Gemeente Enschede

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOONNUMMER

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
15 oktober 2024	2400031758	M.D. Cornelissen
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER

ONDERWERP
Conceptzienswijze XL Businesspark II (ter bespreking voor de stedelijke commissievergadering van 21 oktober 2024)

Geachte leden van de Almelose raad,

Vanaf 18 september 2024 ligt het ontwerp omgevingsplan “Regionaal bedrijventerrein XL Businesspark 2” met de daarbij behorende stukken ter inzage.
Het Enschedese college van B&W wil via deze zienswijze reageren op de plannen dit ontwerp omgevingsplan. Dit vanwege het regionale karakter van XL Businesspark 2 (vanaf nu XL2).

Zienswijze – positieve punten
Vanuit een economisch oogpunt kunnen wij ons vinden in uw plannen. Wij hebben hier de volgende reactie op:

- We zijn positief gestemd dat gemeente Almelo het voortouw neemt in de ontwikkeling van een nieuw grootschalig bedrijventerrein.
- Daarmee kunnen we bedrijven met een omvang groter dan 3 hectare voldoende ontwikkelruimte bieden in de regio.
- Zo voorkomen we dat belangrijke bedrijven de regio moeten verlaten. En dragen we bij aan het bieden van werkplekken voor het technische talent.
- Als regio zetten we daar gezamenlijk volop in via de Regionale Ontwikkel Strategie Twente.
- Daarnaast steunen we de keuze van de Almelose raad om een scherp profiel van 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek voor het terrein te hanteren.
- Op die manier draagt het terrein bij aan de ambities van Twente als technologische topregio.
- Ook vinden we het terrein complementair en aanvullend op bestaande werklocaties in Twente. Dit vanwege het grootschalige karakter.
- De hoge duurzaamheidseisen, waaronder BREAAM excellent, passen bij de Provinciale Omgevingsvisie en de Regionale Energie Strategie Twente.
- We zijn enthousiast over de inpassing van het terrein in de omgeving en over de wijze waarop natuur in de omgeving wordt teruggebracht.

CONCEPT

Zienswijze – knelpunten
Naast de positieve punten, constateren we dat de plannen van XL2 op bepaalde onderdelen vragen oproepen of niet alle gevallen in lijn zijn met de gemaakte afspraken in de regio, tussen de Twentse gemeenten en provincie Overijssel. Hier gaan we via onderstaande drie hoofdpunten verder op in.

1. **De toegestane bedrijfsactiviteiten in het concept omgevingsplan doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met de besluiten uit het Bestuurlijk Overleg 'programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente' over het profiel van XL2 op 17 juni 2024.**

In het concept omgevingsplan schetst u de volgende definitie voor technologisch gedreven maakindustrie:
1. bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van productieprocessen die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën, en die zich richten op het verwerken van materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C);
2. inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en
3. een kantoor ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.

Wij vragen ons af of deze definitie voldoende 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. Dit achten wij niet wenselijk. Regels '2' en '3' zijn wat ons betreft ondergeschikt aan regel '1'. Wij zien graag dat u dit expliciet opneemt in het definitieve omgevingsplan.

Voor de doelgroep 'ondersteunende logistiek' houdt u de volgende doelgroep aan:
1. bedrijfsactiviteiten die in overwegende mate gericht zijn op de aanvoer, opslag en afvoer van materialen, halffabricaten en eindproducten en ondersteunend zijn aan de regionale maakindustrie;
2. inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en
3. een kantoor ten behoeve van (administratieve) werkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.

Ook hier vinden wij de definitie te breed geformuleerd. 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.

Verder willen wij het volgende meegeven: hoewel de minimale toegestane oppervlakte van een bedrijfskavel 30.000 m2 is, kunnen er op de langere termijn knelpunten ontstaan. Dit heeft te maken met de herverkavelingsmogelijkheden na de verkoop. Op XL1 zien we deze uitdaging ook ontstaan. Hier staan logistieke hallen die tussenpartijen in kleinere delen verhuren. Daardoor komt het grootschalige karakter van het terrein ter discussie te staan. Het terrein is niet bedoeld voor tussenpartijen of ontwikkelaars, maar voor eindgebruikers. We zien graag dat alleen eindgebruikers de grond kunnen afnemen en dat (onder)verhuur van delen van het te plaatsen vastgoed niet mogelijk is.

2. We doen de aanbeveling om verder te werken aan een verdere financiële onderbouwing.

De financiële informatie als onderdeel van het concept omgevingsplan is nog niet volledig. Dat is logisch in deze fase, maar we willen de verdere financiële analyse graag samen zorgvuldig doorlopen.

Hieronder gaan we kort in op een paar belangrijke constateringen voor de opgenomen financiële informatie:

- De financiële input en gehanteerde parameters in het concept omgevingsplan heeft u niet gedeeld of besproken met andere Twentse gemeenten. Wij hadden daar op voorhand graag over meegedacht.
- Nog niet alle kosten maken deel uit van de berekeningen.
- De typologie van de gewenste bedrijven op XL2 hebben we nog niet volledig uitgekristalliseerd. Een deel van de plancapaciteit voor logistieke bedrijvigheid kan nog verschieten naar technologisch gedreven maakindustrie. Deze flexibiliteit heeft invloed op de uitgifteperiode.
- Sommige kosten van werkzaamheden, waaronder de saneringsraming, heeft u slechts globaal verkend. Het is daarmee zeer aannemelijk dat de gepresenteerde kosten nog muteren.
- De gehanteerde opbrengsten van XL2 zijn substantieel hoger dan de gerealiseerde opbrengsten van Xl1. Het is nog onduidelijk of deze gehanteerde opbrengsten passend zijn voor technologisch gedreven maakindustrie en ondersteunende logistiek en/of reëel zijn in relatie tot het referentieproject XL1.
- De looptijd van de ontwikkeling XL2 lijkt erg optimistisch. De start van het project in 2025 roept vragen op in relatie tot de trajecten en besluitvorming die nog moet worden doorlopen alvorens het project van start kan gaan. Ook hier is het redelijk de fasering minimaal te relateren aan het referentieproject XL1 en vervolgens te bepalen hoeveel uitgifte per jaar haalbaar is. Behoedzaamheid en een reële raming verdienen de voorkeur.
- De gehanteerde parameter voor de rente behoeft een nadere toelichting.
- De risico’s van de ontwikkeling van XL2 zijn (nog) niet gekwantificeerd (benodigde weerstandsvermogen). De risico’s en effecten voor eigen investeringsmogelijkheden bij eventuele deelname spelen een rol bij de afweging voor wel of geen toekomstige financiële participatie in XL2.

Het is voor ons op dit moment een grote opgave om op basis van de beschikbare financiële informatie een standpunt te vormen ten aanzien van de realiseerbaarheid van XL2. De getekende intentieovereenkomst waarin we met een aantal Twentse gemeenten een verkenning doen naar de governance en financiering van XL2, is wat ons betreft de basis om de financiële gegevens beter inzichtelijk te maken.

Wij willen u vast meegeven dat financiële participatie momenteel wordt beperkt door de financiële ontwikkelingen vanaf 2026, het zogenaamde “ravijnjaar”. Financiële deelname is daarom zeer twijfelachtig. Deze keuze vraagt een integrale afweging binnen de gemeenten als onderdeel van de vigerende financiële IPC-cyclus.

3. In de plannen constateert u dat de regionale vraag en aanbod van werkgelegenheid uit balans is en dat XL2 daarin geen oplossing biedt

Voor de plannen van XL2 heeft u verschillende scenario’s verkend, waaronder ook op het gebied van werkgelegenheid. Daarbij heeft u gekeken naar de kwaliteit van werkgelegenheid in de volgende twee scenario’s:

1. Een grootschalig logistiek terrein;
2. Een grootschalig terrein voor technologisch gedreven maakindustrie.

We kunnen ons vinden in de conclusie dat het tweede scenario meer toegevoegde waarde biedt voor de lokale en regionale economie. Binnen deze sector zit meer innovatief vermogen en bevinden zich meer stuwende bedrijven.

Echter, u komt ook tot de conclusie dat er veel vacatures openstaan en dat de komst van een grootschalig terrein het tekort nog verder kan opschroeven. Wij herkennen dit probleem. In een prognoserapport van Kennispunt Twente (2024) is geconstateerd dat we tot aan 2035 ca. 12.000 technici op alle niveaus tekort komen. Ook bedrijven in onze steden zijn veel opzoek naar nieuwe werknemers. De realisatie van XL2 kan niet zonder nieuwe werknemers. We zullen hier als regio samen in op moeten trekken. Dat doen we al via de Regionale Ontwikkel Strategie Twente, de Twente Board en de Regio Deal Twente II. Maar het is belangrijk om onze strategieën te blijven afstemmen en krachten te bundelen.

Samengevat zitten wij nog met een aantal vragen over het concept omgevingsplan van XL2. Deze vragen richten zich voornamelijk op de kaders om de juiste doelgroepen te kunnen faciliteren, de financiële aspecten van de ontwikkeling en het tekort aan technisch talent in de regio. Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

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

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