

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Locaties nieuw bedrijventerrein		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	2 april 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500008509

Wij stellen u (de raad) voor te besluiten om:

1. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 en bijlage 2 van dit onderliggende voorstel voort te laten duren zolang als uw raad nodig acht voor de strategische economische ontwikkelingen van de stad. En aanvullend op deze twee geheime bijlagen een evaluatie-datum op te nemen van 1 april 2027 en zo te borgen dat de geheimhouding op deze twee bijlagen niet langer duurt dan noodzakelijk
2. In te stemmen met de drie voorkeurslocaties, en de locaties zoals genoemd in bijlage 2 aan te wijzen als beoogde nieuwe (duurzame) bedrijventerreinen.
3. Van de drie voorkeurslocaties in te stemmen om het college actief aan de slag te laten gaan met Boeldershoek – West..

Inleiding en voorgeschiedenis

Enschede is een woon- en werkstad. Sinds de komst van de textielindustrie is werk en werkgelegenheid niet weg te denken uit deze gemeente. Het vormt een belangrijk element voor de ontwikkeling van de stad, het behouden van talent en het voorzien van inwoners van een inkomen.

Op dit moment heeft Enschede een groot tekort aan bedrijfslocaties en lopen de mogelijkheden voor werk, werkgelegenheid en ondernemerschap tegen de grenzen aan. Onder andere door het afboeken van de Usseler Es is de strategische voorraad verdwenen. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar de uitbreiding van onze bedrijfslocaties. In de Ontwikkelagenda Economie hebben we geconcludeerd dat tot 2030 de netto behoefte aan bedrijfskavels, circa 30 hectare is. Dit is nodig om perspectief te blijven bieden aan bedrijven en voldoende kwalitatieve werkgelegenheid te behouden voor de stad.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van een Raadsvoorstel op 7 maart 2022 opdracht gegeven om te zoeken naar mogelijke nieuwe bedrijfslocaties. Deze locaties kunnen worden ontwikkeld als een nieuw duurzaam bedrijventerrein. Bij deze opdracht is een ruimtelijk economisch programma van eisen gevoegd. Hierin zijn criteria opgenomen op het gebied van bereikbaarheid, milieu- en hinderruimte, ligging en omvang.

Op basis van het vastgestelde programma van eisen zijn 15 locaties binnen de gemeentelijke grenzen geselecteerd en beoordeeld. De uitkomsten van deze beoordelingen zijn in de stedelijke commissie fysiek van 17 april 2023 met de raad besproken. Vervolgens zijn de zes meest kansrijke locaties verder uitgewerkt op de criteria natuur en milieu, ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid, infrastructuur en duurzaamheid. Op basis van deze beoordelingen zijn er 3 voorkeurslocaties geselecteerd. De uitkomsten zijn 22 april 2024 in de stedelijke commissie fysiek onder geheimhouding met de raad besproken.

Datum	Vorm	Onderwerp	Type
7 – 03 -2022	Raadsvergadering	Opdracht zoektocht nieuw bedrijventerrein	besluit
17 – 04 - 2023	Stedelijke commissie Fysiek	Raad geïnformeerd over 15 locaties	informatief
22 – 04 - 2024	Stedelijk commissie Fysiek	Raad geïnformeerd over meest geschikte locaties	informatief

Voorkeurslocaties

De drie voorkeurslocaties worden voorgelegd aan de raad. Hierbij wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt of en welke locatie(s) ontwikkeld worden als nieuw duurzaam bedrijventerrein in Enschede. De opdracht was om voor circa 30 hec. nieuw bedrijventerrein te zoeken. Met het aanwijzen van de 3 locaties voldoen we daarmee aan de gestelde opdracht. Door de beperkte financiële middelen kunnen we 1 locatie daadwerkelijk starten, en blijven 2 voorkeurslocaties geheim.

Publieksvriendelijke samenvatting

Enschede heeft bijna geen bedrijfskavels meer. Om de economie vitaal te houden, is extra bedrijfsruimte nodig. De raad liet daarom in 2022 een locatie onderzoek starten voor een nieuw, duurzaam bedrijventerrein. Op basis van verschillende criteria zijn voorkeurslocaties geselecteerd en besproken met de raad. Nu wordt de raad gevraagd 3 locaties officieel aan te wijzen als beoogd nieuw bedrijventerrein. Het college stelt voor om met 1 van de 3 locaties actief aan de slag te gaan en vervolgonderzoek te doen. En de andere 2 locaties voorlopig geheim te houden. Voor de ontwikkeling van deze locaties is op dit moment namelijk geen geld beschikbaar.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De aanwijzing van de voorkeurslocaties draagt bij aan de strategische opgaven 'Aantrekkelijk Enschede' en 'Groen en duurzaam Enschede'. Het stelt Enschede in staat om gericht ruimte te bieden aan nieuwe bedrijven en lokale bedrijven die willen doorgroeien. Daarmee geven we uitvoering aan meerdere ambities op het gebied van ruimte, economie, energie, circulariteit, biodiversiteit en klimaatbestendigheid. In de begroting is de zoektocht naar een nieuw bedrijventerrein expliciet als opdracht opgenomen.

Ook geven we met nieuwe bedrijfslocaties uitvoering aan de in 2024 door raad vastgestelde "Ontwikkelagenda Economie". Het versterken van Enschede als "stad van technologie, innovatie en creativiteit" en "als stad met toekomstbestendige ruimte om te ondernemen", zijn in de Ontwikkelagenda twee belangrijke speerpunten. Naast het intensiever en duurzamer gebruik op onze bestaande werklocaties, is daarbij behoefte aan het ontwikkelen van in totaal 30 hectare nieuwe toekomstbestendige bedrijfskavels om deze doelstelling waar te kunnen maken

Argumenten

1.1 Hoewel het college geheimhouding kan opleggen, is de gemeenteraad straks exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen.

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 87 jo. 88 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding is op de bijlage 1 en 2 melding gemaakt. Geheimhouding is nodig omdat het volledige onderhavige voorstel informatie bevat die de gemeente kunnen schaden bij onderhandelingen over een toekomstig bedrijventerrein. Geadviseerd wordt de geheimhouding op bijlage 1 en 2 van het onderliggende voorstel voort te laten duren zo lang als de raad nodig acht voor haar strategische economische ontwikkelingen van de stad. Zo wordt – geheel in lijn met de Handreiking opleggen & opheffen geheimhouding gemeente Enschede – geborgd dat de geheimhouding op deze twee bijlagen niet langer duurt dan noodzakelijk. Gelet op artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet is de gemeenteraad het enige bevoegde orgaan dat de geheimhouding mag opheffen.

2.1 Op basis van de voorkeurslocaties kunnen in de toekomst nieuw bedrijventerrein worden ontwikkeld in Enschede

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we in Enschede ervoor zorgen dat de werkgelegenheid blijft groeien en we de economie blijven stimuleren waar we dat kunnen. We zetten in op een gezond vestigings- en ondernemingsklimaat, een bruisende binnenstad en ook de nieuwe innovatieve (groene) economie. Voor het vestigen van bedrijven komen we momenteel kavels tekort. Daarom heeft de raad opdracht gegeven voor een locatieverkenning voor een nieuw bedrijventerrein in Enschede. Door de drie voorkeurslocaties nu aan te wijzen als toekomstig bedrijventerrein werken we aan het aantrekkelijk houden van Enschede als stad en de ambitie om kwalitatief te blijven groeien.

3.1 De verkenningsfase voor de locatie Boeldershoek West nu actief op te starten

Door Boeldershoek aan te wijzen als locatie, kunnen we actief aan de slag met het realiseren van een nieuw bedrijventerreinen. Twence is grondeigenaar van het plangebied. Doordat de eigendomssituatie is geborgd kan deze locatie openbaar worden gemaakt. En zijn er geen risico's wat betreft bijvoorbeeld grondspeculatie.



3.2 Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet verstrekt het college deze inlichtingen vooraf

Bij het actief opstarten van de verkenningsfase van deze locatie, is het college voornemens een intentieovereenkomst aan te gaan met Twence. Met het aangaan van zo'n intentieovereenkomst kunnen we in de nadere verkenningsfase de (on)mogelijkheden onderzoeken om deze locatie te (her)ontwikkelen tot een nieuw bedrijventerrein. Hoewel het college gelet op artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet bevoegd is te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen (de intentieovereenkomst), kan het college de raad vooraf inlichtingen geven over haar voornemen te besluiten tot het aangaan van een intentieovereenkomst. Na instemming door de raad voor een actieve verkenningsfase voor Boeldershoek West, zal een intentieovereenkomst worden gesloten tussen Twence en de gemeente Enschede voor het plangebied. In een nadere verkenningsfase kan zo worden onderzocht of en onder welke voorwaarden gemeente Enschede met Twence kan toewerken naar een samenwerking op de locatie Boeldershoek West.

Risico's

Voor de drie voorkeurslocaties zijn globaal gebied-specifieke kenmerken bekend. Voor twee gemeentelijke locaties is een eerste financiële raming opgesteld. Voor de locatie Boeldershoek - West heeft dit nog niet plaatsgevonden, aangezien de gronden geen eigendom zijn van de Gemeente Enschede.

Voor de locatie Boeldershoek - West is bekend dat er zoutcavernes aanwezig zijn en op enkele plekken een kans op bodemdaling bestaat. Eveneens loopt er door het gebied een hoogspanningstracé, is een zonnepark aanwezig evenals een bebouwd object waardoor belemmeringen kunnen ontstaan voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie. Na de verdere onderzoeksfase zullen de (haalbaarheids-) resultaten en risico's separaat worden voorgelegd aan uw raad. Dit kan ook betekenen dat het realiseren van een bedrijventerrein uiteindelijk niet haalbaar is.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Voor de realisatie van een nieuw duurzaam bedrijventerrein in Enschede, en op korte termijn specifiek voor de verdere onderzoeksfase van de Boeldershoek West, hebben we te maken met kosten voor onderzoek (zonnepark/ bodemdaling en hoogspanning tracé). Daarnaast zijn er tevens kosten voor ambtelijke ondersteuning. Binnen de gemeentelijke begroting is in 2025 100.000 euro budget beschikbaar voor de ontwikkeling van Twence (eindproduct Locatieontwikkeling). Voor de ontwikkeling van de andere locaties is op dit moment geen geld beschikbaar.

Afweging en alternatieven

Wanneer geen besluit zal worden genomen over locaties zal er op langere termijn geen nieuw bedrijventerrein meer zijn in Enschede. De beschikbare kavels op de Usseler Mors zullen dan de laatste uitgeefbare kavels zijn. Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels zal de Usseler Mors (10 ha uitgeefbaar) binnen enkele jaren vol zijn. Vanaf dat moment zal Enschede dan nee moeten verkopen aan potentiële kopers. Ook kunnen de ambities op het gebied van werkgelegenheid, circulariteit en duurzaamheid niet meer volledig worden waargemaakt. Voor de realisatie van een bedrijvenpark op Boeldershoek – West zal met Twence een intentieovereenkomst worden afgesloten. Er zijn geen middelen beschikbaar voor het ontwikkelen van de andere voorkeurslocaties. Mochten er in de toekomst extra middelen beschikbaar zijn, zullen de locaties die onder geheimhouding zijn vastgesteld terugkomen in de raad voor besluitvorming. En kan er de afweging worden gemaakt om deze alsnog actief in ontwikkeling te nemen.

Participatie

Voor het besluit is participatieniveau 1 toegepast, informeren.

Voor het verdere onderzoek op Boeldershoek – West zullen we participatieniveau 2 toepassen.

2) Raadplegen; Inwoners/betrokkenen worden geraadpleegd.

Voor de overige locaties geldt dat deze niet worden gepubliceerd.

Communicatie

Op het gebied van communicatie worden diverse stappen gezet. De klankbordgroep van Twence en VBT worden schriftelijk geïnformeerd. Direct aanwonenden krijgen een brief en worden uitnodiging voor een gesprek. Daarnaast wordt de gemeente Hengelo op de hoogte gesteld van het besluit.

Vervolg

Na instemming door de raad voor een actieve verdere onderzoeksfase voor Boeldershoek - West zal een intentieovereenkomst worden gesloten tussen Twence en de gemeente Enschede. Deze intentieovereenkomst heeft tot doel, gezamenlijk de mogelijkheden te verkennen. En hoe op de beoogde locatie, de ontwikkeling (mede) mogelijk gemaakt kan worden.

Daarbij zullen partijen in deze nadere onderzoeksfase onder andere de Governance en de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling gaan onderzoeken. Tijdens de verdere onderzoeksfase zullen de volgende aspecten nader worden onderzocht:

- Intentieovereenkomst Gemeente Enschede – Twence
- Nader onderzoek bestaand zonneveld
- Nader onderzoek bodem
- Nader onderzoek ontsluiting

We hopen op basis deze resultaten samen met Twence toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst zal ter besluitvorming terugkeren in de raad. Mochten er in de toekomst extra middelen beschikbaar zijn, zullen de locaties die onder geheimhouding zijn vastgesteld terugkomen in de raad voor besluitvorming. En kan er de afweging worden gemaakt om deze alsnog actief in ontwikkeling te nemen.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Locatieonderzoek Fase 1	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 2	Locatieonderzoek Fase 2	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 3	Boeldershoek West	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 4	Raadsbesluit	Ja	Ja	Nee	Nee

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

E.A. Smit

R.W. Bleker