POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
18 juni 2024	2400019946	M.D. Cornelissen
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		06 - 18 60 67 19

ONDERWERP
Ontwikkeling XL Business Park II

Geachte leden van de Raad,

De gemeente Almelo werkt momenteel aan plannen voor de ontwikkeling van XL Business Park II (hierna te noemen XL2). Wij hebben eerder aangegeven dat wij u tijdig op de hoogte stellen van nieuwe ontwikkelingen op dat punt. Dat deden we in reacties op de raadsvragen van D66 op 7 februari 2024 en via de actualiteitenraad op 15 april 2024. Met deze brief geven we invulling aan deze toezegging.

Achtergrond
In het verleden hebben we afspraken gemaakt met de 14 Twentse regiogemeenten en provincie Overijssel om grootschalige logistiek af te wikkelen op een regionaal terrein. Daarvoor hebben we in 2012 de deuren van XL Business Park (hierna te noemen XL1) geopend. Vanaf dat moment hebben we samen met gemeenten Almelo, Hengelo, Borne en provincie Overijssel deelgenomen in de GR van het terrein. De ontwikkeling van XL1 is bijna voltooid. Dit betekent dat we de GR gaan ontbinden.

Naast deze procedure, zoeken we regionaal naar nieuwe grootschalige ontwikkelruimte. Dit is waar XL2 in beeld komt. Zowel in Almelo als in andere gemeenten in Twente merken we immers een flink tekort aan bedrijfslocaties.

De regionale behoefte van nieuwe grootschalige bedrijfskavels
- Het huidige 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).

- 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 ha 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 in beginsel niet concurrerend met bestaande en nieuw te ontwikkelen werklocaties in Enschede of in de rest van Twente. Op andere locaties kunnen we plekken van deze omvang niet aanbieden.
- Voor het zover is dient Almelo allerlei procedures zorgvuldig te doorlopen. Dat begint met besluitvorming over het gewenste profiel van het terrein. Daarna volgen andere onderzoeken die samen met het profiel een basis vormen voor het omgevingsplan.
- De meeste van die procedures zijn een lokale aangelegenheid. Het profiel van het terrein is een regionaal vraagstuk en daar hebben wij ook een stem in.

Het bestuurlijk overleg van de programmeringsafspraken heeft een profiel afgestemd voor XL2

Over het bestuurlijk overleg
Afstemming over het profiel van XL2 verloopt via het bestuurlijk overleg van de provinciale programmeringsafspraken. De vertegenwoordiger namens het Enschedese college neemt daarin standpunten in over de realisatie van nieuwe bedrijfslocatieplannen. Hier controleren we en denken we mee over de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwingen van bedrijventerreinen en de meerwaarde van nieuwe werklocaties voor de regio Twente.

Over het gewenste profiel van XL2
De plannen voor het profiel van XL2 behandelen we zogezegd via het bestuurlijk overleg van de programmeringsafspraken. In 2022 heeft de gemeente Almelo middels de Kadernota van XL2 aangekondigd dat zij het profiel van XL2 aan wilt laten sluiten bij de ambities van Twente als technologische topregio. Bij de behandeling van die Kadernota heeft de Almelose gemeenteraad daarom opdracht gegeven om een verkenning te starten naar een beoogd profiel van 75% technologisch gedreven maakindustrie[1] en 25% ondersteunende logistiek[2].

Wij vinden dit profiel een ambitieuze keuze. In de Agenda voor Twente (AvT) is het belang van een sterke maakindustrie voor onze regio aangekaart. Samen met de drie O's en de Twente Board werken we aan de versterking van deze sector. Vooral de HTSM-sector (Hightech Systemen en Materialen) is een krachtige sector in Twente. De doorontwikkeling van de sector staat echter onder druk. De provincie Overijssel erkent deze ontwikkeling via de recent vastgestelde Nota Regionale Economie 2024-2027. Er is nauwelijks uitbreidingsruimte en de vraag naar extra kavels blijft oplopen. Als we talent en bedrijven binnen de HTSM-sector willen aantrekken en vasthouden, moeten we ons vestigingsklimaat daar op aanpassen.

Met XL2 bieden we daar een belangrijke bouwsteen voor, want de HTSM-sector is gebaat bij een grootschalig terrein. Startups en scale-ups uit Enschede, maar ook uit andere gemeenten in Twente of zelfs daarbuiten, kunnen anders niet uitgroeien tot 'grown-ups' in Twente. Voor de regio bedoelen we daar bedrijven mee met een omvang groter dan 3 ha.

[1] Technologisch gedreven maakindustrie: productiebedrijven die gebruik maken van geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. De technologieën moeten vooruitstrevend zijn en vallen binnen de classificaties van hightech of mediumtech bedrijven.
[2] Ondersteunende logistiek: bedrijven met logistieke activiteiten die ondersteunend zijn aan de maakindustrie van regio Twente (waar XL2 straks onderdeel van uitmaakt). Dit is een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie.

Tegelijkertijd zien we nationaal en mondiaal veel kansen ontstaan om grootschalige bedrijven uit bijvoorbeeld de fotonicasector, de chipindustrie en energiesystemensector aan te trekken. Regio's waaronder Brainport en Delft & Westland lopen naar verwachting vol. Grote productiebedrijven uit die regio's gaan daarom opzoek naar alternatieve locaties. Met XL2 kunnen we een deel van die vraag opvangen. Dit blijkt onder andere uit de kwantitatieve onderbouwing voor XL2.

Over de grondhouding van het bestuurlijk overleg
Op 17 juni 2024 kwam het gewenste profiel van 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. Het profiel past binnen de met uw raad afgesproken kaders:

- In de door uw raad vastgestelde Ontwikkelagenda Economie (2024) staat dat XL2 moet bijdragen aan de economische structuurversterking van Twente. We zien dit terug in het beoogde profiel. Ook past het terrein bij de focus en keuzes van de Twente Board.
- Het terrein is complementair aan bestaande (top)werklocaties in Twente en zorgt ervoor dat we volwassen bedrijven kunnen behouden in de regio. Daarmee sluiten we aan bij de wensen van de raad om voldoende ruimte te genereren voor scale-ups.
- Met XL2 gaan we verrommeling van het Twentse werklandschap tegen. We blijven grote bedrijfshallen (groter dan 3 ha) clusteren op een goed bereikbare locatie in de regio.

Met de afstemming over het profiel van XL2 krijgt 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.

Vervolg
Nu het profiel is afgestemd werkt de gemeente Almelo verder aan de onderzoeken ter voorbereiding op het omgevingsplan. Zij hoopt dit plan in het eerste kwartaal van 2025 in procedure te brengen. Zij houdt daarvoor de volgende planning aan:

- In juni 2024 levert gemeente Almelo een voortgangsrapportage op over de planvorming van XL2. Betrokkenen binnen en buiten Almelo kunnen op de rapportage reageren.
- In de voortgangsrapportage komen alle benodigde rapporten, inclusief het beeldkwaliteitsplan, omgevingsaspecten en een stedenbouwkundig plan terecht.
- In september 2024 starten de gesprekken over de rechtsvorm, participatie en financiering van XL2. Deze discussie staat los van de ruimtelijke procedure. Gemeente Almelo streeft ernaar om voor het einde van 2024 de contouren van de samenwerking in een intentieovereenkomst vast te leggen. Zij betrekt de raden van de Twentse gemeenten in dit proces.
- De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) van het XL2-plangebied loopt op 10 maart 2025 af. Gemeente Almelo wil op dat moment de werking van de WVG over laten nemen door het omgevingsplan. Om dit te bereiken dient de raad van de gemeente Almelo het omgevingsplan (inclusief milieueffectrapportage en het kostenverhaal) in januari 2025 vast te stellen. Wanneer we de bestuurlijke planning volgen koerst zij op het inzage leggen van het omgevingsplan op 3 september 2024. Vanaf deze datum volgt er een periode van zes weken waarbinnen partijen zienswijzen kunnen indienen.

Bij deze planning komt ook uw rol als raad in beeld. De governance (rechtsvorm) van en de eventuele (financiële) participatie in deze gebiedsontwikkeling zijn nog belangrijke vraagstukken. Hier zult u als raad een standpunt over moeten innemen. Daarover het volgende:

- Volgens de eerste berekeningen uit 2022 is er een voorinvestering van € 100 miljoen nodig om XL2 als gebied te ontwikkelen. Het is zeer waarschijnlijk dat deze kosten in werkelijkheid hoger liggen. De gemeente Almelo heeft daarom partners nodig, waaronder de regiogemeenten, om financieel te participeren.
- Daarnaast vraagt een specifiek profiel om een streng ‘deurbeleid’. Dit wil zeggen dat er een strikt uitgiftekader moet komen dat leidend is om te bepalen of een bedrijf zich op XL2 mag vestigen. Deelname aan XL2 geeft ons de positie om daarover mee te beslissen en toezicht te houden op de uitgifte.
- Een streng ‘deurbeleid’ is niet bevorderlijk voor de snelheid waarmee XL2 tot ontwikkeling kan komen. Tegelijkertijd gaat het hier om structurele economische structuurversterking. En dat vraagt om focus en zorgvuldigheid.
- Deelname kan in verschillende rechtsvormen. We hebben daarvoor nog geen richtingen verkend. Gemeente Almelo neemt de komende tijd het initiatief om de verschillende governancestructuren te onderzoeken. De financiële kant brengt zij daarbij ook in beeld. We komen bij u terug zodra hierover meer bekend is.

Tenslotte
Wij hopen dat wij u voldoende informatie hebben verstrekt over de ontwikkelingen rondom het profiel van XL2 en het verdere proces. Wij brengen u per brief op de hoogte zodra deze zich voordoen.

De gemeente Almelo heeft aangegeven open te staan voor een toelichting op het proces inzake de ontwikkeling van XL2. Via de griffie ontvangen wij graag een reactie op deze uitnodiging.

Verder stellen wij voor om in september samen te overwegen om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het concept omgevingsplan van XL2. Dit om eventuele aanscherpingen mee te geven en de plannen beter te maken. Voorafgaand aan de zienswijze kunnen we daarover in debat gaan.

Hoogachtend,

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

(E.A. Smit) (R.W. Bleker)