LOCATIESTUDIE XL BUSINESS-PARK 2

Fase 1 van de locatiestudie

19 juli 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	19 juli 2022
PROJECTLEIDER	ir. T.B.J. Bremer
OPDRACHTGEVER	Gemeente Almelo
PROJECTNUMMER	20220435
AUTEUR	Wouter Timmerman
STATUS	Eindconcept



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave **3**
1. Inleiding **4**
2. Uitgangspunten **4**
3. Resultaten fase 1 **7**
4. Conclusies fase 1 **10**

1. INLEIDING

De uitgifte van grootschalige bedrijfskavels is de laatste jaren in de regio Twente fors toegenomen. Om te onderzoeken wat de toekomstige behoefte aan grootschalige bedrijfskavels in Twente is, heeft de Stec Groep onderzoek gedaan naar deze toekomstige behoefte. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er niet voldoende aanbod in Twente beschikbaar is om in de ruimtevraag (hoge scenario) op lange termijn te voorzien. De regio Twente wil deze ruimtevraag graag bedienen door het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met grootschalige bedrijfslocaties.

Het Stec onderzoek omvatte een GIS-studie, waarin op een vijftal criteria een eerste locatieonderzoek was opgezet. In overleg met de gemeente, wordt nu een meer gedetailleerd locatieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de onderbouwing van de locatie, waarbij de criteria uit het Stec onderzoeken met de volgende onderdelen worden uitgebreid:

- Betere onderbouwing van de criteria afstand tot een A-weg en een afslag: we begrijpen de voorkeur, maar de vraag is welke maximale afstanden nog acceptabel zouden zijn en of dat tot extra locatie-opties zou leiden.
- Natuurgebieden: Uitgebreidere beoordeling dan in Stec rapport, niet voor alle natuurgebieden is afstand het maatgevende criterium.
- Milieuzonering: Vaststellen gewenste milieuzonering en toetsing hiervan op de locaties om mogelijke milieuhinder bij woningen te kunnen beoordelen.
- Landschap en zichtbaarheid: de landschappelijke waarden (ook belangrijk doel uit omgevingsvisie) en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing zijn mede maatgevend.
- Verkeer: verwachten we dat de ontsluiting tot problemen kan leiden?

Op basis van deze locatiecriteria kan een goede afweging worden gemaakt van mogelijke locaties, effecten van ontwikkelen op deze locaties, mogelijke maatregelen om deze effecten te mitigeren en de meest wenselijke locatie, waarbij het onderzoek ook voldoet aan de vereisten uit de MER-wetgeving. Dit document bevat de eerste fase van de locatiestudie waarin de verder te onderzoeken locaties bepaald worden. De meest geschikte locaties uit deze 1^{e} fase worden vervolgens in de 2^{e} fase geanalyseerd en beoordeeld met behulp van reeds beschikbare (openbare) data en expert judgement. De analyses en beoordelingscriteria worden samengevat in een scorecard. De locaties kunnen vervolgens door middel van de scorecard en de analyses met elkaar vergeleken worden.

2. UITGANGSPUNTEN

Voor de locatiestudie wordt met behulp van ArcGIS op basis van de voorwaarden naar mogelijke locaties gezocht. In de volgende tabel (Tabel 1) worden de voorwaarden weergegeven, deze kunnen in het verdere proces nog aangepast en aangevuld worden. Ook is de beschikbaarheid van de data weergegeven door middel van de bron weergave. Onder de tabel worden de keuze voor de verschillende voorwaarden onderbouwd. Verder is het zoekgebied beperkt tot de regio Twente, hiervoor is in het model de grenzen van de omgevingsdienst Twente gebruikt.

Tabel 1 Voorwaarden voor de locatie: 1e fase

Voorwaarden	Parameter	Data
Mobiliteit	3 kilometer afstand van een snelweg (A wegen en de N18, N35 en de N36) of 1 kilometer van een provinciale weg. 5 km afstand van een hoofdvaarweg (CEMT klasse IV en V)	Arcgis online Arcgis online
Ecologie	Niet in een beschermd natuurgebied, water of bos en op 200 meter afstand van Natura 2000	Provincie (omgevingsvisie) / ruimtelijke plannen / Arcgis online
Milieubeschermings-zones	Niet in de milieubeschermingszone waterwingebied	Provincie
Milieuzonering	200 meter afstand tot woonkernen (met milieuzonering aan de randen minimaal milieucategorie 4.1)	Arcgis online / Ruimtelijke plannen
Landschap	Op basis van de omgevingsvisie van Overijssel zijn alle landschappen in dezelfde mate beschermd. Het uitsluiten van beschermde landschappen resulteert in geen mogelijke locatie.	
Bestaande bebouwing	Niet op bestaande bebouwing zoals opgenomen in bestemmingsplannen wonen, woongebied, bedrijf, bedrijventerrein, gemengd, centrum, maatschappelijk, detailhandel	Ruimtelijke plannen
Omvang locatie	Minimaal 70 hectare met aaneengesloten (56 hectare uitgeefbaar) met percelen van 2 hectare.	Arcgis model

MOBILITEIT

Voor het toekomstige bedrijventerrein is de multimodaliteit belangrijk. Als eis wordt dan ook opgenomen dat de locatie een mogelijke verbinding heeft met zowel de weg als het water.

Water

Om een verbinding over het water tot stand te brengen dient een vaarweg in de buurt gelegen te zijn. Op basis van de ervaringen van het bedrijventerrein XL parken is gekozen om een afstand van maximaal 5 kilometer tot het nieuwe bedrijventerrein aan te houden. Bij een afstand van meer dan 5 kilometer is er geen sprake meer van een duurzame verbinding.

Weg

Voor een afstand van de weg zijn geen vaste afstanden bekend. Op het gebied van de verkeerskunde gaat het met name om de doorstroming en is de afstand tot de snelweg niet relevant. Bedrijfseconomisch gezien is een snelle afwikkeling naar en van de snelweg wel relevant, alleen is dit op basis van onderzoek niet op voorhand uit te drukken in afstanden. Ook op het gebied van verkeersoverlast en verkeersdruk is bij een kortere afstand minder kans op overlast. Behalve ligging naast snelwegen kan de ligging aan een provinciale weg ook voor een goede bereikbaarheid zorgen. De ligging nabij snelwegen of langs een provinciale weg is dan ook relevant voor het goed functioneren van een bedrijventerrein. Op basis van gesprekken met experts binnen Rho op het gebied van verkeer en bedrijfseconomie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het zoekgebied:

- 3 kilometer van snelwegen (naast de A-wegen zijn dit ook de N18, N35 en de N36) of 1 kilometer van provinciale wegen.
- 5 kilometer van vaarwegen (CEMT klasse IV en V)

ECOLOGIE

Een bedrijventerrein in NNN of Natura 2000 is uitgesloten. Ook is een zone van 200 meter om Natura 2000 uitgesloten, vanwege het voorkomen van verstoring door geluids- en lichthinder dat dit veroorzaakt in het natuurgebied. Ook zijn

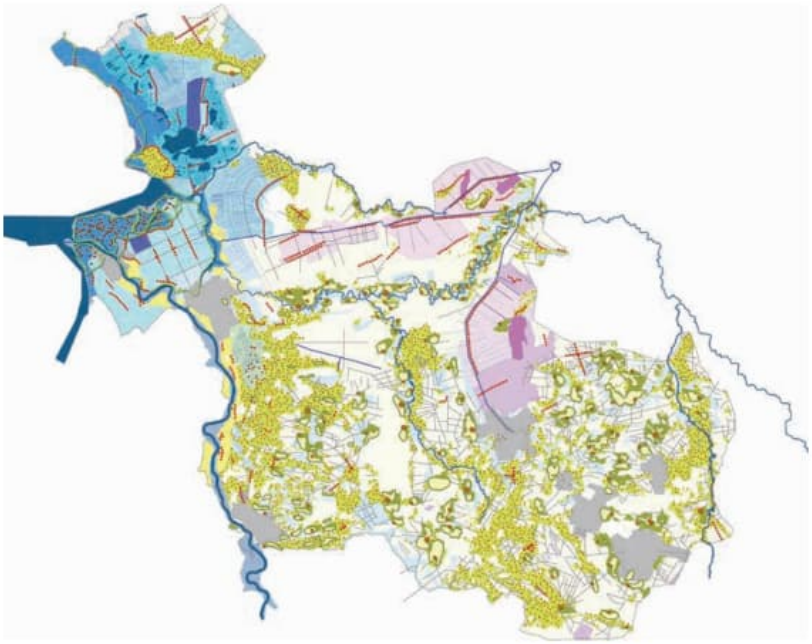
bossen en waterpartijen uitgesloten in de locatiestudie, omdat grote bossen kappen of meren dempen niet wenselijk zijn. Enkele boslocaties en water worden hierdoor ook uitgesloten. Dit betreft kleine oppervlaktes, waardoor er geen locaties afvallen door dit criterium. Bij het bekijken van mogelijke locaties en het bepalen van de mogelijke omvang van mogelijke locaties zal deze mogelijkheid wel meegenomen worden.

MILIEUBESCHERMINGSZONES

Een bedrijventerrein op een waterwingebied is niet mogelijk en wordt dan ook uitgesloten in de locatiestudie. Ook is een bedrijventerrein niet wenselijk in een stiltegebied. De provincie Overijssel heeft echter wegens handhaving gekozen om geen stiltegebieden te bepalen binnen de Provincie. Grondwaterbeschermingszones en Boringsvrijezones werken beperkend voor een bedrijventerrein, maar maakt de locatie niet ongeschikt. Deze zones worden dan ook meegewogen in fase 2 maar in deze fase nog buiten beschouwing gelaten.

LANDSCHAP

In de locatiestudie van de Stec groep werden ook sommige beschermde landschappen uitgesloten. In de omgevingsvisie van Overijssel wordt geen onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau van de verschillende landschappen (zie Figuur 1). Doordat heel Overijssel bestaat uit beschermde landschappen is dit niet als criteria opgenomen. In fase 2 wordt het effect op het landschap wel meegewogen.





Figuur 1 Landschapstypen provinciale Omgevingsvisie

MILIEUZONERING

Op het beoogde bedrijventerrein worden maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Middels milieuzonering kan dit aan de randen teruggebracht worden tot 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter voor een 'rustige woonwijk'.

Woonkernen

Woonkernen worden met een buffer van 200 meter uitgesloten. In de kernen liggen ook niet milieugevoelige functies zoals bedrijventerreinen en infrastructuur, maar de ligging naast een bedrijventerrein of bestaande infrastructuur is juist gewenst. Daarom is in de kernen een buffer van 200 meter gemaakt op basis van de woonbestemmingen.

Woningen in buitengebied

Voor woonbestemmingen in het buitengebied (burgerwoningen) is een richtafstand van 100 meter aangehouden, aangezien deze woningen vaak in gemengd gebied liggen. Door gebruik te maken van 100 meter in plaats van 200 meter worden locaties waar de mogelijkheid is voor het uitkopen van een woning ook niet volledig uitgesloten. Gezien de mogelijkheid van het uitkopen van een woning dient bij de resultaten deze mogelijkheid meegewogen te worden. Echter het uitkopen van grote hoeveelheden woningen is niet haalbaar of wenselijk. Op de kaarten van de mogelijke locaties zijn de woningen in het buitengebied dan ook geprojecteerd.

GROOTTE LOCATIES

Doordat percelen minimaal 2 hectare dienen te zijn en het gaat om een gebied van minimaal 70 hectare zijn kleine oppervlaktes uit de analyse gehaald. Gebieden die een diameter hebben van minder dan 400 meter zijn uit de analyse gefilterd. Doordat kleine sloten en wegen de oppervlaktes onderbreken en veel potentiële gebieden eruit filteren zijn barrières van 20 meter niet meegenomen in het bepalen van de diameter van een gebied. Deze kleine barrières kunnen in een gebied betrokken worden of verlegd worden en staan de uitvoerbaarheid niet in de weg.

3. RESULTATEN FASE 1

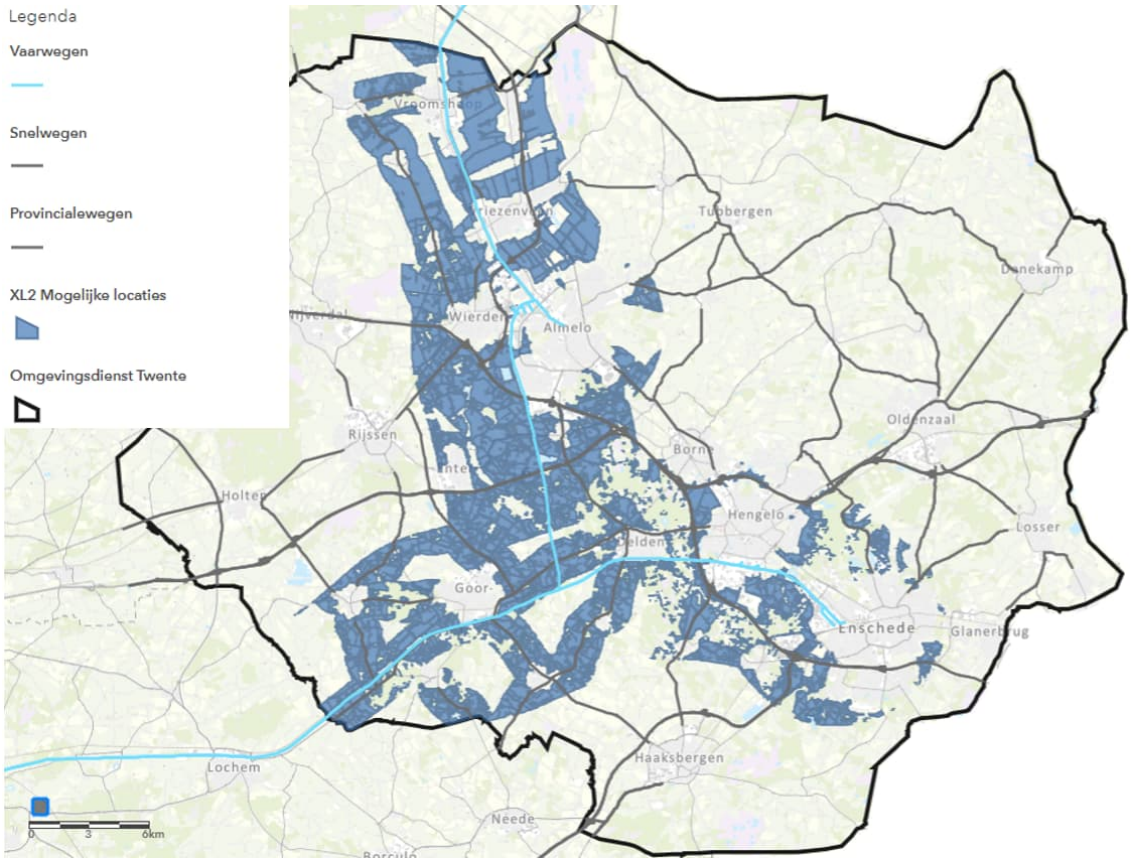
Uit de eerste analyse kwamen veel mogelijke locaties naar voren. Daarom is de GIS-analyse uitgebreid met het uitsluiten van meer locaties waar het realiseren van een groot bedrijventerrein niet logisch is. Deze zijn al toegevoegd in de bovenstaand genoemde uitgangspunten. De toegevoegde uitgangpunten zijn:

- Gebieden met de volgende enkelbestemming op ruimtelijke plannen: Bedrijf, Bedrijventerrein, Bos, Centrum, Verkeer, Water, wonen, woongebied, gemengd, Maatschappelijk, detailhandel (zie figuur 2).
- Woningen in het buitengebied met een milieuzonering van 100 meter voor potentieel gemengd gebied (zie figuur 3).

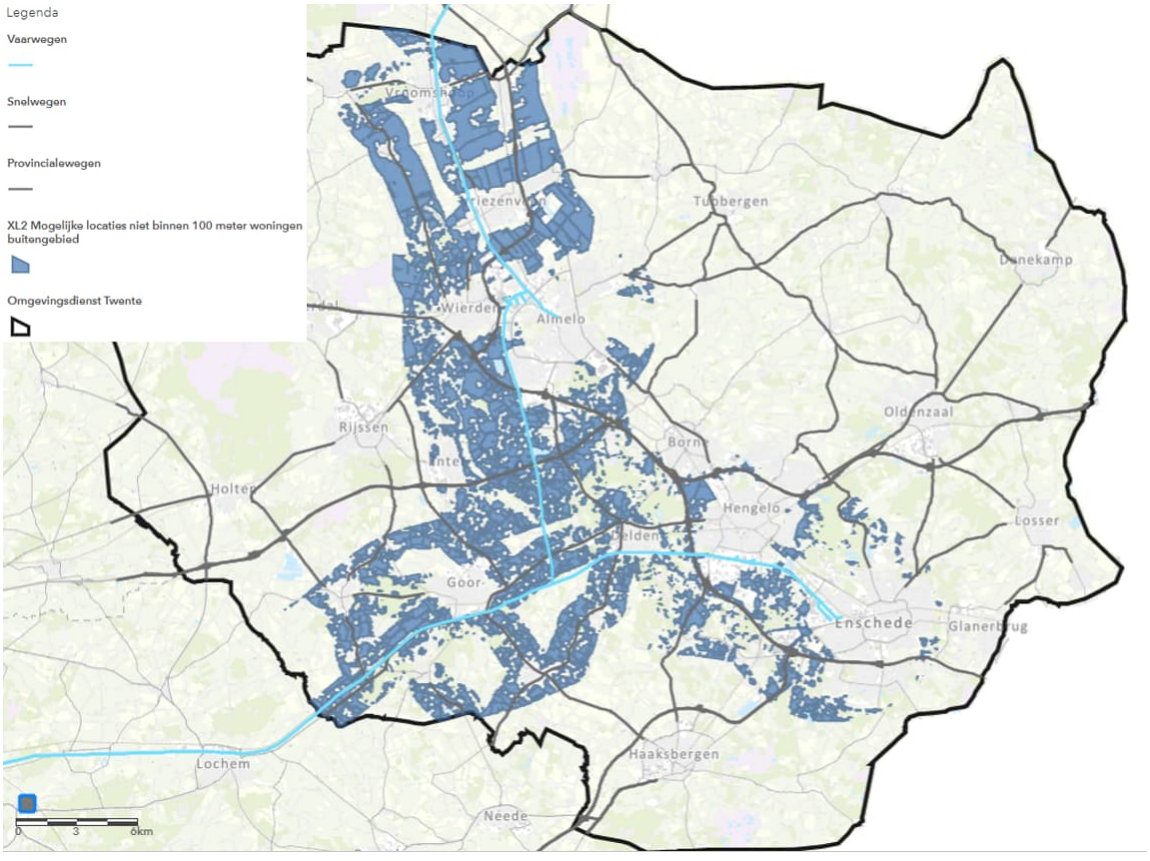
Op basis van de kaarten zijn in figuur 4 de kleinere locaties eruit gefilterd met een diameter van minder dan 400 meter.

Ook zijn twee kaarten gemaakt waarin alleen de locaties binnen een afstand van 1 kilometer van een bestaand bedrijventerrein zijn weergegeven, dit zijn figuur 5 en 6. De reden hiervoor is de wens om een dergelijke ontwikkeling aan te laten sluiten op bestaande structuren in het landschap en niet als een nieuw los element in een open gebied te realiseren. Bij elke kaart is ook boven de schaalstok een indicatief vlak van circa 70 hectare gegeven.

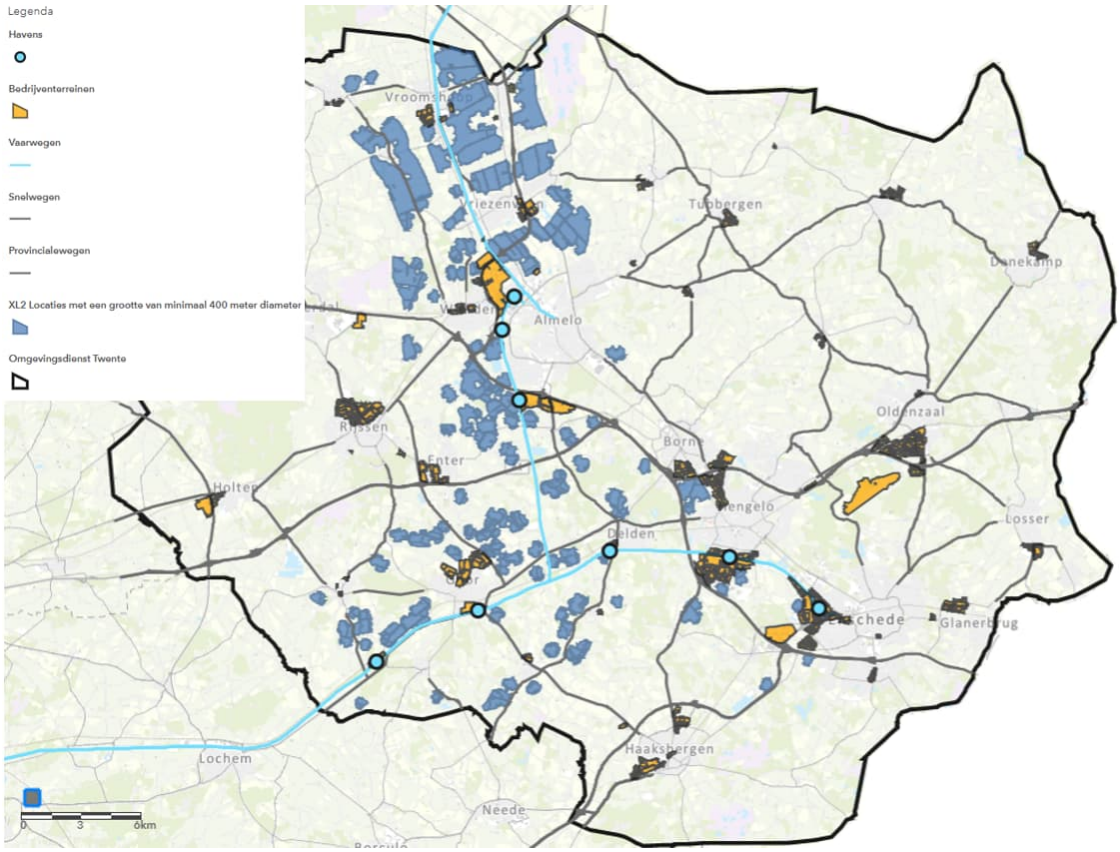
De mogelijke locaties van figuur 6 zijn individueel bekeken. Doordat nog veel locaties over zijn is ook gekeken naar de bereikbaarheid van een bestaande haven/kade, aangezien uit de marktstudie al is gebleken dat dit voor veel grote bedrijven een grote pré is. Hierdoor zijn de locaties afgevallen rond Vriezenveen, Vroomshoop, Den Ham, Enter, Borne, Hengevelde en Bentelo. Voor de locaties rond Enschede kon een totaal oppervlak van 70 hectare niet behaald worden zonder grote hoeveelheden woningen op te kopen, op basis hiervan vielen deze locaties ook af. Op basis van deze analyse blijven 7 mogelijke locaties over die voldoen aan alle criteria. Deze zijn opgenomen in de conclusie.



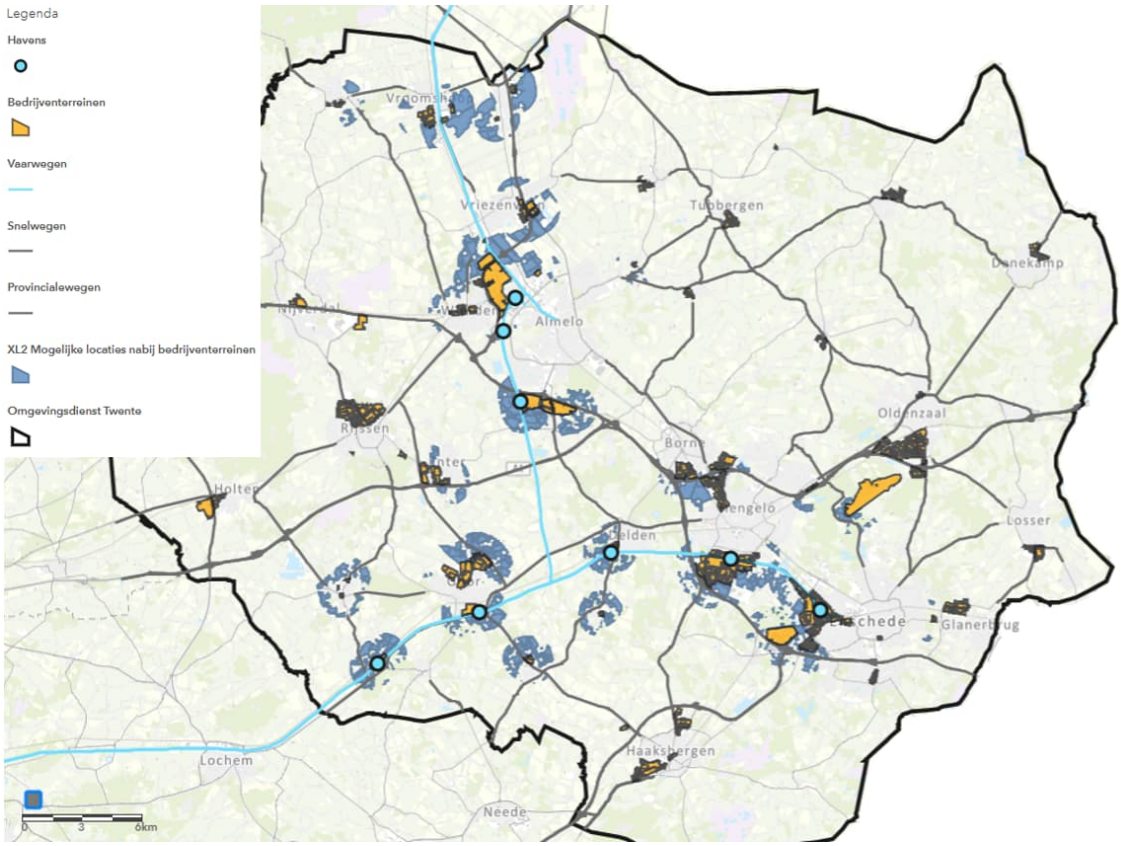
Figuur 2: Mogelijke locaties eerste analyse met indicatief een blok met de omvang van circa 70 hectare boven de schaalstok



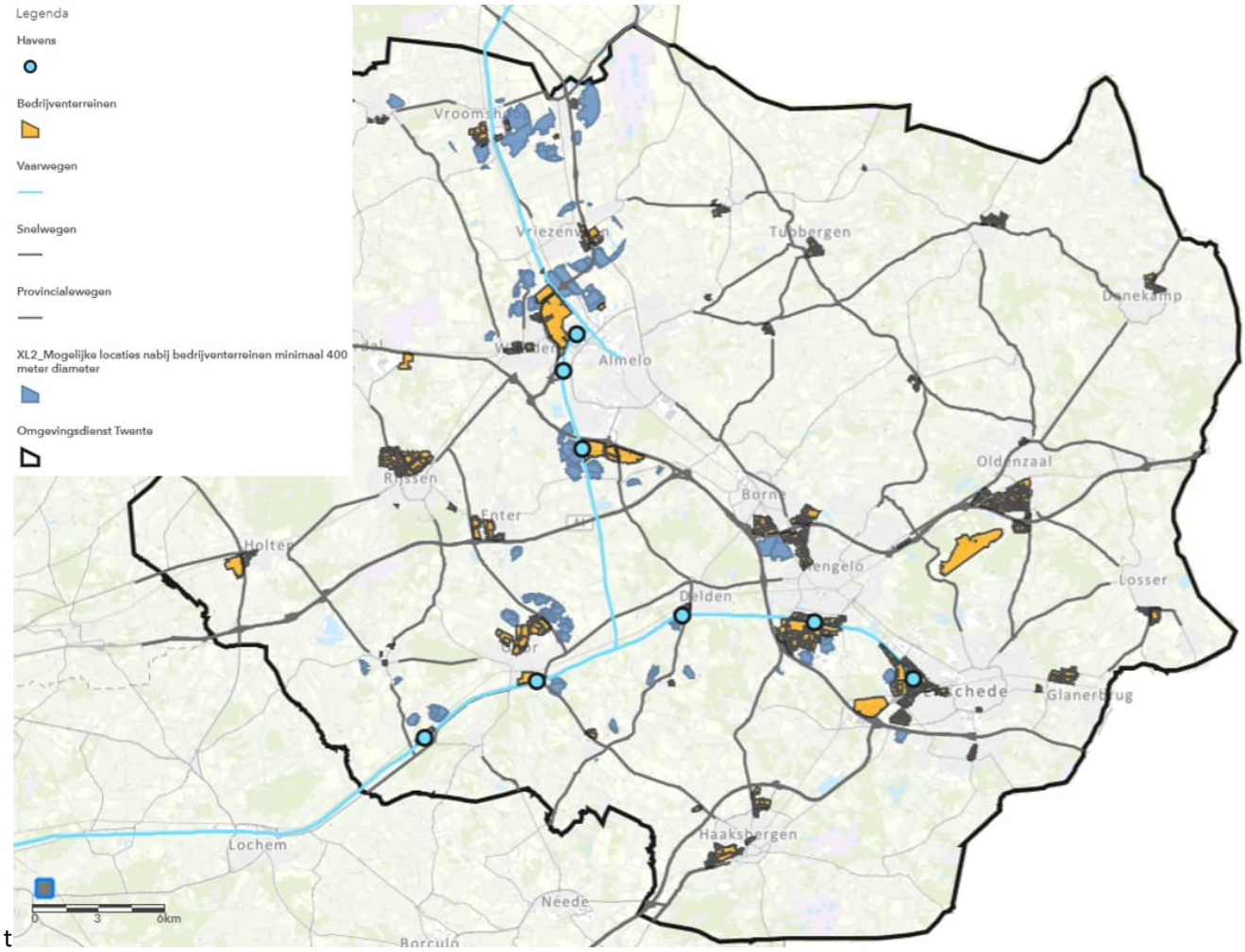
Figuur 3 Mogelijke locaties met milieuzonering woningen buitengebied



Figuur 4 Locaties met een grootte van minimaal 400 meter diameter



Figuur 5 Mogelijke locaties nabij bedrijventerreinen



t

Figuur 6 Mogelijke locaties nabij bedrijventerreinen minimaal 400 diameter

4. CONCLUSIES FASE 1

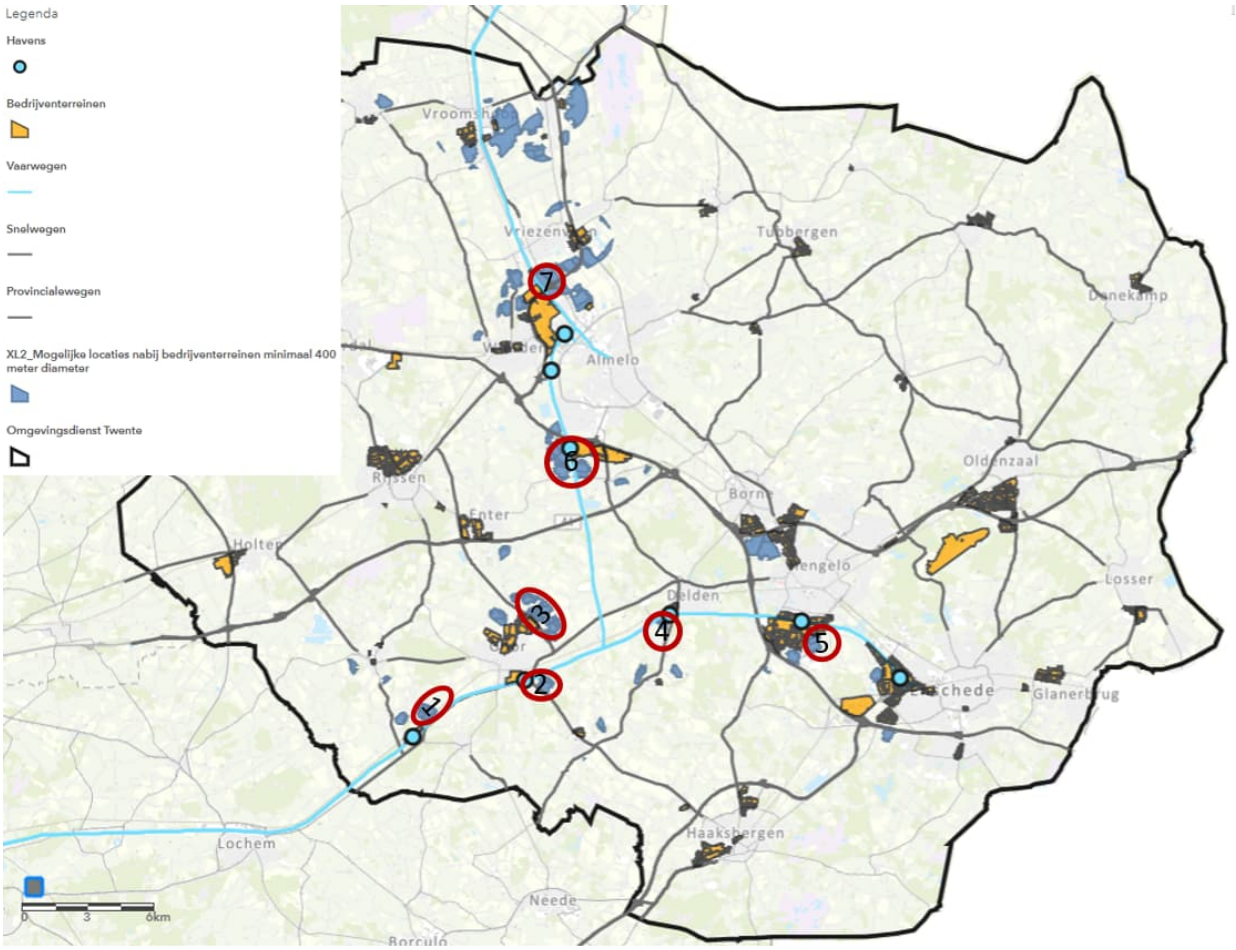
In figuur 7 staan de zeven potentiële locaties uit de GIS-analyse voor een grootschalig bedrijventerrein in de regio Twente. Dit zijn de potentiële locaties die volgen uit de eerste fase van deze locatiestudie. Voor alle locaties geldt dat ze voldoen aan alle criteria zoals vermeld bij de uitgangspunten, inclusief de nabijheid van een bestaand bedrijventerrein en een bestaande haven. Wel geldt voor de meeste locaties dat enkele woningen uitgekocht moeten worden om tot een totaal aaneengesloten oppervlak van 70 hectare te komen. Dit wordt ook als criteria meegewogen in fase 2 van de locatie studie.

De locaties zijn in figuur 8 t/m 15 weergegeven op een luchtfoto. Ook zijn de woningen in het buitengebied toegevoegd en in blauw zijn de vlakken uit de GIS-studie weergeven (vóór het uitsluiten van kleine gebieden; zoals in figuur 3). Dit geeft het huidige gebruik, de omgeving en potentiële omvang van de locaties weer. De zeven potentiële locaties zijn (in willekeurige volgorde):

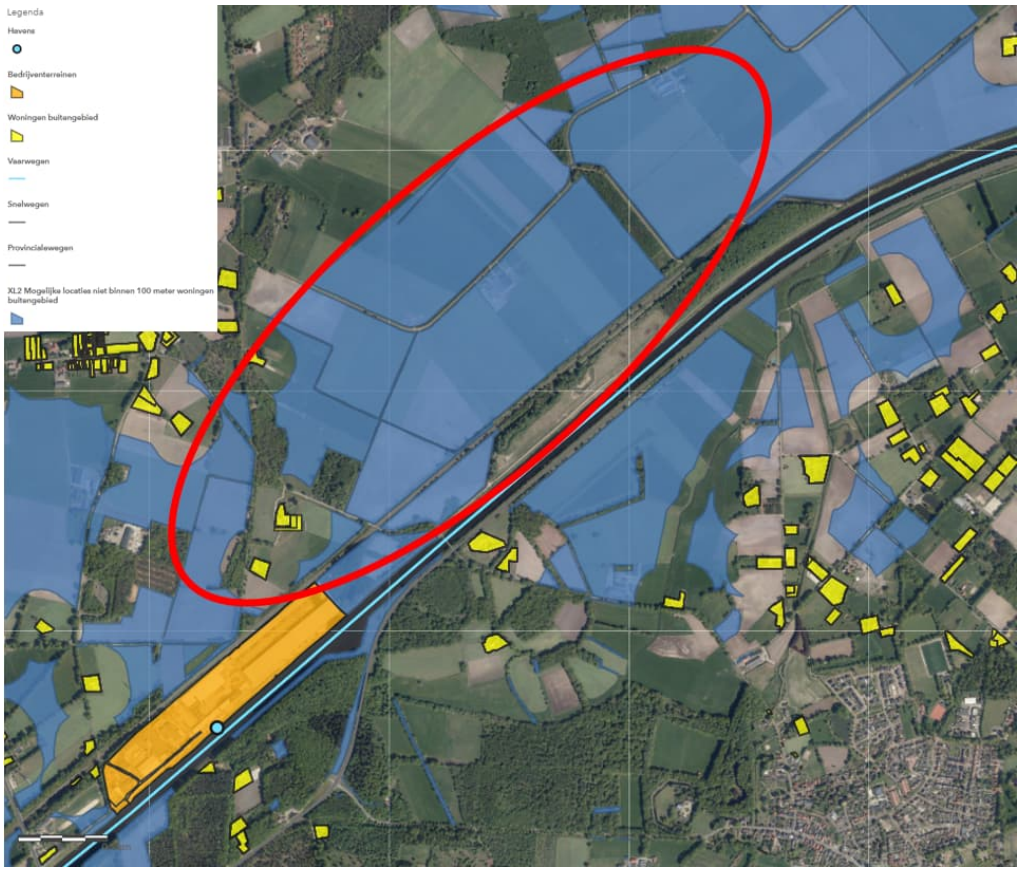
1. Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
2. Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal
3. Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord
4. Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal
5. Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

6. Uitbreiding bedrijventerrein XL (Almelo)
7. Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor

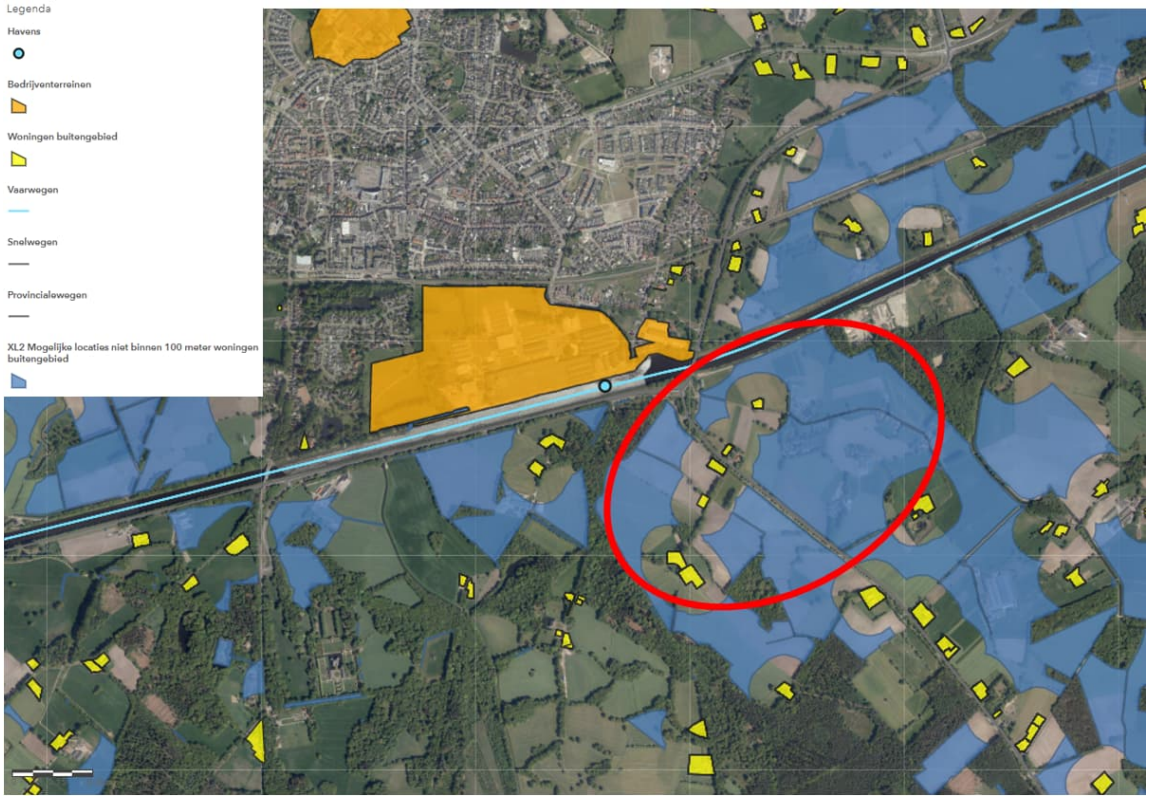
In fase 2 worden deze locaties of een selectie van deze locaties verder geanalyseerd. Op basis van deze analyse kunnen de verschillende locaties vergeleken worden met vooraf bepaalde selectiecriteria.



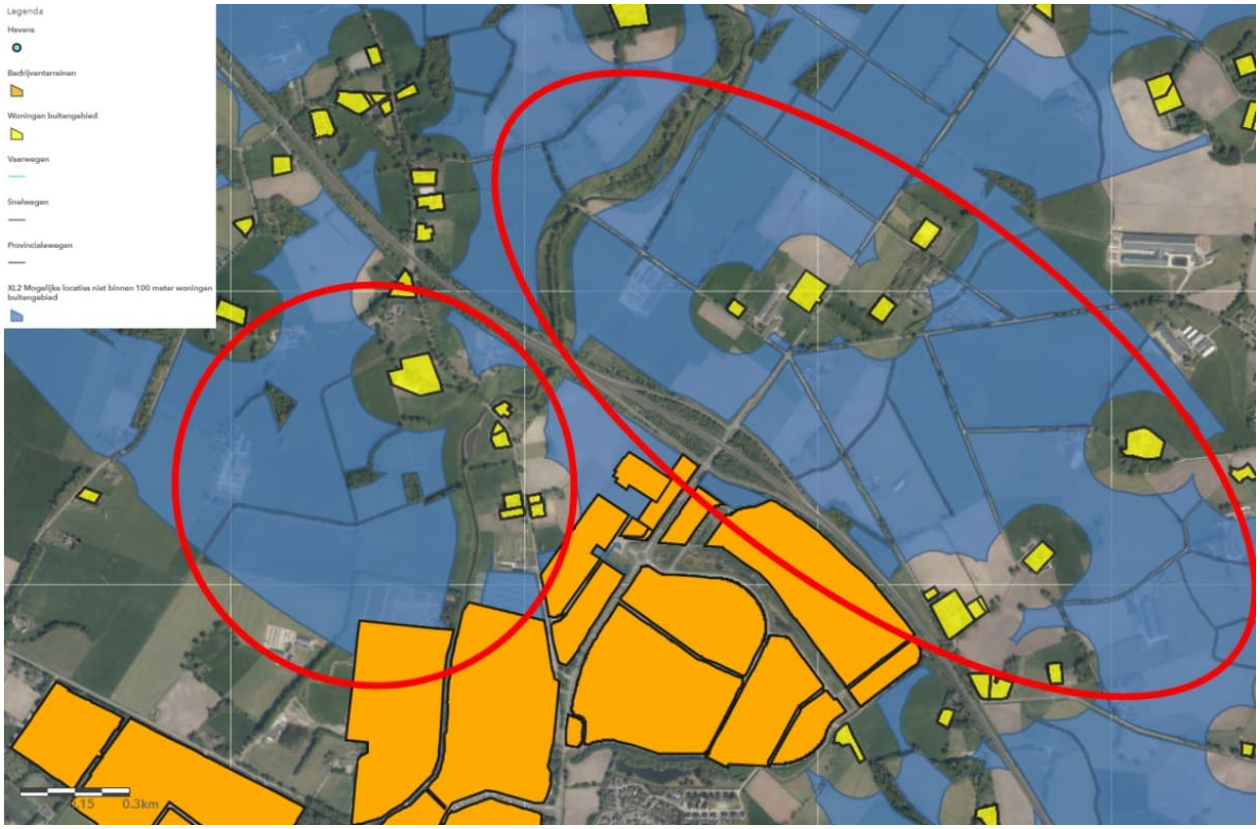
Figuur 7 Potentiële locaties (rood omcirkeld) op basis van de GIS analyse



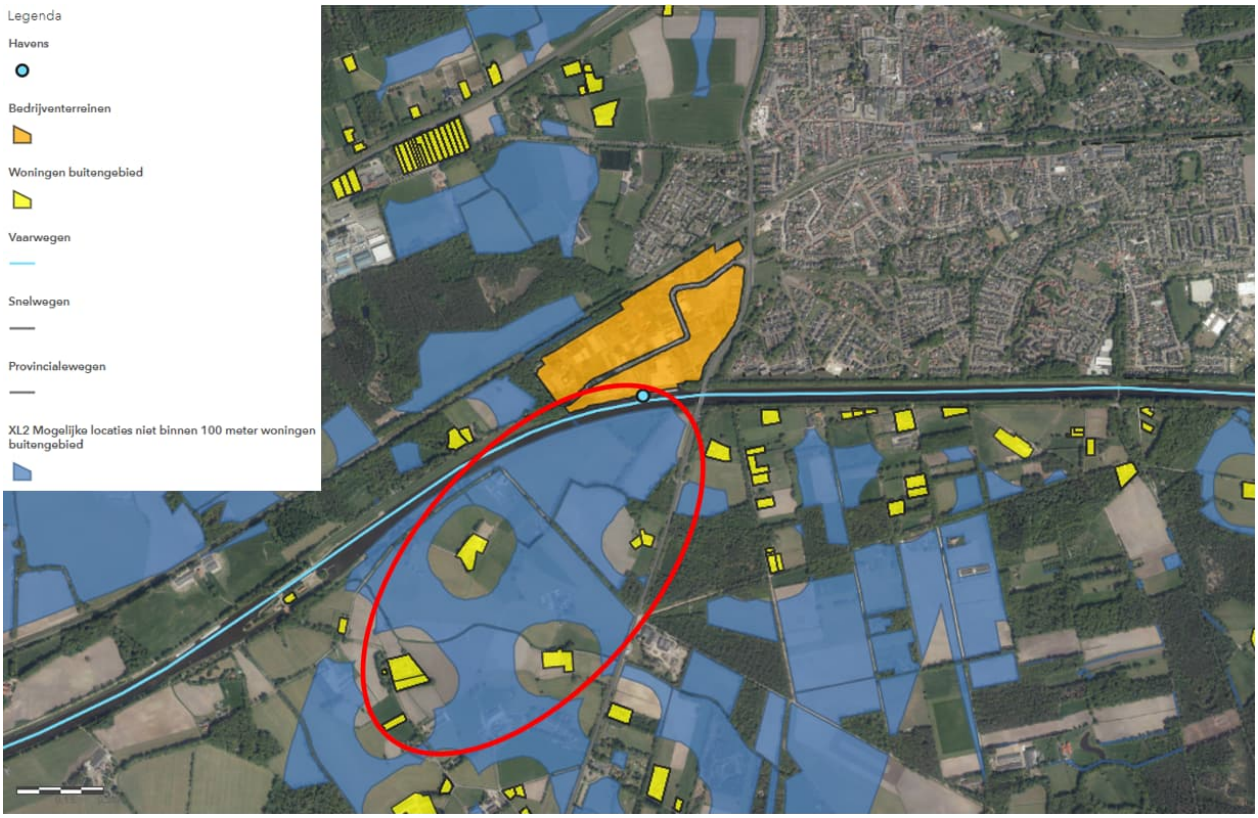
Figuur 8 Locatie 1 (rood omcirkeld) Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)



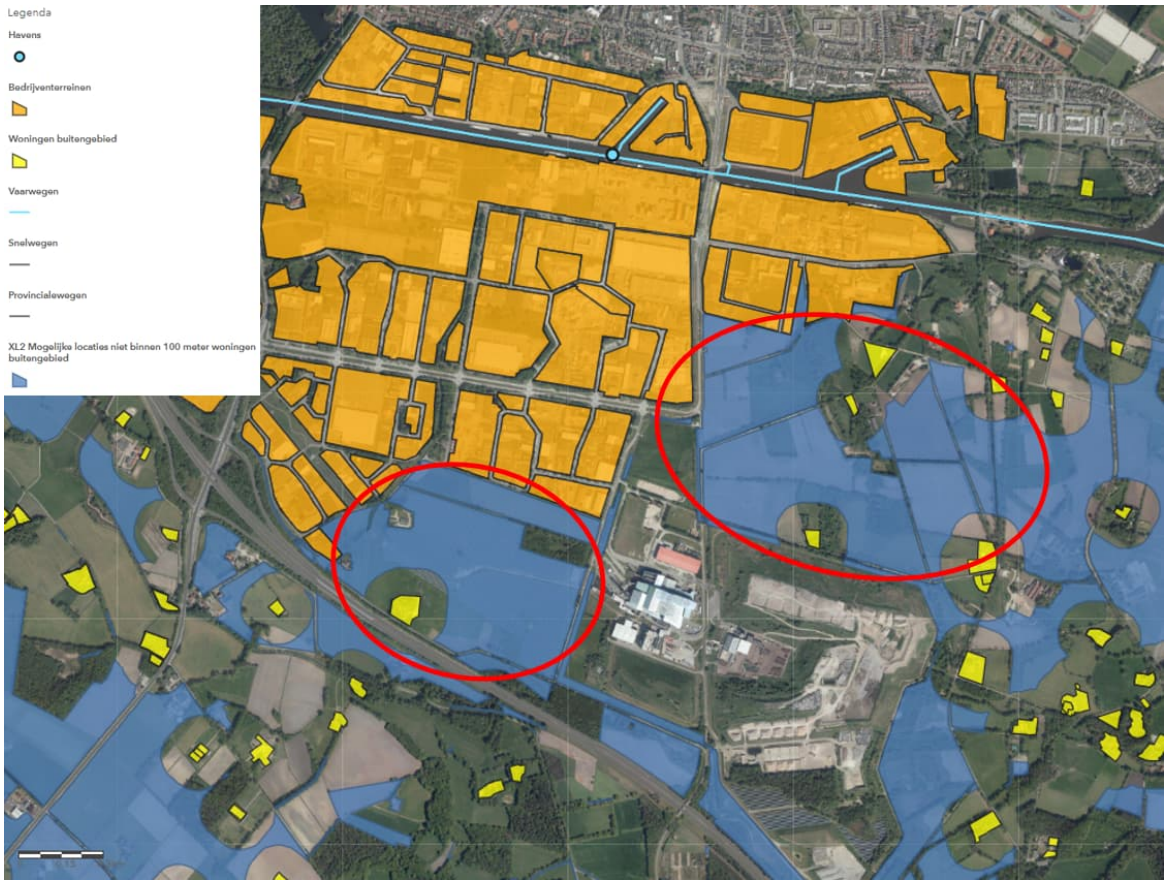
Figuur 9 Locatie 2 (rood omcirkeld) Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal



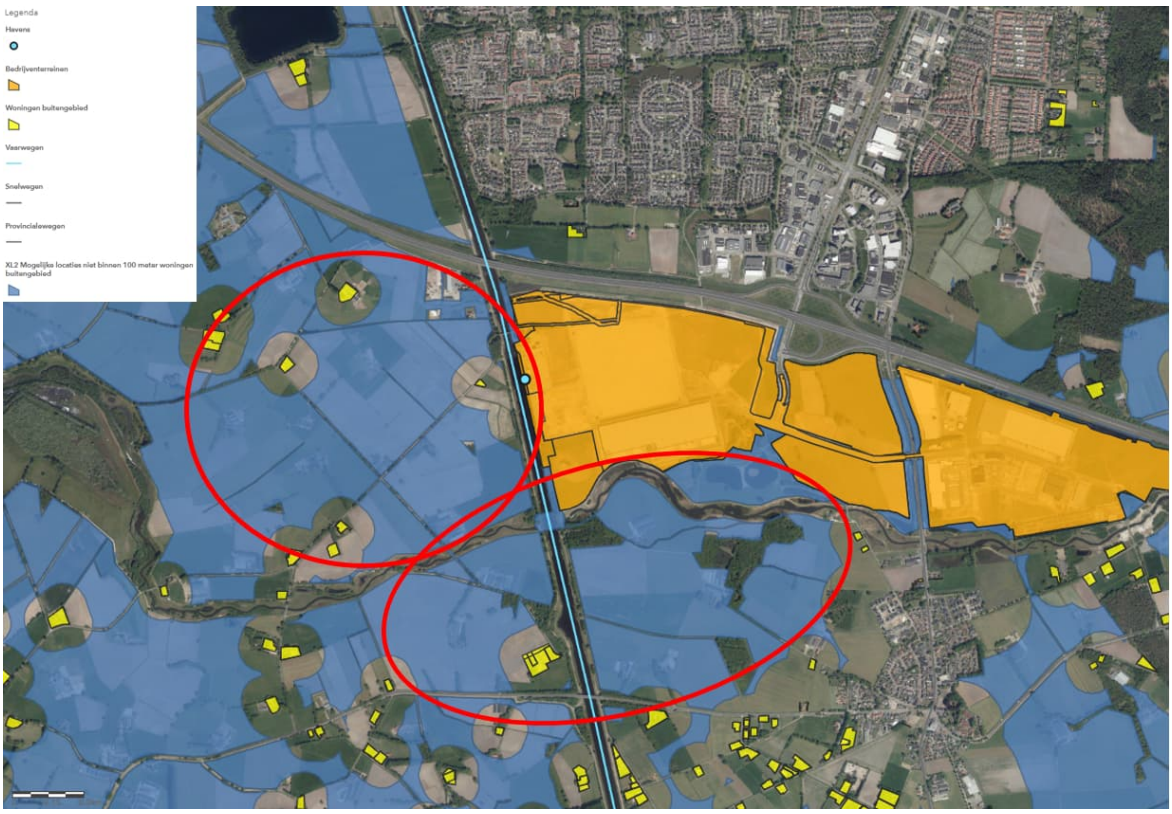
Figuur 10 Locatie 3 (rood omcirkeld) Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord



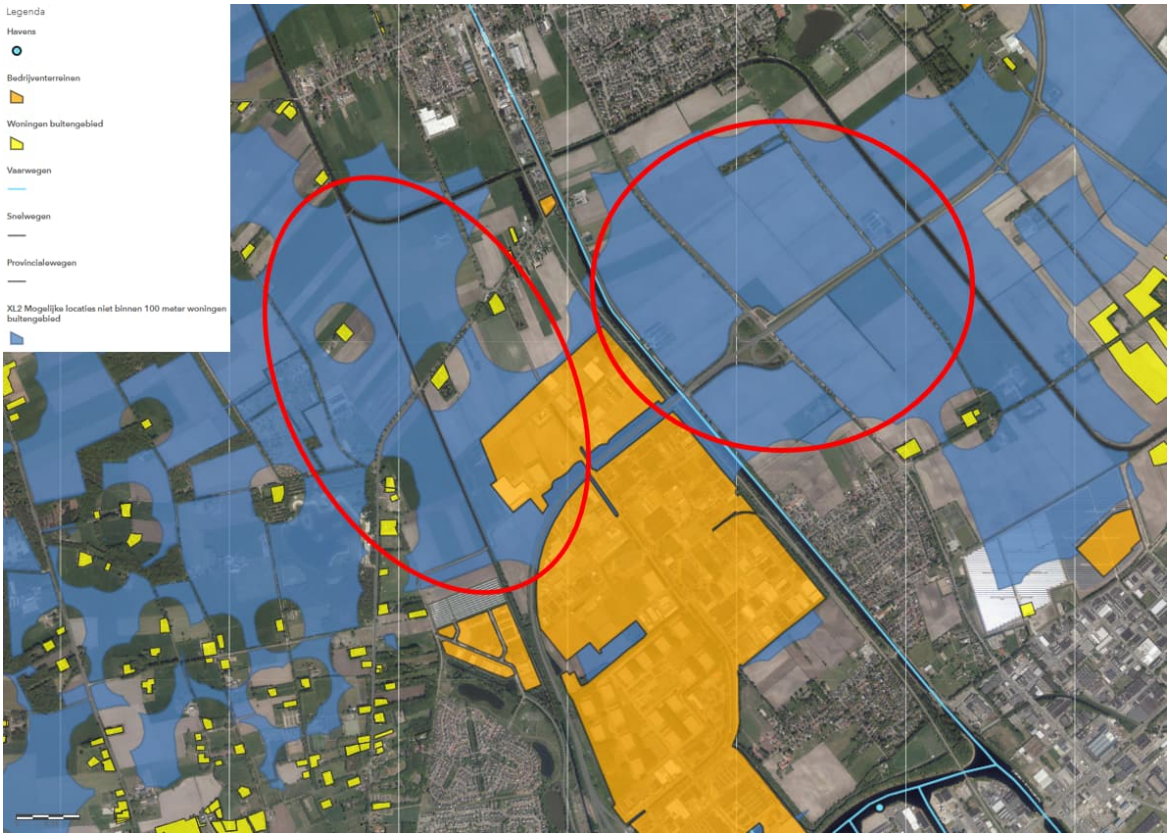
Figuur 11 Locatie 4 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal



Figuur 12 Locatie 5 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)



Figuur 13 Locatie 6 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein XL (Almelo)



Figuur 14 Locatie 7 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor