot het ter besluitvorming aanbieden van een omgevingsplan in 2024.
3 Voor de planvorming voor de komende periode van oktober 2022 tot en met september 2024 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,4 miljoen ten laste van de bestemmingsreserve Stadsontwikkelingsfonds.

Gedaan in de openbare vergadering van 27 september 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

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

Naam: H Post
Datum: 27 september 2022
Team/teamonderdeel: Programma Economie & Participatie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**XL Businesspark 2**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente Almelo is in het najaar van 2021 gestart met een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van XL Businesspark 2. Uw raad is hierover op 14 december 2021 en op 1 februari 2022 beeldvormend geïnformeerd. In mei van dit jaar is aangekondigd dat een kadernota zal worden uitgewerkt op basis waarvan uw raad een beslissing over het vervolg kan nemen. De kadernota XL Businesspark 2 ligt nu voor. De kadernota toont aan dat XL Businesspark 2 als bedrijventerrein meerwaarde biedt voor Twente, ruimtelijk inpasbaar is en financieel haalbaar. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken bieden voldoende vertrouwen om de volgende fase van de planvorming in te gaan leidend tot een omgevingsplan in 2024.

Voorgesteld raadsbesluit

1 Kennis te nemen van de Kadernota XL Businesspark 2.
2 Te besluiten tot het starten van de definitiefase van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 leidend tot het ter besluitvorming aanbieden van een omgevingsplan in 2024.
3 Voor de planvorming voor de komende periode van oktober 2022 tot en met september 2024 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,4 miljoen ten laste van de bestemmingsreserve Stadsontwikkelingsfonds.

Inleiding

Er is voor bedrijven met een ruimtevraag van 2 hectare of meer in de regio geen ruimte beschikbaar. Het onderzoek van de Stec Groep uit 2020 maakte duidelijk dat juist het animo voor grootschalige kavels groot is. Dit onderzoek wees de planlocatie van XL Businesspark 2 aan als de meest geschikte locatie. Het regionaal orgaan de Twenteboard gaf aan dat met XL Businesspark 2 de sociaaleconomische structuur van Twente kan worden versterkt. XL Businesspark 2 heeft een regionaal karakter. De gemeente Almelo functioneert, op eigen initiatief, als penvoerder voor deze ontwikkeling.

Eind 2021 is gestart met de planvorming en op 14 december 2021 en op 1 februari 2022 is de ontwikkeling beeldvormend besproken met uw raad. In mei van dit jaar is besloten om u aan de hand van een kadernota de mogelijkheid te bieden om een afgewogen besluit te nemen over het vervolg van de planvorming voor de ontwikkeling. De kadernota ligt nu voor. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken bieden voldoende vertrouwen in de toekomst van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 om u te vragen de volgende fase van de planvorming leidend tot een omgevingsplan in 2024 mogelijk te maken.

Beoogd effect

He beoogd effect is het starten van de volgende fase van de planvorming, de definitiefase, voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 leidend tot een vast te stellen omgevingsplan in 2024.

Argumenten voor

1.1 *In de afgelopen maanden hebben de onderzoeken geleid tot voldoende inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van XL Businesspark 2 om de vervolgfase van de planvorming te kunnen starten.*

De afgelopen maanden is een aantal thema's waarover dit voorjaar nog onduidelijkheid bestond verder uitgewerkt. De resultaten van de onderzoeken bieden voldoende houvast om in samenhang een besluit te nemen over het vervolg. Belangrijke thema's zijn:

Ontsluiting
Voor de ontsluiting is uit 8 varianten een drietal modellen gekozen. Geen van de modellen is ideaal. In alle modellen wordt rekening gehouden met een brug over het Twentekanaal aansluitend op de infrastructuur van XL Businesspark 1. Bij één model functioneert deze als primaire ontsluiting. Bij alle andere modellen als secundaire ontsluiting. Dit model is, op grond van een nadere analyse, gebruikt als basis voor de verdere planvorming.

Stikstof
Uit de stikstof (Aerius-)berekening blijkt dat een maximaal duurzaam (aardgasloos) XL Businesspark 2 gecombineerd met de aankoop van voldoende stikstofrechten de stikstofdepositie op nagenoeg alle Natura 2000-gebieden in de omgeving sterk afneemt. In totaal kan de stikstofuitstoot met maximaal 11,5 duizend kilo per jaar afnemen. Het verkrijgen van ontheffing Wet natuurbescherming lijkt daarmee mogelijk, maar is wel afhankelijk van de steeds wijzigende ontwikkeling van de wetgeving en overleg met de provincie.

Werkgelegenheid
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 leidt volgens onderzoek van bureau Ecorys tot minimaal 3000 directe arbeidsplaatsen en ongeveer 2000 indirecte arbeidsplaatsen. Bij een ontwikkeling van XL Businesspark 2 met een accent op hightech/maakindustrie leidt dit tot een vraag naar werknemers met een relatief hoog opleidingsniveau.
Dit sluit niet direct aan op de structuur van de arbeidsmarkt van Twente en Almelo, maar biedt wel de kans deze beter in balans te brengen. Dit vergt wel een gerichte arbeidsmarktstrategie voor de lange termijn.

MER
De locatie is op basis van objectieve gegevens door adviesbureau Rho opnieuw onderzocht waarbij de objectiviteit van belang was om te kunnen voldoen aan de MER-criteria. Uit de eerste fase van de analyse kwam XL Businesspark 2 als zeer goed naar voren. Een tweede fase van het onderzoek zal de uitslag definitief moeten maken. XL Businesspark 2 is de enige locatie die zowel bij het onderzoek van de Stec Groep (excellent) als bij het onderzoek van Rho (zeer goed) hoog scoort.

Wvg
Op 8 maart 2022 is door de raad op een groot zoekgebied de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. Op basis van de uitkomsten van de kadernota kan begrenzing van het gebied waarvoor de Wvg is gevestigd worden verkleind. Dit zal in het najaar van 2022 via een apart besluit aan uw raad worden voorgelegd.

2.1. Voor de definitiefase is een nieuw budget nodig.
Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een financiële analyse gemaakt. Deze geeft inzicht in de kosten en in de doorlooptijd. De verwachting is dat het project in 2038 wordt afgerond. De definitiefase heeft vooral betrekking op de planvorming tot maart 2025 en heeft het omgevingsplan als eindproduct. Na de definitiefase volgt de ontwerpfase. Met de ontwerpfase start de civieltechnische uitwerking. Deze duurt minimaal tot 2027.

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

Kanttekeningen

2.1. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 blijft met onzekerheden omgeven
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een complexe opgave met een lange doorlooptijd. Een onzekere factor is de stikstofwetgeving. Deze is nog voortdurend in beweging, waardoor ook de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein onzeker kan worden. Daarnaast is het basiskostenniveau van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 hoog. Dat maakt de ontwikkeling relatief kwetsbaar voor prijsontwikkelingen in de markt.

2.2 De kosten voor de definitiefase kunnen niet rechtstreeks worden verrekend in de grondexploitatie van XL Businesspark 2
De kosten voor de definitiefase zijn geraamd op € 1,4 miljoen voor de komende twee jaar. Deze kosten kunnen niet rechtstreeks worden verrekend met eventuele toekomstige financiële voordelen binnen het project. Voorgesteld wordt de kosten van de definitiefase te dekken vanuit de bestemmingsreserve Stadsontwikkelingsfonds.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor deze fase wordt voorgesteld een intern projectbureau op te zetten die bestaat uit een projectleider, een projectsecretaris, een medewerker vastgoed, een jurist-RO en een medewerker communicatie. Naast de kosten van dit projectbureau moet rekening worden gehouden met de kosten van externe onderzoeken. Uitgangspunt is dus een bezetting met 5 personen, die gemiddeld 3 dagen per week per jaar 42 weken aan het project werken. Dit leidt tot ongeveer € 500.000 aan kosten per jaar met daarbij ongeveer € 200.000 aan externe kosten voor het uitvoeren van onderzoeken.

- Kosten projectbureau (2023/2024)	€ 1.000.000
- Raming externe onderzoeken	€ 400.000
- Totaal 2023/2024	€ 1.400.000 (exclusief BTW)

Vervolg

Het doel is om in september 2024 een omgevingsplan door de raad te laten vaststellen. De werkzaamheden zullen direct na het raadsbesluit op 27 september kunnen starten.
De gemeenteraad zal via raadsbrieven over de voortgang worden geïnformeerd.

Bijlagen

1 Kadernota (Int-83241)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
