

Rekenkamerbrief S-Park

Een checklist voor ruimtelijke investeringsprojecten

Februari 2021 – Rekenkamer Deventer

Colofon

Rekenkamer Deventer

Leden:

Karin van den Berg (vz)

Bert Mellema

Jildau Bijlsma

Bert-Jan Buiskool

Hanny Jansen

Luc Gerritsen (secr.)

Het onderzoek is uitgevoerd door odi procesmanagement in opdracht van de Rekenkamer van de gemeente Deventer.

Auteur: Wybe Theijse

Aan:
leden van de gemeenteraad,

i.a.a.:
College van Burgemeester en wethouders
Directie gemeente Deventer

Deventer, 4 februari 2021

Onderwerp : Rekenkamerbrief S-Park en checklist

Geachte leden van de raad,

In december jl. hebben wij u geïnformeerd over het besluit van de Rekenkamer om een rekenkamerbrief op te stellen over het S-Park. Onderdeel van deze rekenkamerbrief is tevens een expertmeeting. De opdracht is uitgevoerd door de heer Wybe Theijse van odi procesmanagement.

In deze rekenkamerbrief is een checklist voor ruimtelijke investeringsprojecten opgesteld. Aan de hand van deze checklist is de ontwikkeling omtrent het S-Park geanalyseerd. De Rekenkamer hoopt dat de checklist van waarde kan zijn voor raadsleden in toekomstige besluitvormingsprocessen omtrent ruimtelijke investeringsprojecten.

Tot slot wil ik u uitnodigen voor de expertmeeting (9 februari) over de ontwikkeling van het S-park. In aanwezigheid van een expertteam bestaande uit zeer ervaren experts uit de werkvelden gebiedsontwikkeling, ontwikkeling van science centers en campussen, grondexploitaties en risicomangement. Naast een korte introductie van de experts en een toelichting op de voorliggende casus zullen we verder praten over “vermijden risico’s versus grip op de locatie” en “de toekomst van de locatie en de rol van de gemeente”

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
namens de Rekenkamer Deventer,

Karin van den Berg

MEMO

Datum : 4 februari 2021

Aan : Karin van den Berg, voorzitter Rekenkamer Deventer
Luc Gerritsen, secretaris Rekenkamer Deventer

Van: : Wybe Theijse, odi procesmanagement

Betreft : **Rekenkamerbrief ruimtelijke investeringsprojecten, casus S/park – Deventer**

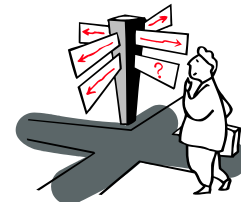
Besluitvorming rond ruimtelijke investeringsprojecten

Ruimtelijke investeringsprojecten zijn doorgaans complex als gevolg van de ruimtelijke consequenties, de omvang van de investeringen met bijbehorende risico's, de integraliteit, de doorlooptijd en afhankelijkheden. Dergelijke projecten komen doorgaans tot stand in een samenwerking met externen, waarin de gemeente verschillende rollen kan spelen: van initiator en kaderstellend tot participierend en mede risicodragend. Achterliggende gedachte is dat geen van de partijen het (gezamenlijke) doel alleen kan bereiken.

Besluitvorming over dergelijke omvangrijke, complexe projecten met veel impact voor de gemeente vraagt een degelijke voorbereiding door de gemeenteraad. Het begint met het raadsvoorstel van het college van B&W. Aan de hand daarvan wil de gemeenteraad voor zichzelf de analyse maken in hoeverre de onderbouwing van het voorstel, dat wil zeggen de verstrekte informatie, benodigd voor de besluitvorming juist, volledig en verifieerbaar (de bron) is.

Ter voorbereiding op de besluitvorming zal de raad per project (in het algemeen) antwoord willen hebben op de volgende vier vragen:

1. Wat willen we bereiken?
2. Waar staan we?
3. Wat zijn de risico's?
4. Hoe kunnen we bijsturen?



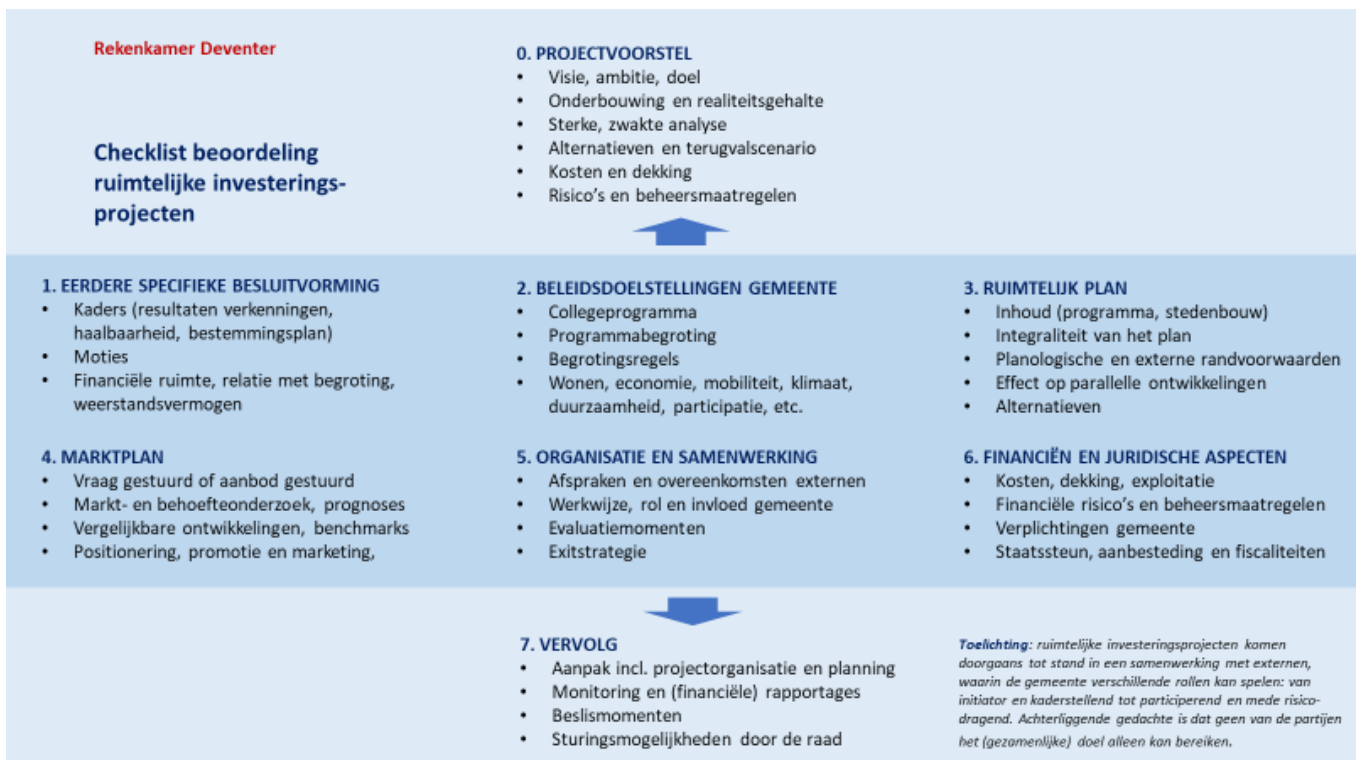
Bij het beantwoorden van de vragen kan het gebruik van een **checklist** behulpzaam zijn: zijn alle relevante onderwerpen in het voorstel met bijlagen behandeld? In deze rekenkamerbrief presenteert de rekenkamer een checklist bij wijze van handreiking. Ter illustratie heeft de rekenkamer de checklist gebruikt voor de analyse van het raadsvoorstel inzake S/park.

Toelichting checklist

Een goed onderbouwd ruimtelijk plan kent in de regel diverse onderdelen. Afhankelijk van de ontwikkelingsfase, van initiatief via ontwerp naar realisatie, dienen deze onderdelen nader uitgewerkt te zijn. Deze uitwerking en de informatie die daaruit volgt is noodzakelijk om een gefundeerde beslissing over het project te kunnen nemen. Hieronder worden de onderdelen kort behandeld (zie ook de checklist zelf). Zoals beschreven start de analyse met het raadsvoorstel (onderdeel 0 uit de checklist). Achtereenvolgens komen aanbod:

1. Eerdere specifieke besluitvorming:
Welke besluiten zijn reeds genomen, wat zijn de kader en/of aangenomen moties. Hoe is het

- project in de begroting opgenomen, eventueel in relatie tot het weerstandsvermogen van de gemeente?
2. **Beleidsdoelstellingen:**
Aan welke doelstellingen van de gemeente geeft het project invulling? Het ruimtelijke plan is geen doel op zich maar een middel om andere doelen te bereiken: sociaal/maatschappelijk (wonen), economie (werken), mobiliteit (bereikbaarheid), etc.
 3. **Ruimtelijk plan:**
Wat is het programma, is aandacht besteed aan de integraliteit van het plan (zie de doelstellingen) en wat is het effect op parallelle ontwikkelingen?
 4. **Marktplan:**
Is er behoefte aan de ruimtelijke oplossing, is er afzet (vraag gestuurd ontwikkelen) en is die gebaseerd op marktonderzoek? Hoe wordt het plan 'aan de man gebracht'?
 5. **Organisatie en samenwerking:**
Hoe is het project georganiseerd, wat is de rol van de gemeente en wat is daarmee de invloed van de gemeente (sturingsmechanisme). Zijn er evaluatie momenten in de samenwerking en wat is de exitstrategie?
 6. **Financiën en juridische aspecten:**
Welke investeringen en risico's zijn voor de gemeente gemoeid met het project? Zijn er beheersmaatregelen benoemd? Hoe worden de risico's afgedekt. Welke juridische verplichtingen gaat de gemeente aan en is het project getoetst op belangrijke thema's als staatssteun en aanbestedingsregels?
 7. **Vervolg:**
Hoe ziet het vervolg van het project er uit na besluitvorming: plan van aanpak met een projectorganisatie, planning met mijlpalen en nieuwe monitorings- en besluitvormingsmomenten van de raad?



CASUS S/park (gebruik checklist beoordeling ruimtelijke investeringsproject)

Inleiding

S/park is een uniek (industrie)terrein in Overijssel. Hier is namelijk fysieke en milieutechnische ruimte (9,5 ha.) voor hoogwaardige chemische bedrijven (cat. 5.1). S/park heeft de ambitie sciencepark te worden. Het heeft inmiddels een zogenaamde COCI status: Center for Open Chemical Innovation. Eén van de 7 van dergelijke centers in Nederland.

Om S/park tot ontwikkeling te brengen hebben de gemeente, Nouryon, HMO en de provincie in 2018 een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerking is aangegaan voor een periode van 7 jaar en kent een tussentijds evaluatiemoment na 3 jaar, waaraan een go/no go besluit is gekoppeld. Momenteel ligt dat go/no go-besluit voor aan de gemeenteraad: zij besluit in februari over de voortzetting van de samenwerking. De partners binnen de samenwerking nemen ieder voor zich en vervolgens gezamenlijk dat besluit.

De Rekenkamer stelt op verzoek van de gemeenteraad en met het oog op het te nemen besluit een zogenaamde rekenkamerbrief op. Doel van de brief is de raadsleden te helpen een gefundeerde beslissing te nemen. Het achterliggende idee is dat gemeenteraadsleden daar beter toe in staat zijn wanneer zij de volgende vragen in zake de ontwikkeling van S-park kunnen beantwoorden.

5. Wat willen we bereiken?
6. Waar staan we?
7. Wat zijn de risico's?
8. Hoe kunnen we bijsturen?

De rekenkamerbrief kan in de toekomst tevens fungeren als handreiking voor besluitvorming rond andere ruimtelijke investeringsprojecten binnen de gemeente.

Raadsvoorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor de volgende besluiten te nemen:

1. Het college van B&W te verzoeken de samenwerkingsovereenkomst "Deventer open innovatie Centre" (later S/park genaamd) te beëindigen, op grond van het niet voldoen aan de criteria zoals genoemd in artikel 6.4 van de overeenkomst (hoeveelheid gecreëerde fte, en financieel resultaat).
2. Het college van B&W te verzoeken om te verkennen of er een andere mogelijkheden zijn om deze locatie tot ontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie, en de raad hier in het tweede kwartaal van 2021 over te informeren.

Samenvatting

Op basis van de analyse van het project en het raadsvoorstel luiden de antwoorden op de 4 basale vragen (zie inleiding) als volgt:

1. Wat willen we bereiken?

De gemeente wil de banen op S/park behouden (Nouryon) én creëren. De gemeente wil bovendien haar economie diverser maken. Niet alleen maakindustrie. Maar ook banen in bijvoorbeeld de ICT en in kennisbanen. Vanuit die achtergrond is de gemeente begin 2018 de samenwerking aangegaan. Het gasfabriekterrein (een voormalig Essent terrein), ook onderdeel van de Poort van Deventer, huisvest momenteel start-ups. De gehele strook langs de Zutphenseweg zou een werklocatie kunnen worden. Als kennis-as. Dat vraagt om een passend 'ecosysteem'. De gemeente werkt eraan om dit ecosysteem te creëren.

Daarnaast wenst de gemeente een goede invulling van de plek zelf. De gebouwen op het terrein van 9 ha. staan nu zo goed als leeg. In dergelijke gevallen dreigt verloedering van de plek. Dat wil de gemeente voorkomen.

2. Waar staan we?

Uit de analyse volgt dat de ontwikkeling voor wat betreft het aantal gecreëerde, nieuwe banen en de resultaten van de vastgoed BV S/park (ruim) achter blijft bij de doelen zoals die opgenomen zijn in de samenwerkingsovereenkomst. S/park richtte zich waarschijnlijk op een te kleine markt (hoogreactieve chemie) voor deze specifieke locatie. Bovendien blijkt samenwerken bij de vastgoedontwikkeling in de praktijk weerbarstiger als gedacht ten tijde van het tekenen van de overeenkomst. De uitwerking en de afspraken over de ontwikkeling van de gebouwen, waar de gemeente overigens niet zelf in deelneemt, hebben veel tijd gevraagd. Naar de letter van de overeenkomst dienen de partijen de samenwerking te ontbinden (no go), wat het college ook voorstelt te doen.

Inmiddels heeft Nouryon (na verkoop van dit voormalige onderdeel van Akzo Nobel de contractspartner) ook aangegeven zich niet bezig te willen houden met een (lange termijn) gebiedsontwikkeling. Daarnaast blijkt de samenwerking in zijn huidige vorm onvoldoende succesvol. HMO heeft zelf nog geen besluit genomen ten aanzien het vervolg van de samenwerking. HMO zou de ontwikkeling van S/park met de partners (met aangepaste rollen) willen doorzetten.

3. Wat zijn de risico's?

Met de ontbinding van de overeenkomst (bij een no go besluit) stelt de gemeente haar juridische positie zeker, loopt zij geen privaatrechtelijke risico's meer en krijgt de gemeente het aankoopbedrag van de grond (€ 4,5 mln.) terug. De jaarlijkse canon voor de grond à € 121.500,- is de afgelopen 3 jaar bij wijze van geoorloofde investeringssteun en conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst niet in rekening gebracht bij S/park BV.

Zou de samenwerking worden gecontinueerd (dat vraagt een unaniem 'go-besluit' van de partners) dan blijven de privaatrechtelijke risico's van het grondeigendom voor de gemeente bestaan. Daarnaast verleent de gemeente dan de komende 4 jaar investeringssteun ter grootte van de jaarlijkse canon (zijnde € 202.500 per jaar): deze canon brengt de gemeente conform de overeenkomst niet in rekening bij S/park BV. De vraag is vervolgens of de gemeente de grond na afloop van de 7-jaarstermijn kan verkopen en tegen welke prijs? Mogelijk ligt die lager dan het aankoopbedrag (€ 7,5 mln. waarbij de totale grondportefeuille van de gemeente ca. € 100 mln. groot is).

Wanneer de gemeente het eigendom van de grond weer overdraagt aan Nouryon verliest de gemeente de grip op de locatie. Er bestaat een risico dat Nouryon het terrein op korte termijn verkoopt aan de hoogst biedende. Nouryon kan de locatie verkopen ten behoeve van een functie die niet past binnen het beleid en de visie van de gemeente. Concreet kan het gaan om een distributiecentrum. Dat past niet in de visie en de ambitie van de gemeente, zowel voor wat betreft het soort werk als wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. De locatie is er echter wel voor geschikt, dicht bij de uitvalswegen van de stad. Bovendien zou het passen binnen de bestemming (alle lagere milieucategorieën zijn toegestaan). Het is dan vervolgens wel de vraag of die functie gaat passen qua bouwvolumes en infrastructuur.

4. Hoe kunnen we bijsturen?

De raad zou van mening kunnen zijn dat de gemeente het eigendom van de grond met de daaraan gekoppelde risico's dient te behouden. Met het eigendom van de grond houdt de gemeente grip op de ontwikkeling van de Poort van Deventer in het algemeen en S/park in bijzonder. De opstallen zijn echter in eigendom van Nouryon. De raad kan het college verzoeken de besprekingen het eigendom met Nouryon te starten. Een andere optie om bij te sturen is te verkennen hoe de locatie ook tot ontwikkeling kan komen, maar zonder dat de gemeente direct eigenaar van de grond dient te zijn. Dat is hetgeen het college voorstelt.

In het vervolg van deze rekenkamerbrief gaat de rekenkamer nader in op de verschillende aspecten van het project S/park. Dat doet zij aan de hand van de genoemde checklist voor de beoordeling van ruimtelijke investeringsprojecten.

Project- of raadsvoorstel

Het raadsvoorstel geeft een heldere samenvatting van het voorliggende vraagstuk: het nemen van een go/no go besluit, zoals de samenwerkende partijen dat hebben afgesproken. De afwegingen zijn opgenomen en helder verwoord.

Het voorstel besteedt weinig aandacht de eventuele gevolgen van het besluit voor haar partners. Bijvoorbeeld HMO heeft al geïnvesteerd in het zonnepark. Een recht van opstal is nog niet gevestigd. Dat kan een juridisch staartje krijgen voor de projectpartners, want partijen zullen met elkaar tot een afwikkeling moeten zien te komen.

1. Eerdere specifieke besluitvorming

In dit kader is de besluitvorming uit 2017 over het aangaan van de samenwerking tussen de provincie, HMO, Nouryon en de gemeente relevant. Eind 2017 stemde de raad hiermee in (raadsbesluit Samenwerkingsovereenkomst Deventer Open Innovatie Centrum (DOIC) d.d. 20 december 2017). Waarna de gemeente de huidige samenwerkingsovereenkomst tekende. Met in die overeenkomst duidelijke afspraken over het evaluatiemoment na 3 jaar: het nemen van een go/no go besluit in het eerste kwartaal van 2021 en daarmee de mogelijkheden voor een exit van partijen, waaronder de gemeente.

2. Beleidsdoelstellingen gemeente

Bij het aangaan van de overeenkomst was het voor de gemeente belangrijk de banen van de researchlocatie van Nouryon, ca. 300 stuks, te behouden. De gemeente wil niet alleen deze banen op S/park behouden, maar ook nieuwe creëren. De gemeente wil haar economie diverser maken. Niet alleen maakindustrie. Maar ook banen in bijvoorbeeld de ICT en in kennisbanen. Naast S/park maakt ook het gasfabriekterrein (een voormalig Essent terrein) onderdeel uit van de Poort van Deventer. Dit terrein huisvest inmiddels enkele start-ups en biedt werkgelegenheid voor 260 fte. De gehele strook langs de Zutphenseweg zou een werklocatie kunnen worden, als kennis-as. Dat vraagt om een passend 'ecosysteem'. De gemeente werkt eraan om dit ecosysteem te creëren.

Daarnaast wenst de gemeente een goede invulling van de plek zelf. De gebouwen op het terrein 9 ha. staan nu zo goed als leeg. In dergelijke gevallen dreigt verloedering van de plek. Dat wil de gemeente voorkomen.

3. Ruimtelijk plan

Het ruimtelijke plan wordt bepaald door de bestaande en grotendeels leegstaande panden op S/park. Het idee is deze te herontwikkelen ten behoeve van toekomstige huurders. Verder is het plan om het gebouw M1/M3 (M1 is een kantoorgebouw, M3 het bedrijfsrestaurant) te renoveren. Met als doel het gebouw M1/M3 tot het kloppend hart van de ontwikkeling van S/park te maken. Een plek waar werknemers en bedrijven op S/park kunnen werken en elkaar kunnen ontmoeten: vergaderen, ideeën uitwisselen en lunchen.

Het terrein heeft een bestemming als industrieterrein met milieucategorie 5, een hoge milieucategorie. Dat biedt ruime herbestemmingsmogelijkheden, omdat in dat geval ook lagere milieucategorieën op het terrein zijn toegestaan. Wanneer de gemeente de milieucategorieën zou overwegen te verlagen, loopt zij het risico van een schadeclaim van de eigenaar. Bovendien laat het type economie, dat de gemeente wenst, zich lastig sturen met het instrument bestemmingsplan.

De gemeente wil een verbindingsweg realiseren tussen de Zutphenseweg en de Teugseweg, via S/park en/of het gasfabriekterrein. Deze verbindingsweg is wenselijk om de overvolle kruising Zutphenseweg/Zweedsestraat te ontlasten. Bij beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst, wanneer de gemeente dus niet langer bloot eigenaar is van de grond op S/park, moet de gemeente bij een nieuwe eigenaar grond verwerven voor de realisatie van deze verbinding. Mocht de gemeente er voor kiezen in een nieuwe ontwikkeling op de één of andere manier mee te doen, dan kan dit meegenomen worden in de samenwerking.

4. Marktplan

De samenwerkende partijen wilden bij aanvang komen tot een “ecosysteem” van hoogreactieve en hoogwaardige chemische start-ups en scale-ups op het terrein van de voormalige productielocatie van Akzo aan de Zutphenseweg. Inmiddels heeft het park de COCI status verkregen (Center for Open Chemical Innovation), één van de 7 parken in Nederland (waaronder bijvoorbeeld Chemelot op het voormalig DSM terrein): bedrijfsparken met een bijzonder chemisch profiel. “Op een COCI locatie treft het jonge bedrijf alle brownfield basisfaciliteiten en milieuvergunningen aan die nodig zijn om de productie op te schalen. In de internationale uitrol van hun product kan de ondernemer gebruik maken van het ‘network van established chemical multinational(s)’ op de COCI locatie, de zogeheten custodian” aldus de website van Topsector Chemie.

Alhoewel de locatie een aantal inhoudelijke sterke punten heeft, blijkt de gekozen markt een niche. De vraag is te beperkt. Voor een succesvolle ontwikkeling van S/park is het nodig de focus te verbreden. De stichting S/park stelt voor deze te verbreden naar verduurzaming van grondstoffen en energie en in circulariteit van processen (bron: Informatiesessie S/park Raad Deventer 25/11/2020). Daarnaast is van vergelijkbare parken bekend dat een dergelijke ontwikkeling tijd vraagt, doorgaans 10 jaar en langer.

S/park heeft volgens de stichting een aantal inhoudelijke sterke punten om op te bouwen:

- Plug and play: voor productiebedrijven zijn allerlei faciliteiten beschikbaar zodat ze makkelijk kunnen landen;
- Sterke kennisbasis: met ruim 300 werknemers is Deventer de basis voor ruim de helft van Nouryon’s R&D activiteiten;

- Hoge milieucategorie: dit is aantrekkelijk voor productiebedrijven met gevaarlijke stoffen aangezien het aantal locaties waar men terecht kan afneemt ;
- Gunstige locatie: internationaal goed bereikbaar, gelegen tussen Randstad en Ruhrgebied. Minder overspannen woningmarkt dan West-Nederland;
- Concurrerende prijs: een benchmark laat zien dat onze prijzen prima zijn (bron onbekend).

Een kwantitatieve analyse van de vraag naar het 'product' S/park is niet aangetroffen bij de stukken die de rekenkamer bij het opstellen van deze brief heeft ontvangen en bestudeerd.

5. Organisatie en samenwerking

De 4 partners, provincie, HMO, Nouryon en de gemeente, werken samen in de stichting S/park. De start van S/Park was moeizaam en kende vele hobbels. Het bedrijfsmatige hart, de S/park BV, voor de daadwerkelijke vestiging van bedrijven op S/park wordt gevormd door Nouryon en HMO. Deze vastgoed BV waarin zij participeren moet de gebouwen gereed maken voor vestiging van specifieke bedrijven. Bij het aangaan van de samenwerking was deze BV nog niet opgericht, en al ras bleek dat de bedrijfskundige uitgangspunten van beide organisaties en hun uiteenlopende belangen, tot vele discussies leidden. Uiteindelijk is eind 2018 de BV opgericht. Hiermee was de weg vrij om concrete plannen te maken en investeringen in gebouwen en een zonnepark te doen.

De gemeente participeert niet in deze vastgoed BV. De participatie van de gemeente in S/park concentreert zich op de verwerving van het bloot eigendom van de grond. Daarvoor brengt de gemeente de eerste 7 jaar geen erfpachtcanon in rekening. Het bloot eigendom is verworven met uitzondering van de mogelijke bodemvervuiling.

Nouryon is inmiddels private equity. Dat kenmerkt zich door korte termijn doelstellingen. Dit in tegenstelling tot AKZO dat ook was gericht op de langere termijn. Nouryon wil daarom niet deelnemen in een gebieds- en vastgoedontwikkeling. Dat is immers iets van de lange termijn: een campusontwikkeling duurt 10 jaar en langer. Nouryon wil de ontwikkeling van S/park wel een goed vervolg geven. Zij laat momenteel adviseur CBRE scenario's onderzoeken die mogelijk aan de orde zijn na ontbinding van de SOK.

6. Financiën en juridische aspecten

De gemeente participeert niet in de vastgoed BV van S/park, zie ook onderdeel organisatie. De participatie van de gemeente in S/park concentreert zich op de verwerving van het bloot eigendom van de grond. Daarvoor brengt de gemeente de eerste 7 jaar geen erfpachtcanon in rekening. Conform het besluit uit 2017 en conform hetgeen vastgelegd in de overeenkomst betreft dit (geoorloofde) investeringssteun.

Het ontbinden van de overeenkomst heeft de volgende (positieve) financiële gevolgen voor de gemeente:

- Gemeente hoeft het tweede deel van het aankoopbedrag voor de grond à € 3 mln. niet te betalen;
- De gemeente ontvangt het eerste deel van het aankoopbedrag à € 4,5 mln. terug;
- De gemeente hoeft de canon (4 x ca. € 200.000) niet als inkomenssteun uit te geven, een besparing;
- De gemeente is het financiële risico kwijt dat zij de grond na afloop van de 7-jaarstermijn voor een lager bedrag moet verkopen dan het aankoopbedrag van € 7,5 mln.

Het bloot eigendom is verworven met uitzondering van de mogelijke bodemvervuiling. De opstallen zijn in eigendom van Nouryon. Het idee was deze in te brengen in de vastgoed BV. Tot een discussie ontstond over boekwaarde versus marktwaarde van deze opstallen. Alhoewel de gemeente middels het bloot eigendom van de grond op S/park heeft ontwikkeling, kan zij de ontwikkeling niet zelf bepalen. Het eigendom van de opstallen ligt immers elders.

Op basis van de exit-regeling zoals deze nauwkeurig is vastgelegd in de overeenkomst kan de gemeente dus uit de overeenkomst stappen. Elke partner dient daarover voor zichzelf een besluit te nemen. HMO heeft dat nog niet gedaan. HMO heeft al geïnvesteerd in de ontwikkeling, waaronder het zonnepark. Een recht van opstal is nog niet gevestigd. Dat kan een juridisch staartje krijgen voor de projectpartners, want partijen zullen met elkaar tot een afwikkeling moeten zien te komen.

7. Vervolg

Het terrein van S/park, nabij de entree van Deventer, is strategisch gelegen. Alle betrokken partijen zien de potentie van de locatie, met name voor het creëren van werkgelegenheid. Maar ook dat er een opgave ligt, verloedering van de locatie dreigt (gelet op de leegstand van de gebouwen). De gemeente wil een rol blijven spelen in de ontwikkeling, maar niet direct als eigenaar van de grond. Het college stelt daarom voor mogelijke scenario's voor de ontwikkeling te laten opstellen, bij wijze van een verkenning van een doorstart van de ontwikkeling. De gemeente wil daarover verder praten met Nouryon en HMO. Insteek is verder de subsidie van de provincie, die slechts deels is uitgekeerd te behouden.

Ook Nouryon wil de ontwikkeling van S/park een goed vervolg geven. Zij laat momenteel adviesbureau CBRE scenario's onderzoeken die mogelijk aan de orde zijn na ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst:

- HMO koopt de grond samen met de gemeente (en zet de ontwikkeling van S/park door)
- Een andere ontwikkelaar stapt in om de grond te ontwikkelen
- De grond wordt gekocht om er een logistiek centrum te bouwen

Opgemerkt dient te worden dat het bij verkoop van het terrein zou moeten gaan om de verkoop van de grond én de opstallen. Nu is dat op S/park nog gescheiden. Voor een succesvolle en vlottere ontwikkeling is het raadzaam dat eigendom bij één partij onder te brengen.

Wanneer de grond terug gaat naar Nouryon, wil Nouryon de grond (met opstallen) waarschijnlijk zo spoedig mogelijk verkopen. Nouryon is in handen van private equity. Nouryon is niet gericht op (lange termijn) gebiedsontwikkeling. Het is niet ondenkbaar dat de grond wordt verkocht voor een bestemming die niet past in de visie en het beleid van de gemeente. Bijvoorbeeld wanneer op de locatie een distributiecentrum ontwikkeld zou worden. De huidige bestemming is ruim. De ontwikkeling van de locatie zou bij voorkeur in lijn moeten liggen van de ingezette weg: hoogwaardige werkgelegenheid, die aansluit op de werkgelegenheid op gasfabriekterrein.

#

Bijlage: checklist beoordeling ruimtelijke investeringsprojecten