



Onderwerp
Jaarverslag OMALA N.V. 2023

Kern mededeling:
Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere (Omala) N.V. heeft het jaarverslag van 2023 gepubliceerd. Dit verslag geeft een overzicht van de ontwikkelingen op Lelystad Airport Businesspark (LAB) en van de werkzaamheden van OMALA.

Mededeling:
Het jaarverslag 2023 van Omala is gepubliceerd. Dit betreft een verslag over de activiteiten voor de huidige bedrijfsontwikkeling waar de provincie als aandeelhouder van Omala bij betrokken is. Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere (Omala) is een overheids-N.V. die in 2008 is opgericht en waarvan de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland ieder voor 1/3 aandeelhouder zijn. Dit is de eerste keer dat we dit aan Provinciale Staten aanbieden omdat er ook voor het eerst een jaarverslag op deze wijze door Omala is opgesteld en aan de gemeenteraad van Almere en Lelystad en aan Provinciale Staten van Flevoland is aangeboden.

Omala is zelf verantwoordelijk voor de publicatie van het jaarverslag. Als aandeelhouder van Omala sturen we als provincie op hoofdlijnen op de ontwikkeling van de eerste fase van Lelystad Airport Businesspark. De eerste fase van LAB nadert zijn voltooiing. De gemeente Lelystad en provincie zijn in gesprek over een mogelijk tweede deel van Lelystad Airport Businesspark. Deze gesprekken worden in 2024 gevoerd, waarna Provinciale Staten separaat worden geïnformeerd.

Registratienummer
3294618
Datum
24 september 2024
Expertiseteam
ETGO

Openbaarheid
Openbaar

Portefeuillehouder
J. Klopman & A.J.A. van Dijk

Ter kennisname aan PS en
burgerleden

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Jaarverslag OMALA N.V. 2023	3294616	Ja
Brief bij Jaarverslag OMALA N.V. 2023	3294617	Ja

Mededeling

Aan de Gemeenteraad van Almere en Lelystad en aan Provinciale Staten van Flevoland,

Lelystad, 15 juli 2024

Betreft: jaarverslag OMA LA N.V. 2023

Geachte statenleden & raadsleden,

Graag vraag ik uw aandacht voor het bijgaande Jaarverslag 2023 van Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere N.V.

In dit verslag treft u een overzicht aan van de ontwikkelingen op Lelystad Airport Businesspark (LAB) en van de werkzaamheden van OMA LA.

Mocht u daar prijs op stellen dan zijn wij vanzelfsprekend beschikbaar voor het geven van een nadere toelichting, een presentatie of het organiseren van een werkbezoek.

Met vriendelijke groet,



Onno Zwart
Directeur

info@lelystadairport
businesspark.nl
www.lelystadairport
businesspark.nl

T (+31) (0)320 82 02 16
T (+31) (0)20 820 08 05

An aerial photograph of the Lelystad Airport Business Park. The foreground is dominated by large, rectangular green agricultural fields. In the middle ground, there is a cluster of industrial buildings, including a large white warehouse and several smaller grey and blue structures. A road with a line of trees runs through the park. In the background, a dense residential area is visible, followed by a large forest. The horizon shows a body of water with wind turbines in the distance. A green banner with the word 'Lab' is in the top left corner.

Lab

LELYSTAD
AIRPORT
BUSINESSPARK

JAARVERSLAG 2023 ➤

VOORWOORD

“Samen werken aan Lelystad Airport Businesspark”

Lelystad Airport Businesspark krijgt steeds meer vorm. Met wegen, gebouwen in aanbouw, grondwerk in uitvoering, bedrijven die zich vestigen en een aantal bijzondere projecten. Hoog tijd om daar meer bekendheid aan te geven. Immers, onbekend maakt onbemind. Terwijl LAB, zoals Lelystad Airport Businesspark wordt genoemd, zich kenmerkt in zowel innovatieve als duurzame gebiedsontwikkeling. Al deze ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke vooruitgang van Lelystad en Flevoland. En dat mag best uitdrukkelijk worden benoemd.

Het jaarverslag over 2023, dat nu voor u ligt geeft zicht op de ontwikkelingen op LAB en de werkzaamheden van Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere N.V. (OMALA). Dit doen wij niet alleen omdat het belangrijk is om als overheidsvennootschap publiek verantwoording af te leggen over werkzaamheden en voortgang. Maar ook omdat we met gepaste trots vertellen en laten zien waar we mee bezig zijn en waarom. Zoals Johan Cruyff eens zei: “Je ziet het pas als je het doorhebt”. En daarom hebben wij de taak om u te informeren.

Ruimtelijke ontwikkelingen vergen veel tijd en zijn complex. In 2017 ging op Lelystad Airport Businesspark daadwerkelijk de eerste schop de grond in. In de jaren daarvoor werd intensief gewerkt aan de vele noodzakelijke voorbereidingen. Van bestemmingsplan tot grondverwerving en van tekentafel tot het aanleggen van wegen. Het OMALA-team is door de jaren heen uiterst deskundig, efficiënt werkend

en resultaatgericht gebleken. Gecommitteerd, vindingrijk, goed thuis in het gebied en in nauw contact met alle betrokken stakeholders. Niet in de laatste plaats met de grondeigenaren en inwoners van het gebied. Dat zien wij als onze missie. LAB wordt uitdrukkelijk ontwikkeld met het oog op de lange termijn. Daarom ook de aandacht voor duurzame oplossingen op bijvoorbeeld het gebied van energie, biodiversiteit en circulair water. Ook de oprichting van LAB Beheer als parkmanagementorganisatie, zorgt voor duurzame gebiedskwaliteit en een dito vestigings- en ondernemingsklimaat voor alle gevestigde ondernemingen en grond- en vastgoedeigenaren in het gebied.

LAB is niet af. Er zijn nog tal van uitdagingen. Hoe zal de luchthaven zich ontwikkelen? En wat betekent dat voor LAB? Wat wordt de verdere toekomst van het gebied? En hoe gaat het er dan uitzien? Maar ook op kortere termijn zullen de ontwikkelingen zich opvolgen. De verwachte nieuwbouw door GLP (fase 2), DHG en Intospace® zal verder vorm krijgen in 2024. Met andere woorden: er zullen nog jaarverslagen volgen. U bent van harte uitgenodigd om deze reis richting toekomst van Lelystad Airport Businesspark mee te maken.



ONNO ZWART
DIRECTEUR OMALA N.V.

INHOUDSOPGAVE

1.0 OVER OMALA	4
1.1 RAAD VAN COMMISSARISSEN	5
2.0 OVER LEYSTAD AIRPORT BUSINESSPARK	6
2.1 ONTWIKKELINGEN KAVELS	7
3.0 ACTIVITEITEN IN 2023	8
3.1 KOOPVEREENKOMSTEN	8
3.2 INFRASTRUCTUUR	9
3.3 DUURZAAMHEID	10
3.4 PARKMANAGEMENT	10
4.0 DUURZAAM & INNOVATIEF	11
5.0 OVER LAB BEHEER	13
5.1 GROENBEHEER	14
5.2 VEILIGHEID	14
5.3 SIGNING EN WAYFINDING	15
5.4 PACT	15
6.0 FINANCIEEL VERSLAG	16
6.1 FINANCIËLE STURING GEBIEDSONTWIKKELING	17
6.2 ONTWIKKELING FINANCIEEL PERSPECTIEF	17
6.3 FINANCIERING	17

1.0 OVER OMALA

Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere N.V. (OMALA) is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Lelystad Airport Businesspark (LAB).

Aandeelhouders van OMALA zijn de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland. OMALA is opgericht in 2008 met het doel om een hoogwaardig bedrijvenpark te realiseren aansluitend aan het luchthaventerrein van Lelystad Airport. OMALA is beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Airport Garden City C.V. In deze vennootschap hebben de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland als vennoten hun gronden en/of financiële middelen ingebracht voor de ontwikkeling van wat 'Lelystad Airport Businesspark' is gaan heten.

OMALA is partner van overheid, grondeigenaren, bedrijfsleven en van al diegenen die het gebied bewonen en gebruiken. Als gebiedsontwikkelaar zijn wij verantwoordelijk voor de commerciële ontwikkeling. Ook in een rol als gedelegeerd ontwikkelaar voor enkele private grondeigenaren in het gebied. Als uitvoerend grondbedrijf zorgen wij voor de daadwerkelijke (fysieke) aanleg van LAB. En als gebiedsregisseur zorgen wij voor de juiste vestigings- en ondernemingsvoorwaarden in het gebied. Waar mogelijk en nodig verzorgen wij de coördinatie bij de ruimtelijke toetsing van bouwplannen en het aanvragen van omgevingsvergunningen.





Als zodanig werkt OMALA nauw samen met de gemeente Lelystad als grondgebied-gemeente, met instellingen als Horizon en Amsterdam Airport Area op het vlak van acquisitie. En met bijvoorbeeld De Lelystadse Boer ten aanzien van de gepachte gronden, die tot dat de grond ontwikkeld wordt, door hen gebruikt worden voor agrarische doeleinden.

OMALA werkt met een klein, multidisciplinair team (totale omvang ruim 2,5 fte).

In 2023 bestond het team uit:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

1.1 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen houdt namens de aandeelhouders toezicht op het bestuur en op het gevoerde beleid.

De Raad bestond ultimo 2023 uit [Redacted] (voorzitter, benoemd op voordracht van gemeente Lelystad), [Redacted] (benoemd op voordracht van gemeente Almere) en [Redacted] (benoemd op voordracht van provincie Flevoland).



2.0 OVER LEYSTAD AIRPORT BUSINESSPARK

Lelystad Airport Businesspark is gesitueerd in het 660 hectare grote gebied tussen de luchthaven van Lelystad, de A6 en de provinciale wegen N302 en N727.

OMALA ontwikkelt hier een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam bedrijvenpark met een omvang van circa 115 hectare netto uitgeefbare bedrijfskavels. Ook het eerder ontwikkelde aan de A6 gesitueerde bedrijventerrein Larserpoort, wordt tot Lelystad Airport Businesspark gerekend. LAB biedt momenteel ruimte aan meer dan 30 bedrijven met ongeveer 3.500 werknemers.

Bouwfase 1:

Eind 2023 was nog 16 hectare op A6 District beschikbaar en op Flight District I nog circa 14 hectare.

OMALA is een gebiedsontwikkelaar met een hoge ambitie op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Het is de ambitie om op Lelystad Airport Businesspark de kernkwaliteiten van het gebied (ruimte, natuur, internationale bereikbaarheid en nabijheid van stedelijke voorzieningen) optimaal te benutten en zo de concurrentiepositie van Flevoland als vestigingsplaats voor (inter)nationale bedrijven te versterken.

Lelystad Airport Businesspark heeft uitstekende papieren om zich te positioneren als scharnierpunt tussen de gebieden Amsterdam Area, het Gooi, Oost- en Noord-Nederland. Lelystad Airport, de 'tweede luchthaven van Amsterdam', is essentieel om de internationaal georiënteerde doelgroepen te kunnen aanspreken en daarnaast ook een waardevolle asset voor Nederlandse bedrijven die juist deze locatie verkiezen vanwege het hoge kwaliteitsniveau. Lelystad Airport Businesspark heeft met de ontwikkeling van

de luchthaven maar ook met de 'barge hub' Flevokust Haven een uniek multimodaal vestigingsmilieu. Waar alle belangrijke vestigingsvoorwaarden tegen concurrerende prijzen aanwezig zijn en waar in de nabijheid ook volop woongenot te vinden is.

Het initiatief van de publieke partijen om OMALA op te richten is één van de belangrijkste drijvende krachten achter het plan. Door het creëren van een regionaal hoogwaardig bedrijventerrein naast de A6, het spoor en de luchthaven, worden bedrijven vanuit de Metropoolregio Amsterdam, andere regio's en het buitenland verleid om zich in dit gebied te vestigen. Dit past ook in het streven tot verdere versterking van de Metropoolregio Amsterdam en de ruimtelijk economische ontwikkeling van Flevoland.

Lelystad Airport Businesspark onderscheidt zich van andere hoogwaardige parken door de combinatie van de aansluiting op internationale netwerken door de lucht, de directe koppeling aan de Hanzelijn, de ligging aan de A6 (zuidwest- en noordoostcorridor) en grootschalige ruimte en natuur in de directe omgeving. OMALA streeft naar een hoogwaardige, duurzame ontwikkeling van het gebied, waarbij de landbouw en natuur kenmerkend zijn voor het gebied.

Door de omvang van het gebied is het mogelijk om verschillende aantrekkelijke milieus aan te bieden, wat een veelsoortige bedrijvigheid aantrekt. Deze diversiteit werkt kwaliteit verhogend. Ondanks deze schaal is de invulling gericht op de menselijke maat en sociale cohesie. Een parkachtige omgeving wordt gecreëerd die inspirerend is voor de werkers en bewoners van Flevoland. De hoogwaardige kwaliteit ligt verankerd in de visie op de inrichting en de architectuur aangevuld met de modernste vorm van parkmanagement, eventueel in een op te zetten afzonderlijke onderneming. Naast de standaard onderhoudstaken, worden ook aanvullende diensten ontwikkeld en geleverd. OMALA wil op het gebied van gebiedsontwikkeling en duurzaamheid tot de voorhoede behoren, een nationale proeftuin. Dit stelt hoge eisen aan het hele proces van ontwikkeling; van stedenbouwkundige visie naar uitgiftebeleid tot aan het maken van afspraken met mogelijke partners.

LAB is onderverdeeld in twee deelgebieden: het Businesspark en het Flight District. Het Businesspark biedt volop ruimte aan (grootschalige) bedrijven. Grote kavels en een perfecte ontsluiting kenmerken dit gebied. Het deelgebied is gelegen direct nabij de A6 en het bestaande deel van Lelystad Airport Businesspark. Flight District is gelegen direct nabij de luchthaven en staat in het teken van de ontwikkeling van de luchthaven. Het gebied biedt ruimte aan hotels, hoogwaardige kantoorruimte, luchthaven gerelateerde ontwikkelingen en overige commerciële voorzieningen. Door de directe nabijheid van de terminal van Lelystad Airport kan dit een ideale plek worden voor bedrijven die internationaal zakendoen. Innovatie en duurzaamheid zijn hier duidelijk voelbaar.



**DHG VERWERFT LOCATIE
VAN 19 HECTARE OP
LELYSTAD AIRPORT
BUSINESSPARK**

22 september
2023

2.1 ONTWIKKELINGEN KAVELS

BUSINESSPARK

Dit is het vestigingsmilieu voor grootschalige kavels en bedrijfsactiviteiten. Het gebied sluit aan op de bijzondere positie van Lelystad als één van de hubs van Nederland. Er is grond verkocht aan Inditex, Intospace, GLP en DHG. Het nog beschikbare perceel van 16HA wordt in de loop van 2024 op de markt gebracht, waarbij gericht wordt op hoogwaardige productiebedrijven die de brede welvaart van Lelystad ondersteunen.

FLIGHT DISTRICT

Uitgifte van de gronden en realisatie van infrastructuur is afhankelijk van besluitvorming over de toekomst van Lelystad Airport. Pas dan kan de maximale toegevoegde waarde van de locatie in samenhang met Lelystad Airport gerealiseerd worden. Voor de ontwikkeling van een hotel is reeds een koopovereenkomst gesloten.

3.0 ACTIVITEITEN IN 2023

In het verslagjaar 2023 hebben meerdere belangrijke ontwikkelingen en activiteiten plaatsgevonden.

3.1 KOOPOVEREENKOMSTEN

1. KOOPOVEREENKOMST INDITEX

Met Inditex zijn afspraken gemaakt over de aankoop van een perceel van 1,7 ha ten behoeve van de bouw van een tweede strijkfabriek. De goedkeuring van het gebouwwontwerp door de supervisor, het verstrekken van de Omgevingsvergunning zijn voorzien in de eerste helft van 2024. Daarna kan de bouw starten.

2. KOOPOVEREENKOMST GLP FASE 2

In 2022 is 6 ha grond verkocht aan GLP ten behoeve van de bouw van een logistiek centrum. De toen tevens gesloten reserveringsovereenkomst voor een tweede fase is in 2023 omgezet in een aankoop door GLP van nog eens ruim 5 ha. Het eerste gebouw is begin 2024 opgeleverd en met de bouw van het tweede gebouw is inmiddels gestart.

3. KOOPOVEREENKOMST GIGA CAMEL

Met GIGA Camel is een koopovereenkomst gesloten voor een perceel van ruim 3.300m². Het bedrijf zal hier een krachtige GIGA Storage gebiedsbatterij realiseren als toekomstbestendige oplossing tegen netcongestie.

4. KOOPOVEREENKOMST DHG

DHG heeft ruim 19 ha bedrijfskavel aangekocht ten behoeve van de bouw van een logistiek centrum volgens het eigen Smartlog concept. De Omgevingsvergunning-aanvraag is in voorbereiding.



OMALA zorgt voor de realisatie van de openbare ruimte voor watergangen, infrastructuur, groenstructuren en bijkomende voorzieningen in voorbereiding genomen. Hiermee wordt in 2024 gestart.

Samen met Luchtverkeersleiding Nederland en Lelystad Airport zijn goede afspraken gemaakt voor vervanging (verplaatsing) van de zogenaamde DME-FRO (Distance Measuring Equipment) op de luchthaven. Hierdoor worden de hoogtebeperkingen opgeheven om het DHG gebouw mogelijk te maken.

5. GROENZONE MEERKOETENWEG - OCHOAWEG

OMALA heeft ruim 3,5 ha grond aangekocht in de zone tussen de Meerkoetenweg en de Ochoaweg. Hier wordt een groenzone gerealiseerd waarin ook de geplande gebiedsbatterij en een schakelstation van Liander worden ingepast.

6. KOOPOVEREENKOMST SCHAKELSTATION

OMALA heeft aan Liander een perceel van ruim 3.300 m² verkocht ten behoeve van de bouw van een schakelstation.

3.2 INFRASTRUCTUUR

1. OPLEVERING ZUIDELIJKE ONTSLUITINGSWEG

Als onderdeel van de hoofdinfrastructuur is de Zuidelijke Ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze hoofdstructuur verbindt het bedrijventerrein A6 District met de N727 en de afslag van de snelweg (A6). Binnen dit project is het verlengen van de Ochoaweg (tweede fase) en de opwaardering van de Meerkoetenweg uitgevoerd. Ook is een sanering uitgevoerd, zijn natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en is de inrichting voor kabels en leidingen geoptimaliseerd. De werkzaamheden zijn door KWS uitgevoerd in opdracht van OMALA. Na oplevering is de infrastructuur direct overgedragen aan de Gemeente Lelystad (in haar rol als wegbeheerder). Gedurende de werkzaamheden was geborgd dat de wegen voor de aanwonenden (agrariërs met zowel de huiskavel als het perceel) altijd bereikbaar zijn gebleven. In goed overleg en afstemming tussen KWS, de buurtbewoners en OMALA is het werk uitgevoerd. In het najaar van 2024 staat de aanplant van bomen ingepland.

2. HUUROVEREENKOMST WERKTERREIN

OMALA heeft aan Zara (Inditex) een deels verhard, braakliggend perceel van ruim 8.000 m² aan de Pascallaan verhuurd ten behoeve van een tijdelijk gebruik als truckparkeerplaats gedurende de bouwactiviteiten van Inditex.



3.3 DUURZAAMHEID

Op Lelystad Airport Businesspark wordt een gesloten circulair watersysteem gerealiseerd. Dit bespaart het gebruik van water aanzienlijk. OMALA werkt hiertoe met meerdere partijen intensief samen in het project WaterLab Circulair Water.

In het verslagjaar is een belangrijke stap gezet in de vorm van een tweetal meervoudig onderhandse aanbestedingen voor ontwerp, realisatie, levering, plaatsing en installatie van een helofytenfilter en een zuiveringsinstallatie. Op duurzame wijze wordt hiermee grijs water (afvalwater) voorgezuiverd tot KRW-niveau (KaderRichtlijn Water) en vervolgens opgewerkt tot water van bluswaterwaterkwaliteit. Dit aldus geproduceerde bluswater wordt op Lelystad Airport Businesspark (her)gebruikt.

De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in uitvoering. Oplevering en ingebruikname worden verwacht in 2024.

3.4 PARKMANAGEMENT

Op Lelystad Airport Businesspark wordt door OMALA nieuwe 'signing' gerealiseerd (bewegwijzering en welkomstborden). In het verslagjaar is gestart met de proefplaatsing. Begin 2024 is het systeem in gebruik genomen..



Hergebruik water wordt hier de nieuwe standaard

Circulair Water in het kort

Een unieke installatie bestaande uit een gescheiden vacuümrool systeem voor inzameling en een (natuurlijke) waterzuivering om een circulair watersysteem mogelijk te maken:

- 16.000 m³ per jaar besparing op drinkwaterverbruik
- 15.000 kWh per jaar besparing op energie
- 50.000 m³ water per jaar beschikbaar voor hergebruik

1 Aanvoer zwartwater

2 Aanvoer grijswater

3 Vacuümgemaal

Alle bedrijven zijn aangesloten op een vacuümrool systeem waar het afvalwater in een gescheiden zwart en grijswaterafvalstroom wordt ingezameld.



EUROPESE UNIE
Europese Fonden voor groei en werkgelegenheid

4 Afvoer zwartwater

Installatie is voorbereid om in toekomst het zwartwater te leveren aan een decentrale waterzuivering waar ook grondstoffen uit teruggewonnen kunnen worden.

5 Grijswater toevoer

Water dat aangeboden wordt aan de zuiveringsprocessen.

6 Buffertanks - 100 m³ capaciteit verdeeld over 5 units

Zorgt ervoor dat het grijswater constant en efficiënt aangeboden kan worden aan het helofytenfilter.

7 Bevoeling Helofytenfilter

8 Helofyten filter - 150m³ per dag

Bekuchte helofytenfilter voor grijswaterzuivering die voldoet aan hoge normen waar het water gezuiverd wordt.

9 Buffertank voor grijswaterzuivering

Zorgt ervoor dat het gezuiverde water uit het helofytenfilter constant en efficiënt aangeboden kan worden aan de grijswaterzuivering. Overschotten kunnen afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

10 Buffer overloop

Als het aanbod gezuiverd grijswater te groot is, gaat het overloopte gezuiverde grijswater naar de buffer overloop.

11 Grijswaterzuivering - 150m³ per dag

Tweede zeer innovatieve zuiveringstap met Ultrafiltratie en UV filters om te voldoen aan de eisen van drinkwaterkwaliteit.

12 Buffer containertanks - 120 m³

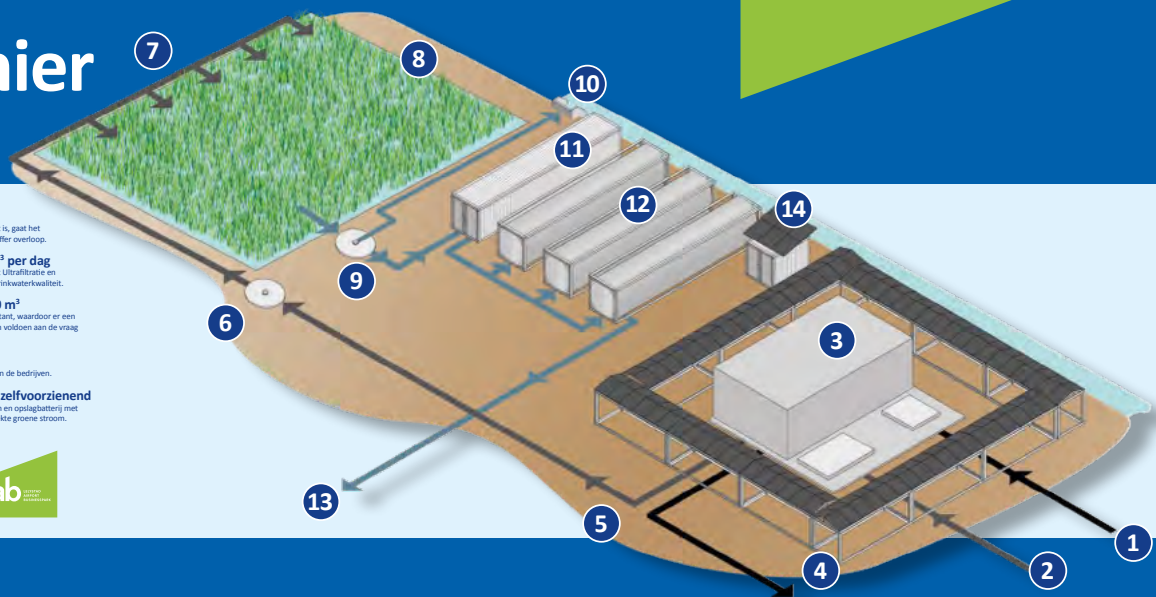
De watervraag bij de bedrijven is nooit constant, waardoor er een opslagcapaciteit nodig is om altijd te kunnen voldoen aan de vraag naar water.

13 Gezuiverd water

Het gezuiverde water wordt aangeboden aan de bedrijven.

14 Energievoorziening - 100% zelfvoorzienend

Hele installatie wordt middels zonnepanelen en opslagbatterij met back-up generator voorzien van zelf opgewekte groene stroom.



4.0 DUURZAAM & INNOVATIEF

Vanuit de ambitie om een proeftuin te zijn voor duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling werkt OMALA al vele jaren samen met haar directe omgeving en andere stakeholders. In het kader van volhoudbaarheid en schaalbaarheid wordt LAB als proeftuin ingezet voor projecten die, op korte of langere termijn, bijdragen aan een positief vestigingsklimaat en de regio. Enkele voorbeelden van projecten zijn:

- **'s Werelds eerste openbare gelijkstroomnetwerk**

Met Liander is een samenwerkingsovereenkomst gesloten om een toekomstbestendig en duurzaam energienetwerk op Lelystad Airport Businesspark te realiseren. Dit elektriciteitsnetwerk levert zowel gelijkstroom als wisselstroom. Steeds meer elektrische apparaten functioneren op gelijkstroom. Het gebruik van omvormers die van wisselstroom gelijkstroom maken, kost echter veel energie. Verlies dat kan worden vermeden indien het elektriciteitsnetwerk in een gebouw op gelijkstroom werkt.

Door de beide aansluitingen van gelijkstroom en wisselstroom kan Liander de potentie van gelijkstroomnetten onderzoeken en kijken welke energiebesparing er gerealiseerd kan worden. Ook kan meer inzicht verkregen worden in de klantbehoefte en marktontwikkelingen bij duurzame lokale opwek. Tenslotte kan er ervaring opgedaan worden met het aanleggen en onderhouden van gelijkstroomnetten. LAB is voor Liander eigenlijk een grote proeftuin, maar wél één die voldoet aan hoge kwaliteits- en veiligheidseisen.

- **Nederlands eerste BREEAM NL Gebiedscertificaat**

In lijn met de ambitie om een proeftuin voor duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling te zijn, heeft OMALA in samenwerking met de Dutch Green Building Council ervoor gekozen om LAB als eerste bedrijvenpark te certificeren voor een BREEAM NL Gebiedscertificaat. Dit certificaat stimuleert ook het duurzaam bouwen op LAB.

- **Uitgiftevoorwaarden duurzaamheid**

In een duurzaam ontwikkeld gebied horen duurzame gebouwen. Bedrijven die zich vestigen op LAB moeten daarom voldoen aan specifieke uitgiftevoorwaarden voor duurzaamheid. Hiermee wordt geborgd dat bepaalde aspecten van duurzaamheid bij de ontwikkeling van de gebouwen meegenomen worden. Tegelijkertijd daagt OMALA nieuwe klanten ook uit om waar mogelijk nog een stap verder te gaan.

- **PowerParking, een combinatie van zonnecarports, laadpalen en opslag**

PowerParking is een innovatief concept om (grote) parkeerlocaties te ontwikkelen tot geïntegreerde 'lokale energiecentrales'. De parkeerplaatsen krijgen een dak van zonnepanelen. De hiermee opgewekte zonne-energie wordt lokaal gebruikt. Door het toepassen van slim energiemangement wordt de noodzaak van een zwaarder elektriciteitsnet voorkomen. De TU Delft, één van de projectpartners, test ook het zogenaamde bidirectioneel laden, waarbij de accu van de elektrische auto voor energieopslag wordt ingezet. In Dronten is een pilot uitgevoerd met als doel het concept grootschalig uit te rollen naar andere locaties, zoals Lelystad Airport en Lelystad Airport Businesspark.

- **Duurzame luchthaven**

OMALA is betrokken bij diverse initiatieven en projecten van Lelystad Airport en provincie Flevoland in het kader van het concept 'duurzame luchthaven'.

- **EV Energy, optimalisatie van integratie van Electric Vehicles in het grid**

De provincie Flevoland was partner in het Interreg Europe-project Electric Vehicles for City Renewable Energy Supply, kortweg EV Energy. Doel was het uitwisselen van kennis en good practices over het combineren van elektrische mobiliteit en duurzame energie in een slim energiesysteem. De opgedane kennis is onder andere ingezet bij het project PowerParking.

- **Duurzame waterketen**

Lelystad Airport Businesspark krijgt een gesloten, circulair watersysteem. OMALA realiseert dit in het project WaterLab in samenwerking met haar partners. Het resultaat is een waterbesparend en energiebesparend zamelsysteem, waarbij energie en grondstoffen uit de reststromen teruggewonnen kunnen worden.

- **Gebiedsplan Biodiversiteit**

In samenwerking met WUR, Lelystad Airport, provincie Flevoland, Lelystadse Boer en diverse natuur(beheer)organisaties werkt OMALA aan initiatieven om de biodiversiteit op LAB te vergroten. In 2024 zal een integraal inrichtingsplan worden opgesteld om op dit vlak een volgende stap te kunnen gaan zetten.

- **Energy Community, een betaalbare en schaalbare oplossing tegen netcongestie.**

Liander heeft medewerking verleend om LAB als pilotgebied voor de implementatie hiervan geschikt te maken. Hiermee wordt bijgedragen aan het oplossen van netcongestie in het plangebied (en direct omgeving, waaronder Lelystad Airport). In samenwerking met de provincie Flevoland wordt nu geanalyseerd of dit ook op andere bedrijventerreinen binnen de provincie toe-/inpasbaar is.





5.0 OVER LAB BEHEER

De kwaliteit en het functioneren van bedrijventerreinen hebben directe invloed op de vitaliteit van de lokale en regionale economie en zorgen in belangrijke mate voor structurele werkgelegenheid. Het is dan ook belangrijk om dit voor lange termijn te borgen.

Bij de ontwikkeling van Lelystad Airport Businesspark heeft OMALA uitdrukkelijk ook die lange termijn focus. Mede ingegeven door de lange termijn van ontwikkeling van het gehele gebied. Daarom is gebiedsmanagement een onmisbare schakel. Om de contractuele afspraken met de kaveleigenaren (van bouw kavels binnen LAB) en de kwaliteit van het plangebied te waarborgen is LAB Beheer B.V. als entiteit opgericht. LAB Beheer B.V. is een volle dochter van OMALA.

Bij verwerving van een kavel worden kaveleigenaren lid van deze gebiedsmanagementorganisatie. Vanuit LAB Beheer wordt een aantal basisdiensten en aanvullende diensten georganiseerd, waarmee hoogwaardige kwaliteit van het gebied en een goed vestigingsklimaat kunnen worden bewerkstelligd. Denk hierbij aan veiligheid, waaronder camerabewaking en KVO-B, glasvezel, signing (wayfinding) en community building.

Het gebiedsmanagement is in 2023 zichtbaar geworden voor de gebruikers op LAB. Niet alleen door het onderhouden van de contacten met de ondernemers, maar ook omdat geleidelijk aan voorzieningen in het gebied zichtbaar zijn geworden. In 2023 is onder meer gestart met het plaatsen van verwijzingsborden in die delen waar de ondernemers zijn gehuisvest. De uitrol van deze eerste fase is begin 2024 afgerond.

5.1 GROENBEHEER

Gemeente Lelystad en LAB zijn in overleg over de gewenste toekomstige vorm van beheer van de gebieden van LAB, die geleidelijk aan worden opgeleverd en moeten worden beheerd en onderhouden. LAB streeft er naar een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren en te beheren en daarbij hoort ook een duurzame en hoogwaardige inrichting. Hiertoe heeft binnen OMALA/LAB Beheer een herijking plaatsgevonden met als doel de mogelijkheden van een natuurinclusief bedrijventerrein te verkennen. Hiermee speelt OMALA in op de laatste ontwikkelingen op dit vlak voor bedrijventerreinen. Zodra de mogelijkheden hiervoor zijn onderzocht, vindt overleg plaats met de gemeente over het beheer hiervan. Vanuit de duurzaamheidsambities voor LAB is de doelstelling van LAB dat de aanwezige groenvoorzieningen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd.

5.2 VEILIGHEID

Lelystad Airport Businesspark behoort tot de best beveiligde bedrijventerreinen in Nederland. De ondernemers doen er alles aan om de veiligheid op Lelystad Airport Businesspark te bestendigen en waar mogelijk te verbeteren. In 2023 zijn de voorbereidingen getroffen om wederom het certificaat KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen) in het voorjaar 2024 te kunnen behalen. In 2023 is gestart met het plaatsen van extra camera's op LAB. Het plaatsen gaat in goed overleg met het bestuur van OCL, die zelf op Larserpoort camera's in beheer heeft. Zo wordt gezamenlijk ingekocht en is een gezamenlijke server aangeschaft. Afwijkende of potentieel gevaarlijke situaties worden nauwlettend geobserveerd en er wordt gesurveilleerd. In 2023 hebben zich gelukkig weinig bijzonderheden voorgedaan.

5.3 SIGNING EN WAYFINDING

In 2023 is gestart met de uitrol van de nieuwe borden (bewegwijzering en welkomstborden). Deze eerste fase wordt begin 2024 afgerond. Na vestiging van nieuwe bedrijven wordt het aantal borden uitgebreid.

5.4 PACT

In 2023 zijn de pachtovereenkomsten met de Lelystadse Boer voor twee gebieden, die vooralsnog niet in ontwikkeling zijn genomen, gecontinueerd.



6.0 FINANCIËEL VERSLAG

OMALA N.V. is gebiedsontwikkelaar van Lelystad Airport Businesspark, maar niet volledig in de klassieke risicodragende zin. Voor de deelgebieden A6 District en Flight District I waarvan het grondbezit al gedeeltelijk in publieke handen was, is dat nog wel het geval.

OMALA is beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Airport Garden City C.V. waarin de gemeenten Lelystad en Almere en de provincie Flevoland als vennoten hun gronden en/of financiële middelen hebben ingebracht ten behoeve van de ontwikkeling van Lelystad Airport Businesspark.

Voor het plandeel in Flight District I, dat tegenover de nieuwe Terminal van Lelystad Airport ligt, is in 2017 een samenwerking aangegaan met Schiphol Real Estate (ook in

de vorm van een CV/BV construct). De financiering, het risico en het rendement worden 50%-50% gedeeld. In de deelgebieden A6 District en Flight District II is sprake van een model van 'gecontroleerde zelfrealisatie' door de betreffende private grondeigenaar. OMALA treedt namens deze grondeigenaar op als 'gedelegeerd ontwikkelaar' en fungeert als aanspreekpunt, projectleider voor zowel de ontwikkeling als de aanleg van de infrastructuur en ontvangt daarvoor een vergoeding. Het volledige ontwikkelingsrisico van deze plandelen ligt bij de grondeigenaar.

In Flight District III is de grond die in private handen was door OMALA verworven en direct doorgeleverd aan de eindgebruiker. En daarmee onderdeel geworden van de gebiedsontwikkeling.



6.1 FINANCIËLE STURING GEBIEDSONTWIKKELING

Voor een langjarige gebiedsontwikkeling is het van belang om te kunnen sturen op het projectresultaat, de benodigde financiering, de ontwikkeling van het risicoprofiel en de voortgang en planning. Het belangrijkste instrument voor deze financiële sturing is de grondexploitatie. De diverse rollen van OMALA bij de verschillende deelgebieden zijn ook uitgangspunt voor onze grondexploitatie waarin uitsluitend de kosten en opbrengsten waarover OMALA risico loopt, zijn opgenomen.

OMALA herzielt jaarlijks haar grondexploitatie en voor de sturing op kortere termijn stelt OMALA jaarplannen en jaarbegrotingen op. Herziene grondexploitaties, jaarplannen en -begrotingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, aandeelhouders respectievelijk vennoten.

6.2 ONTWIKKELING FINANCIËEL PERSPECTIEF

Het financieel perspectief van de gebiedsontwikkeling heeft zich de afgelopen jaren sterk verbeterd. Enerzijds is het saldo van de grondexploitatie verbeterd door de voortgang, de marktwikkelingen en gronduitgiften, anderzijds is het risicoprofiel verminderd door onze samenwerking met de private grondeigenaren en Schiphol Real Estate.

Het huidige saldo van de grondexploitatie is positief en voldoende robuust om ook de mogelijke ontwikkelingsrisico's die zich nog kunnen voordoen, op te kunnen vangen. Dit betekent dat het de verwachting is dat alle investeringen van OMALA, waaronder ook de plankosten en rente, ruimschoots kunnen worden terugverdiend.

6.3 FINANCIERING

Voor de gebiedsontwikkeling hebben de publieke aandeelhouders van OMALA € 3 miljoen kapitaal ter beschikking gesteld en leningsfaciliteiten van in totaal € 28,5 miljoen. Eind 2023 was hiervan € 4,8 miljoen opgenomen. Op basis van het huidige financieel perspectief is te verwachten dat na afronding van de gebiedsontwikkeling deze bedragen worden terugbetaald aan de aandeelhouders en dat er tevens ruimte is voor een resultaatuitkering.

OMALA in de Media/ Pers



**OMALA N.V. VERLENGT
DUURZAME RELATIE MET
LELYSTADSE UITDAGING**
10 april 2024



**TOPKLASSE BEDRIJFS-
LOCATIE OP LELYSTAD
AIRPORT BUSINESSPARK**
26 maart 2024



**NIEUWE SIGNING VOOR
LELYSTAD AIRPORT BUSI-
NESSPARK**
21 maart 2024



**DHG VERWERFT LOCATIE
VAN 19 HECTARE OP
LELYSTAD AIRPORT
BUSINESSPARK**
22 september
2023



**ONNO ZWART NIEUWE
DIRECTEUR BIJ OMALA N.V.**
1 juni 2023



**VOLGENDE STAP IN
HET PROJECT LAB –
CIRCULAIR WATER**
24 maart 2023



**OPENING ZUIDELIJKE
ONTSLUITINGSWEG**
16 februari 2023



VISIE DUURZAAMHEID

In 2015 hebben alle 193 landen, die lid zijn van de Verenigde Naties (VN), de 'Sustainable Development Goals' (SDG) aangenomen. Met deze doelen wordt beoogd in 2030 een duurzame wereld voor iedereen te bereiken, waarin niemand wordt buitengesloten.

OMALA levert op Lelystad Airport Businesspark een op wereldschaal wellicht bescheiden, maar daardoor niet minder belangrijke en zichtbare bijdrage aan deze duurzame ontwikkelingsdoelen.



Wij realiseren een circulair watersysteem in LAB. Door de toepassing van een gescheiden vacuümriolering verhogen wij in aanzienlijke mate de efficiëntie van het watergebruik.

Bij sanitair water wordt tot 90% bespaard op drinkwaterverbruik. Uit deze ingedikte reststroom kunnen in de toekomst grondstoffen teruggewonnen worden. Door het gescheiden inzamelen van zwart- en grijswater ontstaat de mogelijkheid om lokaal het grijswater te zuiveren tot drinkwater. Hiermee ontstaat een lokale kringloop van drinkwater, circulair water dus. Deze lokale kringloop draagt bij aan de verdere verduurzaming van de groep bedrijven die zich vestigt op LAB. Uiteindelijk is dit project ook een voorbeeld voor andere bedrijventerreinen in Nederland maar ook daarbuiten.



Wij bevorderen de energietransitie naar duurzame energie. Wij stimuleren de productie van hernieuwbare energie om het aandeel hernieuwbare energie in de globale energiemix te vergroten. Daarnaast organiseren wij

op gebiedsniveau de mogelijkheden om energie uit te wisselen of op te slaan om hiermee de zelfvoorzienendheid, betrouwbaarheid en betaalbaarheid van energie op LAB te vergroten. Wij promoten de investering in energie-infrastructuur en schone energietechnologie. Wij zoeken samenwerking met partijen voor productie, distributie en levering van waterstof aan bedrijven op LAB.



Wij dragen bij aan een brede welvaart.

De economische groei per capita in stand houden en tot meer economische productiviteit komen door diversificatie, technologische modernisatie en innovatie. Ook door de klemtoon te leggen op sectoren met hoge toegevoegde waarde voor de brede welvaart. Wij beogen de creatie van waardige jobs, ondernemerschap, creativiteit en innovatie. En moedigen de groei aan van micro-, kleine en middelgrote ondernemingen.



Wij accommoderen innovatieve bedrijvigheid.

Wij bevorderen een duurzame industrialisering. Wij ontwikkelen een kwalitatieve, betrouwbare, duurzame en veerkrachtige infrastructuur ter ondersteuning van de economische ontwikkeling en menselijk welzijn. Toegankelijk voor iedereen, waarbij de focus ligt op een grotere doeltreffendheid bij het gebruik van hulpbronnen en van schonere en milieuvriendelijke technologieën en industriële processen. Waar mogelijk moedigen wij wetenschappelijk onderzoek aan door samen te werken met kennisinstellingen, dan wel bedrijven te werven die veel onderzoeks- en ontwikkelingswerkers nodig hebben.



Wij bouwen mee aan een duurzame en circulaire werk- en leefomgeving en samenleving. Wij zorgen voor duurzame en veilige verkeerssystemen.

Door het nemen van klimaat adaptieve maatregelen zorgen wij dat wij beschermd zijn tegen de impact van hitte, droogte en wateroverlast. We streven naar het verbeteren van de luchtkwaliteit en het realiseren van groene en toegankelijke openbare ruimten.



Wij stimuleren het gebruik en de toepassing van duurzame en circulaire materialen. Wij stimuleren duurzaam beheer en het efficiënte gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Wij beperken afval(water) productie. Wij moedigen bedrijven aan om

duurzaamheidsinformatie te integreren in hun rapporteringscyclus, te beginnen bij onszelf. In het verlenen van opdrachten aan derden stimuleren wij duurzame praktijken. Wij ontwikkelen en implementeren instrumenten om de impact te monitoren van duurzame ontwikkeling.



Wij versterken de biodiversiteit. Wij werken aan het behoud, herstel en duurzaam gebruik van ecosystemen. Wij beschermen leefgebieden en nemen maatregelen om de invoering van invasieve uitheemse soorten in water en

landecosystemen en hun impact te beperken. Wij hebben ecosysteem- en biodiversiteitswaarden geïntegreerd in de planning, ontwikkelingsprocessen, strategieën en plannen. Wij hebben de middelen georganiseerd om deze te realiseren en te behouden.



Wij werken in strategische partnerships.

Doeltreffende openbare, publiek-private en maatschappelijke partnerships moedigen wij aan en bevorderen wij. Daarbij voortbouwend op de ervaring en het netwerk van partnerships.

Lab

LELYSTAD
AIRPORT
BUSINESSPARK

COLOFON

TEKSTEN: OMALA N.V.
VORMGEVING:
FOTOGRAFIE:

LELYSTAD AIRPORT BUSINESSPARK,
EEN ONTWIKKELING VAN OMALA N.V.

Pelikaanweg 44
8218 PG LELYSTAD
0320-820216

