Bijlage 16 Lichthinderonderzoek

Memo

Datum	3 augustus 2024
Ons kenmerk	240719 IV 01 6124 – V1
Betreft	Lichthinder
Van	Ivo Vonk
Aan	Gemeente Almelo

Deze memo geeft inzicht in het risico op lichthinder ten gevolge van de ontwikkeling van het Almelo XL Businesspark 2. De memo is als volgt opgebouwd:

Allereerst worden de relevante definities rondom lichthinder weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de situatie van het XL businesspark 2 te Almelo en eventuele potentiële hindereffecten. Ten slotte wordt een beoordeling geven van de effecten.

Definities lichthinder

Voor het opstellen van deze notitie is gebruik gemaakt van de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse stichting voor Verlichtingskunde versie maart 2020. In basis wordt de richtlijn lichthinder gevolgd. Op enkele punten stelt deze notitie strengere eisen dan gebruikelijk voor ‘reguliere’ bedrijventerreinen, gezien het duurzame karakter van XL Businesspark2.

Onder gehinderden wordt verstaan:

- Omwonenden
- Weggebruikers
- Bestuurders van transportmiddelen
- Astronomen
- Natuurliefhebbers
- Flora en fauna.

Lichthinder betreft de visuele effecten ten gevolge van verlichtingsinstallaties en licht uit gebouwen die mogelijk hinder veroorzaken, waaronder:

TRAJECT Adviseurs & Managers b.v.
Journey Offices
Velperplein 23, 6811 AH Arnhem
T +31 (0)88 2044 500
E info@traject.com
I www.traject.com
KVK Arnhem 55538991
RSIN 851756736

	VISUEEL EFFECT		PARAMETER VOOR BEPALING VAN HET EFFECT
A	Lichtinval, vooral daar waar bijvoorbeeld het licht kamers van woningen binnenvalt, die normaal gesproken donker zijn, zoals slaapkamers		Voor het onder A genoemde effect wordt de verticale verlichtingssterkte in een punt van een relevant oppervlak (E_v in lux) gehanteerd: bij woningen meestal de verticale (gevel-) oppervlakken, in het bijzonder de ramen
B	Het vanuit normaal te achten zichtposities direct zicht hebben op:		
	B1	(te) Heldere verlichtingsarmaturen	Voor de onder B1 en B2 genoemde effecten wordt de lichtsterkte (I in candela) in één of meer gegeven maatgevende richtingen gehanteerd en/of de luminantie (L in cd/m^2). Voor de onder B1 genoemde effecten wordt voor de lichtsterke tevens de uitstralingshoek γ gehanteerd
	B2	Heldere objecten met een zekere oppervlakte (reclameborden, verlichte etalages, enz.) die hinder, afleiding of ongemak veroorzaken	
	B3	Een veelheid aan armatuurtypen met verschillende en/of veranderende kleuren en intensiteiten, leidend tot verwarring bij de waarnemer	Voor de beoordeling van het onder B3 genoemde effect wordt bij gebrek aan bruikbare parameters vooralsnog geen criterium gehanteerd, met uitzondering van die voor dynamische reclame-uitingen.
	B4	Bewegend of knipperend licht, eveneens leidend tot verwarring of afleiding van de waarnemer	Voor B4 wordt een wegingsfactor gehanteerd, afhankelijk van de frequentie (Hz) van de beeldwisselingen, alvorens de oppervlakteluminantie wordt beoordeeld
C	Het hebben van zicht op een lichtgloed, die ontstaat door verstrooiing van het van de armatuur/armaturen afkomstige licht en van het door de grond (veld, straat) naar boven gereflecteerde licht		Voor de beoordeling van het onder C genoemde effect is de richting niet bepalend en worden gehanteerd: - de luminantie van de lichtgloed, waargenomen onder een hoek van 15° ten opzichte van de horizontaal (L_{15} in cd/m^2) - de mate waarin een armatuur een deel van zijn licht direct boven de horizontaal uitstraalt (ULR)
D	Het effect van het gebruik van een bepaalde kleurstelling van het licht		Voor de beoordeling van het onder D genoemde effect wordt de spectrale energieverdeling van het gekleurde licht gebruikt

(bron: tabel 5.1 uit richtlijn lichthinder)

Zonering

Het gehele XL Businesspark 2 betreft binnen de perceelgrenzen gebiedzone E2
Alle omliggende gebieden inclusief de groene gebiedsranden betreft gebiedszone E2

Conform de NSVV richtlijn worden alle armaturen voor openbare verlichting én alle buitenverlichting van de publieke en private kavels gerealiseerd binnen de gestelde grenswaarden. Dit betreft o.a. grenswaarden op:

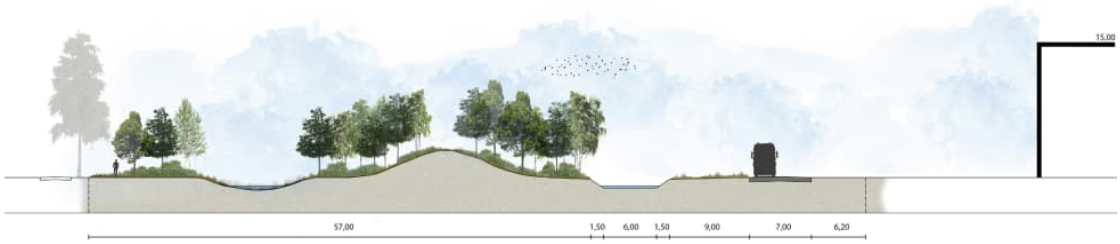
- Maximale verlichtingssterkte (E_v in lx op relevant geveldeel);
- Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd van elk armatuur, bij een A_p in m^2);
- Upward Light Ratio;
- Uitstralingshoek;
- Gemiddelde luminantie (I_{sa} en L_{gem} in cd/m^2).

Etmaalindeling

Dag: 7:00 uur tot 19:00 uur
Avond: 19:00 uur tot 23:00 uur
Nacht: 23:00 uur tot 7:00 uur

De situatie

Stedenbouwkundig schetsplan Royal Haskoning DHV d.d. 4 juni 2024



Principeprofiel (A-A) Stedenbouwkundig schetsplan Royal Haskoning DHV d.d. 4 juni 2024

Het beoogd gebruik van het gebied sluit activiteit en daarmee het risico op lichthinder gedurende de avond en nacht niet uit.

Het plan voor XL Businesspark 2 kent in het kader van lichthinder de volgende aandachtspunten:

1. Verkeer van de toegangsweg (noord en noordwestzijde plangebied) en de brug over Twentekanaal
2. Reclameverlichting in het algemeen
3. Terreinverlichting op de percelen en infrastructuur
4. Manoeuvreren en werkzaamheden op eigen terrein bedrijfskavels
5. Openbare verlichting
6. Fauna binnen en rondom het eigen plangebied

Beoordeling plan in het kader van lichthinder:

Verkeer

Het verkeer op de A35 rijdend in de richting van Enschede, kan hinder ondervinden van licht van terrein, gebouwen en/of openbare verlichting, te meer omdat de A35 ter plaatse niet verlicht is. De specifieke bepalingen ten aanzien van hinder van verkeersdeelnemers dienen derhalve in acht te worden genomen. Een en ander is nader toegelicht in hoofdstuk 8 van de richtlijn Lichthinder. De grenswaarde voor maximaal toegestane luminantie gedurende avondlijke en nachtelijke uren van een reclameobject naar het gezichtsveld van de weggebruiker met een kegelkijkhoek van 2x30 graden van de weggebruiker over een afstand van 250 meter: 100 cd/m2

Ter plaatse van de nieuw te realiseren weg aan de noordwestzijde van het plan, worden hinderwerende maatregelen getroffen in de vorm van een grondwal en/of beplanting. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat verkeer hinderlijk kan worden waargenomen door omwonenden. Ter plaatse van de nieuw te realiseren brug bevinden koplampen zich op een hoger niveau dan aanwezige beplanting en is het verkeer waarneembaar. Het betreffende verkeer bevindt zich vrijwel op dezelfde locatie als de naastgelegen, bestaande, brug van de A35. Tegemoetkomend verkeer van de A35/ nieuwe toegangsweg, kan eveneens voor hinder zorgen van weggebruikers. Eventuele lichthinder is op te lossen door het plaatsen van lichtwerende anti-zichtschermen zoals groene lamellen of groenvoorzieningen die in de winter bladhoudend zijn.

Manoeuvreren en werkzaamheden op eigen terrein zijn niet toegestaan aan de randen van het plangebied. Derhalve zal in deze zones slechts minimaal behoefte zijn aan verlichting, hetgeen het risico op hinder aanvullend verminderd. Manoeuvreren is alleen toegestaan aan de straatzijde. Naast/tussen gebouwen/kavels wordt opslag wel toegestaan en zijn ook Loading Docks toegestaan (zie BKP). Indien op het kavel werkzaamheden in avond of nacht plaatsvinden welke zichtbaar zijn op enige positie in de groenzone rondom het plangebied, zal afscherming van dynamisch licht (koplampen, werklicht heftrucks, etc.) moeten plaatsvinden.

Omwonenden

Gezien de afstand tot omwonenden (altijd ruim meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde bedrijfskavel) en de aanwezigheid van een groenstrook inclusief grondwal, wordt geen overlast verwacht als gevolg van lichtsterkte op gevels van omwonenden. De waarneembaarheid van licht is voor omwonenden wel een risico op hinder. Derhalve zal extra aandacht gevestigd moeten worden op het toetsen van het nakomen van de eisen behorende tot zone E2 overeenkomstig de NSVV lichthinderrichtlijn. Voor toetsing geldt een toetsafstand van 1.000 meter van lichtbron tot gehinderde. Indien de grenswaarden niet worden overschreden, is de kans op hinder voor gehinderden laag tot zeer laag. Aanvullend gelden extra bepalingen voor reclameverlichting en aanstraling. Te weten:

- Voor alle reclameverlichting gelden de grenswaarden gesteld in paragraaf 7.5 van richtlijn lichthinder. Reclameverlichting aan de buitenrand is op XL Businesspark 2 evenwel niet toegestaan.
- Dynamische reclameverlichting is niet toegestaan op het XL Businesspark 2. Uitzondering hierop is reclameverlichting in categorie f1 ‘vrijwel statische beelden’. Uitgebreidere definitie is omschreven in paragraaf 7.5.1 van richtlijn lichthinder.
- Aanstraling van onderaf van gevels, gebouwen en objecten is niet toegestaan.

Lichtuitstraling uit gebouwen valt onder dezelfde eisen als buitenverlichting en dient, bij avond en nachtgebruik, tevens beoordeeld te worden bij het toetsen van lichthinder.

Openbare verlichting

Voor alle openbare verlichting gelden de grenswaarden gesteld in paragraaf 7.6 van richtlijn lichthinder. In het bijzonder geldt dat met de afscherming rekening gehouden moet worden met de aanwezige flora en fauna en in het bijzonder met vleermuizen. Geadviseerd wordt om, mede in verband met energiebesparing, gebruik te maken van verlichting die in nachtelijke situatie kan dimmen of uitschakelen en zeer terughoudend te zijn met het plaatsen van openbare verlichting. Verlichting van loop- en fietsroutes zal wel worden voorzien, waarbij armaturen zo worden geplaatst dat minimale hinder voor flora en fauna ontstaat.

Hinder voor vaarweg

Het Twentekanaal, gelegen aan de oostzijde van het plan, is een doorgaande vaarweg. Lichthinder voor schippers dient voorkomen te worden, overeenkomstig hetgeen gesteld in paragraaf 8.4 van de richtlijn lichthinder.

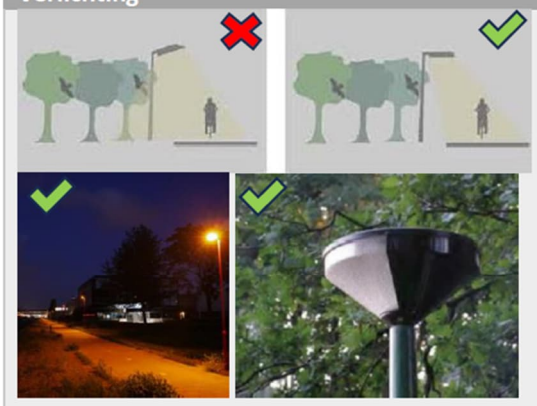
Astronomie

Het dichtstbijzijnde observatorium is Publieksterrenwacht Hellendoorn, welke is gelegen in een E0 gebied. De afstand van het bedrijventerrein is groter dan 10 km. Dit vraagt geen aanvullende eisen ten behoeve van de ULR.

Flora en Fauna

Op XL Businesspark 2 zullen compensatiemaatregelen plaatsvinden om de (huidig) aanwezige flora en fauna in het gebied te behouden. De richtlijn lichthinder kent geen eisen die specifiek gericht zijn op met name de variëteit aan fauna in het gebied. Ecologisch onderzoek bepaalt de eisen ten aanzien van licht(hinder) voor (toekomstige) fauna(soorten). Op basis van de lijst ‘compenserende maatregelen’ geldt voor vogelsoorten als de vleermuis, mus of (boeren)zwaluw dat voorzieningen als nestkasten buiten de invloedsfeer van verlichting moeten worden gehouden. Dit betekent dat voor met name vleermuizen de omgeving van de nestkasten zo donker mogelijk moeten worden gehouden. Bovendien dienen aanvliegroutes donker te zijn. Directe of indirecte lichtbronnen van invloed op deze voorzieningen zonder enige vorm van afscherming zijn daarmee niet toegestaan. Ook zullen nabij gelegen bronnen zodanig moeten worden geplaatst dat deze de voorzieningen zo min mogelijk hinderen.

Onderstaand staan de eisen die volgen uit de compensatielijst opgesomd (bron, Compensatiemaatregelen bedrijfskavels, Ecogroen):

Verlichting	Alle soorten
	• Verlichting enkel toepassen waar dit daadwerkelijk nodig is. Verlichting is geen doel op zich, enkel toepassen in verband met veiligheidsaspect. • Lichtverstrooiing richting oppervlaktewater, faunavoorzieningen, randzone en overige groenelementen moet voorkomen worden. • Parkeren, laden en lossen dient aan de straatzijde of aan de zijkant van de gebouwen plaats te vinden. • Geen verlichting toepassen aan de achterzijde van het gebouw. • Signing en reclame-uitingen op de gevel zijn niet verlicht of hebben een lichttijdsslot waarbij de verlichting tussen 23:00 en 07:00 uit is. • Raampartijen aan de achterzijde van het gebouw beperkt toepassen en voorzien van lichtwerende middelen zoals een rolscherm.

Tot slot is assimilatieverlichting is niet toegestaan.

Bijlage 17 Windhinderonderzoek

Deskundige oordeel windklimaat

XL Businesspark 2

Almelo

P47224844e100

2 juli 2024

Revisie 0

SIMSTUDIO

Project	**XL Businesspark 2**
Locatie	Almelo
Onderwerp	**QuickScan windklimaat**
Document	P47224844e100
Revisie	0
Datum	2 juli 2024
Status	Definitief
CFD-expert	**SIMSTUDIO International Consultants**
	Baron de Coubertinlaan 6
	2719 EL Zoetermeer
	info@simstudio-ic.com
	www.simstudio-ic.com

Huidige uitgave			
Revisie	100	Datum:	02/07/2024
Getekend door:	Auteur:	Controle:	Reden van uitgifte:
Print name:	Rafael Schaeffers Felix	Martin Eimermann	Eerste uitgave

Voorgaande uitgaven				
Revisie	Datum:	Auteur:	Controle:	Reden van uitgifte

1	**INLEIDING**	**4**
1.1	**Masterplan XL Businesspark 2**	**4**
1.2	**Onderzoeksdoel**	**5**
1.3	**NEN8100 beslismodel**	**5**
1.4	**NEN8100 Beoordelingsmethodiek**	**5**
2	**ALGEMENE INFORMATIE**	**6**
3	**SITUATIE**	**9**
3.1	**Ligging**	**9**
3.2	**Gebouwhoogten**	**12**
3.3	**Winddata**	**13**
4	**ANALYSE TE VERWACHTEN WINDKLIMAAT**	**14**
4.1	**30m hoge gebouw op de oosthoek**	**15**
4.2	**Resterende Bouwplan en overige stegen**	**15**
5	**CONCLUSIE**	**16**
5.1	**30m hoge gebouw oosthoek**	**16**
5.2	**Resterende Bouwplan en overige stegen**	**16**
5.3	**Algemeen**	**16**
6	**BIJLAGE – WINDKLIMAAT PRINCIPES TOEGELICHT**	**17**
6.1	**Wanneer windhinder**	**17**
6.2	**Fenomenen**	**17**
6.3	**Effect van gebouwen op de wind**	**18**

1 Inleiding

1.1 Masterplan XL Businesspark 2

Voor het masterplan XL Businesspark 2 in Almelo is een deskundig oordeel windklimaat uitgevoerd. Het ontwikkelingsgebied ligt ten zuidwesten van de stad en is omgeven door de Rijksweg 35 en het Breesegee aan het Twentekanaal. In het oosten zit het huidige XL Businesspark Twente.

Het XL Businesspark 2 bestaat uit een ensemble van gebouwen, namelijk in de hightech, maakindustrie, en logistiek. Het voorgestelde masterplan bestaat uit 8 clusters van gebouwen. Het aantal bouwlagen verschilt per gebouw en bouwblok. Het hoogste gebouw heeft een hoogte van 30m. Verder hebben drie bouwblokken hoogtes van 18m. De rest van de bouwblokken hebben hoogtes van 15m.

In de huidige situatie bestaat deze locatie meestal uit weiland.

Figuur 1 geeft de locatie en de omgeving weer van het toekomstige bouwplan.

Figuur 1: Impressie van locatie en omgeving XL Businesspark 2, aanzicht zuidwest.

1.2 Onderzoeksdoel

Een deskundig oordeel windklimaat is uitgevoerd om inzicht te geven in het te verwachten windklimaat in en rond de gebiedsontwikkeling. Het masterplan wordt beoordeeld op basis van kennis, ervaring en basisprincipes ten aanzien van windklimaat. Op basis van het onderzoek wordt beoordeeld of een Computational Fluid Dynamics (CFD) simulaties in een later stadium benodigd is om het bouwplan te beoordelen.

1.3 NEN8100 beslismodel

De NEN8100 geeft een beslismodel om te bepalen of en wat voor type windklimaatonderzoek noodzakelijk is. In het voorgelegde plan zijn gebouwen opgenomen met een hoogte van 6m en 15m, de NEN8100 zegt hier het volgende over:

Voor beschut liggende gebouwen met een hoogte tussen de 15 m en 30 m en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 m is de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of er wel of niet windtunnel- CFD-onderzoek noodzakelijk is.

Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 m is nader onderzoek met CFD- of Windtunnelsimulatie noodzakelijk.

1.4 NEN8100 Beoordelingsmethodiek

In de NEN8100 worden 5 kwaliteitsklassen gegeven waarbij windhinder als **goed**, **matig** of **slecht** wordt geclassificeerd voor een drietal activiteiten. Deze omschrijving staat voor:

- Bij een **goed** windklimaat ervaart men *geen tot weinig* overmatige windhinder.
- Bij een **matig** windklimaat ervaart men *af en toe* overmatige windhinder.
- Bij een **slecht** windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder.

Een zo omschreven **matig** windklimaat past bij de algemene ervaring van het windklimaat in Nederland.

De kwaliteitsklasse is afhankelijk van het aantal uren dat de windhinder (overlast) drempelwaarde van 5 m/s naar verwachting wordt overschreden. Deze waardering is weergegeven in Tabel 1 met in groen acceptabele kwaliteitsklasse.

De drempelwaarde voor windgevaar is 15 m/s (NEN8100) en wordt gekwalificeerd als aangegeven in Tabel 2.

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	**Kwaliteitsklasse**	**Activiteiten**		
		Doorlopen	**Slenteren**	**Langdurig zitten**
<2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 1: Classificatie windklimaat conform NEN8100.

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
0,05 < 0,30	Beperkt risico
> 0,30	Gevaarlijk

Tabel 2: Kwalificatie tabel windgevaar conform NEN8100.

2 Algemene informatie

Conform de NEN8100 wordt het windklimaat beoordeeld op basis van de overschrijdingskans van de windsnelheid drempelwaarde van 5 m/s. Daarnaast kan wind als hinderlijk ervaren worden als er fluctuaties in snelheid en richting plaats vinden. In een normaal windklimaat zonder invloed van bebouwing wordt in basis niet gesproken van overmatige windhinder. In de bebouwde omgeving treden windversnellingen en vertragingen op door de obstructie van gebouwen.

Denk aan hinder bij windsnelheden boven circa 5 m/s die worden ondervonden aan: het haar verwaait, kleding en paraplu's worden door de wind bewogen en met toenemende windsnelheid heeft men steeds meer moeite om regelmatig te blijven lopen en het evenwicht te bewaren.

Windkracht 3 op de schaal van Beaufort omvat snelheden tussen 3,4 m/s en 5,4 m/s; windkracht 4 tussen 5,5 m/s en 7,9 m/s. Het KNMI geeft hierbij de beschrijving: bladeren en twijgen bewegen voortdurend (3 Beaufort) en kleine takken beginnen te bewegen, stof en papier dwarrelt op (4 Beaufort). Figuur 2 toont de schaal van Beaufort met de benaming, snelheden en uitwerkingen.

Voor elke bestemming behoort te worden nagegaan welke activiteit zal overheersen. Een parkeerterrein behoort bijvoorbeeld tot activiteit I: doorlopen. Slenteren doet men bijvoorbeeld in een winkelstraat, onoverdekt winkelcentrum of park en rond een entree. Bij langdurig zitten valt te denken aan zitten op een bankje in een park.

Gebouwen die tussen andere gebouwen staan van ongeveer dezelfde hoogte veroorzaken geen overmatige windhinder. Dit is het geval indien de verhouding tussen de hoogte van het gebouw en de hoogte van ieder ander gebouw in de omgeving kleiner is dan 1,5.

Hoge bouwwerken vereisen altijd een windhinderonderzoek. Gebouwen die tweemaal hoger zijn dan de andere gebouwen binnen de invloedsfeer veroorzaken vrijwel altijd een verslechtering van het windklimaat.

In de NEN8100 worden bovenstaande condities ondergebracht in de categorieën van beschutte en onbeschutte ligging. Wanneer een bouwplan beschut ligt zal waarschijnlijk geen windhinder optreden. Landelijk gezien zal verreweg het grootste deel van de bouwplannen in deze categorie vallen. Bij een onbeschutte ligging van het bouwplan is de kans op een windklimaat met een lage graad van comfort aanmerkelijk groter.

Van de wind die tegen een gebouw aanstroomt gaat circa 2/3 naar beneden, dit komt door de druk van de atmosfeer. Dit deel van de wind stroomt grotendeels op straatniveau om de hoeken van dat gebouw verder in de windrichting. De volumestroom lucht neemt daardoor naast het gebouw toe waardoor de wind relatief harder stroomt dan als het gebouw hier niet zou hebben

gestaan. Deze windversnellingen kunnen leiden tot windhinder. Achter het gebouw ontstaat door de relatieve onderdruk een zog, waarbinnen lucht terug naar het gebouw stroomt (in tegengestelde richting van de wind). Figuur 3 toont een aantal basisprincipes.

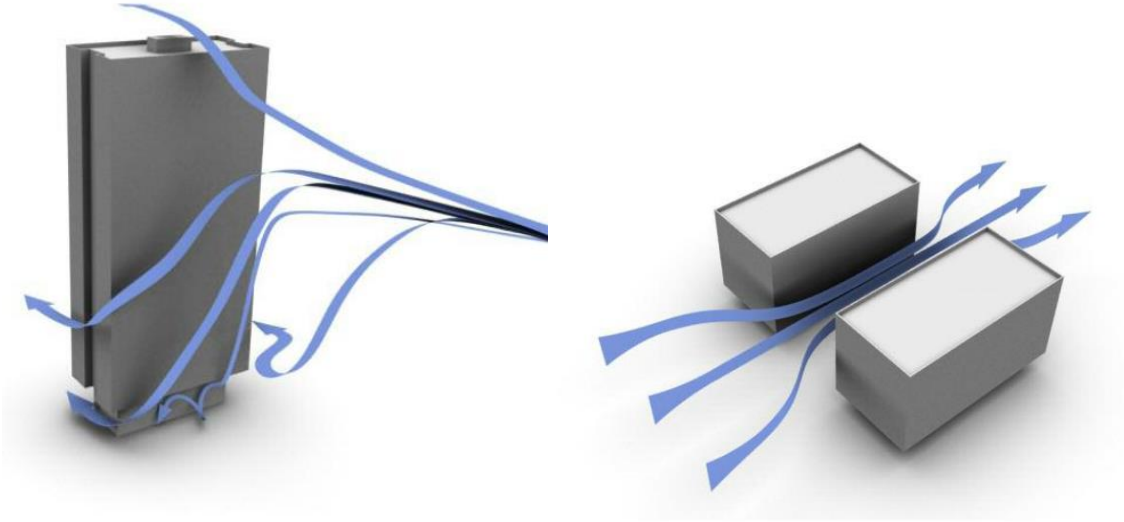
De lengte waarover het gebouw effect heeft op het lokale windklimaat is afhankelijk van de breedte, hoogte en lengte. Als er twee hoge gebouwen naast elkaar staan wordt het effect versterkt.

Tussen gebouwen welke op korte afstand van elkaar staan kan ook een luwte ontstaan wanneer de wind er overheen scheert. Hierdoor wordt een beter windklimaat dan in het open veld gerealiseerd.

SCHAAL VAN BEAUFORT

kracht	benaming	wind gemiddelde snelheid over 10 minuten		uitwerking boven land en bij mens
		km/h	m/s	
0	stil	0-1	0-0,2	rook stijgt recht of bijna recht omhoog
1	zwak	1-5	0,3-1,5	windrichting goed af te leiden uit rookpluimen
2	zwak	6-11	1,6-3,3	wind merkbaar in gezicht
3	matig	12-19	3,4-5,4	stof waait op
4	matig	20-28	5,5-7,9	haar in de war; kleding flappert
5	vrij krachtig	29-38	8,0-10,7	opwaaiend stof hinderlijk voor de ogen; gekuifde golven op meren en kanalen; vuilcontainers waaien om
6	krachtig	39-49	10,8-13,8	paraplu's met moeite vast te houden
7	hard	50-61	13,9-17,1	het is lastig tegen de wind in te lopen of te fietsen
8	stormachtig	62-74	17,2-20,7	voortbewegen zeer moeilijk
9	storm	75-88	20,8-24,4	schoorsteenkappen en dakpannen waaien weg; kinderen waaien om
10	zware storm	89-102	24,5-28,4	grote schade aan gebouwen; volwassenen waaien om
11	zeer zware storm	103-117	28,5-32,6	enorme schade aan bossen
12	orkaan	>117	>32,6	verwoestingen

Figuur 2: Schaal van Beaufort.



Figuur 3: Voorbeeld basisprincipes wind om gebouwen.

3 Situatie

3.1 Ligging

XL Businesspark 2 is omgeven door de Rijksweg 35 en het Breesegee aan het Twentekanaal zoals aangegeven in Figuur 4. Rondom het plangebied is bebouwing zelden aanwezig. In het oosten van het plangebied zit het huidige XL Businesspark Twente.

Het plan bestaat uit 8 clusters van gebouwen. In het plan zijn verschillende pleinen en stegen opgenomen.

Het gebied binnen de cluster kan aangemerkt worden als slenter-/verblijfsgebied om de betreffende functie goed tot haar recht te laten komen. De omliggende wegen worden aangemerkt als doorloopgebied.

Figuur 4: Ligging XL Businesspark 2, paars gestippelde lijn, Google Maps.

Figuur 5: Indeling ontwikkelingsplan XL Businesspark, stedenbouwkundig schetsplan.

Figuur 6: Indeling ontwikkelingsplan XL Businesspark, wegen, fietspaden, en rijbanen

3.2 Gebouwhoogten

De hoogte van de verschillende gebouwen waaruit de XL Businesspark 2 bestaat zijn gegeven in Figuur 7. Voor de eerste bouwfase wordt er uitgegaan van de maximale bouwhoogte. Voor de andere gebouwen wordt er rekening gehouden met de ontwerp-hoogte. Het gebouw aan de oostelijke kant van het bouwplan is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde bebouwing in het plan, namelijk circa 2 keer hoger als de omliggende bebouwing. Verder hebben drie bouwblokken maximale hoogtes van 18m, in het midden en noordoosten van het bouwplan.

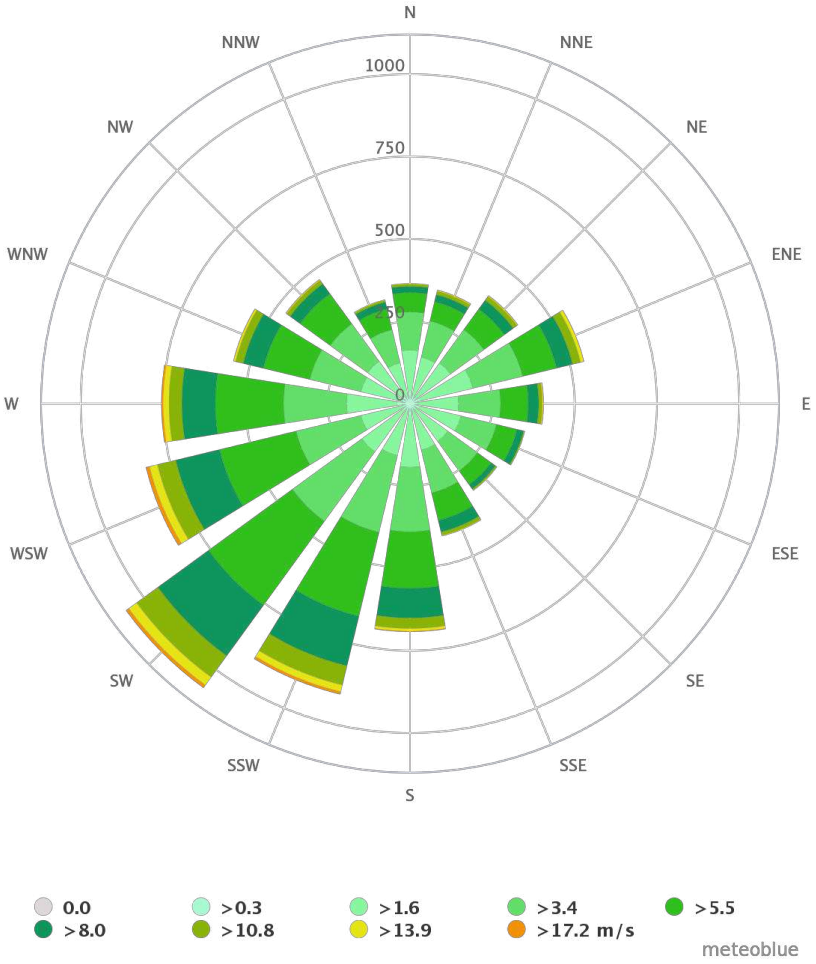
Figuur 7: Hoogte gebouwen.

3.3 Winddata

Voor de analyse is gebruik gemaakt van winddata van Meteoblue voor Almelo.

Figuur 8 toont de windroos met windsnelheden in meter per seconden. De snelheidscategorieën in deze windroos zijn gebaseerd op de schaal van Beaufort (bft). Wind tussen 1 en 5 km/h is gelijk aan 1bft, daarboven per categorie 1bft hoger. De windroos is opgebouwd uit 16 windrichtingen.

Zoals de windroos toont komt de wind overwegend uit zuidelijke tot westelijke windrichting. Deze windrichtingen vinden bijna 50% van het jaar plaats en zijn daarmee bepalend voor het te ervaren windklimaat. De gemiddelde windsnelheid is 16,0 km/h (windkracht 3).



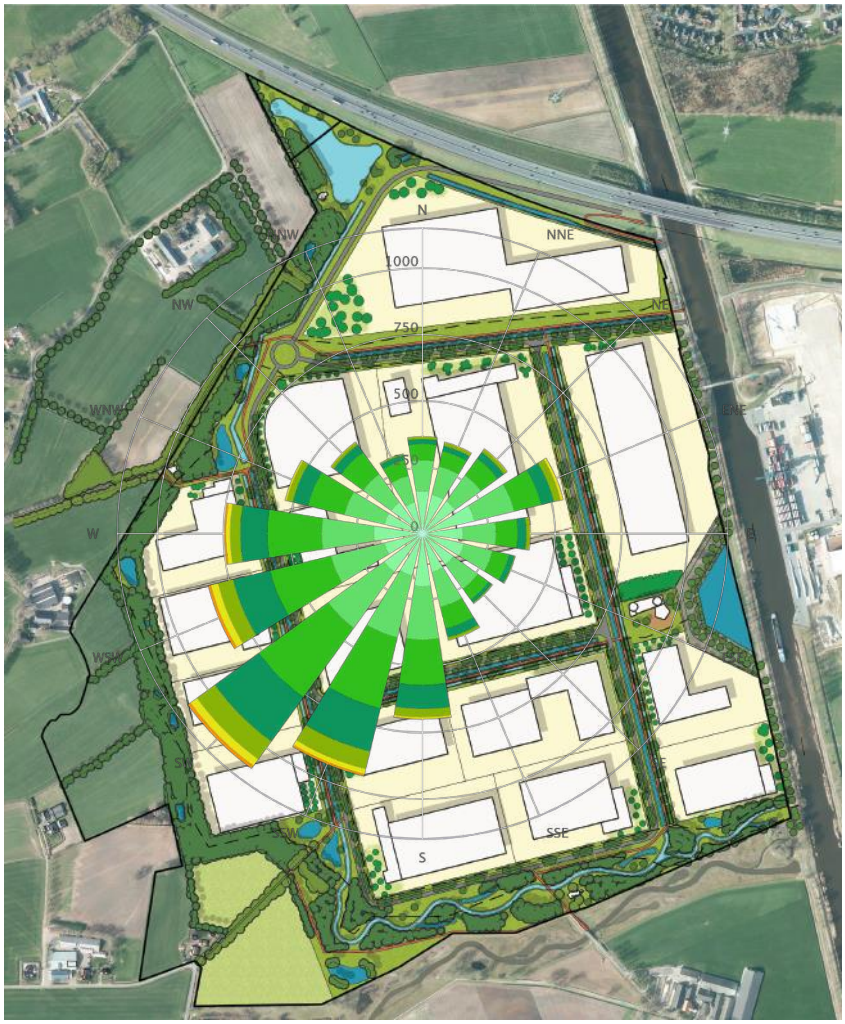
Figuur 8: Windroos geconstrueerd door Meteoblue voor Almelo.

4 Analyse te verwachten windklimaat

In de NEN8100 wordt gesteld dat gebouwen tot 1,5 keer de hoogte van de omliggende bebouwing naar verwachting geen overmatige windhinder veroorzaken. Bij een grotere verhouding bestaat de kans op windhinder, Het gebouw aan het oostelijk kant van het bouwplan is circa 2 keer hoger dan de naastgelegen gebouwen en heeft daarmee effect op het windklimaat.

Figuur 9 toont het plangebied met daaroverheen de windroos geprojecteerd. Zoals beschreven in paragraaf 3.1 komt de wind bijna 50% van het jaar uit zuid- tot westelijke richting. Deze windrichtingen zullen de meeste impact hebben op het windklimaat op straatniveau.

Ten zuidwesten van het bouwplan is er alleen weiland. Dit betekent dat de wind relatief vrij kan stromen. Bomen en hagen staan verspreid in en rond het bouwplan. Deze beïnvloeden de windstroom en verminderen plaatselijk de luchtsnelheid.



Figuur 9: Windroos geprojecteerd over plangebied.

4.1 30m hoge gebouw op de oosthoek

Het hoogste gebouw ligt aan de oostzijde van het bouwplan. Stroomopwaarts in de richting van de meest voorkomende windrichtingen hebben de gebouwen een hoogte van maximum 15m tot 18m. Daardoor ligt het gebouw van 30m deels beschut achter de overige bebouwing. Verwacht wordt dat het windklimaat langs de west- en zuidzijde van het gebouw klasse B tot D zal hebben, eventueel zou er ook een klein gebied met windhinder kunnen ontstaan. Er dient aandacht besteed te worden aan de plaatsing en uitvoering van de entree. Deze kan bijvoorbeeld voorzien worden van en luifel of de entree kan worden uitgevoerd als een uitbouw.

4.2 Resterende Bouwplan en overige stegen

De gebouwen aan de zuidwestkant van het bouwplan worden het meest beïnvloed door de overheersende windrichting. Deze gebouwen zijn, gericht op de inkomende windrichting, maximaal 15m hoog. Bovendien is de omgeving van deze gebouwen en de gehele ontwikkeling grotendeels weiland. Open weilanden bieden geen beschutting tegen inkomende wind.

De steeg van het noordelijke gebouw tot het westerse blok ligt in zuidwestelijke richting. Wind zal hier dus, voor een groot deel van het jaar, merkbaar zijn. De verwachte windklimaat klasse bij de westelijke kant zal iets hoger zijn dan de rest van de omgeving van het gebouw.

Ook de steeg aan de zuidkant en westkant van het 30 meter hoge gebouw zou windhinder kunnen ondervinden. Dit komt door de zogenaamde “downwash” van de wind aan het hoge gebouw.

Over het algemeen wordt een voldoende windklimaat verwacht. Met terrein inrichting kan lokaal het windklimaat verbeterd worden rondom sta/zit plaatsen, openbare ruimten en entrees.

5 Conclusie

Een deskundige oordeel is uitgevoerd voor het ontwikkelingsplan XL Businesspark 2. De ontwikkeling bestaat uit nieuwbouwelementen in een bouwplan. Binnen het plan wordt een slenter-/verblijfsgebied nagestreefd.

5.1 30m hoge gebouw oost-hoek

Op de oosthoek van het plan is een gebouw van 30m opgenomen. Dit gebouw heeft een beperkt effect op de te ervaren windhinder langs de west- en zuidzijde van het gebouw. Hierdoor stroomt de wind af tot op straatniveau.

Ook is er het mogelijke plan een groenstrook met bomen op te nemen rondom het gebouw. Door het plaatsen van deze groenstrook met bomen wordt het windklimaat verder verbeterd.

5.2 Resterende Bouwplan en overige stegen

De rest van het bouwterrein heeft gebouwen van 15m tot maximaal 18m hoog. Kleine doorgangen die uitkomen op het zuidwesten zullen een lager windklimaat ervaren omwille van de overheersende windrichtingen. Dit is te wijten aan de wind die deels wegstroomt via doorgangen (zie 6.3.5).

Er zijn verschillende wegen, open straten en groenstroken langs het bouwplan. Bij open straten of grote groenstroken zijn dan ook hogere windsnelheden te verwachten. Sommige zijn bedekt met vegetatie en bomen. Deze hebben een dempend effect op de wind. Extra vegetatie kan als oplossing dienen voor gebieden met windhinder.

Het gebouw aan de noordzijde van het bouwplan kan leiden tot windhinder. Dit komt doordat de wind aan de zijkanten van dit gebouw sneller kan gaan waaien vanwege de overheersende windrichting. Hetzelfde kan gebeuren in en rond de zuidwestelijke gebouwen. Deze inkomende wind zal rond deze gebouwen sneller gaan waaien en de kans op windhinder vergroten.

5.3 Algemeen

In het algemeen wordt er een voldoende windklimaat verwacht. Het is wel aanbevolen om bij de inrichting lokaal begroeiing en of obstructies te plaatsen om het windklimaat te verbeteren als hier zit/sta functies worden beoogd.

Voor het 30m hoge gebouw dient aandacht besteed te worden aan de plaatsing en uitvoering van de entree. Deze kan bijvoorbeeld voorzien worden van en luifel of de entree kan worden uitgevoerd als een uitbouw.

Een CFD windklimaat onderzoek is ons inziens niet noodzakelijk. Wel kan met een dergelijk onderzoek verder inzicht worden verschaft en specifieke richting worden gegeven aan de inrichting op de openbare ruimten optimaal te kunnen benutten.

6 Bijlage – windklimaat principes toegelicht

6.1 Wanneer windhinder

Het windklimaat wordt beoordeeld op basis van de overschrijdingskans van de windsnelheid drempelwaarde van 5 m/s. Daarnaast kan wind als hinderlijk ervaren worden als er fluctuaties in snelheid en richting plaats vinden. In een normaal windklimaat zonder invloed van bebouwing wordt in basis niet gesproken van overmatige windhinder. In de bebouwde omgeving treden windversnellingen en vertragingen op door de obstructie van gebouwen.

Wanneer het aantal uren dat de drempelwaarde voor windhinder wordt overschreden kan het windklimaat tot een andere klasse gaan behoren.

6.2 Fenomenen

6.2.1 Wind

Wind is een natuurlijke luchtbeweging van de atmosfeer. Deze ontstaat door horizontale luchtdrukverschillen. Hierbij stroomt lucht altijd van een hoogdrukgebied naar een laagdrukgebied (Wikipedia, n.d.). Het heersende windklimaat in het onderste gedeelte van de atmosfeer, waar in wij leven, wordt beïnvloed door de ruwheid (steden, bomen, bergen, etc.) van het aardoppervlak. Ondanks deze ruwheid stroomt de wind altijd van A naar B. Dit betekent dat als er een stad of gebouw staat, de wind tegen of om het gebouw heen stroomt waarna het zich in de heersende windrichting zal vervolgen. De wind stopt dus niet met stromen.

Doordat wind altijd een uitweg zoekt om in de heersende windrichting verder te stromen zorgt dat in steden voor plekken met relatief meer wind. Hoe hoger het gebouw des te meer wind op grondniveau. Echter de oorzaak van windhinder is vaak niet eenduidig, maar een combinatie van verschillende oorzaken. Deze oorzaken zijn de reden waarom de wind in een bepaalde manier beweegt.

In onderstaande hoofdstukken worden een aantal basisprincipes van wind, het effect van gebouwen op het lokale windklimaat en oplossingen voor het verminderen van slecht windklimaat besproken.

6.2.2 Atmosferische druk

Bebouwing heeft effect op het windklimaat in het onderste gedeelte van de atmosfeer. Het bewoonbare gedeelte van de atmosfeer heeft maar een geringe hoogte in vergelijking met de totale atmosfeer. Alle bovengelegen luchtlagen liggen als het ware op de onderste luchtlaag. Dit zorgt voor een grote drukkende kracht op de onderste luchtlaag. Wanneer wind tegen hoogbouw aan stroomt kan de wind daardoor niet (geheel) naar boven weg stromen. De wind wordt daardoor naar beneden geduwd.

6.2.3 Snelheidsprofiel

Wind stroomt met een snelheidsprofiel. Dit houdt in dat wind dicht bij het maaiveld minder snel stroomt dan op 60m hoog.

Dit snelheidsprofiel is afhankelijk van de ruwheid (bijv. gebouwen) op de grond. Een toename in ruwheid zorgt voor een verlaging van de snelheid op grondniveau. De mate van invloed op het snelheidsprofiel wordt beschreven door de ruwheidlengte (Troen & Petersen, 1991).

6.2.4 Zog

Bij aanstroming van wind op een object is aan de voorzijde veel wind en aan de achterkant weinig wind (lijzijde). Wind stroomt om het object heen, waarna het de originele windrichting weer aanneemt. Achter het gebouw ontstaat daardoor een gebied met weinig wind (lage druk). Dit heet een zog. Het zog achter het gebouw is afhankelijk van de afmetingen van het gebouw, maar ook afhankelijk van het dak en eventuele doorgangen.

6.3 Effect van gebouwen op de wind

6.3.1 Downwash

Van Downwash wordt gesproken wanneer wind tegen bijv. hoogbouw aanstroomt en een gedeelte van de wind, door de atmosferische druk, naar beneden wordt gedrukt. Bij hoogbouw stroomt de wind tot 2/3 van de hoogte (H) naar beneden. Alle wind daarboven stroomt over het gebouw heen. Als de downwash bij de grond aankomt wordt het omgezet in een rollende golf. Deze golf stroomt dan langs de gevel in de richting van de hoeken van het gebouw. Hierna stroomt de wind weer in de originele windrichting. Alle wind die van boven komt stroom weg langs de hoeken van het gebouw. Hierdoor is er op deze locatie een toename van wind.

Naast dat de hoeveelheid lucht toeneemt, neemt ook de snelheid van de lucht toe bij een downwash. Dit wordt veroorzaakt doordat wind van een hogere hoogte naar beneden stroomt. Wind op straatniveau heeft hierdoor een grotere kans om de 5 m/s te overschrijven.

6.3.2 Afstand gebouwen in windrichting

Het windklimaat tussen twee of meerdere gebouwen in is afhankelijk van de afstand tussen de gebouwen. Bij een grote afstand tussen de gebouwen (15 tot 20 keer de gebouwhoogte (H)), is het zog achter het gebouw als het ware opgelost. Wind van een hogere luchtlaag reikt hierbij weer tot de grond. Ook heeft het daarmee effect op het volgende gebouw.

Bij een afstand van 5H tot 15H mengen het zog en de hogere luchtlagen zich in het tussengelegen gebied. De ongestoorde lucht heeft maar deels effect op het volgende gebouw.

Wanneer de afstand tussen de twee gebouwen kleiner is dan 5H stroomt de wind over de gebouwen heen. Hierbij hebben hogere luchtlagen weinig tot geen effect op het windklimaat tussen de gebouwen. In deze situatie wordt er gesproken van een stedelijk dek.

Bij een tussenliggende afstand die kleiner is dan 2H ontstaat er, aerodynamisch gezien, een aaneengesloten gebouw.

6.3.3 Hoogte naastgelegen bebouwing

De hoogte van naastgelegen gebouwen heeft effect op het heersende windklimaat. Gebouwen die tussen andere gebouwen staan van ongeveer dezelfde hoogte veroorzaken geen overmatige windhinder. Dit is het geval indien de verhouding tussen de hoogte van het gebouw en de hoogte van ieder ander gebouw in de omgeving kleiner is dan 1,5. Gebouwen die tweemaal hoger zijn dan de andere gebouwen binnen de invloedsfeer veroorzaken vrijwel altijd een verslechtering van het windklimaat. Onderzocht dient te worden of dit ook hinderlijk is.

6.3.4 Lengte van gevel

Ongestoorde wind heeft de mogelijkheid om te versnellen. In stedelijk gebied heeft dit voornamelijk effect op lange opeenvolgende gevels. De snelheid langs deze gevels neemt daarmee toe.

6.3.5 Doorgangen naast hoogbouw

Kleine doorgangen of straten die gelegen zijn naast hoogbouw hebben vaak een verslechterd windklimaat. Doordat hier meer wind op straatniveau is door een downwash, stroomt de wind deels weg via doorgangen. Kleine doorstroom oppervlaktes zorgen dan voor hogere snelheden.

6.3.6 Onderdoorgangen

Onderdoorgangen kunnen positieve of negatieve werking hebben op het windklimaat. Wanneer een lange gevel is uitgerust met één doorgang dan wordt heel veel wind door deze doorgang geduwd. Rond de hoeken treden windversnellingen op en dit levert een slecht windklimaat op. Bij meerdere doorgangen in één gevel wordt de wind verdeeld over verschillende doorgangen. Wind stroomt dan niet alleen meer om de hoeken van het gebouw. Hiermee kan het windklimaat verbeterd worden. Bouwtechnisch is dit wel een grote ingreep.

6.3.7 Open straten/groenstroken

Ongestoorde wind heeft de mogelijkheid om te versnellen. Bij open straten of grote groenstroken zijn dan ook hogere windsnelheden te verwachten. In vergelijking met minder brede straten kan dit een windklimaatklasse verschillen.

6.3.8 Vegetatie

Bomen en struiken hebben een dempende werking op de wind. Het plaatsen van vegetatie heeft daarom vaak een positieve werking op het windklimaat. Extra vegetatie kan als oplossing dienen voor gebieden met windhinder. Bij het optreden van (veel) windgevaar is vegetatie echter geen gewenste oplossing, dan wordt aangeraden om naar bouwkundige oplossingen te zoeken.

6.3.9 Pleinen en parkeerplaatsen

Pleinen die omgeven zijn met dichte bouwstroken hebben over het algemeen een rustig windklimaat. Door het grote doorstroom oppervlakte zijn er geen grote snelheidsverschillen. Wanneer straten met (veel) hoogbouw uitkomen op een plein kan men wel hogere snelheden verwachten.

6.3.10 Trechtervorming

Bij taps toelopende doorgangen zijn hogere snelheden te verwachten. Het doorstroom oppervlakte van dit soort doorgangen neemt af en de snelheid neemt daarmee toe. Dit komt doordat de massastroom gelijk blijft over de doorgang. Trechtervorming verslechtert het windklimaat t.o.v. een normale doorgang.

6.3.11 Beschut

Volgens de NEN8100 wordt gesteld dat beschutting van een gebouw afhangt van de volgende twee punten:

- Het oppervlak dat obstakels als bomen en gebouwen beslaat bedraagt 20% of meer van het totale oppervlak binnen een straal van 300m.

- Het bouwwerk steekt niet meer dan 50% uit boven de gemiddelde hoogte (h) van de obstakels binnen een straal van 300m.

Ondanks de grote reikwijdte die de NEN8100 stelt wordt er extra gekeken naar de naastgelegen gebouwen in de meest voorkomende windrichtingen. Deze kunnen ondanks het gemiddelde van 300m een groot effect hebben op het heersende windklimaat.

In Nederland houdt dit in dat het overgrote gedeelte van de gebouwen in steden beschut ligt.

6.3.12 Onbeschut

Van een onbeschut gebouw wordt gesproken wanneer het niet voldoet aan de eisen van beschutte bebouwing, zoals besproken in paragraaf 6.3.11.

Langs de kust en bij open water kan het beduidend harder waaien. Daardoor vragen deze bouwplannen een nadere toetsing.

6.3.13 Luifel of podium

Door een downwash kan er op grondniveau een duidelijke verandering in het windklimaat ontstaan. Een luifel heeft de werking om een entreegebied of wandelpad te beschermen tegen een downwash. De downwash stroomt dan op de luifel en niet tot de grond. Hiermee wordt de downwash niet geheel voorkomen, maar wordt eerder verplaatst. Bij deze verplaatsing is het niet gewenst dat de downwash dan alsnog op een wandelpad of fietspad uitkomt. Door de diepte van de luifel aan te passen kan de downwash ver genoeg verplaatst worden. Daarmee zijn de afmetingen van een luifel erg afhankelijk van de situatie. Richtlijnen voor de diepte zijn tussen de 5m en 10m.

Een podium is de vergrotende trap van de luifel. Wanneer de gebouwhoogte ervoor zorgt dat er een zeer grote kans op windgevaar is wordt het aangeraden om een podium te plaatsen. Net als de luifel zijn de afmetingen erg afhankelijk van de situatie. Richtlijnen voor de diepte van een podium liggen tussen de 5m en 15m.

6.3.14 Terrasvormige gevel

Wanneer een gevel is opgebouwd uit verschillende niveaus kan de wind die tegen de hoogste gevel aanstroomt niet tot de grond reiken. Hierbij heeft deze wind geen effect op het windklimaat op straatniveau. Deze toepassing heeft het beste effect als de gevels met een oriëntatie in de richting van de meest voorkomende windrichtingen worden uitgevoerd.

6.3.15 Het verspringen van gevels

Lange straten met opeenvolgende (en vlakke) gevels zorgen ervoor dat de wind gemakkelijk kan versnellen. Door meer ruwheid in de doorsnede van de straat toe te voegen neemt het versnellen van de wind af. Hierin wordt aangeraden om gevels naar achter te leggen i.p.v. naar voren. Het is namelijk niet te bedoeling dat de doorsnede van de straat kleiner wordt. Hierdoor versnelt de wind alleen maar meer.

6.3.16 Straten opdelen met doorgangen

Naast het laten verspringen van gevels is het ook aan te raden om lange straten op te delen met tussenliggende doorgangen. Zo worden de gevels onderbroken en kan de wind via de doorgang 'ontsnappen'.

6.3.17 Draaien van een gebouw

De oorzaak van een verslechterd windklimaat komt vaak doordat hoge gevels loodrecht staan op de meest voorkomende windrichting. Door het gebouw te draaien ligt niet de gevel, maar de punt van het gebouw in de meest voorkomende windrichting. De wind stroomt dan niet naar beneden, maar langs de twee gevels van het gebouw. Echter dit is een zeer grote ingreep die ook effect heeft op andere aspecten van een gebouw.

Bijlage 7 Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente

Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente

2023 t/m 2026

DEFINITIEF

1 april 2023

1 Inleiding

Programmeringsafspraken: voortzetting bestaande samenwerking en werkwijze

Voor u liggen de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de Twentse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente. In dit overleg hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio. Omdat dit bij uitstek om een gezamenlijke inspanning vraagt – de economische dynamiek gaat immers over gemeentegrenzen heen – maken de gemeenten en de provincie periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden.

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. Op hoofdlijnen houdt de Ladder in dat de gemeenten de vraag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen volgens een vast stramien moeten onderbouwen, en dat aangetoond moet worden dat deze vraag niet gefaciliteerd kan worden binnen bestaande plannen elders in de regio. De afgelopen jaren is gebleken dat de regionale programmeringsafspraken het opstellen van deze onderbouwing sterk vergemakkelijken en dat op die manier snel en adequaat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. We zien dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes en -eisen van bedrijven. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen – o.a. woningbouw, energie, landbouw en natuur – en dat dwingt ons steeds vaker om keuzes te maken en slimmer om te gaan met de ruimte die er is. Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken, maar moeten ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie is nog steeds een uitgangspunt, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te kunnen bedienen.

Programmeringsafspraken: resultaat van een gezamenlijk proces

Deze programmeringsafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de Twentse gemeenten en de provincie Overijssel, onder begeleiding van Stec Groep. Aan de basis van de afspraken liggen het analyserapport ‘Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel’, een advies van de Stichting Building for Good, en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie. De programmeringsafspraken zijn in de periode van september 2022 t/m februari 2023 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen en meerdere themawerksessies en een marktpanel (bedrijfsleven, HMO en Saxion).

Samen aan de slag met een regionale ruimtelijk-economische visie

Gedurende het opstellen van deze regionale programmeringsafspraken zijn we tot de constatering gekomen dat een ruimtelijk-economisch toekomstbeeld van de regio ontbreekt: hoe geven we ruimtelijk invulling aan onze economische ambities, welke bedrijven willen we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat zijn dan in onze regio de beste ontwikkellocaties voor deze bedrijven? In deze programmeringsafspraken zijn we al een richting ingeslagen voor de beantwoording van deze vragen, maar een uitgewerkt antwoord hierop geeft ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Daarom spreken we als eerste af om met de gemeenten en provincie gezamenlijk een ruimtelijk-economische visie voor de regio op te stellen. Wanneer deze ruimtelijk-economische visie vervolgens aanleiding geeft om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, doen we dit.

2 Context

Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie

De grote opgaven voor verstedelijking, mobiliteit, landbouw, natuur, klimaat en de energietransitie leiden tot nieuwe beleidsinzichten bij zowel het Rijk, provincies als gemeenten. Deze onderwerpen komen terug in de omgevingsvisies van gemeenten, verstedelijkingsstrategieën, de NOVI en NOVEX, en ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie[1]. De provincie Overijssel heeft de uitgangspunten en beleidsprincipes voor de grote opgaven vastgelegd in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie, dat als voorgenomen beleid is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

Hierbij staat voorop dat er ruimte is voor economische ontwikkeling op duurzame en toekomstbestendige werklocaties als basis voor een optimaal economisch vestigingsklimaat.
Meer specifiek zijn in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie de volgende beleidskeuzes opgenomen die richtinggevend zijn voor deze nieuwe programmeringsafspraken:

- We werken mee aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgrootte > 5 ha als de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (ja, mits);
- We werken niet mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor datacentra > 5 ha, tenzij de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (nee, tenzij);
- We hanteren ‘clustering’ als uitgangspunt voor nieuwe terreinen voor grootschalige kavels >5 ha op de regionale (multimodaal bereikbare) bedrijventerreinen in stedelijk gebied gelegen aan de corridors A1/A35 en A28;
- We werken mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte < 5 ha als de actuele marktvraag is aangetoond en herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten;
- We maken regionale afspraken over de kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is;
- We maken regionale afspraken over vergelijkbare ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking[2] is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is er om het risico op overaanbod te beperken en onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. De motivering van de Ladder moet worden opgenomen in het bestemmings- of omgevingsplan. In de huidige wetgeving is de Ladder opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

[1] https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie-overijssel/op-weg-naar-een-nieuwe-omgevingsvisie/
[2] https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/

De Ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan dit plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheidsorganen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht dienen te nemen. Uit dit gelijkheidsbeginsel volgt dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak, waaronder bouwkavels voor bedrijven, alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moet bieden. Dat betekent dat een voornemen tot bijvoorbeeld de verkoop van bouwkavels voor bedrijven tijdig openbaar bekend moet worden gemaakt en dat er vooraf objectieve, redelijke en toetsbare criteria worden geformuleerd op basis waarvan, bij meerdere gegadigden voor dezelfde bouwkavel, een keuze wordt gemaakt wie de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. Voor de exacte reikwijdte en uitzonderingsregels verwijzen we naar het advies van de landsadvocaat[3].

[3] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest---advies-van-landsadvocaat
https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest

3 Afspraken

Werkwijze voor adaptief programmeren

1. De programmering[4] is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio[5] op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionale economische ambities. Deze programmering bestaat uit een overzicht van plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:

    - *Groen*: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel programmering binnen de ruimtelijk en juridisch planologische procedures;
    - *Geel:* het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
    - *Oranje*: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

    De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

2. We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen doordat er overaanbod ontstaat. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar daarvoor kan per individueel plan gemotiveerd van worden afgeweken.

3. Een plan met een totale netto omvang ≥ 3 hectare wordt afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat daar een besluit kan worden genomen over of deze ontwikkeling op ‘geel’ en vervolgens ‘groen’ komt te staan in de regionale programmering.

4. Voor een plan met een totale netto omvang < 3 hectare hoeft enkel een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat deze opgenomen kan worden in de programmering. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken (afspraak 6 t/m 8) voldoet.

5. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op ‘geel’ of ‘groen’ gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op ‘geel’ of ‘groen’ te zetten, bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden of dat het alsnog op ‘geel’ of ‘groen’ komt te staan.

[4] Deze programmering is, als halfjaarlijks te actualiseren overzicht, opgenomen in hoofdstuk 4 van deze afspraken.

[5] Zie hiervoor het overzicht in de bijlagen van deze afspraken.

Afspraken over kwaliteitsambities

6. We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee dragen we bij aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. Deze stip op de horizon hebben we geoperationaliseerd in een overzicht van ambities voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen, zie bijlage C.

   Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook als niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

7. Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan vier principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe aan deze principes zal worden voldaan:

   - Problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
   - Functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
   - Er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de (klimaat)omstandigheden in het gebied voor langere termijn;
   - Kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
   - Verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.

8. In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

Afspraken over uitgifte

9. We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen.

10. We bespreken met ondernemers met een nieuwbouwvraag actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil.

11. Het Didam-arrest vraagt ons om bij de verkoop van nieuwe kavels een transparant proces in te richten, waarbij we, in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk moeten maken hoe we kiezen welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. We vinden het verstandig om daarvoor als gemeenten gezamenlijk in de basis dezelfde lijst criteria te hanteren. Door uniform te werken maken we het gronduitgifteproces voor de bedrijven in onze regio duidelijk en minder complex. Daarom hebben we richtlijnen voor dergelijke toetsingscriteria uiteengezet in bijlage D. Het is aan iedere gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze richtlijnen nader uit te werken en een plek te geven in het gronduitgiftebeleid en -proces.

Afspraken over kwantiteit

12. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op ‘geel’ of ‘groen’ gezet te worden, moet zijn voorzien van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking[6], met inachtneming van de nadere invulling die hieraan wordt gegeven in de provinciale omgevingsverordening.

13. De cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, en dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.

14. In een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden altijd expliciet de Ladder-risico’s voor andere gemeenten afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling enkel bedrijven met een individuele kavelomvang van < 3 hectare netto faciliteert, hoeven enkel de Ladder-risico’s voor de aangrenzende gemeenten te worden afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto faciliteert, dienen de Ladder-risico’s voor de regio als geheel te worden afgewogen[7].

Overige afspraken

15. We spreken af om halfjaarlijks het overzicht van transformatieplannen te actualiseren en vast te stellen in het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, zodat er doorlopend een actueel overzicht beschikbaar is van de potentieel te programmeren vervangingsvraag.

16. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenareaal, teneinde meer zicht te krijgen op de mogelijkheden hiertoe, de termijn waarbinnen dit welk resultaat op kan leveren, en welk instrumentarium kan worden ingezet om ook daadwerkelijk resultaat te boeken. De mogelijkheden die voortkomen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden door de gemeenten in het vervolg altijd afgewogen in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen.

17. In het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg (en eventueel in aanvullende bijeenkomsten) worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerreinen. Op die manier wordt voorkomen dat iedere gemeente zelf het wiel moet uitvinden en profiteren we van de onderlinge samenwerking. De provincie organiseert en faciliteert deze bijeenkomsten.

    Om het goede inhoudelijke gesprek met elkaar te kunnen voeren en het hiervoor genoemde leerdoel te bereiken, leggen we plannen met een netto omvang ≥ 3 hectare voor aan een Commissie van Expertise en Advies (CEA). Het exacte moment van voorleggen is aan de gemeente, maar gebeurt in ieder geval voordat instemming wordt gevraagd om een plan op ‘groen’ te zetten. De CEA geeft een eenmalig, niet-bindend advies over de wijze waarop in het plan invulling is gegeven aan de in deze regionale programmeringsafspraken geformuleerde kwaliteitsambities, en doet eventueel aanbevelingen voor de nadere uitwerking hiervan bij het opstellen van het definitieve plan dat aan de regio wordt voorgelegd om de status ‘groen’ te krijgen. Het advies van de CEA wordt in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere gemeenten gedeeld.

---

[6] https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/

[7] Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gelden aanvullend de landelijke en provincie richtlijnen die mogelijk nog volgen uit het landelijke traject ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen’, waarin interprovinciale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Op dit moment is de samenstelling van deze Commissie van Expertise en Advies nog niet bekend. De gemeenten en provincie spreken af binnen een half jaar na ondertekening van deze afspraken een commissie van ten minste drie personen te hebben ingesteld. Tot het moment dat deze Commissie van Expertise en Advies is ingesteld, worden de programmeringsafspraken getoetst door het regionaal bestuurlijk overleg zelf.

18. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten, de provincie gezamenlijk een onderzoek naar de wenselijkheid, mogelijke opzet, inhoud en governance van een regionaal fonds ten behoeve van het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinareaal.

19. Binnen een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor de onderbouwing van de kwantitatieve afspraken en beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities.

4 Programmering

Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'geel' en 'oranje' staan. Plannen die op 'groen' staan komen ook in onderstaande tabel voor, wanneer het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, worden een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen (bijlage A, tabel 4).

Tabel 1: Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040[8]	Hard Aanbod per 1-1-2023[9]	Plan	Omvang	Termijn	Status[10]	Voorwaarde
Grootschalige vraag[11]							
Almelo	121 – 199 ha (betreft de voor de regio geraamde grootschalige vraag)	18,04 ha (XL BP 1)	XL Businesspark 2	75,0 ha	n.t.b.		De genoemde ruimteclaim van 75 ha komt voort uit de kadernota van de gemeente Almelo en is als voorlopig bestempeld. De exacte omvang en de fasering van de ontwikkeling volgen uit de gesprekken over kwaliteit en profiel die in 2023 worden gevoerd en waarover nog regionale afstemming moet worden bereikt, alvorens de groene status wordt toegekend.
Mogelijke andere plekken in de regio			*De programmering voorziet nog niet in voldoende ruimte voor de grootschalige vraag. In het traject van de ruimtelijk-economische visie zal hierover verder worden gesproken.*	-	-		-
Kleinschalige vraag[12]							
Almelo	10 – 40 ha	16,58 ha	Aadijk Noord	5,4 ha	n.t.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.
			Buitenhaven West	7,0 ha	n.t.b.		-

[8] Deze vraag wordt niet enkel ingevuld met de nieuwe plannen die op deze lijst staan, maar ook met de plannen die reeds in de tabel met hard planaanbod zijn opgenomen. Zowel de kolom 'aanbod' als de kolom 'omvang' zijn dus van belang.

[9] Dit betreft het harde planaanbod (exclusief 'in optie' en 'bij notaris'), zoals opgenomen in bijlage A, tabel 4/kolom totaal. Dit overzicht wordt halfjaarlijks geactualiseerd aan de hand van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen.

[10] Zie voor toelichting op de kleuren afspraak 1, pagina 8 van de programmeringsafspraken

[11] Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare voor de regio Twente als geheel, zoals deze is geraamd in de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2023).

[12] Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare, indicatief onderverdeeld naar gemeente. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met bijvoorbeeld buurgemeenten worden ingevuld.

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040[8]	Hard Aanbod per 1-1-2023[9]	Plan	Omvang	Termijn	Status[10]	Voorwaarde
Borne	0 – 10 ha	6,91 ha	-	-	-	-	-
Dinkelland	0 – 10 ha	0,79 ha	Uitbreiding De Mors	1,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Uitbreiding Denekamp	0,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Enschede	15 – 45 ha	16,63 ha (Techbase, (boven-regionaal terrein dat voorziet in additionele vraag) 19,03 ha	Zoekgebied	40,0 ha	n.t.b.		Nader in te vullen ruimteclaim, waarvan halfjaarlijks wordt herijkt of deze nog actueel is en als reservering in de programmering blijft staan. Definitieve plannen worden nader beoordeeld.
Haaksbergen	5 – 15 ha	0,58 ha	Stepelerveld 2	7,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Hellendoorn	5 – 15 ha	1,04 ha	Hellendoorn	2,5 ha	n.t.b.		-
			Textile Campus Advanced Materials	3,0 ha	n.t.b.		-
			Nijverdal fase I	5,0 ha	n.t.b.		-
			Nijverdal fase II	8,0 ha	n.t.b.		Voldoende uitzicht op volledige uitgifte van Nijverdal fase I
Hengelo	10 – 50 ha	18,39 ha	-	-	-	-	-
Hof van Twente	5 – 15 ha	11,88 ha	Uitbreiding Hengevelde	3.0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Industrieterrein Twentekanaal Markelo	1,9 ha	n.t.b.		-
			Zenkeldamshoek Noord	2,0 ha	n.t.b.		-
Losser	0 – 10 ha	-	-	-	-	-	-
Oldenzaal	10 – 25 ha	9,41 ha	Hanzepoort West	3,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Jufferbeek Noord	12,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet. Gebiedsvisie Jufferbeek Noord is vastgesteld.
Rijssen-Holten	10 – 30 ha	3,65 ha	Ligtenbergveld Oost	18,0 ha	n.t.b.		-
			Vletgaarsmaten II C	6,0 ha	n.t.b.		Bij vaststelling van deze afspraken wordt het plan 'op groen' gezet onder verwijzing naar de onderbouwende memo van de gemeente Rijssen-Holten en het ontwerp bestemmingsplan.
Tubbergen	0 – 10 ha	-	Uitbreiding De Krön	1,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Twenterand	0 – 10 ha	12,85 ha	Oosterweilanden 3	12,2 ha	n.t.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt (mogelijk

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040[8]	Hard Aanbod per 1-1-2023[9]	Plan	Omvang	Termijn	Status[10]	Voorwaarde
							vanaf 2034) , wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming.
			Oosterweilanden 4	30,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang ruimteclaim en beoogde profiel van de ontwikkeling.
			Vroomshoop-Oost Fase 3	3,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
			Uitbreiding Kroezenhoek	0,6 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Garstelanden 3	2,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
Wierden	5 – 15 ha	0,46	Zoekgebied	15,0 ha	n.t.b.		Nader in te vullen ruimteclaim, waarvan halfjaarlijks wordt herijkt of deze nog actueel is en als reservering in de programmering blijft staan. Definitieve plannen worden nader beoordeeld.

5 Juridisch kader

Deze programmeringsafspraken leggen de afspraken van de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel vast over de programmering van gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in Twente nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarmee richten de programmeringsafspraken zich in deze ronde niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuw bedrijventerrein, maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Bij ‘nieuw bedrijventerrein’ gaat het om locaties waarvoor eerst het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast voordat de vestiging van bedrijvigheid kan worden toegestaan.

De programmeringsafspraken gaan uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte aan bedrijventerrein nog niet is toebedeeld aan de gemeenten, maar op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

De programmeringsafspraken worden vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Twente en door Gedeputeerde Staten van Overijssel en indien nodig door de raad van deze gemeenten.

De programmeringsafspraken bestaan uit bestuurlijke afspraken waarmee partijen zich verbinden aan de gezamenlijk gemaakte programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein in Twente. Deze afspraken gelden voor de periode 2023-2026.

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in artikel 2.3.1 onder e van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van artikel 2.3.2, lid 4 van Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

De programmering bedrijventerreinen is aangemerkt als provinciaal belang. In het ruimtelijk (voor)overleg met de provincie is dit een van de aspecten waarop de provincie gemeentelijke plannen beoordeelt.

Doel van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio Twente is:

- Duidelijkheid bieden over het kader dat van toepassing is op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein binnen de gemeenten in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- Input leveren voor de onderbouwing van gemeentelijke plannen die voorzien in nieuw bedrijventerrein in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- Duidelijkheid bieden over de wijze van afstemmen van gemeentelijke plannen voor bedrijventerreinontwikkeling die nieuw of afwijkend zijn ten opzichte van de gemeentelijke plannen waarvoor in het kader de RPB instemming is verleend;

Met de vaststelling van de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 vervalt het tot dan geldende afsprakenkader ‘Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022'.

Bijlagen

A. Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen

De nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen[13] vormt het uitgangspunt voor in ieder geval het kwantitatieve deel van deze afspraken. De behoefte definiëren we als de totale ruimtevraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we daarbij het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. De totale ruimtevraag onderscheiden we daarbij in uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag.

Hieronder lichten we deze aspecten afzonderlijk nader toe. Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, de definities van begrippen en de resultaten van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen verwijzen we naar het betreffende rapport.

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. In de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is voor de regio Twente voor de periode van 2023 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag geraamd van 223 hectare (laag scenario) tot 443 hectare (hoog scenario). Uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten geeft de behoefteraming het volgende beeld:

Tabel 2: Uitbreidingsvraag Twente van 2023 tot en met 2040 naar marktsegmenten en grootteklassen

Marktsegment	Laag	Hoog
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	14 ha
Gemengd-stedelijk	0 ha	24 ha
Regulier	72 ha	139 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	39 ha	104 ha
Grootschalige distributie (> 3 ha)	108 ha	162 ha
Totaal	223 ha	443 ha

Grootteklasse	Laag	Hoog
0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha
3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha
> 5 hectare	85 ha	132 ha
Totaal	223 ha	443 ha

Vervangingsvraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een vervangingsvraag, die voortkomt uit onttrekking van bestaand bedrijventerreinenaanbod. Hieronder is de vervangingsvraag voor de komende jaren uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg. Verschillende plannen in verschillende gemeenten hebben immers uiteenlopende planningen. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 3: Vervangingsvraag Twente (ter halfjaarlijkse actualisatie)

Gemeente	Locatie	Planning	Vervangingsvraag
Hellendoorn	Ten Cate Hoge Dijk	< 2025	3,3 ha
Hof van Twente	Twentse Stoomblekerij	< 2025	11,1 ha
Tubbergen	Ten Cate, Geesteren	< 2025	3,0 ha
Totaal			17,4 ha

[13] Stec Groep, 2023

Additionele vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een additionele vraag, die bestaat uit economische groei die geen onderdeel is van in de uitbreidingsvraag meegenomen autonome groei van sectoren in de regio en de verwachte bedrijfsmigratie. Het betreft onder meer evident uitzonderlijke ontwikkelingen, zoals hyperscale datacenters, de vestiging van een uitzonderlijk grootschalig, (inter)nationaal bedrijf. Daarnaast kan een additionele vraag ook voortkomen uit beleidskeuzes en actieve ingrepen die beogen een nieuwe bedrijfsdoelgroep faciliteren of een bestaande bedrijfsdoelgroep aanzienlijk beter te faciliteren dan dat op dit moment gebeurt. Het gaat bijvoorbeeld om het realiseren van uniek aanbod dat een voor de regio nieuwe doelgroep aantrekt, de circulaire transitie van een haven of de realisatie van een spoorterminal.

De additionele vraag is niet geraamd in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. De gemeenten bepalen én onderbouwen gezamenlijk wanneer een ontwikkeling aanspraak maakt op het toekennen van ‘additionele vraag’ binnen de programmeringsafspraken. Daarvoor is een goede onderbouwing noodzakelijk en is de definitie van additionele vraag uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen leidend.

Hard planaanbod

Het harde planaanbod omvat de op dit moment vrij beschikbare kavels met een bedrijfsbestemming, waaronder de kavels die reeds in optie zijn genomen door een potentiële eindgebruiker. De kavels waarvoor de grondeigenaar in (verregaand) gesprek is met een potentiële eindgebruiker en de kavels die reeds zijn verkocht, maar waarvan de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Op de volgende pagina is het harde planaanbod uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg op basis van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 4: Overzicht van harde plannen in Twente (d.d. 1 januari 2023)

Gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB)

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang			
			Vrij	In optie	Bij notaris	Totaal
Almelo	BP Twente-Noord	Hard	3,00	3,60	6,21	12,81
	Turfkade	Hard	-	2,92	-	2,92
	A1 Electronics	Hard	0,74	-	-	0,74
	Buitenhaven	Hard	0,11	-	-	0,11
	XL Businesspark 1[14]	Hard	6,43	11,61	-	18,04
Borne	Westermaat / Veldkamp	Hard	6,91	-	-	6,91
Dinkelland	De Mors	Hard	-	0,79	-	0,79
Enschede	De Bleekerij	Hard	0,86	-	-	0,86
	De Plooy	Hard	0,55	-	-	0,55
	Euregio BP	Hard	2,43	-	-	2,43
	Havengebied	Hard	-	0,62	-	0,62
	Josink Es	Hard	1,05	-	0,52	1,57
	Technology Base[15]	Hard	16,63	-	-	16,63
	Usseler Es	Hard	10,10	0,20	-	10,30
	Zuiderval Kotmanplaats	Hard	2,70	-	-	2,70
Haaksbergen	De Greune	Hard	0,17	-	-	0,17
	De Pas	Hard	0,09	-	-	0,09
	Stepelerveld I	Hard	0,32	-	-	0,32
Hellendoorn	't Lochter III	Hard	0,42	-	-	0,42
	Bloemeweide	Hard	0,62	-	-	0,62
Hengelo	Anninks Nijhofshok	Hard	0,23	-	-	0,23
	Oosterveld	Hard	2,67	-	-	2,67
	Twentekanaal Noord	Hard	0,90	-	-	0,90
	Twentekanaal Zuid	Hard	0,77	-	-	0,77
	Westermaat Campus	Hard	7,29	-	-	7,29
	Westermaat KW II	Hard	5,46	-	-	5,46
	Westermaat Zuidoost	Hard	1,07	-	-	1,07
Hof van Twente	De Whee	Hard	0,25	-	-	0,25
	Het Wegdam	Hard	0,10	-	-	0,10
	Spechthorst	Hard	1,55	-	-	1,55
	TSB-terrein	Hard	0,32	-	-	0,32
	Zenkeldamshoek	Hard	7,40	-	-	7,40
	Langenstraat (Elementis)	Hard	2,26	-	-	2,26
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	Hard	2,00	7,20		9,20
	Eekte-Hazewinkel	Hard	0,21	-	-	0,21
Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten II	Hard	-	-	3,34	3,34
	Bedrijventerrein Rijssen	Hard	0,31	-	-	0,31
Twenterand	Almeloseweg Oost	Hard	0,74	0,34	-	1,08
	Garstweg	Hard	0,24	-	-	0,24
	Kroezenhoek West II	Hard	0,68	-	-	0,68
	Oosterweilanden	Hard	4,8	0,1	-	4,90
	Vroomshoop Oost	Hard	0,23	0,32	-	0,55
	Vroomshoop Oost II	Hard	2,9	2,5	-	5,40
Wierden	Kluinveen	Hard	-	-	0,32	0,32
	Weuste-Noord	Hard	-	-	0,14	0,14
Totaal			95,51	30,20	10,53	136,24

[14] Dit is een regionaal bedrijventerrein die in de regionale vraag in Twente voorziet.

[15] Dit plan bedient een voor de regio 'additionele, (boven)regionale vraag' en wordt zodoende buiten de reguliere vraag-aanbodconfrontatie gehouden.

B. Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeenten

In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt de ruimtevraag niet onderverdeeld naar individuele gemeenten, zoals dat in het verleden wel is gedaan. Wel is als handvat voor de regionale gesprekken een indicatieve verdeling gemaakt van de ruimtevraag, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

Tabel 5: Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag van 2023 tot en met 2040, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare

Gemeente	Indicatieve, kleinschalige vraag (in scenario laag en hoog)	Hard planaanbod[16]	Plannen op groen
Almelo	10 – 40 ha	16,58 ha[17]	-
Borne	0 – 10 ha	6,91 ha	-
Dinkelland	0 – 10 ha	0,79 ha	1,5 ha
Enschede	15 – 45 ha	19,03 ha	-
		16,63 ha[18]	
Haaksbergen	5 – 15 ha	0,58 ha	7,5 ha
Hellendoorn	5 – 15 ha	1,04 ha	-
Hengelo	10 – 50 ha	18,39 ha	-
Hof van Twente	5 – 15 ha	11,88 ha	3,0 ha
Losser	10 – 25 ha	-	-
Oldenzaal	10 – 25 ha	9,41 ha	15,0 ha
Rijssen-Holten	10 – 30 ha	3,65 ha	6 ha
Tubbergen	0 – 10 ha	-	1,5 ha
Twenterand	0 – 10 ha	12,85 ha	0,6 ha
Wierden	5 – 15 ha	0,46 ha	-

[16] Dit betreft de cijfers met een peildatum 1 januari 2023 (per 1 april 2023: 30,2 ha in optie en 10,53 ha bij notaris)

[17] Dit is exclusief het beschikbare regionale aanbod voor grootschalige bedrijvigheid op XL Businesspark.

[18] Dit betreft het beschikbare (boven)regionale aanbod op Technology Bas dat zich richt op bijzondere doelgroep (additionele vraag)

C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor álle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	• Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	• Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	• Voor de gebruiksfase van het gebied wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	• Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgasaansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een plan voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. • PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing wordt geschikt gemaakt voor het dragen van PV-panelen. • Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, ten zij dit gemotiveerd onmogelijk is. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	• Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. • De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	• Opzet en verplicht lidmaatmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

.

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	• Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten .
Tegengaan van congestie	• Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.

D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor álle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang < 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. We kiezen voor prioriterende richtlijnen, waarop enkel wordt getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangsregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

Tabel 8: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type richtlijn
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Prioriterend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Prioriterend
Lokale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – hebben we onderstaande toetsingscriteria geformuleerd. We kiezen daarbij naast prioriterende criteria ook voor enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type criterium
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Uitsluitend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Uitsluitend
Regionale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in Twente	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend

Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel worden, aanvullend op voorgaande overzichten, deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium gehanteerd voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel of predicaat Topwerklocatie.

Het betreft voor deze kavels een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de schaarse ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 10: Aanvullend toetsingscriterium voor kavels met een unieke kwaliteit

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten	Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten	Ja / Nee	Uitsluitend

Bijlage 8 Grootschalige bedrijfskavels in Twente

stec
groep

Vraag naar grootschalige kavels in Twente

Stec Groep aan Provincie Overijssel en de Twentse gemeenten

Juriën Poulussen, Wim Eringfeld, Hub Ploem & Peter Stopel
25 september 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Aanpak ... 3

2 Ecosysteem van grootschalige kavels 5

2.1 Huidige gebruikers van grootschalige kavels ... 5
2.2 Huidige positie van Twente in (inter)nationaal perspectief ... 8
2.3 Feiten en cijfers ... 10

3 Marktontwikkelingen en trends 14

4 Vraagprognose 19

4.1 Methodiek beleidsarme vraagprognose ... 19
4.2 Vraag 2020 tot 2030 ... 22
4.3 Vraag 2030 tot 2040 ... 24

5 Bestaand aanbod en zoekgebieden 29

5.1 Shortlist en beoordelingscriteria locatieafweging ... 29
5.2 Locatiebeoordeling ... 32

6 Conclusies en aanbevelingen 36

6.1 Conclusies ... 36
6.2 Adviezen ... 38

A. Lijst van interviews 43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Twente timmert de laatste jaren hard aan de (logistieke) weg

De laatste jaren gaan de ontwikkelingen rondom grootschalige kavels en de logistieke sector hard in Twente. Bedrijfsleven, investeerders, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden werken samen aan de versterking van het regionale logistieke vestigingsklimaat. In de laatste jaren is er bijvoorbeeld geïnvesteerd in verruiming van de Twentekanalen en is de CTT Almelo geopend, die direct fors gegroeid is. Daarnaast is XL Businesspark in ontwikkeling als bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven in de logistiek en maakindustrie. Conform de regionale logistieke strategie, poogt Twente zich daarmee steeds sterker te positioneren op de North Sea Baltic-corridor; de logistieke corridor tussen de zeehavens en Duitsland, Polen en de Baltische staten. Deze corridor behoort tot de tien belangrijkste corridors in het TEN-T programma van de Europese Unie. Met name in de laatste jaren is de uitgifte van grootschalige kavels in Twente sterk toegenomen.

XL Businesspark gaat snel door het aanbod van grootschalige kavels heen

Deze ontwikkelingen zijn in het bijzonder zichtbaar op XL Businesspark. Na enkele jaren van beperkte uitgifte zijn op het regionale bedrijventerrein inmiddels bijna 50% van de kavels uitgegeven en liggen er voor ongeveer 20% van de kavels overeenkomsten. Over de resterende kavels (30%) worden inmiddels ook al gesprekken gevoerd. Aansprekende bedrijven hebben zich op XL Businesspark gevestigd en één internationale ontwikkelaar van logistiek vastgoed heeft ook al aanzienlijk in het park geïnvesteerd. Op basis van de recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen gaan provincie en de Twentse gemeenten ervan uit dat het XL Businesspark uiterlijk in 2030 volledig is uitgegeven. Dat maakt dat er inmiddels wordt nagedacht over de volgende stap. Waar kan de regio straks nog grootschalige partijen huisvesten?

Daarom dit onderzoek naar vraag en aanbod van grootschalige kavels in Twente

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is dit onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek staan drie vragen centraal:

1. Wat is de toekomstige behoefte aan grootschalige kavels voor bedrijven in Twente vanaf 2030?
2. In welke behoefte van grootschalige kavels kan het huidige aanbod van terreinen vóór 2030 niet voorzien, bijvoorbeeld omdat het aanbod kwalitatief niet toereikend is?
3. Op welke locaties in Twente zal een investering in het faciliteren van deze ruimtebehoefte het beste renderen?

Aanvullend op deze vragen gaan de conclusies van het onderzoek ook in op algehele marktkansen en -risico's voor Twente (i.r.t. grootschalige kavels), definiëring van 'grootschalige kavels' in beleid, de governance van een eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en relevante succesvoorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd met dit onderzoek is (door ons) voor het Havenbedrijf Twente een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd voor havengebonden kavels, waarvoor een separate rapportage is verschenen. Dwarsverbanden tussen beide onderzoeken benoemen we ook in dit rapport.

1.2 Aanpak

Dit onderzoek is tot stand gekomen op basis van data- en documentanalyse en 23 interviews met experts, investeerders en bedrijven uit zowel Twente als de rest van het land. Voor een overzicht van de interviews, zie bijlage A. Met de respondenten spraken we over hun beeld van de marktontwikkelingen, kansen en bedreiging voor Twente, de economische en maatschappelijke meerwaarde van grootschalige en havengebonden bedrijven, en criteria voor een toekomstbestendige locatiekeuze. Het onderzoek is

begeleid door een begeleidingsgroep, waarin vertegenwoordigingen van de provincie, vijf Twentse gemeenten, OostNL en het Havenbedrijf Twente plaats hadden.

Op hoofdlijnen heeft het onderzoek in twee fasen plaatsgevonden. In de eerste fase is een bouwstenenrapport opgesteld, dat diende als uitleg- en bespreekdocument en diende als opmaat voor de behoefteraming en de uiteindelijke rapportage. De bouwstenennotitie ging in op de belangrijkste feiten en cijfers, trends en marktontwikkelingen en de uitgangspunten voor de analyses. Deze bouwstenennotitie is enkel in conceptvorm verschenen en volledig geïntegreerd in dit rapport. Nadat de bouwstenennotitie is besproken met de begeleidingsgroep, zijn in de tweede fase van dit onderzoek de daadwerkelijke analyses uitgevoerd en is dit rapport opgesteld. De interviews zijn verspreid over beide fasen gehouden en aan de hand hiervan zijn doorlopend de resultaten aangescherpt.

2 Ecosysteem van grootschalige kavels

In deze paragraaf beschrijven we het huidige beeld van de grootschalige kavels in Twente. Daarbij gaan we onder meer in op de huidige gebruikers van grootschalige kavels, de algehele positionering van Twente voor deze doelgroepen en relevante feiten en cijfers. Als definitie voor 'grootschalig' hanteren we in dit hoofdstuk een minimale aaneengesloten kavelomvang van 2 hectare, conform het huidige beleid in Twente in relatie tot XL Businesspark. Later in dit rapport doen we op basis van de toekomstverwachtingen een aanbeveling over behoud of wijziging van deze definitie.

2.1 Huidige gebruikers van grootschalige kavels

Producenten, logistiek dienstverleners en transporteurs typeren het regionale ecosysteem

Op hoofdlijnen kunnen we in de markt voor grootschalige kavels in Twente een onderscheid maken tussen industriële partijen (producenten), logistieke bedrijven en een kleine groep van overige bedrijven[1]. Binnen deze hoofdindeling kunnen we verschillende segmenten onderscheiden, die ieder hun eigen specifieke kenmerken, locatievoorkeur, regionale binding en toekomstverwachtingen hebben. In tabel 1 beschrijven we deze indeling beknopt.

De grootschalige kavels in Twente worden op dit moment vooral gebruikt door industriële partijen (producenten), logistieke dienstverleners en transporteurs. Deze segmenten typeren het regionale ecosysteem en zijn nauw met elkaar verbonden. De lading van de in Twente gevestigde grootschalige logistiek dienstverleners en transporteurs komt namelijk voor een belangrijk deel van de in Twente actieve industriële partijen (producenten). Veel van de bestaande logistiek heeft dan ook een regionale binding. Dat heeft met historie te maken. De veelal van oudsher in Twente gevestigde productie heeft, door outsourcing van logistieke activiteiten en groei van de productie, tot een groei van de logistiek dienstverleners en transporteurs uit de regio geleid.

Het aandeel bovenregionale dienstverleners in de contractlogistiek – de zogenaamde 3PL's –en 'footloose' marktsegmenten – nationale distributiecentra (NDC) en Europese distributiecentra (EDC), veelal in de e-commerce bedrijven of retailers – is in Twente beperkt. Binnen het segment 'e-commerce' vinden we in Twente bijvoorbeeld voornamelijk parcelvervoerders met een regionaal verzorgingsgebied terug, waarvan DHL de enige is die als 'grootschalig' geclassificeerd kan worden. Grotere e-commerce partijen zien we in Nederland tot op heden voornamelijk terug op centraler gelegen locaties, zoals Bleiswijk (Zalando), Waalwijk (Bol.com) en Zwolle (Wehkamp). Voor retailers geldt dat de grootschalige bedrijven in Twente vaak in het verleden in Twente terecht zijn gekomen. Timberland, die uit dit segment het meest recent nieuw hebben gebouwd, is bijvoorbeeld in het verleden naar Twente gehaald door een Twentse logistiek dienstverlener en heeft enkele jaren geleden, bij het besluit om de logistieke activiteiten weer in eigen huis te halen, besloten om met hun werknemers in Twente te blijven. Kortom, het huidige ecosysteem van grootschalige kavels is sterk gevormd door de regionale productiestructuur en losse ontwikkelingen uit het verleden en (nog) niet zozeer door een ligging op een logistieke corridor.

Aanvullend valt op dat de logistieke vastgoedontwikkelaars Twente nog niet hebben weten te vinden. Feitelijk beschikt Groep Heylen in Twente over een monopolypositie.

[1] Daarbij merken we op dat de scheiding tussen industrie en logistiek steeds minder hard is geworden. De gepresenteerde verdeling naar verschillende segmenten moet dan ook vooral worden geïnterpreteerd als een houvast om de economische structuur te begrijpen.

Tabel 1: Grootschalige marktsegmenten (> 2 hectare) in Twente en hun basale kenmerken

Segmenten	Voorbeelden	Kenmerken
Industriële segmenten		
Agro en food	• Bolletje • Grolsch • ForFarmers	Veelal van oudsher in Twente gevestigd, kapitaalintensief (vastgoed en machines) en daarmee voor langere perioden aan de regio gebonden; creëert logistieke spin-off door verladingscapaciteit (productie)
Chemie	• Apollo Vredestein • Nouryon • Veolia Polymers	"
Delfstoffen en recycling	• Langezaal • Riwald • Twente Milieu	"
HTSM	• Aebi Schmidt • Thales • VDL	"
Overige	• Hebo Kozijnen • Rosen Europe • Wagenborg Nedlift	"
Logistieke segmenten		
Logistiek dienst-verleners en transporteurs	• Bleckmann • Bolk Transport • Schenker Logistics	Voornamelijk afhankelijk van verladende capaciteit in Twente (producenten) en daardoor lokale binding; goederenstromen (internationaal) gericht op North Sea Baltic-corridor.
E-commerce (parcel)	• DHL Parcel	Dependances verantwoordelijk voor regionale distributie (verzorgingsgebied). Partijen met een (inter)nationaal verzorgingsgebied vooralsnog niet in Twente aanwezig.
Groothandels	• Pilkington • Raab Karcher • Sligro	Dependances verantwoordelijk voor regionale distributie (verzorgingsgebied. Slechts in een enkel geval hebben partijen een (inter)nationaal verzorgingsgebied.
Retailers	• Otto Simon • Timberland • PLUS	Voor toelevering en afzet relatief beperkt afhankelijk van Twente en daarom in vestigingskeuze 'footloose'; verzorgingsgebied is (inter)nationaal.
Overige segmenten		
Overige	• Kees Smit • OAD • Volker Wessels	Om diverse redenen aan Twente gebonden dan wel van grootschalige omvang; verder geen gemeenschappelijke deler.

Bron: BAG (2020); BIRO (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 2: Grootschalige marktsegmenten (> 2 hectare) in Twente, feiten en cijfers

Segmenten	Bedrijven	Arbeidsplaatsen	Toegevoegde waarde (in mln. €)	Ruimtegebruik (in ha)
Industriële segmenten				
Agro en food	13	3.060	280	69
Chemie	11	3.000	276	67
Delfstoffen en recycling	11	1.030	71	37
HTSM	38	9.070	837	209
Overige	20	2.720	250	62
Logistieke segmenten				
Logistiek dienstverleners	15	2.520	146	66
E-commerce (parcel)	1	150	9	6
Groothandels	17	1.910	106	50
Retailers	3	470	26	16
Overige segmenten				
Overige	18	1.120	69	57

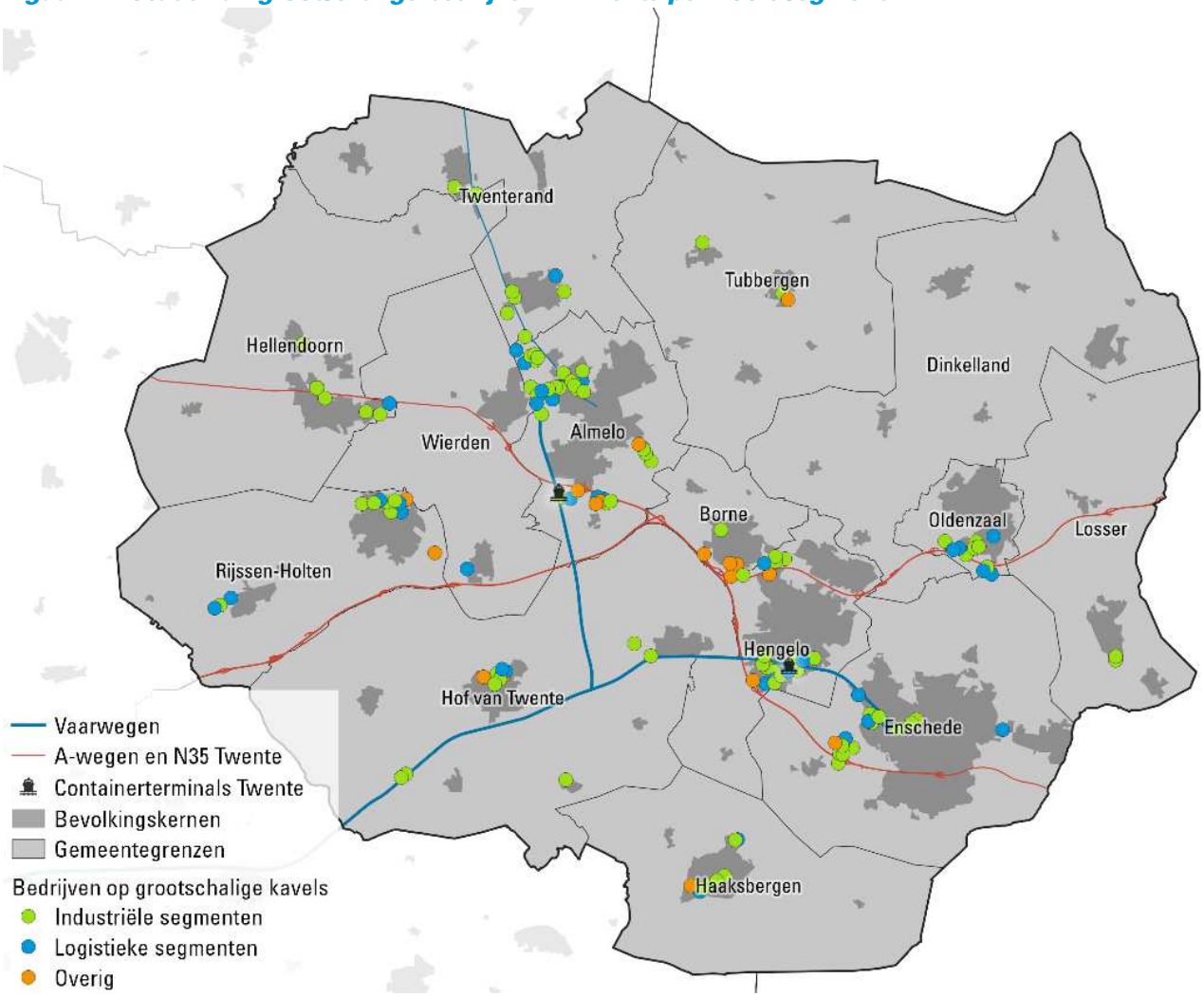
Bron: BAG (2020); BIRO (2020); CBS (2020); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Grootschalige bedrijven zijn verspreid over de regio gevestigd

De grootschalige, in Twente gevestigde bedrijven zijn, ongeacht het segment, verspreid over de regio gevestigd. Wel zijn er de laatste jaren cluster(tje)s ontstaan op de beter ontsloten bedrijventerreinen in Twente en/of bedrijventerreinen die een hoge mate van omgevingshinder toestaan. Grootschalige bedrijven zien we bijvoorbeeld gegroepeerd terug in Almelo (Bedrijvenpark Twente en Twente-Noord en XL Businesspark), Borne (Westermaat), Enschede (De Plooy en Marssteden), Hengelo (Twentekanaal), Rijssen-Holten (Vletgaarsmaten) en Oldenzaal (Hanzepoort en Hanzewinkel). In de laatste jaren domineert het XL Businesspark de uitgiftecijfers van grootschalige kavels in de regio.

De verspreide ligging van grootschalige bedrijven in Twente is illustratief voor het huidige ecosysteem van de regio, waarin de van oudsher aanwezige industrie op lokaal niveau verschillende logistieke dienstverleners en transporteurs om zich heen heeft aangetrokken. De huidige spreiding is voornamelijk toe te schrijven aan de veelal van oudsher bepaalde ligging van verladende partijen (producenten) en de ligging van multimodale overslaglocaties in de regio, zoals de overslaghaven in Hengelo. In het huidige vestigingspatroon is ook geen onderscheid zichtbaar in een voorkeur voor een oostelijke, centrale of westelijke ligging in de regio. Dat heeft er waarschijnlijk mee te maken dat er vrijwel geen grootschalige NDC's en EDC's van e-commerce bedrijven of retailers in Twente gevestigd zijn. Van in ieder geval NDC's verwachten we, op basis van het landelijke vestigingspatroon, dat zij een voorkeur hebben voor een meer westelijke ligging. Partijen als Sligro en Aldi kozen recent bijvoorbeeld voor Deventer om hun logistiek in het oosten van Nederland te optimaliseren.

Figuur 1: Locatie van grootschalige bedrijven in Twente per hoofdsegment



Bron: BAG (2020); BIRO (2020); bewerking Stec Groep (2020)

2.2 Huidige positie van Twente in (inter)nationaal perspectief

Voor de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar grootschalige kavels in Twente zijn verschillende aspecten van belang, zoals arbeidsmarkt, onderwijs en agglomeratievoordelen die de regio (gezamenlijk) kan bieden. Daarnaast speelt ook de positie van de regio ten opzichte van de belangrijkste import- en exportmarkten een relevante rol. Op de eerste aspecten kan de regio tot op zekere hoogte invloed uitoefenen, maar laatstgenoemde aspect ligt voor een belangrijk deel buiten de invloedssfeer van de regio. In deze paragraaf lichten we dit aspect nader toe.

Twente wordt gezien als secundaire markt binnen Nederland

Twente heeft vanuit logistiek perspectief een moeilijke uitgangspositie en concurrentiepositie binnen Nederland. Voor NDC's heeft Twente bijvoorbeeld een (te) perifere ligging. Dergelijke distributiecentra zijn voornamelijk gevestigd in het midden en zuiden van het land en/of in de directe nabijheid van de bevolkingsconcentratie (en daarmee hun grootste afzetgebied) in de Randstad. Daarnaast zijn EDC's in Nederland voor een belangrijk deel in de zuidelijke provincies van het land gevestigd, op de belangrijkste logistieke assen van de Rotterdamse haven, Duitsland en Frankrijk, en strategisch gepositioneerd nabij de bevolkingsconcentratie en de verladingscapaciteit van het Ruhrgebied en de verladingscapaciteit van de Antwerpse haven. Logistieke investeerders zien Twente hierom ook voornamelijk als een secundaire markt binnen Nederland. De meeste tenders voor logistiek dienstverleners zijn bovendien op de zuidelijke provincies gericht en dat maakt dat logistieke investeerders ook een voorkeur voor deze regio's hebben. Het heeft te maken met risicobeheersing. Zij verwachten hun distributiecentra gemakkelijker te vullen en, bij vertrek van een klant, opnieuw in te vullen in de primaire markten in (voornamelijk) Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste keerzijde van een secundaire markt is dat de leegstand hier ook het eerste oploopt op het moment dat het economisch slechter gaat.

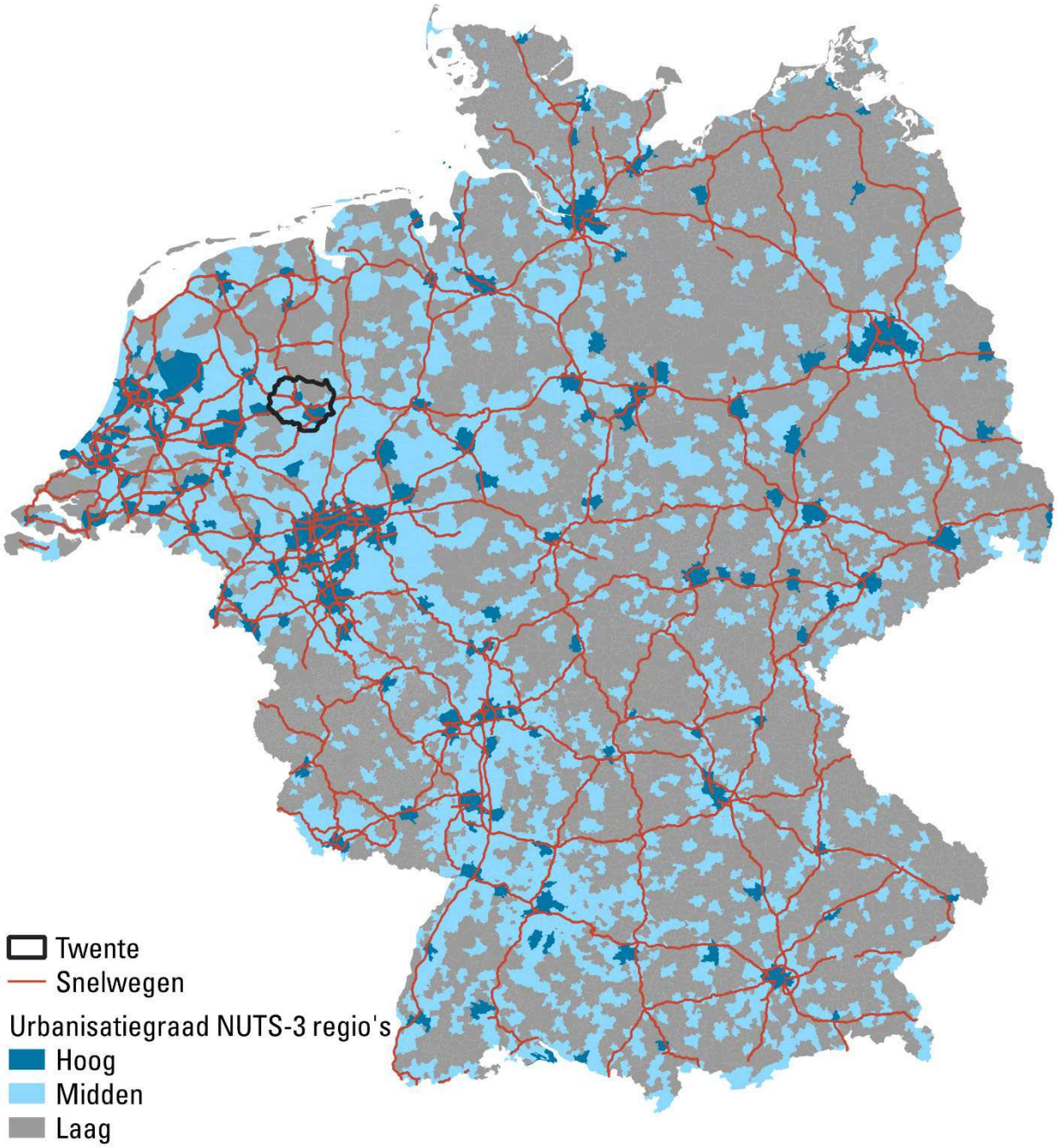
Figuur 2: Geografische verdeling van regionale distributiecentra (RDC), NDC's en EDC's

Bron: Stec Groep (2020)

Kenmerkend voor een secundaire markt is dat deze groeit op het moment dat primaire markten niet voldoende grond beschikbaar hebben. Met andere woorden, er ontstaan kansen op aspecten waar de primaire markten tekort schieten. Dat is feitelijk de kentering die de laatste jaren in Nederland zichtbaar werd, met grotere EDC's die onder meer in secundaire markten als Lelystad gevestigd zijn. Ook de verplaatsing van Vtech, onder de vleugels van Bleckmann, van Weert naar Twente is hiervan een goed voorbeeld. Van een volledige marktomslag is echter geen sprake. In de secundaire markten wordt bijvoorbeeld vaak gesproken over de ruimere arbeidsmarkt als aantrekkende factor voor logistieke partijen, maar navraag bij logistiek dienstverleners en investeerders leert dat de nabijheid van bevolkingsconcentraties als robuuster vestigingscriterium wordt gezien. Dat is immers het aspect dat men niet kan beïnvloeden. Eventuele tekorten aan beschikbaar arbeidspotentieel wordt door de markt vaak opgelost door de inzet van arbeidsmigranten en door automatisering van distributiecentra.

Kortom, voor de bestaande, bewezen vervoersassen/-stromen – vanuit Rotterdam naar Antwerpen en het Ruhrgebied – heeft Twente van zichzelf vooralsnog een beperkte bovenregionale aantrekkingskracht. In het directe achterland hebben de Duitse regio's Münster en Detmold bijvoorbeeld weliswaar een redelijke verladingscapaciteit, maar die is qua omvang niet te vergelijken met het Ruhrgebied en leidt in vergelijking tot een veel kleinere goederenstroom richting Nederland. Het zwaartepunt van de Duitse bevolkingsconcentraties liggen duidelijk ten zuiden van Twente, waardoor het grensgebied ook nog niet direct kansen oplevert [2].

Figuur 3: Overzicht bevolkingsconcentraties in Duitsland



Bron: Eurostat. Bewerking: Stec Groep, 2020.

[2] Ter illustratie, Venlo of 's-Heerenberg sluiten goed op de Duitse distributienetwerken, die weer gericht is op de grote bevolkingsconcentratie in het Ruhrgebied. Vanuit deze locaties kunnen bedrijven een optimale levertijd in Duitsland realiseren.

Op (inter)continentaal schaalniveau zijn North Sea Baltic-corridor en Zijderoute relevant

Ten opzichte van andere Nederlandse regio's onderscheidt Twente zich voornamelijk door de ligging op de North Sea Baltic-corridor, vanuit Rotterdam richting Polen, Wit-Rusland en Estland. Deze regio's behoren voor wat betreft omvang van de goederenstromen tot de opkomende markten in Europa. De inkomens in Oost-Europa stijgen en veel van de grotere Europese productiefaciliteiten vestigen zich hier. De laatste jaren is er in Polen bijvoorbeeld onder meer geïnvesteerd in omvangrijke productiefaciliteiten van Bosch, Dell, FCA, GSK, IKEA, Mondi, Samsung, Volkswagen en Volvo. Tot op heden zijn de internationale ladingstromen op de North Sea Baltic-corridor nog relatief beperkt, maar als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat er een aanzienlijke verladingscapaciteit, die qua logistieke ruimtevraag ook voornamelijk in Oost-Europa, nabij deze verladingscapaciteit, zichtbaar wordt. Aansluitend op de North Sea Baltic-corridor ligt Twente (potentieel) ook op de Zijderoute, de grootschalige infrastructuurinvestering van de Chinese overheid die de Chinese productiefaciliteiten per spoor met het Europese continent verbindt. Tot slot kan Twente potentieel profiteren van de centrale ligging vanuit Antwerpen en Rotterdam richting de havens van Bremen en Hamburg.

Voor het succes van Twente op deze corridors is de knooppuntfunctie van de regio relevant. Ladingstromen en logistieke ruimtevraag ontstaan namelijk op plekken waar goederen overgeslagen worden van water van/naar spoor van/naar weg, of van weg naar weg, bijvoorbeeld van een internationaal naar nationaal of regionaal logistiek netwerk. In dat kader constateren we dat Twente weliswaar een spoorverbinding heeft, maar niet over een railterminal beschikt die als overslagknooppunt kan dienen. Om qua logistieke vraag te profiteren van de grotere goederenstromen uit Azië is dat echter wel een belangrijke locatiekwaliteit. Overigens nog los van het vraagstuk of Twente daar binnen Nederland de beste propositie voor heeft. Daarnaast beschikt Twente over goede vaarverbindingen naar het westen, maar is er geen (goede) vaarverbinding naar het oosten beschikbaar. We constateren dat Twente qua multimodale goederenstromen op dit moment voornamelijk dient als begin- en eindpunt, voornamelijk ten behoeve van de in Twente aanwezige industrie, maar (nog) beperkt voor doorvoer en export..

2.3 Feiten en cijfers

Toegevoegde waarde per uitgegeven hectare is het grootst in de industrie

De toegevoegde waarde aan het regionaal product per hectare ruimtegebruik is voor de industriële segmenten gemiddeld bijna tweemaal zo groot als voor de logistieke segmenten. Met andere woorden, per hectare (grootschalige) industrie wordt bijna tweemaal zoveel verdiend als per uitgegeven hectare (grootschalige) logistiek. Binnen de industriële segmenten is het segment 'delfstoffen en recycling' een negatieve uitschieter, maar dat is voornamelijk toe te wijzen aan het relatief forse ruimtegebruik dat dergelijke partijen nodig hebben voor hun bedrijfsactiviteiten.

De segmenten met de minste toegevoegde waarde per hectare ruimtegebruik zijn retailers, e-commerce (parcel) en de overige segmenten[3], hoewel opgemerkt moet worden dat de *sample size* van retailers en e-commerce (parcel) vooralsnog te beperkt is om harde uitspraken te doen over het segment als geheel. Voor logistiek als geheel geldt dat de meerwaarde voor de regio voornamelijk in andere aspecten ligt. De meerwaarde van de nu in Twente gevestigde e-commerce (parcel) ligt bijvoorbeeld primair in de existentiële waarde voor de pakketbezorging in de regio. Voor de gevestigde groothandels geldt eveneens dat zij meerwaarde leveren door hun veelal regionale functie. Daarnaast concludeerden we eerder al dat de logistiek dienstverleners en transporteurs in Twente hun meerwaarde door een sterke koppeling met de industrie in Twente hebben. Met andere woorden, de op dit moment aanwezige grootschalige partijen voeren in veel gevallen activiteiten uit die voor de regio noodzakelijk zijn of elders in Twente meerwaarde opleveren. Voor 'footloose' segmenten, die nu nog vrijwel niet vertegenwoordigd zijn in de regio, geldt dat overigens vaak niet.

[3] Daarbij opgemerkt dat deze groep divers is en de toegevoegde waarde van bedrijf tot bedrijf sterk kan verschillen.

Tabel 3: Toegevoegde waarde per grootschalig segment in Twente

Segmenten	Toegevoegde waarde (totaal, in mln. €)	Toegevoegde waarde per ha (in mln. €(
Industriële segmenten		
Agro en food	280	4,1
Chemie	276	4,1
Delfstoffen en recycling	71	1,9
HTSM	837	4,0
Overige	250	4,0
Subtotaal	**1.714**	**3,9**
Logistieke segmenten		
Logistiek dienstverleners	146	2,2
E-commerce (parcel)	9	1,5
Groothandels	106	2,1
Retailers	26	1,6
Subtotaal	**287**	**2,1**
Overige segmenten		
Overige	69	1,2

Bron: BAG (2020); BIRO (2020); CBS (2020; bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 4: Arbeidsintensiteit per grootschalig segment in Twente

Segmenten	m² per arbeidsplaats (terreinquotiënt)	Arbeidsplaats per hectare
Industriële segmenten		
Agro en food	226	44
Chemie	223	45
Delfstoffen en recycling	355	28
HTSM	230	43
Overige	230	43
Subtotaal	**235**	**43**
Logistieke segmenten		
Logistiek dienstverleners	261	38
E-commerce (parcel)	405	25
Groothandels	261	38
Retailers	336	30
Subtotaal	**273**	**37**
Overige segmenten		
Overige	510	20

Bron: BAG (2020); BIRO (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Arbeidsplaatsen per hectare het grootst in de industrie

In het aantal arbeidsplaatsen per hectare[4] zijn de industriële segmenten ook koploper, hoewel de logistieke segmenten 'logistiek dienstverleners' en 'groothandels' hier slechts iets lager scoren. We constateren dat e-commerce (parcel) en retailers relatief het minste aantal werknemers per hectare hebben, weliswaar met dezelfde kanttekening als hierboven. De verschillen tussen de logistieke segmenten worden waarschijnlijk veroorzaakt doordat logistiek dienstverleners in de praktijk vaak 'value added'-activiteiten leveren, dus meer doen dan alleen het transporteren van goederen. Daarnaast zijn de e-commerce en retailers vaak qua individuele bedrijfsomvang groter dan andere logistieke segmenten en zijn de distiributiecentra in hogere mate gerobotiseerd.

Qua arbeidsplaatsen per hectare doen grootschalige bedrijven het gemiddeld overigens niet slechter dan kleinere bedrijven in Twente. De terreinquotiënt van de grootschalige bedrijven ligt dichtbij het Twents gemiddelde. We kunnen dus constateren dat grootschalige bedrijven in Twente niet meer of minder arbeidsintensief zijn dan kleinschalige bedrijven in de regio. Met andere woorden, wanneer dezelfde grond

[4] In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen werd deze indicator van het ruimtegebruik ook wel de 'terreinquotiënt' genoemd. In de terreinquotiënt is de meeteenheid wel omgedraaid: m² per arbeidsplaats in plaats van arbeidsplaatsen per hectare.

niet uitgegeven wordt aan grootschalige bedrijven, maar alleen aan kleinschalige bedrijven, levert dat gemiddeld per hectare niet meer banen op voor de regio.

Tabel 5: Grootschalige gronduitgiften (totaal per individueel bedrijf > 2 hectare) in Twente in de periode 2014 t/m 2019

Jaar	Gemeente	Bedrijventerrein	Bedrijf	Segment	Kavelomvang
2014	Borne	Westermaat-Veldkamp	Nijwa	Logistiek	26.070 m²
2014	Hengelo	Twentekanaal Noord	Stork Thermeq	Industrie	43.000 m²
2015	Almelo	XL Businesspark	Madison	Industrie	12.000 m²
2015	Hellendoorn	't Lochter III	Niverplast	Industrie	21.000 m²
2015	Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	Europastry	Industrie	16.675 m²
2016	Almelo	XL Businesspark	Vivochem	Logistiek	10.000 m²
2016	Hengelo	Twentekanaal Zuid	HP Valves	Industrie	20.369 m²
2016	Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	Europastry	Industrie	15.203 m²
2016	Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten	Onbekend	Onbekend	22.849 m²
2017	Almelo	Bedrijven Park Twente	Dasselaar / Dasko	Logistiek	22.004 m²
2017	Almelo	XL Businesspark	CTT	Logistiek	24.930 m²
2017	Almelo	XL Businesspark	Madison	Logistiek	8.207 m²
2017	Almelo	XL Businesspark	Eurol	Logistiek	32.031 m²
2017	Almelo	XL Businesspark	Heylen (t.b.v. Bleckmann)	Logistiek	75.941 m²
2017	Borne	Westermaat-Veldkamp	Nijwa	Handel	13.449 m²
2017	Borne	Westermaat-Veldkamp	Jonkman Coating	Industrie	20.000 m²
2018	Almelo	XL Businesspark	Heylen (t.b.v. Bleckmann & Bolk)	Logistiek	34.518 m²
2018	Almelo	XL Businesspark	Gebr. Heinhuis	Logistiek	20.208 m²
2018	Almelo	XL Businesspark	Aspen / Timberland	Logistiek	19.300 m²
2018	Hellendoorn	t Lochter III	Niverplast	Industrie	52.269 m²
2018	Hengelo	Westermaat Campus	Hanos	Groothandel	21.899 m²
2019	Almelo	BP Twente Noord	Tronios	Groothandel	24.495 m²
2019	Almelo	XL Businesspark	Emergo	Industrie	38.127 m²
2019	Almelo	XL Businesspark	Heylen	Logistiek	51.129 m²
2019	Hellendoorn	't Lochter III	Heutink	Overig	36.000 m²
2019	Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten	Muller ETTC	Logistiek	31.523 m²

Bron: Provincie Overijssel (2020); Stec Groep (2020); Twentse gemeenten (2018)

Gronduitgiften en vastgoedtransacties

In de laatste jaren is het aantal grootschalige bedrijven in Twente fors gegroeid. In die periode is ongeveer 70 hectare aan kavelomvang uitgegeven aan grootschalige eindgebruikers[5]. Het gros van deze uitgifte heeft plaatsgevonden op XL Businesspark (52,6 hectare) en daarnaast verspreid over voornamelijk de beter ontsloten bedrijventerreinen in Twente aan de A1, A35 en N35. De dominantie van het XL Businesspark wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een combinatie achterliggende samenwerking – grootschalige partijen uit de deelnemende gemeenten worden in principe naar XL Businesspark verwezen – de goede propositie van het terrein en de acquisitiekracht van Groep Heylen.

Met name vanaf 2017 zien we een forse piek in de gronduitgiftecijfers, toen in achtereenvolgende jaren 19,7 hectare (2017), 14,8 hectare (2018) en 18,1 hectare (2019) grond aan grootschalige eindgebruikers is uitgegeven. Ook de perspectieven voor 2020 zien bij het schrijven van dit rapport positief uit. Op XL Businesspark zijn op dit moment, naar eigen zeggen, nog verschillende optieovereenkomsten gesloten met grootschalige partijen. De impact van de coronacrisis op deze optieovereenkomsten is echter nog niet bekend.

In de uitgifte hebben de logistieke segmenten het grootste aandeel (41,6 hectare). De uitgiftecijfers worden tot op heden gedomineerd door bestaande regionale partijen. Het aantal bovenregionale partijen dat zich de laatste jaren in Twente heeft gevestigd is beperkt. In onderstaande lijst gaat het alleen om Vtech, dat afkomstig was uit Weert en door Bleckmann naar Twente is gehaald. Voor deze laatste uitgifte geldt dat

[5] Hierbij laten we de gronduitgifte aan Groep Heylen waarvoor (nog) geen eindgebruiker is gevonden buiten beschouwing.

Bleckmann als logistiek dienstverlener zelf dan wel al eerder in Twente was gevestigd, wat waarschijnlijk weer heeft meegespeeld in de locatiekeuze. De groei van bestaande (grootschalige) bedrijven uit de regio lijkt de laatste jaren dan ook de belangrijkste oorzaak van de groeiende uitgifte te zijn geweest. Grootschalige koop- en huurtransacties in ouder, bestaand vastgoed hebben in Twente in de laatste jaren op grootschalige kavels niet plaatsgevonden. Vanuit dat perspectief staat de grootschalige markt in Twente dan ook in de kinderschoenen.

3 Marktontwikkelingen en trends

In deze paragraaf beschrijven we enkele relevante marktontwikkelingen en trends die van invloed zijn op bedrijfsmodellen, ruimtegebruik, human capital en de (inter)nationale positie van Twente voor grootschalige partijen. We kijken daarbij primair naar de verwachtingen op langere termijn, na 2030.

Impact op bedrijfsmodellen en ruimtegebruik

In onderstaande tabel staan enkele van de voornaamste marktontwikkelingen en trends die van invloed zijn op investeringen van bedrijven, het vestigingsklimaat en de dynamiek.

Trend	Toelichting	Ruimtelijke effecten
Automatisering en robotisering	In de industriële en logistieke segmenten worden routinewerkzaamheden in toenemende mate overgenomen door robots. Bedrijven investeren nu in geautomatiseerde magazijnen en processen. In de industrie is automatisering al gebruikelijker. De mate van automatisering is het hoogst bij retailers en minder van belang bij overslag. Bij pakketvervoerders (e-commerce) is de automatiseringsslag reeds bijna volledig doorgevoerd. In de praktijk worden robots vaak 'naast' en relatief beperkt 'in plaats van' reguliere werknemers ingezet, met name in de industrie. De impact op de logistieke segmenten is een reductie in werkgelegenheid tussen -10 en -15%. Voor de industrie verwachten we op basis van eigen onderzoek[6], dat de impact per bedrijf verschilt en schommelt tussen +10% en -15%.	• Hogere productiviteit en daarmee toegevoegde waarde per m² in zowel logistiek als industrie. • Lager aantal arbeidsplaatsen per hectare (ofwel een hogere terreinquotiënt), maar geen afnemende werkgelegenheid. • Door intensieve samenwerking tussen de logistiek en industrie ontstaan innovatiekansen, bijvoorbeeld een proeftuin waarin bedrijven procesoptimalisaties in samenwerking met onderwijs en toeleverende industrie in-house uitproberen.
E-commerce	E-commerce is en blijft op lange termijn de belangrijke driver van schaalvergroting in de logistieke sector. Dit segment blijft op lange termijn groeien, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan 'reguliere' distributie. Een e-commerce operatie en een reguliere operatie zijn vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbelevering) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. Dit is met name relevant voor de huidige retailers in de logistiek.	• De omvang van de goederenstromen op de North Sea Baltic-corridor nemen toe als gevolg van opkomende consumentenmarkten in Oost-Europa. • Lager aantal arbeidsplaatsen per hectare (ofwel een hogere terreinquotiënt), die na 2030 afvlakt. • Internationalisering van afzetmarkten en toeleveranciers en daarmee een groter belang van ligging op de belangrijke internationale corridors. • Schaalvergroting: retailers die kleinschalig zijn, kunnen grootschalig worden wanneer zij opschalen naar omnichannel-oplossingen.
Duurzaamheid en energietransitie	Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd (en gedwongen) worden om duurzamer te produceren, vervoeren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Producenten gaan in contracten meer eisen van logistieke partijen op dit vlak, waardoor een momentum ontstaat om versneld te investeren in een schoon wagenpark en een verplaatsing van goederenstromen naar rail en water. Een multimodale samenwerking, synchromodale toepassingen en de toekenning van middelen voor de ontwikkeling van de inland ports dragen hieraan bij. Bedrijven investeren daarnaast al in zon op dak, maar ook de verkenning van de kansen, technologische en economische haalbaarheid van een waterstofinfrastructuur bouwen hierop voort.	• Toenemende meerwaarde van (en daarmee behoefte aan) regionale clustering van industrie en logistiek voor bijvoorbeeld uitwisseling van energie en andere stromen.

[6] Stec Groep 2018; Lange termijn ruimtebehoefte van industrie

Trend	Toelichting	Ruimtelijke effecten
Circulaire businessmodellen	Productketens worden circulair en dat heeft invloed op datgene wat er wordt vervoerd en opgeslagen. Er ontstaan nieuwe businessmodellen rondom verwerking van reststromen en grondstoffen en voor reststromen en hergebruik van producen wordt opslagcapaciteit als hubfunctie relevant. Supply chains krijgen hierdoor een regionaler karakter en grotere regionale meerwaarde. E-commerce en retailers krijgen een grotere opgave voor wat betreft retourzendingen en verwerking hiervan. Dat leidt onder meer tot meer value added activiteiten. Verwerking van materialen vindt vaak centraal plaats op plaatsen waar veel volume samenkomt. Aanvoer vindt via regionale consolidatie- en overslagpunten plaats.	• Hogere toegevoegde waarde per m^2. • Lager aantal arbeidsplaatsen per hectare (ofwel een hogere terreinquotiënt). • Schaalvergroting in industrie en logistiek gericht op nieuwe businessmodellen. • Toename milieuruimte voor nieuwe businessmodellen als gevolg van verwerkende activiteiten, Zoals het uit elkaar halen van producten, scheiden van materialen, recycling, etc.
Reshoring en nearshoring	Reshoring en nearsourcing van productie naar Europa nemen toe. We verwachten dat deze trend doorzet vanuit de gedachte minder afhankelijk te zijn van één marktregio en om 'lokaal' voldoende voorraad te hebben in essentiële sectoren (zoals dataverwerking, food, medtech, etc.) De importgroei in Nederland in de periode 2010-2019 met Oost-Europese landen overtrof al de Chinese importgroei: 52 versus 39 procent, blijkt uit gegevens van het CBS.	• Verladers en producenten houden meer lokale voorraden aan. Dit leidt tot schaalvergroting en een nieuwe ruimtevraag. • De omvang van de goederenstromen op de North Sea Baltic-corridor nemen toe als gevolg van reshoring en nearsourcing van productie in Oost-Europese landen.
Autonoom vervoer en platooning	Autonoom vervoer en platooning zijn innovaties waaraan gewerkt wordt. De gevolgen van de energietransitie en de komst van autonoom vervoer, zijn waarschijnlijk dat de kosten van vervoer dalen. Immers, zonne- of windenergie zullen tot duidelijk lagere "brandstofkosten" leiden en als er geen chauffeur meer op de vrachtauto hoeft te zitten, vervallen ook de personeelskosten, in ieder geval op de lange afstanden op snelwegen. Platooning, waarbij meerdere vrachtwagens achter elkaar een 'treintje' vormen zou dit effect nog versterken. We verwachten echter niet dat deze ontwikkeling binnen afzienbare termijn grootschalig voet aan de grond gaat krijgen in Nederland.	• Afstand tot de markt doet er in de toekomst minder toe dan nu het geval is. • Als Twente de ruimte heeft voor XXL-locaties, terwijl die elders ontbreken is dit een kans voor Twente

Impact op human capital

Mede als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen wordt er de komende jaren een ander soort werknemer gevraagd in de grootschalige segmenten. De komende jaren verwachten we op de markt een toenemende vraag naar personeel dat zijn of haar weg kent in nieuwe (digitale) technieken en businessmodellen. Waar een tekort aan 'handjes' opgelost kan worden door arbeidsmigranten[7] of automatisering, ligt dat voor het theoretisch opgeleide deel van de arbeidsmarkt minder voor de hand. We verwachten daarom ook dat de beschikbaarheid van arbeidspotentieel ('talent') een steeds belangrijke locatiefactor wordt voor zowel industriële als logistieke bedrijven. In met name het HTSM-segment is die omslag de laatste jaren al gemaakt.

Concreet zien we dat daarmee het relatieve belang van een goede ligging ten opzichte van de belangrijkste de import- en exportmarkten afneemt, hoewel dit wel één van de belangrijkste factoren zal blijven. Regio's kunnen zich aanvullend ook onderscheiden door middel van een goede samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven, een hoge organisatiegraad en een bredere regionale agenda die het aantrekken en behouden van voldoende talent ondersteunt. Daar kan een organisatie als het Twents Huis van de Logistiek een belangrijke bijdrage aan leveren.

[7] In de praktijk geven logistieke partijen voor de 'handjes' in hun flexibele schil vaak zelfs de voorkeur aan arbeidsmigranten ten opzichte van het de regio aanwezige arbeidspotentieel, vanwege de lagere kosten, vaak hogere productiviteit en hogere mate van flexibiliteit die deze groep kan bieden.

BANEN VAN DE TOEKOMST

Robotisering, automatisering en dataficering hebben gevolgen voor de taken die medewerkers uitvoeren, maar zullen ook een weerslag krijgen op de banen die in de toekomst gevraagd worden in de logistiek. Eenvoudige taken, zoals orderpicking, worden vervangen. Tegelijkertijd leiden deze bewegingen tot andere competenties bij personeel. Diverse studies schetsen beelden van toekomstige beroepen. Panteia voorspelt bijvoorbeeld het ontstaan van functies zoals artificial intelligence designers, front-end developers, integratiemanager (van bijv. end-to-end consumer leveranciersystemen) of een internetwinkelbeheerder[8]. Recruiter Hays voorziet het ontstaan van de volgende beroepen[9]:

- **Logistieke programmeur-planner**
  De toename van automatische processen en autonome vervoersmiddelen dienen te worden ingericht door werknemers met deskundigheid op het vlak van ICT, logistiek en planning. Deze logistiek planner van de toekomst programmeert planningen in de systemen en zorgt voor de verbindingen tussen warehouses, mobiliteitssystemen en klantsystemen.
- **Voorspellende supply chain data-analist**
  Er komt steeds meer data beschikbaar door ubiquitous connectivity, automatisering en koppeling van logistieke processen. Met deze data kan de keten van logistieke & supply chain steeds verder verbeterd worden. De supply chain analist verzamelt en analyseert deze voor directies en management om nog betere markt- of productvoorspellingen te kunnen doen ten behoeve van essentiële informatie voor transport.
- **Auditor circulaire logistiek**
  Consumenten, bedrijven en de maatschappij als geheel hechten steeds meer belang aan de milieu-impact van de dienst of product. Hays verwacht dat logistieke processen in de toekomst zullen transformeren van 'milieuvervuilers' naar 'energie-opwekkers'. Auditors in circulaire logistiek gaan deze nieuwe business modellen ontwerpen en de effecten van logistiek op de maatschappij uitleggen en transparant maken voor de maatschappij.
- **Hightech transport verkeersleiders**
  De toekomstige autonome transportsystemen dienen begeleid en gecontroleerd te worden, dit doet de hightech transport verkeersleider. Deze professional heeft de taak om ongelukken te voorkomen. Logischerwijs zal de hightech transport verkeersleider onder een hoge werkdruk moeten presteren en veel verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Impact op positionering van Twente

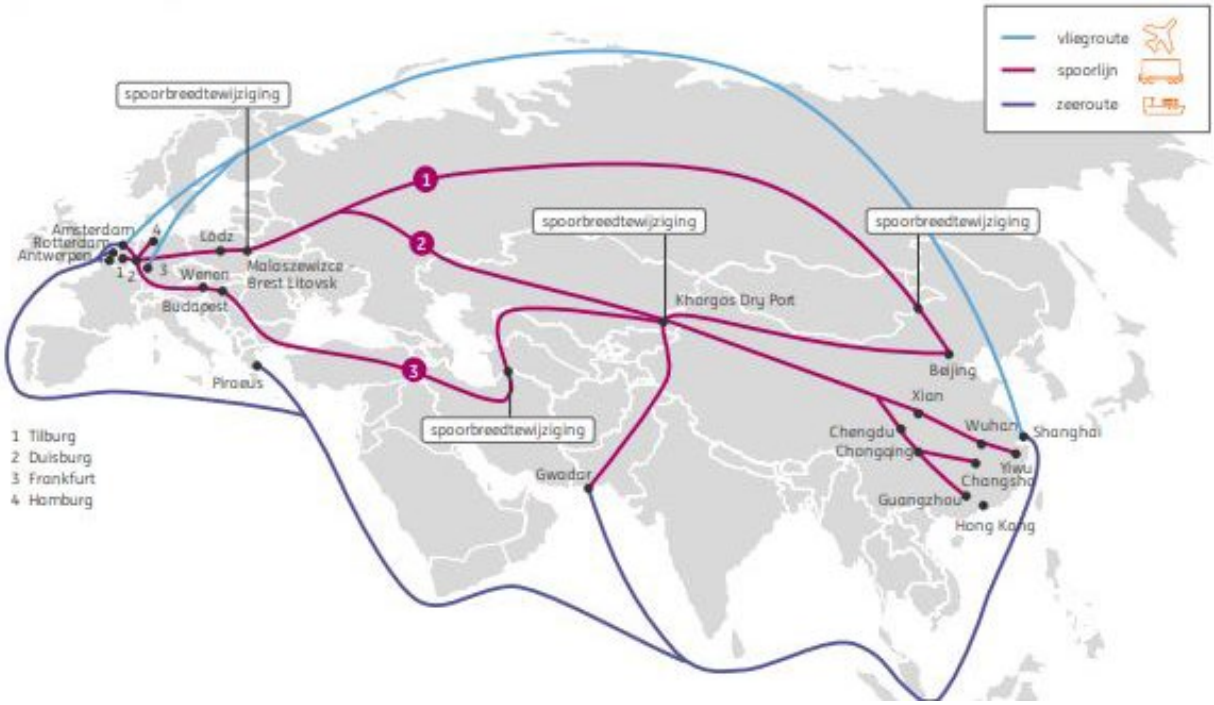
Op dit moment is Twente één van de opkomende markten voor logistiek in Nederland en kent de regio een significante verladingscapaciteit vanuit de producerende segmenten. Op langere termijn zien we de volgende relevante ontwikkelingen met betrekking tot de Twentse positie in het (inter)nationale landschap voor grootschalige bedrijven.

Trend	Toelichting
Groeiend marktaandeel binnenvaart	De binnenvaart krijgt een steeds groter marktaandeel in het vervoer van containers en bulkgoederen van en naar de havens, ten koste van het wegvervoer. Kostenoverwegingen, betrouwbaarheid en duurzaamheid zijn redenen hiervoor. Ook ambities op gebied van modal shift spelen vervoer via binnenvaart (spoor en buisleidingen) in de hand. De frequentie van de dienstverlening, stiptheid en betrouwbaarheid zijn cruciaal voor verdere groei. Ook samenwerking is van belang. Het heeft namelijk geen zin om 'ieder voor zich' naar Rotterdam te varen. Veel interessanter wordt het wanneer lading uit Twente gebundeld wordt en er via een vast routeschema en tijdtabel gevaren wordt. Door een garantie op lading in Rotterdam wordt de kans op vaste tijd 'slots' groter. De ligging van diverse bedrijventerreinen aan het Twentekanaal maakt de logistieke uitgangspositie van Twente goed. Dit mede ook door de upgrading die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt, onder andere in de sluis bij Eefde en aanpassingen in de vaarroute.

[8] Panteia (2017). Functies en competenties in de e-commerce.
[9] Hays (2019) Baan van de toekomst: Hoe ziet de logistieke & supply chain sector eruit in 2030?

Trend	Toelichting
Toename goederenstroom North Sea Baltic-corridor	Er ontstaat langzaam een groei van de goederenstroom op de North Sea Baltic-corridor door de opkomende consumentenmarkten in Oost-Europa en reshoring en nearsourcing van productieactiviteiten in datzelfde Oost-Europese achterland. De laatste jaren zien we grotere bedrijven als Samsung (witgoed) en VW, FCA, Volvo, Dell, LG, Bosch, Mondi, GSK, IKEA met fabrieken in de North Sea Baltic-corridor landen. Dat biedt kansen voor verdere (met name) logistieke ontwikkelingen op de corridor. Vaarwegen naar het oosten ontbreken echter vanuit Twente, waardoor de kansen op een hublocatie voornamelijk via weg en voor een minder belangrijk deel over rail ontstaan. We verwachten dat door de coronacrisis partijen zich bewust zijn van de afhankelijkheden in hun supply chains en hun productie over meer dan één locatie willen verdelen en mogelijk ook voorraden dichter bij hun klanten willen opslaan. We verwachten dat als bedrijven besluiten hun productie deels weer terug naar Europa te brengen, Oost-Europa hiervoor primair de beste kaarten heeft, en daarmee ook voor directe logistieke dienstverlening hieromheen. Voor meer hoogwaardiger en kennisintensievere productie liggen er kansen voor Twente. Daarnaast ontstaan er voor Twente mogelijkheden op de corridor wanneer bedrijven hun goederen dichterbij hun afzetmarkten willen opslaan. Concreet voor Twente liggen er mogelijkheden voor distributiecentra die zich op Noordwest Europa (Scandinavië, Noord-Duitsland en de Benelux) richten, maar daarvoor zal de regio concurreren met onder meer Duitse en Poolse regio's, als ook andere regio's in Nederland. Succes als gevolg van de ligging aan de North Sea Baltic-corridor is dan ook niet vanzelfsprekend.
Nieuwe Zijderoute	De kansen voor Twente als logistieke regio als gevolg van de Nieuwe Zijderoute, een reeks treinverbindingen van China naar Europa, zijn beperkt. Aantrekkelijke businesscases ontstaan voornamelijk voor de hoogwaardiger productstromen, zoals medicijnen, elektronica en cosmetica (die nu vaak als luchtvracht worden vervoerd) en voor goederen die in West-China worden geproduceerd. Vervoer per vliegtuig is namelijk vier tot zes keer duurder dan over het spoor. De doorloopsnelheid via rail is namelijk sneller (drie tegen zes weken) dan zeevracht via de haven van Rotterdam en voor goederen geproduceerd in West-China is het verschil in looptijd het grootst. De lagere CO_2-uitstoot kan bovendien helpen de trein een interessant alternatief voor luchtvracht te maken. Veel marktpartijen hebben echter ook hun grote bedenkingen bij de Zijderoute. Enerzijds zien ze het gewoon niet als reëel alternatief voor zeevracht – "wat zijn een paar treinen in vergelijking met 32.000 zeeschepen? – anderzijds ziet de markt een groot geopolitiek risico. Als één land immers besluit om de treinen tegen te houden komt er niets meer door. Reëlere kansen ontstaan er voor Twente omdat door de Zijderoute ook Oost-Europa beter wordt ontsloten. Oost-Europese producten kunnen per trein naar Nederland komen en vanuit daar verder worden vervoerd, maar ook het achterland van de Rotterdamse haven wordt zo groter. Een directe aansluiting op een railverbinding in de vorm van een overslagpunt levert aanvullende investeringen. Hoewel de concurrentie groot is, ontstaan er bij een grootschalige, beleidsrijke aanpak, potentieel kansen, verwachten we. Met een grote railterminal in Twente kan de regio zich bijvoorbeeld positioneren als het overslagpunt en consolidatiepunt voor alle goederenstromen die naar het oosten gaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische producten uit de noordelijke provincies die nu eerst naar Tilburg gaan, maar beter via Twente geconsolideerd zouden kunnen worden. Verder kunnen bloemen, planten, bollen, groente en fruit via Twente naar Oost-Europa, Rusland en China gaan. De embargo's die Rusland ingesteld had op de invoer van veel van deze goederen in reactie op de strafmaatregelen van de EU komen bijvoorbeeld per 1 juli 2020 te vervallen. Daarmee kunnen substantiële volumes weer over spoor naar Rusland, maar ook naar China vervoerd worden. Juist het aanbieden van retourlading kan voor het (nog) huidige eenrichtingsverkeer op de Zijderoute van meerwaarde zijn.
Congestie op het spoor	De bestaande primaire logistieke railverbindingen in Nederland (richting Duitsland) kennen congestie. Symptomatisch is dat het goederenvervoer over spoor Duisburg het liefst zou mijden, het derde spoor op de Betuwelijn is uitgesteld en de Railterminal Valburg er volgens de meeste marktpartijen niet komt. Voor Twente ontstaan kansen als secundaire markt met bestaande railverbindingen naar het oosten waarop nog capaciteit beschikbaar is. Dat vraagt echter wel aanzienlijke investeringen voor een relatief onzekere terugverdienpotentie. Dat rail in Twente ook daadwerkelijk tot extra groei leidt, is namelijk allerminst zeker en voor een belangrijk deel afhankelijk van nationale en internationale beleidsagenda's en afstemming.

Figuur 4: Overzicht van de Nieuwe Zijderoute



Bron: logistiek.nl (2018)

Impact van het College van Rijksadviseurs-advies

Het College van Rijksadviseurs (CRa) heeft in haar advies (XXL verdozing, 2019) haar bezorgdheid geuit ten aanzien van de doorgaande ontwikkeling van distributiecentra en andere grootschalige functies. De toename van grootschalige ruimtegebruikers heeft impact op het landschap en vraagt volgens CRa om meer actieve sturing vanuit de overheid om de negatieve impact op landschap, milieu- en natuurkwaliteit, infrastructuur en mobiliteit te beperken. Daarom wordt gepleit voor een gecoördineerde strategie voor de vestiging van grootschalige functies. Het Rijk neemt hierop meer regie door in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) te pleiten voor concentratie van logistieke functies op bestaande terreinen en op knooppunten langs (inter)nationale corridors. Hierbij wil zij samen optrekken met de provincies door gezamenlijk de geschikte locaties te benoemen en deze op te nemen in de Omgevingsagenda's. Bij een nieuwe ontwikkeling zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Met andere woorden, meer clustering en regie is het devies. Overigens niet alleen vanwege landschapswaarden, maar ook omdat het substantiële investeringen die nodig zijn in infrastructuur om de modal shift te realiseren rendabel maakt. Clustering (en samenwerking) levert schaalvoordelen op. Daarnaast maakt bundeling het realiseren van de energietransitie en de circulaire economie gemakkelijker

4 Vraagprognose

4.1 Methodiek beleidsarme vraagprognose

Voor een robuuste taxatie van de lange termijn ruimtevraag naar grootschalige kavels in Twente hanteren we drie op elkaar aansluitende methoden, namelijk:

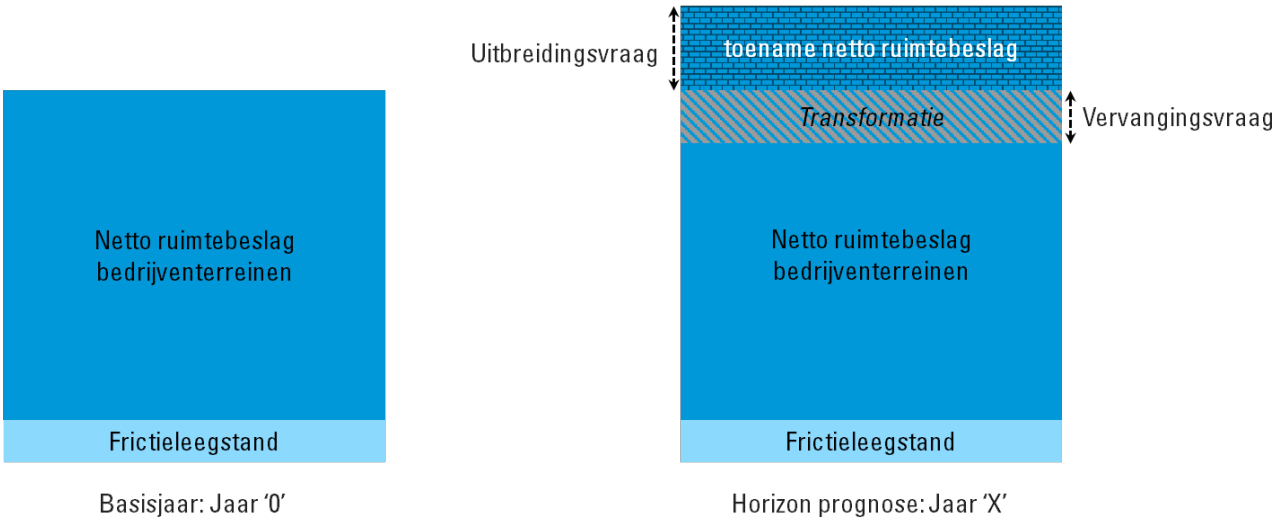
- Een prognose van de uitbreidingsvraag op basis van de werkgelegenheidsgroei, in lijn met de methodiek die is gebruikt in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen;
- Een prognose van de uitbreidingsvraag op basis van de toegevoegde waarde per hectare;
- Een inschatting van de verplaatsingsvraag, aanvullend op de uitbreidingsvraag, als gevolg van bedrijven die op hun bestaande locatie in Twente 'uit hun jasje groeien'.

Door een combinatie van methoden te gebruiken, verwachten we voor de langere termijn het meest betrouwbare inzicht te geven, in aanvulling op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, die op de periode t/m 2030 betrekking heeft. Voor alle methoden geldt dat deze een beleidsarme behoefteraming opleveren en dus gebaseerd zijn op een autonome ontwikkeling, zonder op dit moment niet geplande investeringen. In de behoefteraming wordt dus bijvoorbeeld wél rekening gehouden met de upgrade van het Twentekanaal, maar niet met de ontwikkeling van een railoverslagpunt in de regio. Voor wat betreft de verplaatsingsvraag gaat de methode ook niet uit van gedwongen uit-/verplaatsing van bedrijven. Beleidsarm betekent ook dat we uitgaan van de huidige bovenregionale status van Twente, waarbij incidenteel bedrijven de overstap naar de regio maken, maar de markt vooral wordt gedomineerd door doorgroeiende partijen die reeds actief zijn in Twente en regionale distributiecentra van grotere logistieke conglomeraten.

Prognose op basis van werkgelegenheidsgroei

In de basis hanteren we voor de lange termijnprognose (2030 t/m 2040) dezelfde methode als voor de bestaande provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Deze is immers relatief recent opgesteld en daarmee nog actueel. Deze behoefteraming gaat in detail in op de periode t/m 2030 en geeft op hoofdlijnen een doorkijk naar de periode t/m 2040. Daarnaast heeft deze behoefteraming expliciet betrekking op de uitbreidingsvraag, de kwantitatieve ruimte aan bedrijventerreinengrond die nodig is ten opzichte van het basisjaar van de prognose. De vervangingsvraag, die ontstaat als gevolg van onttrekking van bedrijfsgrond aan de bestaande voorraad, is hierin buiten beschouwing gelaten. In onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven.

Figuur 5: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag

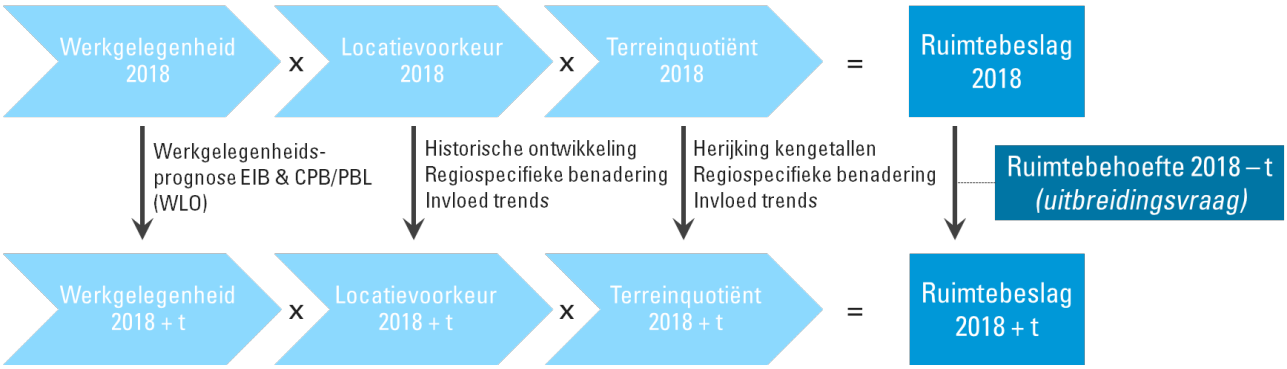


Bron: Stec Groep (2019)

Het model van de provinciale behoefteraming is gebaseerd op drie parameters, die voortkomen uit de bedrijfslocatiemonitor van het CPB en PBL, en die enkele jaren geleden (2017) nog getoetst en beoordeeld is als meest betrouwbare methode om de langjarige behoefte aan bedrijventerreinen te berekenen. De methode kent drie parameters, zie ook figuur 6:

- Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

Figuur 6: Schematische weergave methodiek prognose



Bron: Stec Groep (2019)

Voor de parameter 'ontwikkeling van werkgelegenheid' is gebruik gemaakt van de langjarige groeiscenario's van het CPB en PBL (WLO) en door het EIB, allen specifiek opgesteld voor Twente. Dat resulteert in drie groeiscenario's. Voor de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt zijn regionale gegevens gebruikt uit het BIRO en het BAG-register. Aan de hand van de verwachte trends en ontwikkelingen is een verwachting uitgesproken voor de ontwikkeling van deze parameters.

Tabel 6: Basisaannames WLO-referentiescenario's

Onzekerheid	Scenario Hoog	Scenario Laag
Economie	• Sterkere groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud van internationale concurrentiepositie • Sterkere groei van arbeidsproductiviteit • Grotere dienstensector	• Beperkte groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud van internationale concurrentiepositie • Gematigde groei van arbeidsproductiviteit • Kleinere dienstensector.
Technologie	• Snellere ontwikkeling	• Tragere ontwikkeling
Klimaatbeleid	• Substantieel	• Beperkt
Energieprijzen (fossiel)	• Laag	• Hoog

Bron: Centraal Planbureau (2015)

Prognose op basis van toegevoegde waarde

Aanvullend hanteren we voor de lange termijnprognose (2030 t/m 2040) een vergelijkbare methode, die in plaats van de werkgelegenheidsontwikkeling rekent met de ontwikkeling van de toegevoegde waarde[10] van de grootschalige segmenten, zoals deze zijn gedefinieerd in tabel 1 van dit rapport. Deze methode hanteren we om een robuuste voorspelling te kunnen doen. Op langere termijn gaat het model dat onderliggend is voor de provinciale behoefteraming gepaard met steeds grotere onzekerheden, met name voor de periode na 2030. Als gevolg van automatisering neemt het verband tussen werkgelegenheidsontwikkeling en economische groei en ruimtelijke groei namelijk af. Ook economische groei en ruimtelijke groei gaan op termijn steeds minder hand in hand, constateerden we al in de provinciale behoefteraming

[10] De toegevoegde waarde wordt hier geheel in lijn met het CBS gedefinieerd als het verschil tussen de marktwaarde van het product en de waarde van de grondstoffen en diensten die gebruikt worden in het productieproces, ofwel het verdienvermogen van bedrijven.

bedrijventerreinen – we kunnen bijvoorbeeld steeds meer produceren en overslaan op het zelfde oppervlak – maar een combinatie van methoden geeft naar verwachting een robuust toekomstbeeld.

Voor de parameter 'ontwikkeling van de toegevoegde waarde' is eveneens gebruik gemaakt van de langjarige groeiscenario's van het CPB en PBL (WLO). Daarmee rust deze methode weliswaar op andere parameters, maar is de invulling van de groeiscenario's wel helemaal congruent met de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. De groeiscenario's van het EIB doen geen uitspraken over de ontwikkeling van de toegevoegde waarde en laten we daarom buiten beschouwing.

Inschatting van de verplaatsingsvraag op bestaande bedrijventerreinen in de regio

Aanvullend maken we voor de korte termijn (2020 t/m 2030) een analyse van de Twentse bedrijven die 'uit hun jasje' groeien op hun huidige locatie. We maken daarvoor een aanvullende GIS-/kaartanalyse van de grootschalige bedrijven in Twente, waarin we per bedrijf in kaart brengen:

- Wat de verhouding is tussen bebouwd en onbebouwd kaveloppervlak (fsi), om de potentiële groeiruimte op de huidige locatie in beeld te brengen.
- Wat de huidige terreinquotiënt is, om in beeld te brengen welke bedrijven voor hun respectievelijke segment relatief ruim of krap 'in hun jasje' zitten.
- Wat het bouwjaar is van het huidige pand, om op hoofdlijnen een inschatting te krijgen van de courantheid van het bestaande vastgoed.
- Of het bedrijf in een groeiend, stabiel of krimpend marktsegment zit, op basis van de groeiverwachtingen per sector uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.

Aan de hand van bovenstaande indicatoren geven we ieder grootschalig bedrijf een score, zie onderstaande scoringstabel. Op basis hiervan maken we een onderbouwde inschatting van de omvang van de potentiële verplaatsingsvraag, op welke locaties en in welke gemeenten deze vrijkomende delen zich het meest waarschijnlijk zullen voordoen en/of welke bestaande bedrijventerreinen als gevolg van een nieuwe ontwikkeling mogelijk minder snel tot ontwikkeling zullen komen. Bij het verbinden aan conclusies aan de eindscore zijn we bewust terughoudend. Bedrijfsverplaatsingen zijn voor de individuele bedrijven immers een forse stap, met name voor bedrijven in de industriële segmenten die vaak forse kapitaalinvesteringen op locatie hebben gedaan. Bovendien gaven marktpartijen in het kader van dit onderzoek aan dat bedrijven die op korte termijn (t/m 2030) concreet groei verwachten, inmiddels voor een belangrijk deel al de relevante grondpositie in hebben gekocht. Daarnaast leidt niet ieder bedrijf dat krap 'in zijn jasje' zit tot een verplaatsingsvraag. Verhuizen is vaak complex en duur, en opwaardering van de huidige locatie, ander (productiever) werkmaterieel, het openen van een kleinere dependance en/of het opkopen van de buurman zijn in de markt beproefde methoden om met een ruimtetekort op de bestaande locatie om te gaan.

Tabel 7: Indicatoren en scoring verplaatsingskans

Indicator ▼ Score ►	10	5	0
Floor space index (fsi)	Groter dan 1, ofwel fors meer bebouwd oppervlak (incl. verdiepingen) dan kaveloppervlak en zeer intensief bebouwd.	Tussen 0,6 – de gemiddelde bruto/netto verhouding voor grootschalige logistiek – en 1, ofwel bovengemiddeld intensief bebouwd.	Minder dan 0,6, ofwel beneden gemiddeld intensief bebouwd.
Terreinquotiënt	Minder dan 75% van het gemiddelde voor het segment, ofwel relatief zeer veel werknemers per hectare	Tussen 75 en 100% van gemiddelde voor het segment, ofwel gemiddeld of bovengemiddeld veel werknemers per hectare	Meer dan 100% van het gemiddelde voor het segment, ofwel een beneden gemiddeld aantal werknemers per hectare
Bouwjaar	Bouwjaar 1990 of ouder	Bouwjaar tussen 1990 en 2005	Bouwjaar later dan 2005
Segment	• Alle logistieke segmenten • HTSM	• Agro & Food • Chemie • Delfstoffen & recycling • Overig	• Overige industrie

Score	Conclusie	Vertaling naar vraag
35 en hoger	Reële kans	25%
25 t/m 30	Enige kans	10%
15 t/m 20	Beperkte kans	5%
0 t/m 10	Zeer beperkte kans	1%

Bron: Stec Groep (2020)

4.2 Vraag 2020 tot 2030

Uitbreidingsvraag van max. 108 hectare op basis van behoefteraming en programmering

Voor de periode t/m 2030 vormt de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen het fundament voor deze behoefteraming naar grootschalige kavels in de regio. In het hoogste scenario, dat ook als uitgangspunt wordt gehanteerd voor de regionale programmering bedrijventerreinen, wordt een uitbreidingsvraag verwacht van ongeveer 241 hectare. Op basis van historische uitgifte in Twente en transactiedata van de NVM (2019) verwachten we dat hiervan maximaal ongeveer 108 hectare afkomstig is uit de grootschalige segmenten in de industrie en de logistiek. Daarbij rekenen we met 65% van de logistieke vraag en 35% van de industriële vraag.

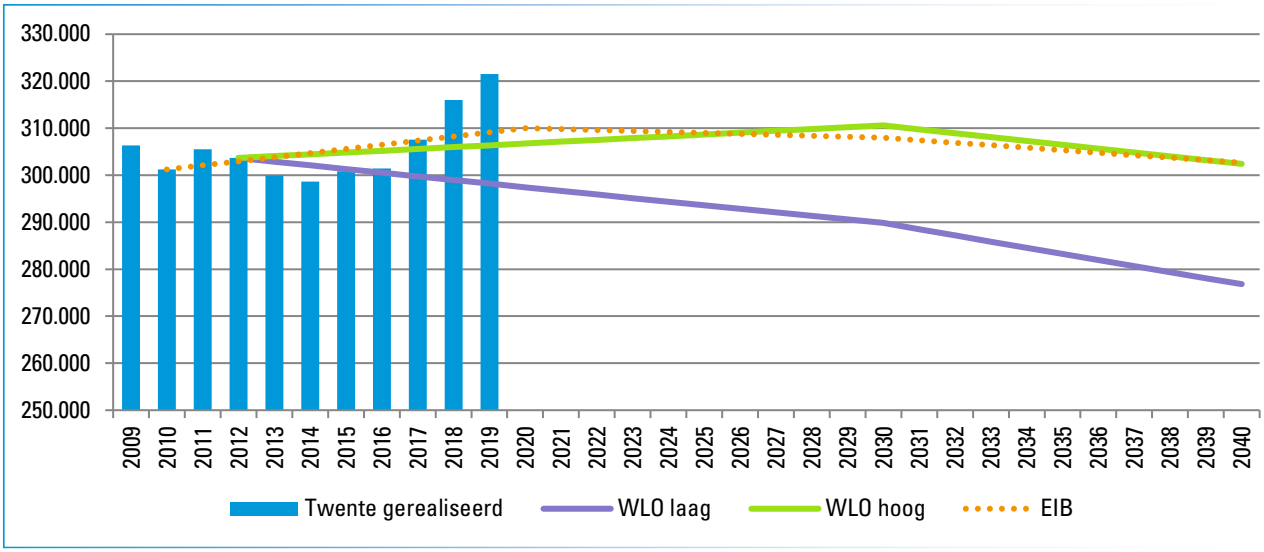
Tabel 8: Uitbreidingsvraag (in hectare) 2019 t/m 2030 per sector

Sector ▼ Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie	-15	3	15
Consumentendiensten	9	17	14
Zakelijke en overige dienstverlening	2	17	11
Industrie - Chemie	9	14	17
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	5	8	7
Industrie - HTSM	12	30	43
Industrie – Kleding & textiel	-1	0	1
Industrie - Overig	-15	-9	-4
Industrie - VGM	3	7	10
Logistiek & groothandel	79	108	127
Totaal	**88**	**196**	**241**
…waarvan grootschalig	**56**	**88**	**108**

Bron: Stec Groep (2019)

De provinciale behoefteraming is recent opgesteld en daarmee in principe nog actueel, maar volledigheidshalve beschouwen we de cijfers en parameters uit de behoefteraming in het licht van de ontwikkelingen van de laatste jaren. Daarbij constateren we dat de werkgelegenheid in Twente in 2018 en 2019 harder is gegroeid dan dat de EIB- en WLO-scenario's aan jaarlijkse gemiddelde groei hebben voorspeld. Relevante kanttekening daarbij is dat het de laatste jaren hoogconjunctuur is geweest, het werkloosheidspercentage historisch laag was en dat de gehanteerde groeiscenario's voor de behoefteraming 'over de conjunctuurgolven' heen kijken. Met andere woorden, deze laatste paar goede jaren zeggen niets meer over de provinciale behoefteraming dan dat de regio in deze periode goed heeft gepresteerd. Niettemin lijken de gehanteerde werkgelegenheidsscenario's nog steeds reëel, ook in het licht van de langjarige demografische voorspellingen voor de regio.

Figuur 7: Gerealiseerde en voorspelde werkgelegenheidsontwikkeling in de regio



Bron: BIRO (2020); CPB/PBL (2015); Stec Groep (2019); bewerking Stec Groep (2020)

Voor de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt constateren we dat er zich geen significante wijzigingen hebben voorgedaan in het laatste jaar. Dat ligt overigens in de lijn der verwachting. Twee jaar van uitgifte is te kort om hier op een totale bedrijventerreinenportefeuille een fors afwijkend beeld op te zien.

Verplaatsingsvraag en effect op bestaande bedrijventerreinen bedraagt max. 31 hectare

Aanvullend op de uitbreidingsvraag kijken we naar de potentiële verplaatsingsvraag, die veroorzaakt wordt door grootschalige bedrijven uit de regio die 'uit hun jasje' groeien. Op basis van het scoringsmodel met vier indicatoren schatten we in dat de verplaatsingsvraag van bedrijven uit de regio t/m 2030 maximaal ongeveer 31 hectare omvat. Dat is vraag die geen onderdeel uitmaakt van de uitbreidingsvraag, maar wanneer deze zich voordoet wel teruggevonden kan worden in de uitgiftecijfers.

Let wel, het ontstaan van een dergelijke verplaatsingsvraag heeft niet alleen maar een potentieel positief effect op de uitbreidingsvraag. Indien bedrijven daadwerkelijk verplaatsen, ontstaat er namelijk ook ruimte op bestaande bedrijventerreinen in Twente. Voor die vrijkomende ruimte zal dan een nieuwe invulling gezocht moeten worden. In het bijzonder wanneer er sprake is van verouderd vastgoed, ontstaat een aanzienlijk risico op langdurige leegstand op deze plekken. Dat kan vervolgens weer een negatief effect hebben op de directe omgeving en de aantrekkingskracht en toekomstbestendigheid van het betreffende bedrijventerrein.

Tabel 9: Inschatting omvang verplaatsingsvraag door ruimtetekort op bestaande locaties

Score	Conclusie	Aantal bedrijven	Huidige kavelopp.	Vraaginschatting
35 en hoger	Reële kans	4	15 hectare	4 hectare
25 t/m 30	Enige kans	26	95 hectare	10 hectare
15 t/m 20	Beperkte kans	74	337 hectare	17 hectare
0 t/m 10	Zeer beperkte kans	27	126 hectare	1 hectare
Totaal				31 hectare

Bron: BAG (2020); BIRO (2020); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Op basis van dezelfde methodiek maken we ook onderbouwde inschatting op welke locaties en in welke gemeenten deze vrijkomende delen zich het meest waarschijnlijk zullen voordoen. Daarbij verwachten we dat de grootste kans op effecten op de bestaande bedrijventerreinen zich voordoet in Almelo, Enschede, Hengelo en Oldenzaal. Dat zijn de gemeenten die over het grootste aandeel grootschalige bedrijven beschikken dat potentieel de komende jaren 'uit hun jasje' groeit. Qua omvang gaat het dan potentieel om enkele vrijkomende hectaren per gemeente. Let wel, het gaat hier om een indicatie op voorhand op basis

van de meest relevante indicatoren. Daadwerkelijke verplaatsing van één grote partij kan echter een aanzienlijk ander beeld opleveren.

Tabel 10: Inschatting omvang effect op bestaande bedrijventerreinen per gemeente

Gemeente	Kans op effect	Omvang van effect
Almelo	20%	6,3 ha
Borne	3%	0,9 ha
Dinkelland	0%	-
Enschede	15%	4,7 ha
Haaksbergen	7%	2,1 ha
Hellendoorn	4%	1,3 ha
Hengelo	11%	3,4 ha
Hof van Twente	9%	2,8 ha
Losser	1%	0,5 ha
Oldenzaal	12%	3,8 ha
Rijssen-Holten	9%	2,8 ha
Tubbergen	2%	0,6 ha
Vriezenveen	6%	1,9 ha
Wierden	1%	0,2 ha

Bron: BAG (2020); BIRO (2020); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

4.3 Vraag 2030 tot 2040

Uitbreidingsvraag van max. 53 hectare op basis van behoefteraming en programmering

Als basis voor de behoefteraming voor de periode van 2030 t/m 2040 hanteren we dezelfde opzet als voor de periode t/m 2030. In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is hiervoor reeds een doorkijk gegeven. Daarbij werd conservatief gerekend met een (na 2030) toenemende locatietypevoorkeur, maar een gelijkblijvende terreinquotiënt voor alle segmenten. Groei van de locatietypevoorkeur ligt namelijk het meest voor de hand, omdat bedrijven op basis van bestaand beleid in de industriële en logistieke segmenten vrijwel alleen mogen groeien en nieuwbouwen op bedrijventerreinen, waardoor het werkgelegenheidsaandeel van bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid stijgt. Daarentegen is de ontwikkeling van de terreinquotiënt op de lange termijn meer onzeker.

Deze input levert in de reeds bekende doorkijk een beperkte uitbreidingsvraag voor periode van 2030 t/m 2040 op. In essentie is de conclusie uit de provinciale behoefteraming dat er voor deze periode in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag van bedrijven in Twente te voorzien. De ruimtevraag doet zich in de praktijk dan alleen voor als resultaat van kwalitatieve vervanging (‘verplaatsingsvraag’).

Tabel 11: Uitbreidingsvraag (in hectare) 2030 t/m 2040 per sector op basis van gelijkblijvende parameters

Sector ▼ Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie	-34	-28	-25
Consumentendiensten	-1	2	4
Zakelijke en overige dienstverlening	-34	2	6
Industrie - Chemie	-6	-4	-3
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	0	1	2
Industrie - HTSM	-16	-9	-5
Industrie – Kleding & textiel	-4	-3	-3
Industrie - Overig	-19	-18	-17
Industrie - VGM	-5	-3	-2
Logistiek & groothandel	-11	1	7
Totaal	**-99**	**-59**	**-37**
…waarvan grootschalig	**-**	**-**	**-**

Bron: Stec Groep (2019)

In een iets progressiever scenario rekenen we naast een toename van de locatietypevoorkeur, ook met een beperkte toename van de terreinquotiënt voor in ieder geval de grootschalige segmenten. Groei van de terreinquotiënt is voor enkele segmenten niet onwaarschijnlijk, omdat ontwikkelingen als automatisering, robotisering, groei van e-commerce en circulaire economie naar verwachting ook na 2030 nog tot veranderingen in bedrijfsoperaties zal leiden, hoewel mogelijk in minder grote mate dan in het huidige decennium het geval zal zijn.

Daartegenover staat dat de ruimtelijke druk in Nederland toeneemt en dat dat mogelijk leidt (of moet gaan leiden) tot juist intensievere bedrijvigheid. Dit is onder meer zichtbaar in het stikstofvraagstuk en het belang van landschappelijke waarde dat door het CRa-rapport over 'verdozing' werd onderstreept. Onder meer de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland lopen hierin voorop en beraden zich op dit moment in dat kader ook juist op beleidsrijke intensiveringsstrategieën voor bedrijventerreinen. Al met al adviseren we daarom om onderstaande cijfers als absoluut beleidsarm maximum te interpreteren. Wanneer van het hoogste scenario wordt uitgegaan, raden we daarnaast aan om breder na te denken over niet alleen het faciliteren van ruimtevraag, maar ook de algehele ruimtelijke ontwikkeling van de regio en de toekomstwaarde van bestaande bedrijventerreinen.

Tabel 12: Maximale verwachte ontwikkeling van terreinquotiënten 2030 t/m 2040 per sector

Sector	TQ t.o.v. 2030	Toelichting[11]
Industrie - Chemie	+ 5 à 7,5%	Opkomst van circulaire businessmodellen en automatisering van productiewerkzaamheden.
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	-	
Industrie - HTSM	+ 2,5 à 5%	Automatisering, robotisering van productieactiviteiten en toelegging op hoogwaardiger productie (smart industry) zorgen voor een lichte toename.
Industrie – Kleding & textiel	-	
Industrie - Overig	-	
Industrie - VGM	+ 5 à 7,5%	Opkomst van circulaire businessmodellen en automatisering van productiewerkzaamheden.
Logistiek & groothandel	+ 7.5 à 10%	Voortduren van e-commerce trend, automatisering en robotisering van distributiecentra en een toenemende behoefte aan hub-, opslag- en retourruimte voor circulaire businessmodellen.

Bron: Stec Groep (2020)

In het hoogste scenario verwachten we vanuit de industriële en logistieke segmenten een totale vraag van ongeveer 83 hectare in het hoogste groeiscenario. Op basis van de huidige historische uitgifte in Twente en transactiedata van de NVM (2019) verwachten we dat hiervan maximaal ongeveer 53 hectare afkomstig is uit de grootschalige segmenten in de industrie en de logistiek. Daarbij rekenen we wederom met 65% van de logistieke vraag en 35% van de industriële vraag. Dat lijken ons voor deze periode de absolute maxima. De markt geeft aan op middellange termijn in zowel Twente als Nederland als geheel eerder een groter marktaandeel te verwachten van kleinere logistieke centra[12].

In de lagere van de drie groeiscenario's is de uitbreidingsvraag beperkter. Van slechts 27 hectare in het hoge WLO-scenario tot helemaal geen ruimtebehoefte in het lage WLO-scenario. We concluderen daaruit dan ook dat de behoefte en ruimtelijke groei met een aanzienlijke onzekerheid gepaard gaan en bij economische tegenwind snel tegen- of stil kunnen vallen.

[11] In het hoofdstuk 'marktontwikkelingen en trends' [3] geven we een nadere toelichting op deze ontwikkelingen. Daarnaast bouwen we voort op de trendanalyse in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.
[12] Stec Groep (2018). Logistiek in beeld: de langjarige ruimtebehoefte van industrie in Nederland.

Tabel 13: Uitbreidingsvraag (in hectare) 2030 t/m 2040 per sector op basis van gewijzigde parameters

Sector ▼ Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Industrie - Chemie	-1	2	6
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	0	1	2
Industrie - HTSM	-6	2	17
Industrie – Kleding & textiel	-4	-3	-3
Industrie - Overig	-19	-18	-17
Industrie - VGM	-1	1	4
Logistiek & groothandel	35	50	75
Totaal	**4**	**34**	**83**
…waarvan grootschalig	**-**	**27**	**53**

Bron: Stec Groep (2020)

Uitbreidingsvraag van max. 68 hectare op basis van toegevoegde waardeontwikkeling

Op basis van de verwachte toegevoegde waardeontwikkeling verwachten we een iets hogere ruimtevraag in de periode 2030 t/m 2040, namelijk ongeveer 68 hectare in het hoogste scenario. We hanteren daarvoor dezelfde WLO-groeiscenario's als dat voor de provinciale behoefteraming zijn gehanteerd. Deze gaan uit van toegevoegde waardeontwikkeling uit onderstaande tabel. Deze is gepresenteerd op het schaalniveau van de WLO-bedrijfstakken, die wij in het vervolg van onze analyse aggregeren naar 'logistiek', 'industrie' en 'overig'. Voor de gehele Twentse economie rekenen we met een gemiddelde jaarlijkse groei tussen de 1,0% en 2,0% voor de periode 2030 t/m 2040.

Tabel 14: Ontwikkeling toegevoegde waarde per sector per periode naar laag/hoog scenario

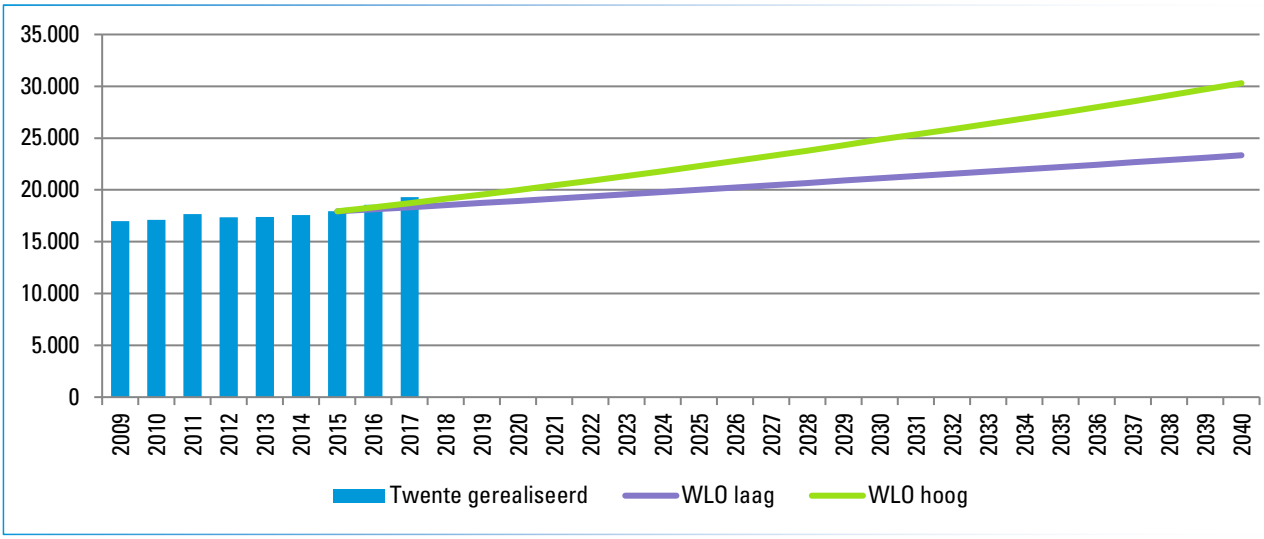
WLO-bedrijfstak	Laag			Hoog		
	2015-2030	2030-2050	2015-2050	2015-2030	2030-2050	2015-2050
Delfstoffenwinning	-3,4%	-3,6%	-3,5%	-2,3%	-2,6%	-2,5%
Nutsbedrijven	1,0%	0,7%	0,8%	1,7%	1,4%	1,5%
Voedingsmiddelenindustrie	0,9%	0,7%	0,8%	2,0%	1,7%	1,8%
Chemie en rubberindustrie	0,7%	0,5%	0,6%	2,4%	2,1%	2,2%
Olieindustrie	0,7%	0,5%	0,6%	1,9%	1,6%	1,7%
Basismetaalindustrie	0,0%	-0,2%	-0,1%	1,0%	0,7%	0,8%
Overige industrie	1,2%	1,0%	1,1%	1,9%	1,6%	1,7%
Bouw	0,0%	-0,3%	-0,2%	1,2%	0,9%	1,0%
Transport en logistiek	1,9%	1,6%	1,8%	3,2%	2,9%	3,1%
Zakelijke diensten	1,2%	1,0%	1,1%	2,5%	2,2%	2,3%
Consumentendiensten	1,8%	1,5%	1,7%	2,9%	2,6%	2,8%
Overheid en zorg	1,3%	1,1%	1,2%	1,7%	1,4%	1,6%
Totaal	1,2%	1,0%	1,1%	2,2%	2,0%	2,1%

Bron: CPB & PBL (2015)

Ter indicatie van de historische ontwikkeling van de toegevoegde waarde ten opzichte van de WLO-scenario's, het volgende. Op dit moment zien we dat de toegevoegde waarde van de regio iets boven het hoge WLO-scenario voor Twente uitkomt[13]. Daarbij gelden dezelfde kanttekeningen als bij arbeidsplaatsen over hoogconjunctuur in de laatste jaren en het gegeven dat de WLO-scenario's 'over de conjunctuurgolven' heen kijken. Met andere woorden, deze laatste paar goede jaren zeggen niets meer over de provinciale behoefteraming dan dat de regio in deze periode goed heeft gepresteerd, maar niettemin lijken de gehanteerde werkgelegenheidsscenario's nog steeds reëel.

[13] EIB heeft geen prognose van de toegevoegde waarde gemaakt.

Tabel 15: Gerealiseerde en voorspelde toegevoegde waardeontwikkeling in Twente



Bron: CBS (2020); CPB/PBL (2015); bewerking Stec Groep (2020)

Om dit te vertalen naar de ruimtebehoefte, rekenen we met een ontwikkeling van de toegevoegde waarde per hectare. Verschillende marktontwikkelingen duiden erop dat deze de komende jaren in de grootschalige segmenten toe gaat nemen. De laatste jaren en op kortere termijn voornamelijk als gevolg van *value added* activiteiten in de logistieke segmenten, maar komende jaren vooral door productiviteitsgroei als gevolg van automatisering en robotisering, en door de opkomst van circulaire businessmodellen. Bovendien, zo geven marktpartijen aan, is groei van de toegevoegde waarde per hectare in toenemende mate essentieel om als industrieel en logistiek bedrijf levensvatbaar te blijven. Al met al lijkt ons daarom een groei van de toegevoegde waarde per hectare van 10 tot 15% in de periode 2030 t/m 2040 reëel. In onze analyse gaan we ervan uit dat de toegevoegde waarde per hectare in 2020 t/m 2030 met eenzelfde percentage toeneemt. Dat levert in het hoge WLO-scenario een ruimtebehoefte op van 33 tot 68 hectare uit het grootschalige segment tussen 2030 en 2040. In het lage WLO-scenario, daarentegen, wordt er geen ruimtebehoefte verwacht. Het beeld is dus hetzelfde als onder de reguliere prognosemethodiek op basis van werkgelegenheid: de behoefte en groei gaan met een aanzienlijke onzekerheid gepaard en kunnen bij economische tegenslag snel stilvallen.

Tabel 16: Behoefteraming naar toegevoegde waarde in het lage WLO-scenario

Groot-schalig segment	2020			2030			2040			Ruimte-behoefte 2030 t/m 2040 (ha)
	TW	TW/ha	Opp. (ha)	Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	
Industrie	1.708.289.582	4.006.556	426	10%	4.407.211	422	10%	4.847.932	411	-11
Logistiek	279.541.033	2.153.358	130	10%	2.368.694	142	10%	2.605.564	152	9
Overig	95.716.584	1.568.153	61	10%	1.724.968	60	10%	1.897.465	59	-2
Totaal										-4

Groot-schalig segment	2020			2030			2040			Ruimte-behoefte 2030 t/m 2040 (ha)
	TW	TW/ha	Opp. (ha)	Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	
Industrie	1.708.289.582	4.006.556	426	15%	4.607.539	404	15%	5.298.670	376	-28
Logistiek	279.541.033	2.153.358	130	15%	2.476.362	136	15%	2.847.817	139	3
Overig	95.716.584	1.568.153	61	15%	1.803.375	58	15%	2.073.882	54	-4
Totaal										-29

Bron: BIRO (2020); CPB/PBL (2015); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 17: Behoefteraming naar toegevoegde waarde in het hoge WLO-scenario

Groot-schalig segment	2020 TW	TW/ha	Opp. (ha)	2030 Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	2040 Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	Ruimte-behoefte 2030 t/m 2040 (ha)
Industrie	1.708.289.582	4.006.556	426	10%	4.407.211	465	10%	4.847.932	493	29
Logistiek	279.541.033	2.153.358	130	10%	2.368.694	162	10%	2.605.564	196	34
Overig	95.716.584	1.568.153	61	10%	1.724.968	67	10%	1.897.465	73	5
Totaal										68

Groot-schalig segment	2020 TW	TW/ha	Opp. (ha)	2030 Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	2040 Ontw. TW/ha	TW/ha	Opp. (ha)	Ruimte-behoefte 2030 t/m 2040 (ha)
Industrie	1.708.289.582	4.006.556	426	15%	4.607.539	444	15%	5.298.670	451	7
Logistiek	279.541.033	2.153.358	130	15%	2.476.362	155	15%	2.847.817	179	24
Overig	95.716.584	1.568.153	61	15%	1.803.375	64	15%	2.073.882	66	2
Totaal										33

Bron: BIRO (2020); CPB/PBL (2015); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

5 Bestaand aanbod en zoekgebieden

5.1 Shortlist en beoordelingscriteria locatieafweging

We analyseren in ons onderzoek welke plek(ken) markttechnisch het meest aantrekkelijk zijn om op langere termijn de ruimtevraag naar grootschalige kavels te kunnen faciliteren. Daartoe beoordelen we verschillende plekken in de regio. In deze paragraaf lichten we toe hoe we tot een shortlist van locaties zijn gekomen en welke beoordelingscriteria we hanteren. Op voorhand past daarbij de expliciete vermelding dat de locaties uit eigen onderzoek zijn voortgekomen en niet zijn aangedragen door de provincie, Twentse gemeenten, het bedrijfsleven of een andere belanghebbende partij.

Lijst van te beoordelen locaties

Om tot een shortlist te komen van de nader te beoordelen locaties, hebben we een GIS-analyse gemaakt van de gehele regio. Daarbij hebben we locaties gedestilleerd op basis van een vijftal locatiecriteria, zie onderstaande tabel. Dat levert in Twente twee zoeklocaties op, namelijk:

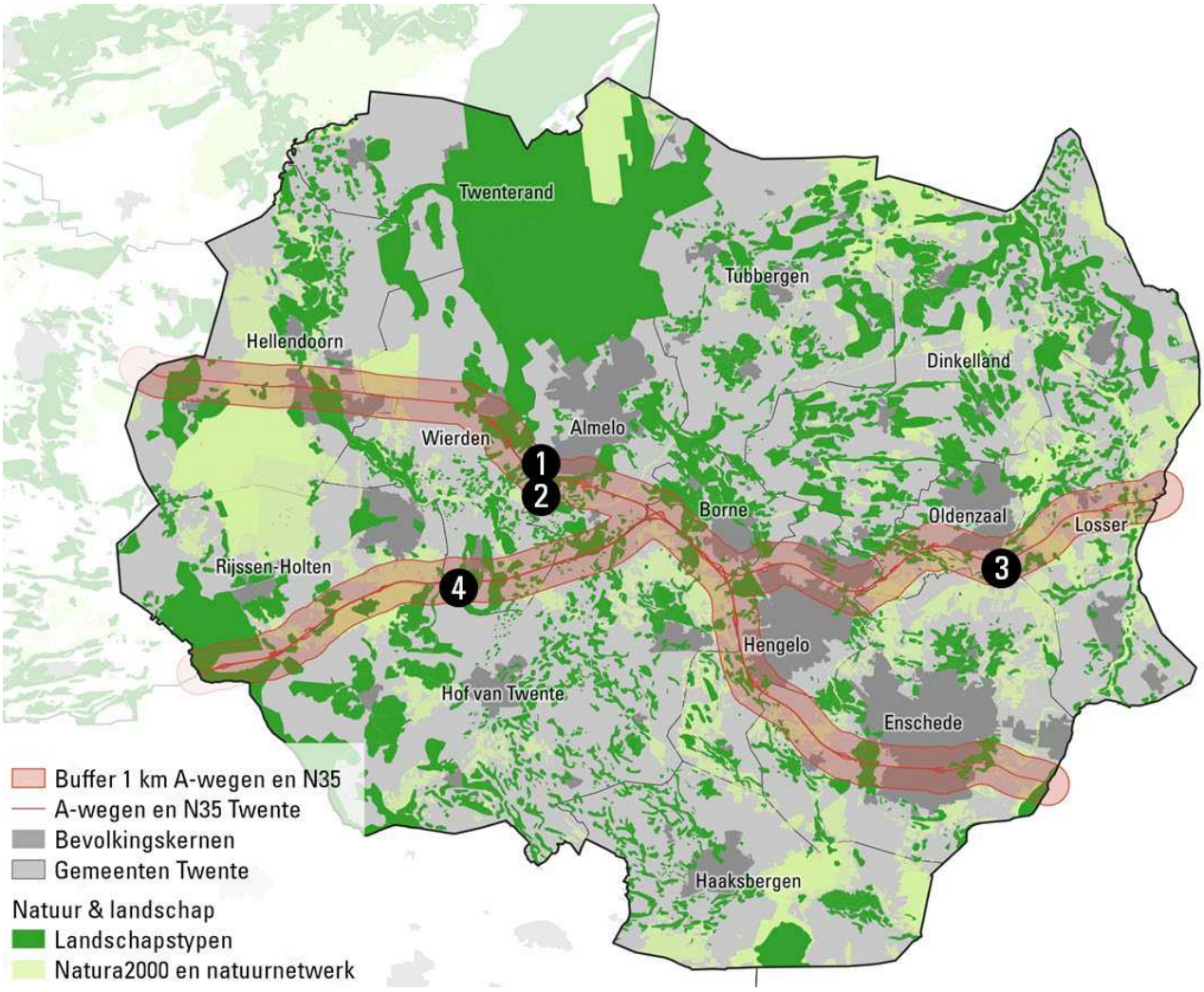
- In Oldenzaal, in de noord- en zuidoostelijke hoek van de A1 en de Enschedestraat, nabij Hanzepoort
- In Enter, in de zuidoostelijke hoek van de A1 en de N347, nabij Elsmoat, ten zuiden van de A1

Tabel 18: Criteria voor shortlist zoeklocaties

Criterium	Toelichting
Ligging aan A-weg (< 1 km)	Voor een (inter)nationaal concurrerende locatie is een ligging direct aan één van de A-wegen in Twente essentieel. Een dergelijke ligging zorgt onder meer voor efficiëntere vervoersstromen en hebben de voorkeur van (inter)nationale investeerders.
Ligging aan bestaande afslag	Het realiseren van een nieuwe afslag op één van de A-wegen is kostenintensief en bovendien op veel plekken (hoogstwaarschijnlijk) verkeerskundig niet meer mogelijk.
Voldoende massa (> 50 ha bruto, inclusief eventueel aangrenzend bedrijventerrein)	Voor voldoende opbrengsten voor een haalbare businesscase en draagkracht voor clustervorming en/of een parkmanagementorganisatie is een locatie van voldoende omvang nodig.
Ligging niet in Natura 20000-gebied of Natuurnetwerk Nederland	Bouwen in of nabij een Natura 2000- en Natuurnetwerk Nederland-gebieden is formeel niet helemaal onmogelijk, maar dan moeten er zwaarwegende argumenten zijn en voldoende natuur worden gecompenseerd. We gaan er op voorhand van uit dat dit voor een grootschalige ontwikkeling geen reële optie is. In de nadere beoordeling van de shortlistlocaties bekijken we aanvullend ook de afstand tot de verschillende Natura2000-gebieden.
Ligging niet in gebieden die zijn opgenomen in de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken als: • Essenlandschap • Maten- en flierenlandschap • Laagveenontginningen • Hoogveenontginningen • Veenkoloniaal landschap	In de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken worden normerende uitspraken gedaan over gebieden waar een open en/of onbebouwd karakter gehandhaafd moet worden. Dat gaat om de vijf gebiedstypen hiernaast. Deze gebieden zijn aangewezen in de provinciale Omgevingsvisie. In de provinciale Omgevingsverordening is daarvoor vastgelegd dat de normerende uitspraken uit de Catalogus Gebiedskenmerken moeten worden vertaald in conforme bestemmingsregelingen. Hiervan mag enkel worden afgeweken wanneer er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische of maatschappelijke redenen én wanneer voldoende verzekerd is dat er sprake blijft van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities die aangegeven zijn in diezelfde Catalogus Gebiedskenmerken. Ontwikkeling is dus niet helemaal uitgesloten, maar we gaan er op voorhand vanuit van uit dat deze ambities zeer moeilijk te verenigen zijn met een grootschalige ontwikkeling en hanteren het hierom als uitsluitcriterium.

Bron: Provincie Overijssel (2020); Stec Groep (2020)

Figuur 8: Ligging shortlist zoeklocaties op GIS-kaart



Bron: Stec Groep (2020)

Van bovenstaande criteria blijkt de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken een forse impact te hebben. Het is moeilijk om aan de logistieke assen een aaneengesloten gebied van voldoende omvang te vinden dat niet deels onderdeel is van een provinciaal landschap. Daaronder valt ook de kanaalsprong van het XL Businesspark, voor de gebieden in de zuidwestelijke en noordwestelijke oksels van de A35 en het Twentekanaal bij Almelo. Deze locaties volgen niet uit voorgaande GIS-analyse, omdat zij liggen in gebieden die zijn aangeduid als 'maten- en flierenlandschap' en daarmee met een ruimtelijke normering te maken hebben[14]. We pakken deze beide gebieden grenzend aan XL Businesspark er concreet uit, omdat de markt aangeeft dat een grootschalige industriële en/of logistieke ontwikkeling markttechnisch de grootste kans van slagen heeft in de directe nabijheid van een containeroverslagpunt. In Twente zijn deze er twee, één in Almelo en één in Hengelo, waarbij alleen in de nabijheid van de terminal in Almelo nog onbebouwde grond aanwezig is. Uitgangspunt is dat we enkel naar deze bestaande terminals kijken en niet naar andere plekken aan het kanaal met potentie voor een terminal, omdat op de bestaande terminals in principe nog voldoende capaciteit beschikbaar is om de toekomstige ladingstromen aan te kunnen[15] en de

[14] Conform de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken geldt voor deze gebieden dat deze *"een beschermende bestemmingsregeling [krijgen], gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen"*. Van deze normering mag enkel worden afgeweken wanneer er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische of maatschappelijke redenen én wanneer voldoende verzekerd is dat er sprake blijft van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities. Voor het 'maten- en flierenlandschap is deze ambitie om *"dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven"*.

[15] Zie hiervoor het onderzoek naar de 'vraag naar havengebonden kavels' dat in opdracht van het Havenbedrijf Twente tegelijkertijd met dit onderzoek is opgeleverd.

haalbaarheid van een derde terminal op een andere locatie daarmee onzeker is[16]. Hierom, en wetende dat de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken formeel nog bestuurlijke afwegingsruimte laat, vinden we het opportuun om deze beide zoeklocaties in de nadere analyse te betrekken.

Bovenstaande levert de volgende shortlist op van vier nader te beoordelen locaties, zie onderstaande lijst (op alfabetische volgorde van gemeente) en onderstaande kaart. Opvallend is dat het allemaal greenfieldlocaties zijn. Brownfieldlocaties die voldoen aan eerder genoemde criteria zijn in Twente op dit moment niet voorhanden.

Figuur 9: Nadere indicatie ligging zoeldocaties

Bron: Google Maps (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 19: Shortlist zoeldocaties

	Gemeente	Kern	Locatieaanduiding
1.	Almelo	Almelo	Noordwestelijke hoek A35 en Twentekanaal, nabij XL Businesspark
2.	Almelo	Almelo	Zuidwestelijke hoek A35 en Twentekanaal, nabij XL Businesspark
3.	Oldenzaal	Oldenzaal	Noord- en zuidoostelijke hoek A1 en Enschedestraat, nabij Hanzepoort
4.	Wierden	Enter	Zuidoostelijke hoek A1 en N347, nabij Elsmoat, ten zuiden van de A1

Bron: Stec Groep (2020)

Beoordelingscriteria zoekgebieden

Om tot een goede afweging te komen, beoordelen we de verschillende locaties in het onderzoek. Per locatie brengen we de volgende aspecten in beeld.

Tabel 20: Beoordelingscriteria zoekgebieden

Thema	Criterium	Indicator
Markt	a) Ligging ten opzichte van (inter)nationale corridor	Afstand tot A1 (hemelsbreed)
	b) Ligging ten opzichte van multimodale faciliteiten	Afstand tot containerterminals Almelo en/of Hengelo (hemelsbreed)
	c) Omvang arbeidspotentieel	Omvang beroepsbevolking binnen < 15 min. autoafstand
	d) Samenstelling arbeidspotentieel	Opleidingsniveau beroepsbevolking binnen < 15 min. reisafstand (auto)
Ruimte	e) Eigendomssituatie	Aantal eigenaren en typering (belegger, gemeente, etc.)
	f) Huidige bestemming	Kwalitatieve omschrijving
	g) Kosten (geen verwerving of reguliere ontsluiting)	In € op basis van kengetallen
	h) Mogelijke milieucategorisering	Afstand tot gevoelige functies (woningbouw)
	i) Regionale clustering (CRa)	Omvang netto aaneengesloten bedrijventerreincluster
	j) Ruimtelijke beperkingen (bijv. archeologie, bodem, en overige ruimtelijke aspecten)	Kwalitatieve omschrijving van reeds bekende elementen, op basis van vigerende plannen
	k) Stikstofdepositie	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

[16] Daarbij past de nuancering dat uit (ander) onderzoek naar de uitbreiding van de kade op XL Businesspark is gebleken dat de terminal in Almelo weliswaar in ieder geval de toekomstige goederenstromen die worden gegenereerd op XL Businesspark zelf aan kan, maar dat overslag van containers afkomstig van buiten XL Businesspark dan mogelijk niet of niet alleen in Almelo gefaciliteerd kunnen worden. Daarmee is het belang van de terminal in Hengelo bijvoorbeeld ook groot.

Bron: Stec Groep (2020)

5.2 Locatiebeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling per zoekgebied weergegeven. Daaronder lichten we de belangrijkste conclusies van de locatiebeoordeling toe.

Tabel 21: Locatiebeoordeling per zoekgebied

Criterium	Almelo (noordwest)	Almelo (zuidwest)	Oldenzaal	Enter
a)	Ca. 5 km	Ca. 5 km	< 1 km	< 1 km
b)	< 1 km	< 1 km	Ca. 10 km	Ca. 6 km
c)	Ca. 60.000	Ca. 57.000	Ca. 114.000	Ca. 68.000
d)	Hoog 29% 18,000 Middel 47% 28.000 Laag 24% 14.000	Hoog 29% 17.000 Middel 47% 27.000 Laag 24% 13.000	Hoog 34% 39.000 Middel 43% 49.000 Laag 22% 27.000	Hoog 33% 22.000 Middel 45% 31.000 Laag 24% 15.000
e)	Overzichtelijk (zie fig. 10), particulier eigendom	Enigszins overzichtelijk (zie fig. 10), particulier eigendom	Versnipperd (zie fig. 11), particulier eigendom	Overzichtelijk (zie fig. 11), particulier eigendom
f)	• Grotendeels agrarisch • Twee woningen	• Grotendeels agrarisch • Twee woningen • Eén bedrijf	• Ten zuiden van de A1 liggen 12 woningen en te noorden van de A1 liggen 22 woningen.	• Grotendeels agrarisch • Vier woningen
g)	Ontsluitingsweg va. afslag (min. € 4,5 à 6,5 mln.), excl. grondaankopen en overige plankosten	Brug over kanaal voor vrachtvervoer (min. € 2,2 à 3,2 mln.), excl. grondaankopen en overige plankosten[17]	Niet voorzien	Niet voorzien
h)	< 200 m (cat. 4.1)	< 500 m (cat. 5.1)	< 200 m (cat. 4.1)	< 200 m (cat. 4.1)
i)	Ca. 130 ha	Ca. 130 ha	Ca. 210 ha	Ca. 60 ha
j)	• Buisleiding voor vervoer van gevaarlijke stoffen • Diverse archeologische verwachtingszones • Diverse waterlopen • Hoogspanningstracé • Houtopstanden • Maten- en flerenlandschap	• Gasleiding • Maten- en flierenlandschap • Op ongeveer 1 à 1,5 km van staatsnatuur-monument Mokkelengoor	• Onbekend	• Onbekend
k)[18]	• Borkeld 8 km • Wierdense Veld 9 km • Sallandse Heuvelrug 11 km	• Borkeld 8 km • Wierdense Veld 9 km • Sallandse Heuvelrug 11 km	• Landgoederen Oldenzaal 2 km • Dinkelland 5 km • Lonnekermeer 6 km	• Borkeld 2 km • Sallandse Heuvelrug 9 km • Wierdense Veld 10 km

Bron: CBS (2020); Bouwkostenkompas (2020); diverse bestemmingsplannen en gemeentelijke documenten (n.d.); Google Maps (2020); Ministerie van I&W (2020); Ministerie van LNV (2020); Provincie Overijssel (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Almelo (zuidwest) is vanuit marktechnisch perspectief de beste locatie

Vanuit marktechnisch perspectief is de plek in Almelo in de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal het meest aantrekkelijk om een toekomstbestendige grootschalige ontwikkeling vorm te geven. Dat heeft met name te maken met de aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt direct grenzend aan een potentiële ontwikkeling, mits er een brug voor vrachtverkeer over het kanaal wordt gerealiseerd. Marktpartijen die nog niet actief zijn in Twente geven hierover aan dat zij, omdat Twente als secundaire markt beschouwen, alleen gaan voor absolute toplocaties en dat zij dat Almelo vanwege de multimodale propositie als enige toplocatie binnen Twente zien. In principe is het mogelijk om met

[17] In een eerder onderzoek van Witteveen+Bos werden de totale kosten voor een brug, inclusief grondaankopen, sloop van de bestaande brug en overige plankosten geraamd op ongeveer € 4,5 mln.
[18] Alle Natura2000-gebieden hebben een overschrijding van de stikstofwaarde (bron: Ministerie van LNV). Zonder interventies of inzet op een stikstofneutrale ontwikkeling is de ontwikkelruimte vanuit stikstofdepositieperspectief nihil.

vrachtwagens efficiënt een afstand van 15 à 25 kilometer van een overslagterminal te overbruggen, maar de nuance tussen een goede locatie en een toplocatie zit hier in de directe beschikbaarheid.

Het zoekgebied in Almelo in de noordwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal is minder aantrekkelijk, omdat hierbij moeilijker een koppeling is te maken met de bestaande overslagterminal op XL Businesspark. De synergievoordelen valt voor dit zoekgebied deels weg omdat vrachtverkeer een lus van enkele kilometers moet maken om van de containerterminal in het zoekgebied te komen. Bovendien zijn de kosten die gepaard gaan met de noordwestelijke hoek hoger en zijn er meer ruimtelijke beperkingen voor een logistieke ontwikkeling op deze locatie, mede vanwege de woonwijk Windmolenbroek op korte afstand.

Voorgaande leidt tot de conclusie dat het zoekgebied in Almelo in de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal het enige zoekgebied is dat kansen biedt voor een aantrekkelijke, toekomstbestendige propositie voor grootschalige 'footloose' bedrijven, die nu relatief beperkt in Twente aanwezig zijn. Voor partijen met een sterkere regionale binding, het gros van de huidige grootschalige markt in de regio, voldoen alle locaties.

Daarbij is het wel noodzakelijk om het potentiële succes te nuanceren met een verwijzing naar de vraagraming uit dit onderzoek: Twente heeft een lastige propositie op (inter)nationaal schaalniveau, succes is dus onzeker en bij economische tegenwind is het risico groot dat de autonome ruimtebehoefte van grootschalige partijen in Twente snel stilvalt. In het bijzonder de lengte van de noodzakelijke planologische procedures is een factor die daarbij meegewogen moet worden. We verwachten dat het gros van de uitbreidingsvraag zich namelijk voordoet vóór 2030, terwijl een planologische procedure voor een nieuwe locatie, mede gezien de hieronder ook genoemde knelpunten, al snel minimaal 5 à 8 jaar in beslag neemt. Daarmee bestaat het risico dat gedurende de procedure de draagkracht (behoefte) onder het plan wegvalt.

Stikstof en landschappelijke normeringen vormen de grootste knelpunten voor een ontwikkeling

Voor alle zoekgebieden voorzien we uitdagingen op het gebied van stikstofdepositie. Voor alle zoekgebieden geldt dat alle drie dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden door het Ministerie van LNV zijn aangeduid als 'overbelast' en dat toename van de depositiewaarde hier dan ook in beginsel niet mogelijk is. Het is daarom relevant om natuurcompensatiemogelijkheden (ADC-toets) te inventariseren en/of een eventuele gebiedsontwikkeling zo energiepositief mogelijk vorm te geven. Op grootschalig logistiek bedrijventerrein Heesch-West bij 's-Hertogenbosch wordt op dit moment met laatstgenoemde strategie gepionierd, mede om stikstofdepositie terug te dringen.

Voor de beide zoekgebieden in Almelo geldt dat de provinciale normering in het kader van het aanwezige maten-en flierenlandschap een belangrijke drempel voor ontwikkeling vormen. Voor deze locaties is het noodzakelijk om nader in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om eventuele ambities van een grootschalige ontwikkeling hiermee te verenigen, dan wel welke bestuurlijke wil en afwegingsruimte er is om een dergelijke ontwikkeling eventueel vorm te geven. Daarnaast geldt voor het gebied in de zuidwestelijke hoek van de A35 dat staatsnatuurmonument Mokkelengoor op ongeveer 1 à 1,5 kilometer afstand van een eventuele ontwikkeling ligt.

Geconcentreerd ontwikkelen prevaleert boven versnipperde ontwikkeling

In theorie is het natuurlijk mogelijk om de vraag van grootschalige eindgebruikers te spreiden over verschillende locaties in de regio. Met name voor partijen die op dit moment in Twente actief zijn, kan een locatie verder weg van 'hotspot' Almelo een prima alternatief zijn of zelfs voorkeur hebben, bijvoorbeeld omdat behoud van bestaande werknemers in belangrijke mate meeweegt in hun locatiekeuze. Enige coulance voor lokale uitbreidingen van grootschalige bedrijven is dan ook belangrijk voor een goed ecosysteem, maar moet idealiter wel worden gezien als uitzondering en niet als norm.

Clustering van grootschalige logistiek en industrie op één of hooguit twee grote locatie(s) in Twente heeft vanuit 'meekoppelkansen' de voorkeur. Onderbouwing hiervoor vinden we onder andere in het recente

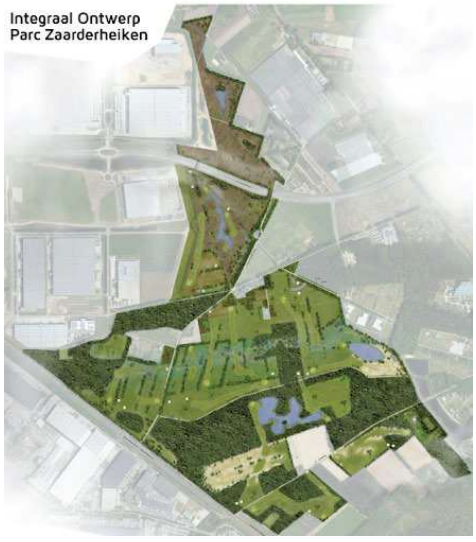
onderzoek en advies van het College van Rijksadviseurs over het omgaan met de 'verdozing' in Nederland. Clustering van grootschalige logistiek en industrie zorgt onder meer voor draagvlak voor gezamenlijke (duurzame) logistieke oplossingen, gezamenlijke energiebesparing en -winning op gebiedsniveau en voor gezamenlijke voorzieningen op gebiedsniveau, zoals truckparking, infrastructuur en facilitaire diensten. Daarnaast heeft geclusterde ontwikkeling netto een kleinere impact op het landschap van de regio, in het bijzonder wanneer er gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Versnipperde ontwikkeling heeft met name korte termijnvoordelen, maar geclusterde ontwikkeling draagt meer bij aan een duurzaam mobiliteitssysteem, energiedoelstellingen, landschappelijke waarde en het vestigingsklimaat van de regio, is onze overtuiging. Bovendien blijft een bedrijventerrein met deze randvoorwaarden ook toekomstbestendig en langer courant.

Omdat de voordelen van geclusterd ontwikkelen netto, onderaan de streep, meerwaarde opleveren voor de gehele regio, is het in termen van governance dan ook logisch om een nieuwe locatie als regiogemeenten gezamenlijk (eventueel met andere partners) te ontwikkelen. Dat maakt het bovendien ook gemakkelijker om gezamenlijk het profiel van de locatie te bewaken en ruimtelijke effecten als gevolgen van verplaatsing van bedrijven (leegstand; vrijkomende plekken) aan te pakken, bijvoorbeeld door bemoediging van (her)ontwikkeling van brownfields of door een deel van de baten van de ontwikkeling af te romen in een ontwikkelfonds, zie ook de aanbevelingen in het volgende hoofdstuk.

ENKELE VOORBEELDEN VAN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

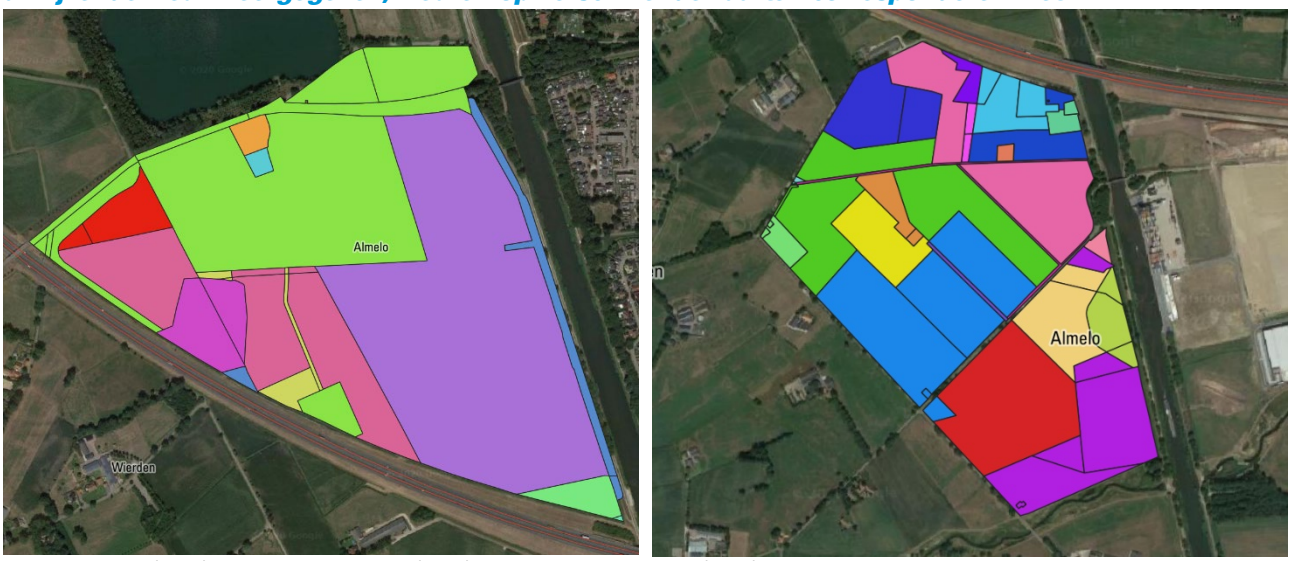
Sinds het College van Rijksadviseurs in het najaar van 2019 haar kritiek uitte op de 'verdozing' van het Nederlandse landschap is landschappelijke inpassing een actueel thema geworden in de (logistieke) projectontwikkeling. Gemeenten, ontwikkelaars, beleggers en het bedrijfsleven zoeken in toenemende mate naar manieren om de economische voordelen van een grootschalige ontwikkeling te combineren met andere ruimtelijke ambities. Ter inspiratie, hieronder enkele voorbeelden:

- In Greenport Venlo is er onlangs bewust voor gekozen om de ontwikkeling van een logistiek bedrijventerrein te combineren met 'groen' en 'blauw'. Het resultaat is een campussetting, waarbij het bedrijventerrein als geheel een ongebruikelijk grote verhouding heeft tussen bruto omvang en netto uitgeefbare kavels. Aangrenzend (en inmiddels midden tussen) de logistieke terreinen ligt Parc Zaarderheiken, dat wordt ontwikkeld tot een duurzaam en innovatief natuur- en recreatiegebied. Rondom dit park zijn ook voorzieningen gerealiseerd voor onderwijs en onderzoek. Daarnaast zijn er rond de nieuwere fasen van het logistieke cluster hoge aarden wallen opgetrokken, waardoor de grote panden vanaf de doorgaande weg en het aangrenzende landschap grotendeels aan het zich worden onttrokken. Op de terreinen zelf zijn onder meer veel groen en grote waterpartijen aanwezig.



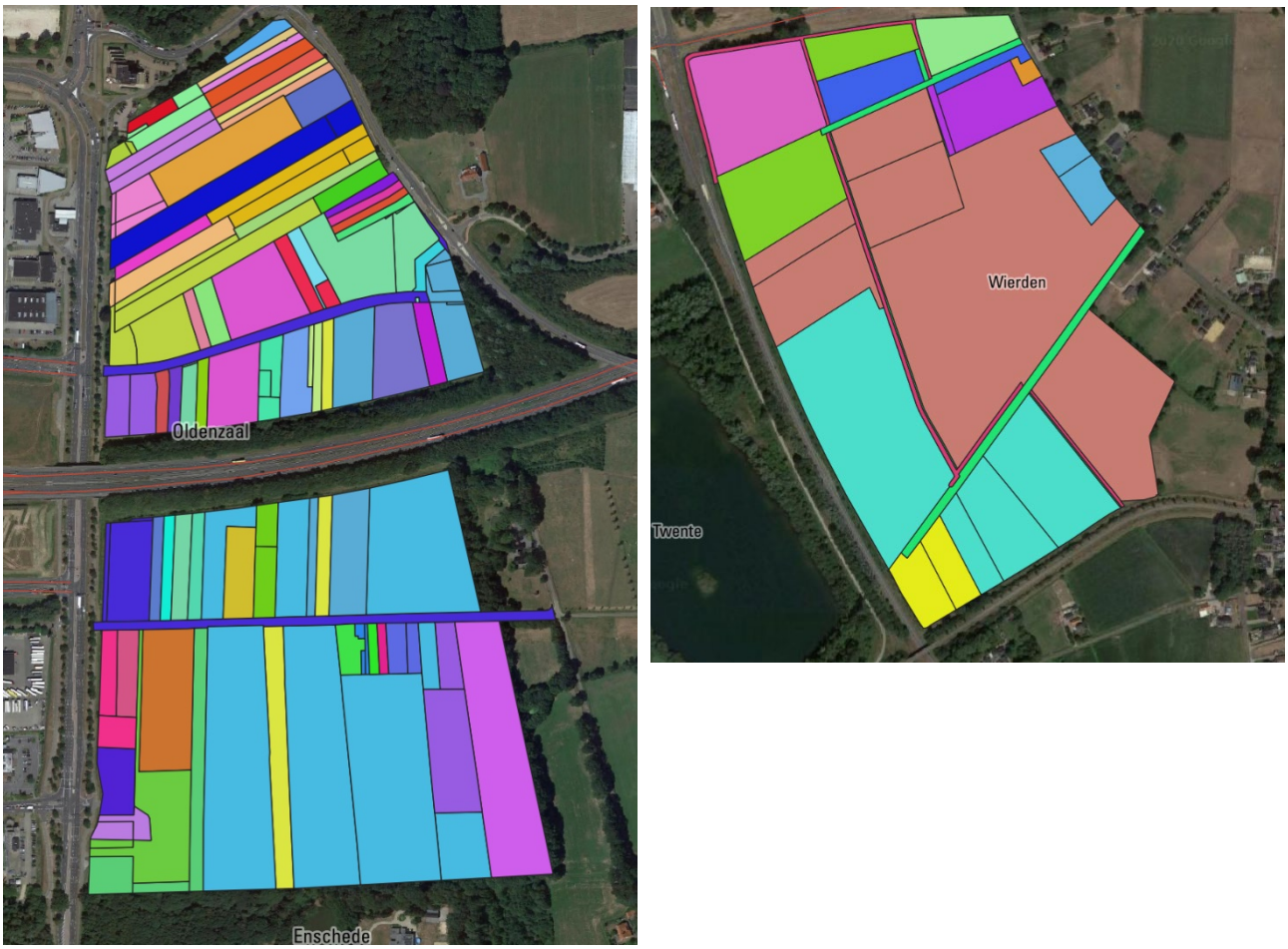
- Op bedrijventerrein Seyst nabij Zeist zijn panden vanaf de doorgaande weg in het groen opgetrokken, waardoor ze meekleuren met het landschap. Aan de andere kant, op het terrein zelf, zijn de bedrijfspanden regulier en functioneel ingericht, naar gelang de behoefte van het bedrijf. Vergelijkbare ontwerpen worden opgesteld voor enkele logistieke ontwikkelingen in het land.

Figuur 10: Eigendomssituatie in Almelo NW (links) en Almelo ZW (rechts); iedere eigenaar is met een afwijkende kleur weergegeven; kleuren op verschillende kaarten corresponderen niet



Bron: Kadaster (2020); Provincie Overijssel (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Figuur 11: Eigendomssituatie in Oldenzaal (links) en Enter (rechts); iedere eigenaar is met een afwijkende kleur weergegeven; kleuren op verschillende kaarten corresponderen niet



Bron: Kadaster (2020); Provincie Overijssel (2020); bewerking Stec Groep (2020)

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Grootschalige logistiek en industrie zijn in de huidige vorm onlosmakelijk aan de regio verbonden
De grootschalige logistiek in Twente leveren economische en maatschappelijke meerwaarde op niet alleen het gebied van werkgelegenheid en toegevoegde waarde, maar voor een belangrijk deel ook door de onlosmakelijke binding met de lokaal gevestigde (grootschalige) industrie. De relatief beperkt vertegenwoordigde e-commerce (parcel) in Twente levert aanvullend meerwaarde door existentiële waarde voor de pakketbezorging in de regio. Voor de gevestigde groothandels geldt eveneens dat zij meerwaarde leveren door hun veelal regionale functie. Met andere woorden, de op dit moment aanwezige grootschalige partijen voeren in veel gevallen activiteiten uit die voor de regio noodzakelijk zijn of elders in Twente meerwaarde opleveren.

Voor 'footloose' segmenten, die nu nog vrijwel niet vertegenwoordigd zijn in de regio, geldt dat in de regel niet. De meerwaarde die zij (beleidsarm) aan de regio leveren beperkt zich vaak tot een toename van de werkgelegenheid, die bovendien veelal voor een deel door arbeidsmigranten wordt ingevuld. Voor dergelijke partijen kan door middel van aanvullende vestigingsregels en beleid meerwaarde worden gecreëerd, bijvoorbeeld door in relatie met de RES te sturen op een energiepositieve ontwikkeling door integratie van zon-op-dak en een windpark, hoewel laatstgenoemde op het huidige XL Businesspark bijvoorbeeld niet mogelijk is vanwege een laagvliegroute van Defensie. Daarmee kan een ontwikkeling ook bijdragen aan het tegengaan van landschapsvervuiling door dergelijke ontwikkelingen elders in de regio.

Het meest kansrijk (en economisch-maatschappelijk waardevol) is het, vanuit economische en maatschappelijke meerwaarde bezien, dan ook wanneer de regio zich inzet op behoud en aantrekken van maakindustrie. Deze doelgroep is relatief honkvast, heeft daarmee een sterkere regionale binding en brengt als stuwende sector een aanvullende behoefte aan logistiek met zich mee. Hiervoor kan Twente werken aan haar bredere propositie, die bijvoorbeeld ook wordt onderschreven in 'de kracht van Oost-Nederland'.

Huidige definitie en afbakening van 'grootschalig' (> 2 hectare) is toekomstbestendig
Op basis van de huidige propositie van de regio verwachten we dat de vraag die zich t/m 2040 voordoet vooral vanuit de al in Twente aanwezige marktsegmenten afkomstig is, dus voornamelijk in de omvang 2 t/m 5 hectare, enkele uitzonderingen daargelaten. Op de North Sea Baltic-corridor en de Zijderoute zien we grotere volumestromen ontstaan de komende jaren, maar we verwachten dat dat voor Twente tot maar een beperkte extra ruimtevraag van bedrijven leidt.

Omdat we de markt voor grootschalige bedrijfsruimte (beleidsarm) slechts beperkt zien veranderen de komende jaren, zien we geen aanleiding om de definitie van grootschalig (> 2 hectare) aan te passen. Wel lijkt ons een aanvullende XXL-categorie potentieel nuttig (> 5 hectare) om verder ruimtelijk beleid op te voeren, zie ook de aanbevelingen. Dat is voornamelijk het geval om uitzonderingen ruimtelijk te kunnen faciliteren. De regionale economische structuur vereist op zichzelf geen onderscheid tussen een XL- en een XXL-categorie. De meeste individuele bedrijven uit Twente hebben een relatief beperkte ruimtevraag.

Ruimtevraag op lange termijn is beperkt en allerminst zeker
Twente wordt voor grootschalige ruimtegebruikers gezien als secundaire markt. Het ligt relatief ver van de grote bevolkingsconcentraties en heeft vanuit logistiek perspectief een moeilijke uitgangspositie en concurrentiepositie binnen Nederland. Kenmerkend voor een secundaire markt is dat deze groeit op het

moment dat primaire markten niet voldoende grond beschikbaar hebben of beleidsmatig tekort schieten. Met andere woorden, er ontstaan met name kansen op de punten waar de primaire markten tekort schieten.

De belangrijkste keerzijde van een secundaire markt is dat de leegstand hier ook het eerste oploopt op het moment dat het economisch slechter gaat. Dat zien we ook terug in de vraagraming voor de langere termijn. In de hoge groeiscenario's van het CPB wordt er een groei verwacht van maximaal 33 tot 68 hectare in de periode tussen 2030 en 2040, maar in de lage groeiscenario's valt de uitbreidingsvraag vrijwel helemaal weg. In het lage groeiscenario zal er na 2030 dan ook alleen nog maar sprake zijn van vervangings- of verplaatsingsvraag, ofwel ruimtevraag van bedrijven die elders in de knel komen of om een andere reden graag willen verhuizen naar een nieuwe locatie. Met andere woorden, een nieuwe grootschalige ontwikkeling in Twente gaat naar verwachting met een grote onzekerheid gepaard. Wanneer er echter voor wordt gekozen om geen nieuwe ruimte te ontwikkelen bestaat de kans dat groeiende, Twentse bedrijven met een verhuis- of verplaatsingsvraagstuk vertrekken naar een locatie buiten de regio, omdat ze in Twente geen geschikte plek kunnen vinden. Helemaal nergens in geschikte ruimte voorzien is vanuit economisch perspectief en ambitie om bedrijven voor de regio te behouden dan ook geen aantrekkelijke optie.

HOE DE REGIONALE PROPOSITIE TE VERSTERKEN EN MEER ZEKERHEID TE GENEREREN?

De propositie van Twente wordt sterker als het grootschalige segment meer divers wordt, zowel in eindgebruikers als investeerders. Dat betekent dat de regio naast de huidige groep producenten, logistiek dienstverleners en transporteurs vooral in moet zetten op het aantrekken van strategische ontwikkelingen van 3PL's, bijvoorbeeld logistieke campusontwikkelingen van partijen als DHL. Daarnaast zou de regio erop in moeten zetten om naast Groep Heylen ook andere ontwikkelende partijen aan te trekken, zodat eindgebruikers keuze in het aanbod hebben en acquisitiekracht wordt vergroot. Daarmee kan het regionale cluster versterkt worden, de aantrekkingskracht worden vergroot en groeit ook het draagvlak voor 'meekoppelkansen', bijvoorbeeld rond onderwijs en toegepast onderzoek, naar het voorbeeld van de campus op Greenport Venlo. De keerzijde van een dergelijke strategie is dat er zich ook partijen in Twente gaan vestigen die, buiten werkgelegenheid, slechts een beperkte economische of maatschappelijke meerwaarde genereren voor de regio als geheel.

Dat betekent dat intensief de samenwerking gezocht moet worden met een dergelijke partij. Idealiter worden dergelijke partijen op voorhand al betrokken (en gebonden) aan een nieuwe ontwikkeling, om de onzekerheid die gepaard gaat met de autonome groei van Twente voor een deel te ondervangen. Tegelijkertijd is het moeilijk om in deze markt voet aan de grond te krijgen, gezien de grote concurrentie die Twente heeft van andere regio's. Het aantrekken van meerdere partijen kan daarentegen wel een zwaan-kleef-aan-effect hebben. Als (meer dan) één schaap over de dam is, volgen er meer. Ontwikkelende partijen zetten zich immers in om hun aanbod te verkopen of verhuren en de logistieke markt kenmerkt zich ook door 'elkaar volgen'.

Niet voldoende aanbod beschikbaar om in de ruimtevraag (hoge scenario) op lange termijn te voorzien

Qua programmering is de regio nu in balans, dus zonder herstructurering van bestaande locaties kan deze uitbreidingsvraag – die zich dus enkel voordoet in de hoge groeiscenario's – niet volledig op de bestaande uitgeefbare bedrijventerreinen gefaciliteerd worden. Dat geldt ook voor de maximaal 31 hectare extra 'verplaatsingsvraag' als gevolg van bedrijven die krap 'in hun jasje' zitten die we bovenop de huidige programmering verwachten t/m 2030. Let wel, indien bedrijven daadwerkelijk verplaatsen, ontstaat er namelijk ook ruimte op bestaande bedrijventerreinen in Twente. Voor die vrijkomende ruimte zal dan een nieuwe invulling gezocht moeten worden. In het bijzonder wanneer er sprake is van verouderd vastgoed, ontstaat een aanzienlijk risico op langdurige leegstand op deze plekken. Dat kan vervolgens weer een negatief effect hebben op de directe omgeving en de aantrekkingskracht en toekomstbestendigheid van het betreffende bedrijventerrein

Almelo heeft regionaal de beste propositie voor het huisvesten van grootschalige logistiek en industrie
Van alle zoekgebieden is het gebied in Almelo in de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal markttechnisch de meest geschikte locatie om de ruimtevraag van grootschalige bedrijven toekomstbestendig te kunnen faciliteren. Dat komt voornamelijk door de aanwezigheid van een containeroverslag in de directe nabijheid van de locatie. We verwachten dat een ontwikkeling in dit gebied het meest toekomstbestendig is. Bovendien is dit de enige locatie die potentieel kan concurreren voor bovenregionale 'footloose' marktsegmenten.

Mocht de voorkeurslocatie in Almelo niet mogelijk zijn, kan een ontwikkeling voor in ieder geval de regionale segmenten vanuit markttechnisch perspectief ook op één of meerdere andere zoekgebieden in Twente gefaciliteerd worden. Voor bovenregionale 'footloose' marktsegmenten zijn dit echter geen concurrerende plekken. Ze voldoen in de basis, maar zijn enkel aantrekkelijk voor de regionaal aanwezige partijen, verwachten we. Ontwikkeling van deze zoekgebieden is dus enkel kansrijk voor bedrijven met een regionale verzorgende functie. Vanwege de afstand tot een overslagpunt op water (m.n. in Enter en Oldenzaal) kan ontwikkeling hier wel belemmerend werken voor de ambities rondom modal shift en de Europese Green Deal.

Ruimtelijk liggen er op de voorkeurslocatie in Almelo echter wel beperkingen. Naast dat de nabijgelegen Natura2000-gebieden al 'overbelast' zijn qua stikstofdepositie, is het gebied voor een belangrijk deel aangewezen als maten- en flierenlandschap in provinciaal beleid. Dat betekent dat er in principe strenge normeringen zijn voor eventuele bebouwing. Het is noodzakelijk om nader in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om eventuele ambities van een grootschalige ontwikkeling hiermee te verenigen, dan wel welke bestuurlijke wil en afwegingsruimte er is om een dergelijke ontwikkeling eventueel vorm te geven.

6.2 Adviezen

Ontwikkel 'vraaggericht' en gebruik hiervoor het planologisch instrumentarium
Vanwege de onzekerheid die gepaard gaat met een grootschalige ontwikkeling adviseren we om bij ontwikkeling een gefaseerde of organische strategie te hanteren, waarmee de regio vraaggericht kan werken. Op die manier wordt het risico ondervangen dat er teveel plancapaciteit op de markt komt en teveel kosten in één keer worden gemaakt, waardoor de exploitatierisico's (te) groot worden. Vraaggericht ontwikkelen omvat een planologisch regime waarmee gemeenten een nieuwe ontwikkeling zo kunnen bestemmen dat deze (a) qua omvang niet te zwaar op de regionale plancapaciteit drukt en te onderbouwen is en (b) tegelijkertijd sneller dan een regulier bestemmingsplan opgeschaald kan worden ten behoeve van bijvoorbeeld een vestiging bedrijf dat niet op de bestaande gronden past. Relevante nuance is dat de kosten die gemaakt moeten worden voor grondverwerving door de methode van 'vraaggericht ontwikkelen' niet wegvallen, maar hoogstens over een langere periode gespreid kunnen worden of deels worden terugverdiend, bijvoorbeeld door op basis van een ruimtelijk masterplan een voorkeursrecht te vestigen of door grond na aankoop weer te verpachten.

Vraaggericht ontwikkelen vereist een andere manier van werken en denken dan het klassieke aanbodgericht ontwikkelen, waarin wordt geprogrammeerd op basis van een vooraf geraamde uitbreidingsvraag. De methode gaat ervan uit dat een locatie of fase pas beschikbaar gemaakt wordt op het moment dat een bedrijf met een concrete ruimtevraag niet gehuisvest kan worden in de bestaande harde plancapaciteit. Daarvoor moet eerst regionaal worden vastgelegd op welke plekken een ontwikkeling voor grootschalige bedrijven wenselijk is, waarna hiervoor de relevante vooronderzoeken en kaders (masterplan en evt. bestemmingsplan) neergelegd kunnen worden. Dat biedt het fundament om op deze locaties organisch een nieuw cluster te ontwikkelen. Bij aansluiting op bestaande bedrijventerreinen kan dit binnen het huidige planologisch instrumentarium via een projectafwijkingsbesluit. Voor geheel nieuwe locaties (greenfields) is het verstandig om eerst een 'beginvolume' mogelijk te maken, aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid en een masterplan voor het totale gebied, waardoor eveneens fasegewijze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Laatstgenoemde methode is vanuit de grondexploitatie bezien ook geschikt voor bedrijventerreinen waarvoor een grotere voorinvestering moet worden gedaan, bijvoorbeeld

infrastructurele ingrepen (afslag; brug; etc.). De omvang van het benodigde beginvolume is afhankelijk van de grondexploitatievariabelen, daarmee niet op voorhand te bepalen en vraagt een nadere planeconomische doorrekening of scenariostudie.

In alle gevallen wordt met 'vraaggericht ontwikkelen' snelheid geboekt – het betreffen B&W-besluiten waarvoor in dit geval de vooronderzoeken al gedaan zijn – en kan de toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorgeschoven naar het projectbesluit respectievelijk de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee hoeft aan de voorkant, dus bij het neerleggen van het masterplan, enkel de algemene uitvoerbaarheid gemotiveerd te worden. De provincie Noord-Brabant heeft de afgelopen jaren gewerkt met 'vraaggericht ontwikkelen' en zowel provincie als gemeenten zijn positief over de aanpak.

Onder de Omgevingswet verandert bovengenoemd instrumentarium. Om snel te kunnen acteren kunnen in de provinciale omgevingsvisie en de gemeentelijke omgevingsplannen één of enkele locaties aangewezen worden waar een ontwikkeling voor grootschalige bedrijven wenselijk is. Vervolgens kan hierbij door B&W op korte termijn gehandeld worden, op voorwaarde dat alle relevante vooronderzoeken al gedaan en actueel gehouden zijn. Voor vraaggericht ontwikkelen zijn onder de Omgevingswet op hoofdlijnen drie methoden beschikbaar, zie hieronder. In alle gevallen moet expliciet in het omgevingsplan worden opgenomen dat de toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgeschoven wordt naar de vergunningverlening.

1. Door de gemeenteraad, bij het vaststellen van het omgevingsplan, voor de specifieke gebieden een delegatiebesluit te laten nemen, waarmee zij B&W de bevoegdheid geeft om voor deze specifieke gebieden het omgevingsplan aan te passen. Een dergelijk delegatiebesluit kan gepaard gaan met randvoorwaarden, bijvoorbeeld dat aanpassing alleen mogelijk is voor grootschalige bedrijven waarvan wordt gemotiveerd dat deze niet binnen het bestaande planaanbod terecht kan.

2. Door binnenplanse beoordelingsregels op te stellen, waarin wordt geformuleerd onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het omgevingsplan. Dergelijke beoordelingsregels kunnen een voorbehoud omvatten dat onder [1] ook beschreven staat. Binnenplanse beoordelingsregels zijn iets meer star dan een delegatiebesluit – aan de voorkant moeten de eisen strak zijn geformuleerd, terwijl dat voor delegatiebesluit minder strak kan – maar biedt vooraf wel meer rechtszekerheid.

3. Door voor iedere afzonderlijke ontwikkeling een buitenplanse omgevingsvergunning te verlenen, vergelijkbaar met het huidige projectafwijkingsbesluit. Daarmee hoeven aan de voorkant geen voorwaarden geformuleerd te worden, maar ontstaat wel het risico dat beslissingen ad hoc en niet uniform worden genomen. Bij het verlenen van een buitenplanse omgevingsvergunning is B&W verplicht om de gemeenteraad te consulteren.

Ook onder de Omgevingswet blijft bestaan dat in beginsel wel de algemene uitvoerbaarheid van een plan gemotiveerd moet worden. Deze motiveringsplicht geeft meer ruimte dan de Ladder voor duurzame verstedelijking, maar vraagt nog steeds om bijvoorbeeld actuele behoefteramingen in acht te nemen. Daarom zal 'vraaggericht ontwikkelen' zich bij voorkeur moeten beperken dat één of hooguit enkele goede locaties in de regio. Het is geen oplossing om een onbeperkt aantal plekken aan te wijzen of extreem grote ruimteclaims te doen.

Zet bij ontwikkeling in op 'meekoppelkansen' om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken

Bij een ontwikkeling is het essentieel om rekening te houden met andere beleidsthema's, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en landschappelijke inpassing. Via het benutten van dergelijke 'meekoppelkansen' wordt een nieuwe locatie toekomstbestendig. Grote kansen liggen er met name in het combineren van vestiging van grootschalige partijen met ambities op het gebied van duurzaamheid, landschap en modal shift. Clustering van bedrijven op een centrale locatie in Twente maakt het mogelijk om grote investeringen efficiënt te gebruiken en te laten renderen. Grootschalige

bedrijfsruimtegebruikers kunnen met hun grote platte daken en hun ruime opzet (een bruto/netto verhouding van 50-60% bebouwd) een belangrijke bijdrage leveren aan het genereren van energie.

Wij adviseren om het ambitieniveau te verhogen. Zon-op-het-dak en BREEAM-gecertificeerd bouwen zijn inmiddels breed geaccepteerd in de markt en moet de standaard zijn, maar er kan veel meer. Ook logistieke dienstverleners, verladers en productiebedrijven hebben een duurzaamheidsstrategie met een nul-emissiedoelstelling die in 2050 gerealiseerd moet zijn. Marktpartijen moeten dus ook grote stappen gaan zetten. Daar kunnen provincie en gemeenten bij helpen. Dit allereerst door een ambitie over verduurzaming met de knooppunten vast te leggen als streefwaarde of ambitieniveau. Maak daartoe een plan samen met de bovengemiddelde knooppunten hoe de duurzaamheidsambities (zowel op energietransitie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit als landschappelijke inpassing) te vertalen naar de lokale context. Van belang is om hierbij ook een gelijk speelveld te realiseren. Eisen die in Twente worden gesteld worden, moeten vergelijkbaar zijn met de eisen in buurregio's en concurrerende knooppunten, anders sorteert een maatregel of beleidsinstructie geen effect. Enkele suggesties hiervoor:

- Stapel ambities ten aanzien van clustering, nieuwe bedrijvenparken en duurzaamheid door in de Regionale Energie Strategie (RES) en daaropvolgende uitvoeringsagenda's de duurzaamheidsambities voor logistieke knooppunten op te nemen. Bijvoorbeeld door ambities vast te leggen over het aantal op te wekken Megawatt.

- Organiseer marktspanning door de aanleg van zonneparken in het weiland te beperken of afhankelijk te maken van de mate waarin bedrijfsdaken worden benut.

- Verken de wijze waarop bedrijventerreinen op grote schaal energiepositief gemaakt kunnen worden. Aspecten die in dergelijk onderzoek aan bod komen zijn bijvoorbeeld:
    - een duurzame (energie)infrastructuur voor de uitwisseling van reststromen of warmte;
    - aanleg collectieve (parkeer)voorzieningen, waardoor een hogere bruto/netto verhouding op kavelniveau (70-80%) gerealiseerd kan worden;
    - plaatsing van windmolens op het terrein en langs de openbare weg;
    - een shared shuttle serviceconcept, waardoor container-/vrachtwagenbewegingen van en naar de terminal efficiënt kunnen worden afgehandeld;
    - landschappelijke inpassing;
    - stimuleren van biodiversiteit; en
    - klimaatadaptatie op bedrijventerreinen.

- Gemeenten nemen in de gebiedsvisie (of masterplan) uitgangspunten op ten aanzien van landschapsontwikkeling, landschappelijke inpassing en duurzaamheid, zodat sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling. Pas daarbij wel op voor een stapeling van 'landschappelijke vervuiling' door clustering van XXL-bedrijven, windmolens en grote parkeerplaatsen. Ondanks de evidente clustervoordelen, slaat daarmee snel het draagvlak weg onder de directe omgeving.

- Verplicht stellen van parkmanagement voor nieuwe ontwikkelingen, om op die manier de succeskansen voor het realiseren van clustervoordelen en een toekomstbestendig bedrijventerrein te vergroten.

- Gemeenten stellen voorwaarden aan gronduitgifte waardoor bedrijven verplicht worden aan bepaalde duurzaamheidseisen te voldoen, zoals zon-op-dak, (circulair of duurzaam) bouwen en gebruik niet-fossiele energie. Dit kan in bestemmingsplan en/of, indien actief grondbeleid wordt gevoerd, de uitgiftevoorwaarden geborgd worden. Voorwaarden kunnen ook worden gesteld in de vorm van financiële tegemoetkomingen op het moment dat investeringen worden gedaan boven het gewenste basisniveau.

ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN VAN HET BENUTTEN VAN 'MEEKOPPELKANSEN'

- Op bedrijventerrein de Wildeman in Zaltbommel zijn de daken van onder andere DHL en Hitachi Vantara bedekt met zonnepanelen, waardoor de distributiecentra zelfvoorzienend zijn. Met de duurzaam opgewekte energie worden bovendien auto's en elektrische bestelwagens – DHL heeft er inmiddels meer dan 300 in Nederland – opgeladen. Het dak van Hitachi Vantara wordt daarnaast gebruik als parkeerdek voor het personeel, zodat het kavel optimaal benut kan worden.
- Op datzelfde bedrijventerrein wordt via de BIZ gewerkt aan het delen van restwarmte. Daarbij zou de restwarmte uit het productieproces van Hitachi Vantara gebruikt moeten gaan worden om het distributiecentrum van DHL te verwarmen.
- De gemeente Waalwijk heeft in haar gronduitgifte-voorwaarden opgenomen dat bedrijven bij vestiging zonnepanelen op het dak moeten plaatsen of hun daken voor zonnepanelen van een derde partij beschikbaar moeten stellen. Mede via deze route is het nieuwste distributiecentrum van Bol.com, met een dakoppervlakte van ruim 12 hectare, volledig voorzien van zonnepanelen.
- De gemeente Haarlem ontwikkelt voor bedrijven-terrein Waarderpolder Haarlem Business Park 'circulaire uitgiftevoorwaarden. Deze voorwaarden omvatten een lijst van verschillende duurzame ingrepen, onderverdeeld in enkele hoofdthema's (energietransitie, circulair, klimaatadaptatie, etc.), waarbij bedrijven wordt verplicht om van ieder thema minimaal één ingreep uit te voeren. Op die manier stuurt de gemeente op een duurzame gebiedsontwikkeling, maar houdt zij ook de ruimte vrij voor keuze wat het beste bij het bedrijf past.
- De gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss hebben het bestemmingsplan voor de nieuwe logistieke ontwikkeling Heesch-West vergezeld van een 'circulair kwaliteitsplan'. Dit is een integraal visie-, ambitie- en ontwikkelplan, dat kaders stelt en inspira tie biedt voor een toekomstbestendige ontwikkeling. Het circulair kwaliteitsplan beschrijft de ambities op gebied van circulariteit, duurzaamheid, energie, stedenbouwkunde, landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, toepassing van materialen en beeldkwaliteit van Heesch-West. Het plan moet onder meer gaan dienen als toetsingsdocument voor bedrijven en ondernemers.

Overweeg een aanvullende procedure te verplichten ter bevordering van brownfieldontwikkeling

Voor een nieuwe locatie kan een extra procedure worden ingesteld, waarbij voor nieuwe partijen verplicht wordt om te inventariseren of er beschikbare panden of herontwikkelingslocaties (brownfields) in Twente beschikbaar en geschikt zijn de beoogde ontwikkeling. Dat kan eventueel zelfs gepaard gaan met een

motiveringsplicht waarin bij nieuwbouw toegelicht moet worden in hoeverre een beschikbaar pand of herontwikkelingslocatie geen reëel alternatief is, vergelijkbaar met een toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking. We verwachten dat hierdoor met name de categorie bedrijven tot 5 hectare kavelomvang eerder elders een plek vindt, waardoor ook geholpen wordt om achtergebleven plekken opnieuw in te vullen, bestaande bedrijventerreinen hun waarde te laten behouden en de achterblijvende ruimte zorgvuldig te gebruiken. Een nieuw te ontwikkelen locatie zal daarmee ook zoveel als mogelijk beschikbaar blijven voor bedrijven in de XXL-categorie (> 5 hectare), die vaak te groot zijn voor brownfields[19]. Een partij als de HMO kan met uitvoeringsleningen of -financieringen mogelijk helpen bij het geschikt maken van brownfields voor nieuwe invulling.

Zet een ontwikkelfonds op voor de aanpak van achtergebleven locaties

Overweeg bij ontwikkeling van een nieuwe locatie om een deel van de opbrengsten van gronduitgifte te storten in een ontwikkelfonds dat aangewend kan worden voor het opnieuw invullen en geschikt maken voor nieuwe invulling van brownfields en achtergebleven plekken, bijvoorbeeld ontstaan als gevolg van de maximaal 31 hectare 'verplaatsingsvraag' die uit de vraagraming naar voren is gekomen. Het fonds kan worden opgezet naar het voorbeeld van het Regionaal Fonds Werklocaties dat al enkele jaren succesvol wordt geëxploiteerd in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Door een deel van de baten af te romen naar een ontwikkelfonds draagt een nieuwe ontwikkeling bij aan de bredere doelstelling om bedrijventerreinen in Twente toekomstbestendig te maken en te houden. De HMO zou bijvoorbeeld een rol kunnen vervullen in het beheer van dit fonds.

Daarbij moet overigens worden opgemerkt dat een dergelijk ontwikkelfonds ook gepaard zal moeten gaan met lokale inspanningen om een dergelijk herontwikkelingstraject te begeleiden. Daarvoor zullen individuele gemeenten rekening moeten houden met een aanzienlijke tijdsinspanning voor de ambtelijke capaciteit. Een andere belangrijke overweging van een ontwikkelfonds is dat ofwel de grondprijzen omhoog moeten om voldoende marge op de grondexploitatie te behouden, ofwel dat de ontwikkelende partijen akkoord moeten gaan met een lagere marge of zelfs verliesgevende exploitatie op voorhand, waarbij het financieel-economische aspect dus ondergeschikt wordt gemaakt ten opzichte van bredere maatschappelijke baten. In principe prijst de regio zich op basis van grondprijs niet snel uit de markt – voor logistieke partijen is grondprijs in de locatieoverweging fors ondergeschikt aan aspecten als multimodale bereikbaarheid, transportkosten, groeimogelijkheden en de beschikbaarheid van arbeid – maar het maakt het wel moeilijker om partijen op basis van de grondprijs over de streep te trekken.

Positioneer het Twents Huis van de Logistiek als spil voor versterking van het bestaande cluster

Vanuit de markt wordt meerdere keren benadrukt dat een goede logistieke propositie, voor zowel behoud van regionale bedrijven als het aantrekken van bovenregionale partijen, verder gaat dan alleen het aanbieden van voldoende bedrijfsgrond. De laatste jaren hebben we in verschillende prominente clusters in Nederland een slag gezien naar verdergaande samenwerking tussen overheid, onderwijs en marktpartijen, bijvoorbeeld in een samenwerking als Midpoint Brabant, waar het gaat om ontwikkeling op aspecten als verduurzaming, innovatie en de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt. Ook in het Twents Huis van de Logistiek zien we een dergelijke samenwerking die is ontstaan als motor in de afstemming tussen onderwijs, arbeidsmarkt en het logistieke bedrijfsleven. Voor een sterke Twentse propositie en een sterk vestigingsklimaat is het nuttig om de huidige samenwerking in Twente, bijvoorbeeld in het Twents Huis van de Logistiek, komende periode uit te breiden naar nieuwe, actuele thema's en verder te professionaliseren. Op die manier kunnen economische- en andere beleidsambities elkaar in Twente steeds meer versterken.

[19] Uitzonderingen daargelaten, zie bijvoorbeeld de herontwikkeling van het veilingterrein in Bleiswijk ten behoeve van de vestiging van Zalando (ca. 20 hectare).

A. Lijst van interviews

Voor de totstandkoming van beide onderzoeken is onderstaande lijst van personen geconsulteerd. Als start van het onderzoek hebben we verkennende interviews gehouden met een viertal experts, die ieder vanuit hun achtergrond als onderzoeker naar de logistieke en industriële markt in Twente kijken. Het gaat om Bart Kuipers (EUR), Dennis Moeke (HAN), Roland Verbraak (GVT) en Sebastiaan Piest (Universiteit Twente). We spraken met hen over hun beeld van de marktontwikkelingen, kansen en bedreigingen voor Twente en de economische en maatschappelijke meerwaarde van grootschalige bedrijven.

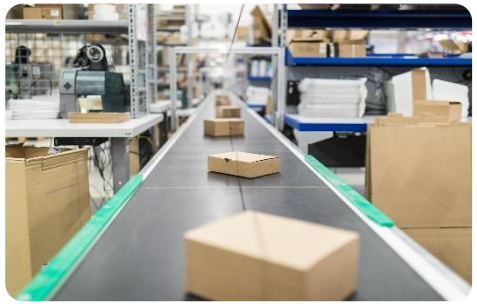
Vervolgens spraken we met een brede groep van marktpartijen: van logistieke bedrijven tot vastgoedbeleggers, van partijen die in Twente actief zijn tot partijen die (nog) niet in Twente actief zijn. Met deze personen hebben we gesproken over hun verwachtingen over grootschalige logistiek in Twente op de korte en middellange termijn en hebben we, voor zover ten tijde van het gesprek bekend, gereflecteerd op de onderzoeksresultaten.

Dit onderzoek is door ons in dezelfde periode uitgevoerd als een onderzoek naar de vraag naar havengebonden kavels in Twente, in opdracht van het Havenbedrijf Twente. Voor beide opdrachten zijn verscheidene interviews uitgevoerd met experts, investeerders en het bedrijfsleven. Vanwege de raakvlakken van de onderwerpen van beide onderzoeken is ervoor gekozen om voor beide onderzoeken één gezamenlijke interviewlijst te maken.

Tabel 22: Lijst van geïnterviewden

	Organisatie	Naam	Datum
1	EUR	Bart Kuipers	9 april 2020
2	GVT	Roland Verbraak	13 april 2020
3	HAN	Dennis Moeke	10 april 2020
4	Universiteit Twente	Sebastian Piest	10 april 2020
5	DHG	Richard Elich	24 april 2020
6	Syncreon	Arjen Kuneman	28 april 2020
7	WDP	Michiel Assink	29 april 2020
8	Prologis	Sander Breugelmans	30 april 2020
9	Vos Logistics	Frank Verhoeven	30 april 2020
10	Kuehne + Nagel	Frans van Dongen	6 mei 2020
11	Bolk Transport	André Pluimers	7 mei 2020
12	V/d Bosch Beton	Jan-Dirk Staman	7 mei 2020
13	Bleckmann	Mark van Onna	8 mei 2020
14	Europastry	Maurice Hansté	8 mei 2020
15	Heembouw	Rinus Verhey	8 mei 2020
16	CTT	Gerco Linthorst	11 mei 2020
17	Avia Weghorst	Niek Weghorst	15 mei 2020
18	Heylen Groep	Bob Loohuis	14 mei 2020
19	Varo Energy	Jelle Mathon	18 mei 2020
20	Rokramix Rouwmaatgroep	Jan Smit	20 mei 2020
21	DHL	John Scherders	25 mei 2020
22	Somerset	Tim Beckmann	8 juni 2020
23	XL Businesspark	Jan Geerdink	19 augustus 2020

Bijlage 9 Profilering XL Businesspark 2



Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Resultaten verkenning

CONCEPT

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023

Managementsamenvatting

(volgt)

© Buck Consultants International, 2023

Bevindingen verkenning

Buck Consultants International

1) Wat zijn marktkenmerken van de sectoren maakindustrie en logistiek om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van XL Businesspark2?

- Een strikt onderscheid tussen een logistiek bedrijf en een maakbedrijf is niet altijd goed te maken, omdat productie- en logistieke activiteiten steeds meer binnen één bedrijfsvestiging worden ondergebracht.
- Een maakbedrijf heeft altijd ruimte nodig voor de (tijdelijke) opslag en de voor expeditie van ruwe materialen en producten. Bovendien worden er grondstoffen of halffabricaten aangeleverd voor verdere bewerking. De grotere maakbedrijven (verladers) beschikken soms ook over een eigen vestiging die volledig is gericht op opslag- en distributie.
- Binnen de vestigingen van logistiek dienstverleners, retailers en (online) groothandels worden in toenemende mate ook niet-logistieke activiteiten ondergebracht. Onder de noemer van value added logistics (VAL) worden er producten gelabeld, geassembleerd, verpakt en omgepakt. Daarmee wordt er meer dan in het verleden toegevoegde waarde gecreëerd in de logistieke keten. Het is allang niet alleen meer transport van goederen van bestemming A naar B.
- De maakindustrie en logistiek zijn sinds oudsher al onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar we hebben nu te maken met smart industry en smart logistics. Dit wordt gedreven door verschillende snelle transities, zoals digitalisering, automatisering, robotisering, geïntegreerde logistiek en datagedreven productie.
- **Er is een toenemende verwevenheid tussen bedrijven en daardoor is er sprake van een vervaging tussen de activiteiten in maakindustrie en logistiek. Een vernieuwende blik is nodig om bedrijfsvestigingen te kunnen classificeren (zie ook punt 5).**

2) Wat is nu eigenlijk het verschil tussen maakindustrie en hightech en wat betekent dat voor XL Businesspark 2?

- Maakindustrie is het deel van de economie dat zich primair bezighoudt met verwerken van materialen tot nieuwe producten. Maakbedrijven hebben productiemiddelen in eigendom en zijn over het algemeen gericht op de productie van fysieke producten die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Bedrijven in de maakindustrie voegen waarde toe aan materialen of producten. Het aantal banen in Almelo in de maakindustrie is ongeveer 8.000 (18%).
- Binnen de brede maakindustrie is onderscheid tussen maken tussen bedrijven op basis van het belang van de uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling (R&D) en de toegevoegde waarde van verschillende soorten industrieën. Er is een onderheid tussen lowtech, medium tech en hightech. Dit wordt gebaseerd op complexiteit, kostprijs, tijdschema voor ontwikkeling en niveau van automatisering.
- Bedrijven kunnen worden beschouwd als high tech als ze betrokken zijn bij het ontwerp, de ontwikkeling, de productie of de implementatie van geavanceerde technologieën. Ook de mate van investeringen in onderzoek en ontwikkeling, en de mate waarin ze afhankelijk zijn van technologie in hun bedrijfsactiviteiten, kunnen factoren zijn die bepalen of een bedrijf high tech is. Van de 8.000 banen in de maakindustrie zijn er (op basis van SIB-code) 1.300 aan te merken als hightech (16%).
- High tech verwijst naar bedrijven met technologieën die zeer geavanceerd en complex zijn, zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie of micro-elektronica. **Bij het sturen op doelgroepen is het van belang om niet alleen te focussen op high tech, maar ook de waarde te zien van bedrijven met andere technologieniveaus (medium-tech en low-tech).**

© Buck Consultants International, 2023

3) Wat zijn de belangrijkste trends in de logistiek en maakindustrie en welke vraag naar ruimte op bedrijventerrein wordt er verwacht?

- De processen die bedrijven in de logistiek en maakindustrie ondernemen om waarde toe te voegen aan producten of diensten (de waardeketen) zijn continu aan veranderingen onderhevig (next economy).
- In de logistiek vraagt met name value added logistics (VAL) om meer ruimte in magazijnen om toegevoegde waarde te kunnen creëren. In de maakindustrie wordt er door digitalisering, automatisering en robotisering meer toegevoegde waarde geleverd met minder arbeidskrachten.
- In de komende jaren wordt er veel vraag naar ruimte verwacht op de bedrijventerreinen in Twente. Uit onderzoek voor de regio (Stec Groep) in 2023 komt naar voren dat er tussen 2023 en 2030 in totaal 162 tot 282 hectare aan uitbreidingsvraag is. Voor de periode 2031-2040 komt daar nog eens 58 tot 161 hectare bij.
- Een substantieel deel van deze totale ruimtevraag heeft betrekking op de deelsegmenten HTSM (hoogwaardige systemen en materialen) en logistiek en groothandel. Tot 2040 gaat het om ongeveer 40 hectare HTSM en 150 hectare logistiek. De uitbredingsvraag voor groothandel en logistiek is bijna een factor 4 groter dan voor HTSM.
- De vraag naar het grootschalige werkmilieu (productie en logistiek) komt in het hoge scenario uit op 438 ha tot 2040. Dat biedt ruim voldoende marktbasis voor ontwikkeling van 80 hectare netto XL-Businesspark 2.
- **De beoogde profilering van het XL Businesspark 2 met een verdeling van 75% maakindustrie (ca. 60 hectare) en 25% logistiek (ca. 20 hectare) is niet evenredig aan de verdeling van de verwachte marktvraag in Twente. Dat vraagt om een selectief vestigingsbeleid.**

4) Wat is het marktperspectief voor de regio en voor XL Businesspark 2 om grootschalige investeringen aan te trekken in de komende jaren?

- De ontwikkeling van XL Businesspark 2 betreft een uitbreiding van de eerste fase, die medio 2023 nagenoeg volledig is uitgegeven (of in optie) na een aantal jaren met een voorspoedige uitgifte.
- De succesvolle uitgifte van fase 1 biedt geen garantie voor een vlotte uitgifte van fase 2, omdat naar schatting 80% van de ruimte door logistieke activiteiten is/word ingevuld in fase1. In fase 2 gaat het slechts om 25% van de beschikbaar te maken ruimte.
- Het marktperspectief van XL Businesspark 2 hangt dus grotendeels samen met aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein voor grootschalige investeringen door maakbedrijven.
- In de regio Twente was de maakindustrie, met de textielindustrie en elektrotechniek, van oudsher al een sterke sector. In de moderne economie worden vooral kansen gezien in hightech-materialen, nano-elektronica, robotica, fotonica, medische technologie en industrialisering en innovatie van de bouwsector.
- In de regio zijn vier Topwerklocaties aangewezen om te zorgen dat de regio ook in de toekomstaantrekkelijk blijft als vestigingsplaats voor (inter)nationale bedrijven. In Twente zijn dat - naast XL Businesspark - Kennispark Twente, Technology Base en High Tech Systems Park.
- **De topwerklocaties in Twente zijn complementair aan elkaar, omdat ze zich op specifieke doelgroepen richten in termen van omvang (gebouwtype) en de volwassenheid van hun technologie. Het XL-BP 2 biedt 'dedicated' ruimte voor (hoogwaardige) maakbedrijven, die door opschaling van processen naar ruimte zoeken**

© Buck Consultants International, 2023

5) Hoe kunnen nieuwe potentiële grootschalige vestigers geclassificeerd worden i.r.t. de gewenste doelgroepen en regionale meerwaarde?

- De keuze voor bedrijven om zich op een fysieke locatie te vestigen wordt gebaseerd op een combinatie van (gewogen) locatiefactoren, die van bedrijf tot bedrijf verschilt.
- Er kunnen zeer uiteenlopende redenen zijn voor een locatiekeuze, zoals kostenreductie, groei van de business, het vinden van aantrekkelijke regionale arbeidsmarkten, overnames of fusies of bepaalde geopolitieke ontwikkelingen.
- Om als gemeente (en regio) goed te kunnen sturen op een voor de regio waardevolle ontwikkeling van XL Businesspark 2 met 75% maakindustrie en 25% logistiek is een selectief vestigingsbeleid nodig, waarbij niet álle grootschalige bedrijven zomaar worden toegelaten (‘deurbeleid’).
- **Er bestaat behoefte aan een ‘Classificatie Framework’ op basis waarvan bedrijven met concrete belangstelling op een zorgvuldige en objectieve wijze geclassificeerd kunnen worden.**
- Op basis van de bevindingen onder 1 t/m 4 zijn de volgende zaken van belang bij de classificatie:
  - Vervaging (‘*blurring*’) tussen activiteiten in maakindustrie en logistiek
  - Er bestaat onderscheid in technologieniveau (low, medium en high)
  - Grootschalige logistieke marktvraag is fors groter dan maakindustrie
  - Locatie is niet concurrerend met andere topwerklocaties in Twente
- Aanvullend zijn er regionale ambities voor een groene technologische topregio met bedrijven die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan en werken aan oplossingen voor wereldwijde maatschappelijke uitdagingen in de ‘next economy’.

- Op basis van de bevindingen uit het onderzoek en de ervaringen van BCI met vestigingslocaties met specifieke doelgroepen is een ‘Classificatie Framework’ samengesteld om goed onderbouwd bedrijven wel of niet toe te laten op het nieuwe bedrijventerrein.
- In het framework staat twee toetsingsmomenten centraal, waarbij de eerste gaat over typeren van de bedrijfsvestiging op basis van drie hoofdcriteria waar het bedrijf aan moet voldoen (ondergrens). De tweede toets omvat de meer kwalitatieve aspecten die niet altijd in harde cijfers te vangen zijn.

Op de volgende pagina is het (concept) Classificatie Framework weergegeven ter bespreking met de werkgroep van de gemeente Almelo. Als er bij de structuur een goed gevoel is, dan kunnen de criteria nader geoperationaliseerd worden en kan er (waar nodig) een ondergrens worden vastgesteld om ongewenste bedrijven uit te sluiten.

© Buck Consultants International, 2023

Classificatie Framework

Typeren van de vestiging

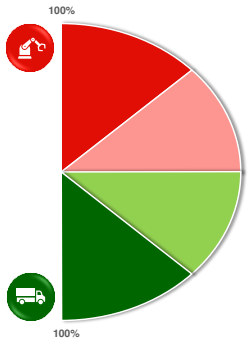
Inventariseren van informatie over de potentiële bedrijfsvestiging bij de geïnteresseerde partij en op basis daarvan typeren van de vestiging. Voor elk van de drie onderdelen bepalen van uitsluitende criteria als ondergrens voor ongewenste vestigers.

Hoofdactiviteit en functie
- Productie en/of logistiek
- Verzorgingsgebied
- Technologieniveau

Kavel en vloeroppervlak
- Kavelgrootte (in ha)
- Totaal vloeroppervlak (m²)
- Verdeling naar activiteit (%)

Aantal en typen arbeidsplaatsen
- Aantal arbeidsplaatsen
- Verdeling vloeroppervlak
- Opleidingsniveau

Toets 1
Voorselectie en typering



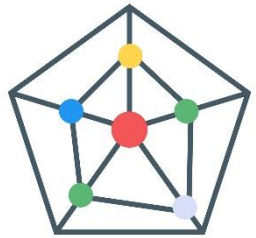
Beoordelen van de vestiging

Bedrijfsvestigingen die passen binnen de gestelde kaders van toets 1 worden nader beoordeel op kwalitatieve aspecten over het ecosysteem en de maatschappelijke meerwaarde van de vestiging.

Gepastheid in ecosysteem
- Maak- of logistiek ecosysteem
- Technische arbeidsmarkt
- Toeleveranciers en kennisinst.

Maatschappelijke meerwaarde
- Duurzame energie en circulair
- Representativiteit vastgoed
- Lokale betrokkenheid Almelo

Toets 2
Additionele waarde regio



Next Steps:
- Operationaliseren van selectiecriteria
- Invullen van selectiecriteria (ondergrens)

© Buck Consultants International, 2023

Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Onderzoeksrapportage

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023

Inhoud

1 Inleiding

2 Profilering XL Businesspark 2

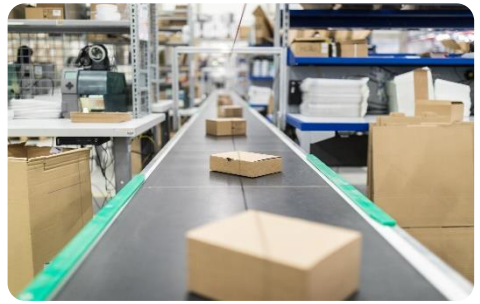
3 Marktstructuren

4 Marktkenmerken

5 Marktverwachtingen

6 Classificatie Framework

Bijlagen



© Buck Consultants International, 2023

1 Inleiding

Aanleiding

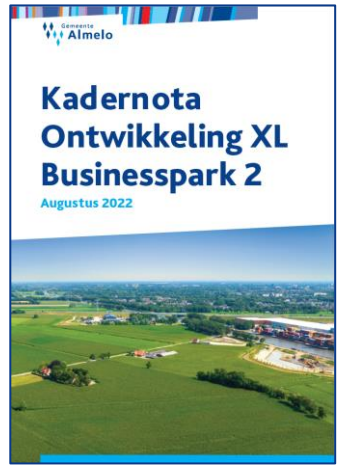
De gemeente Almelo heeft Buck Consultants International gevraagd een verkennende studie uit te voeren naar de markstructuur van de gewenste doelgroepen voor de uitbreiding van het XL Businesspark 2. Op basis van de uitkomsten wil de gemeente Almelo meer inzicht krijgen in een passende én realistische economische invulling van het bedrijvenpark.

In de 'Kadernotitie Ontwikkeling XL Businesspark 2' heeft de gemeente al verschillende randvoorwaarden voor de nieuwe ontwikkeling gedefinieerd en vastgesteld. Er is nu behoefte aan een nadere uitwerking en heldere duiding van de grootschalige doelgroepen maakindustrie/hightech en logistiek.

Doel van de verkenning

Het doel van de verkennende studie is om een meer inzicht te krijgen in de markstructuur, -kenmerken en -verwachtingen van de gewenste doelgroepen van XL Businesspark 2, zodat er voor de betrokkenen meer helderheid ontstaat en er in het vervolg zorgvuldige (bestuurlijke) afwegingen gemaakt kunnen worden over een passende en realistische invulling van de uitbreiding van het XL Businesspark.

In de verkenning is ook aandacht voor een classificeringssysteem om grootschalige bedrijven met belangstelling voor XL Businesspark 2 te kunnen toetsen op geschiktheid voor het nieuwe bedrijventerreinen. Onderdeel daarvan zijn de typen economische activiteiten, het ruimtegebruik en het aantal en typen arbeidsplaatsen.



© Buck Consultants International, 2023

2 Profilering XL Businesspark 2

Gebiedskenmerken

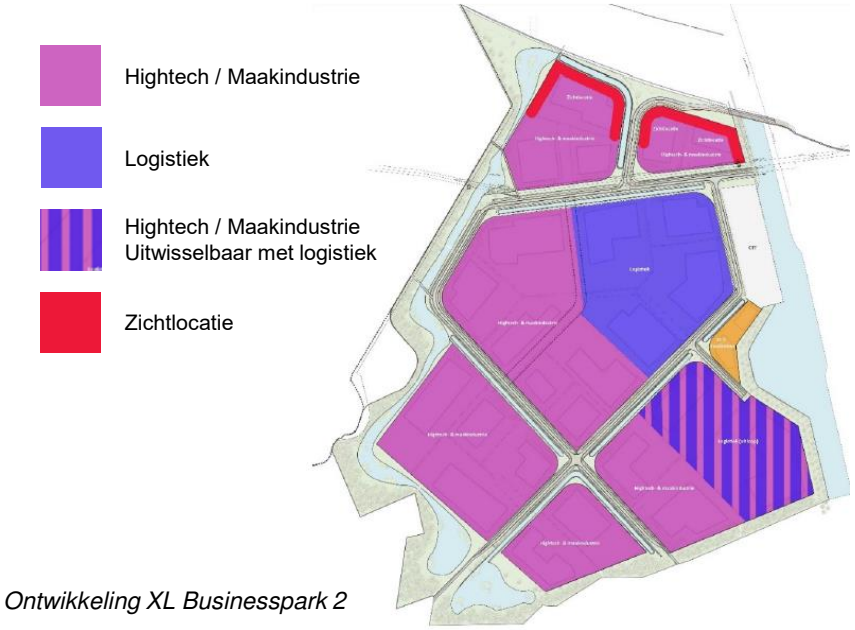
Plangebied

De gemeente Almelo heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven om te kunnen voorzien in de verwacht vraag naar grootschalige bedrijvigheid. Direct aangrenzend aan het bestaande XL Businesspark ontwikkelt de gemeente een uitbreiding: XL Businesspark 2 (zie kaartbeeld). Het plangebied is een volledig zelfstandige ontwikkeling met een eigen economisch profiel. Er is bruto ongeveer 130 hectare aangewezen voor invulling van het volledige programma. Hiervan is 80 hectare gereserveerd voor bedrijvigheid met een gemiddelde kavelgrootte van minimaal 2 hectare. Globaal wordt uitgegaan van 25 tot 30 bedrijven op XL Businesspark 2.

Profiel

In de Kadernota XL Businesspark 2 biedt het plangebied ruimte aan 75% hightech/maakindustrie en 25% aan logistiek (zie kaartbeeld). De ruimte voor logistiek is gelegen in het hart van het gebied, dicht tegen het Twentekanaal aan. Verder is aan de A35 een strook aangemerkt als zichtlocatie. De rest van het gebied is ruimte voor hightech/maakindustrie.

In de opzet van het gebied is een zone opgenomen, waarvan de invulling afhankelijk van de daadwerkelijke marktvraag kan worden ingevuld. Bij een grote(re) vraag naar hightech/maakindustrie kan deze zone ook daarvoor worden benut, zo staat beschreven in de Kadernota XL Businesspark 2. Het percentage aan ruimte voor logistiek bedrijvigheid neemt dan verder af ten faveure van de hightech/maakindustrie.



Bron: Kadernotitie Ontwikkeling XL Businesspark 2

© Buck Consultants International, 2023

Gewenste doelgroepen

Het XL Businesspark 2 moet ruimte gaan bieden aan grootschalige (vanaf 20.000 m²) bedrijven binnen de maakindustrie (high tech) en de logistiek. Waar de maakbedrijven primair zijn gericht op het produceren van fysieke producten uit materialen, zijn logistieke bedrijven primair gericht op het zo efficiënt mogelijk transporteren van die materialen en producten. De twee sectoren zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Maakindustrie (high tech)

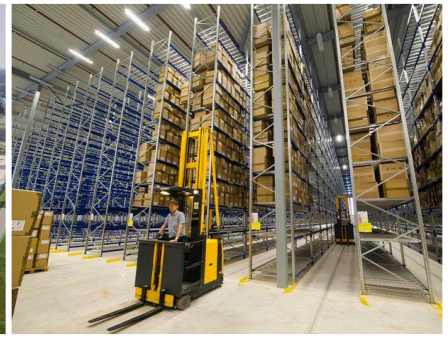
De maakindustrie is het deel van de economie dat zich primair bezighoudt met verwerken van materialen tot nieuwe producten. Maakbedrijven hebben productiemiddelen in eigendom en zijn over het algemeen gericht op de productie van fysieke producten die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Bedrijven in de maakindustrie voegen waarde toe aan materialen of producten.

Bouman Industries, Almelo

Logistiek

De logistieke sector omvat alle activiteiten die betrokken zijn bij de planning, uitvoering en controle van de stroom van goederen en informatie vanaf de leverancier, naar de distributeur tot aan de klant. De logistiek omvat transport, opslag, verpakking, distributie, voorraadbeheer en informatie- en communicatietechnologie en is daarmee gericht op efficiënte van het transport van goederen.

Bleckmann / VTech, Almelo



Productie- en logistieke activiteiten worden veelal binnen één bedrijfsvestiging ondergebracht, waarbij de verdeling in vloeroppervlak verschillend is. Zo zullen maakbedrijven altijd ruimte nodig hebben voor (tijdelijke) opslag en voor expeditie van materialen en producten. Bij logistieke vestigingen worden in toenemende mate toegevoegde waarde activiteiten ondergebracht, zoals labelen, assembleren, verpakken en ompakken. In hoofdstuk 3 zal nader ingegaan worden op deze ‘vervaging’ tussen de traditionele industrie en logistiek.

© Buck Consultants International, 2023

Onderdeel van innovatie ecosysteem Twente

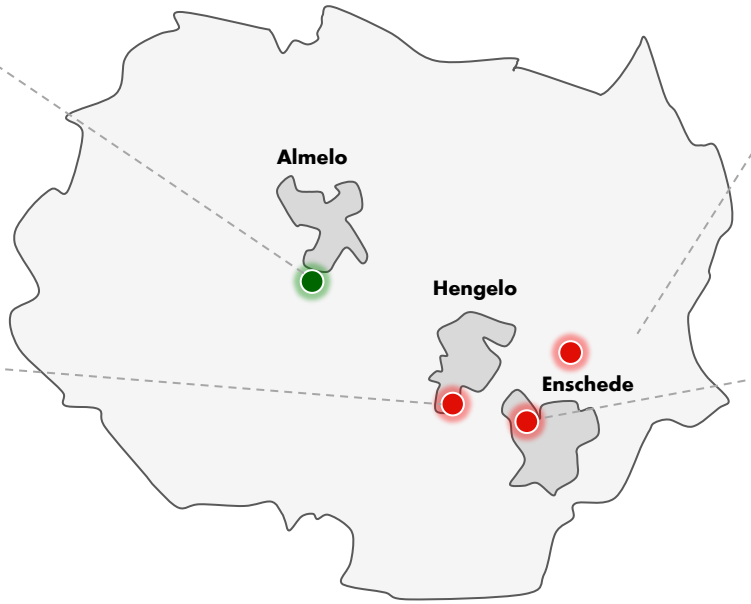
Binnen de provincie Overijssel zijn negen Topwerklocaties aangewezen om te zorgen dat de regio ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingsplaats (inter)nationale bedrijven. De Topwerklocaties zijn locaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een bovenregionaal en vaak ook (inter)nationaal verzorgingsgebied en hebben daarmee een stuwende functie voor de regionale economie. In de regio Twente zijn er vier Topwerklocaties, te weten Kennispark Twente, Technology Base, High Tech Systems Park en het XL Businesspark. De overige locaties is West-Overijssel zijn: A1 Bedrijvenpark, S/Park, Hessenpoort, Polymer Science Park en het Tapijtcluster.

XL Businesspark

Grootschalig, duurzaam en multimodaal ontsloten bedrijvenpark op een strategische locatie aan het Europese transportnetwerk voor (inter)nationale bedrijven. Fase 1 heeft een krachtig logistiek profiel en fase 2 zal een sterk accent krijgen op de maakindustrie en high tech, die past bij de huidige economisch structuur.

High Tech Systems Park

Invovatiecampus op het voormalige Thales-terrein met ruimte voor scale-ups en volwassen ondernemingen die samenwerken aan open innovaties in fieldlabs. De campus biedt bedrijven een aantrekkelijke vestigingsomgeving met gedeelde faciliteiten om versnelling aan te kunnen brengen in veelbelovende innovaties.



Technology Base

Vestigingslocatie voor bedrijven die zich bezighouden met de (door)ontwikkeling van innovaties, proefproductie en industrieel onderzoek, het testen van bemande- en onbemande luchtvaartsystemen en vestiging van bedrijven pp het gebied van advanced materials & manufacturing en safety en security.

Kennispark Twente

Innovatiecampus met focus op hightechbedrijven binnen een dynamische setting waar ontmoeting tussen talen en bedrijven gefaciliteerd word. Door de aanwezigheid van de Universiteit Twente (UT) en meer dan 400 innovatieve hightech bedrijven en ruim 900 spin-offs een internationaal en toonaangevend cluster.

Bron: BCI (op basis van diverse bronnen)

Twente is met de vier Topwerklocaties een aantrekkelijke vestigingsplaats voor uiteenlopende bedrijven die innovatief zijn op verschillende soort vraagstukken en ook internationaal actief zijn. Er is sprake van een ecosysteem voor innovatief ondernemerschap met een divers en complementair aanbod van (top)werklocaties. De regio Twente is gespecialiseerd in hightech-systemen en materialen (HTSM) en aanverwante branches.

© Buck Consultants International, 2023

Van onderzoek naar toepassing van technologie in Twente

Om tot innovatieve oplossingen te komen en bestaand processen te verbeteren gebruiken bedrijven het RDD&D-proces. Het is een geïntegreerd proces voor het ontwikkelen van nieuwe technologieën. Het proces bestaat uit de volgende vier fasen:

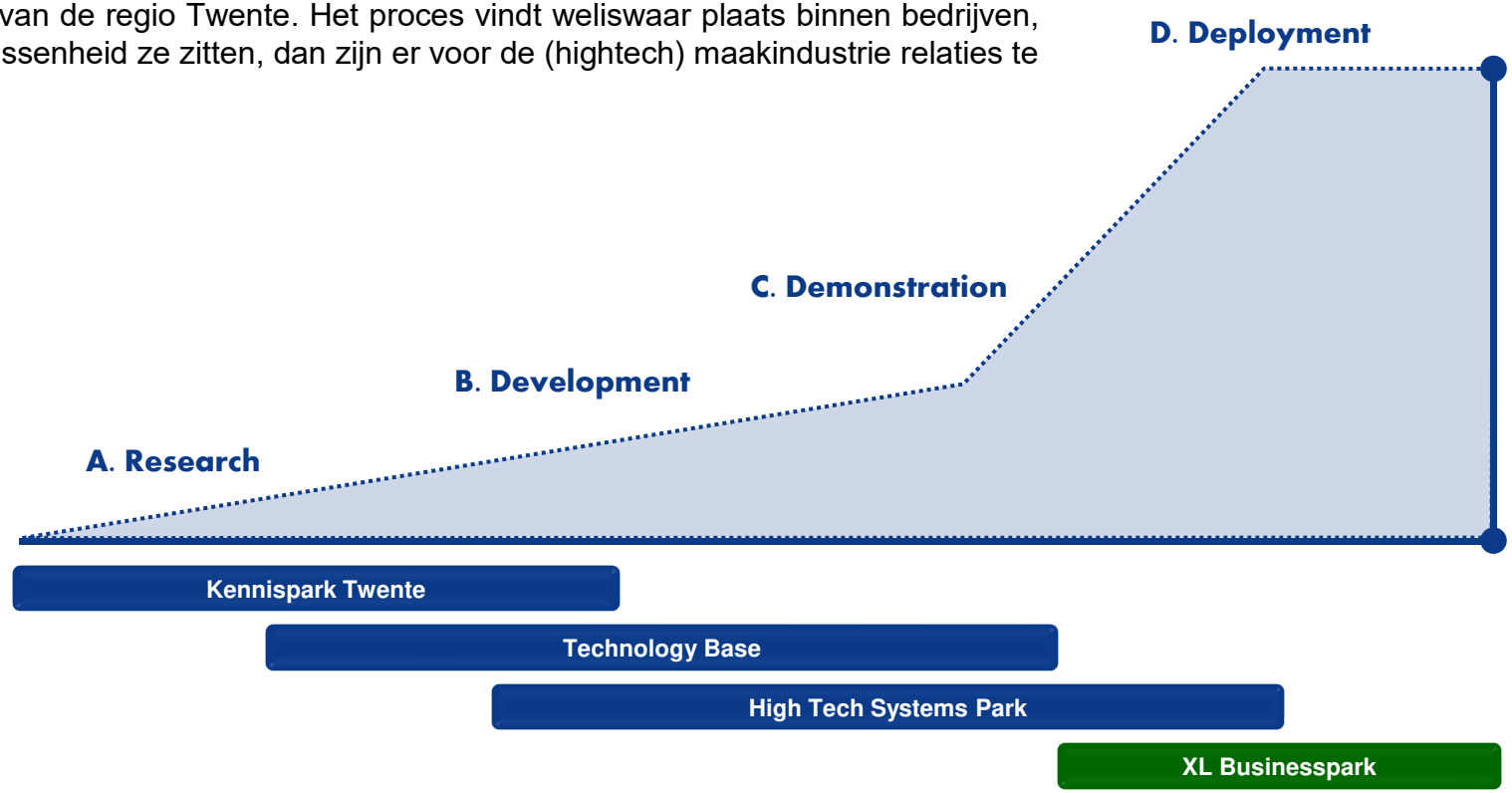
A. Research (onderzoek): het creatief, systematisch en planmatig zoeken naar oplossingen voor praktische problemen
B. Development (ontwikkeling): verder ontwikkelen van ideeën naar ontwerp en prototype van het product dat ontwikkeld gaat worden
C. Demonstration (demonstratie): demonsteren van het product aan potentiële klanten of investeerders en/of optimaliseren in pilotplant
D. Deployment (implementatie/uitrol): het op grotere schaal op de de markt brengen van nieuwe technologie en producten

De fasen zijn in zekere zin te relateren aan de Topwerklocaties van de regio Twente. Het proces vindt weliswaar plaats binnen bedrijven, maar als het gaat om typen bedrijven en in welke fase van volwassenheid ze zitten, dan zijn er voor de (hightech) maakindustrie relaties te leggen met de werklocaties.

Zo is de propositie van Kennispark Twente in Enschede sterk gericht op het accommoderen van spin-offs vanuit de universiteit of andere (grotere) bedrijven. Dit past goed bij de fase van *Research* en *Development*.

Technology Base en High Tech Systems Park profileren zich meer op bedrijven die al wat verder zijn in hun ontwikkeling (scale-ups) en werken aan de doorontwikkeling van innovaties en proefproductie. Dat sluit wat aan op *Development* en *Demonstration*.

Het XL Businesspark is complementair aan de andere drie Topwerklocaties, omdat alleen hier grootschalige ruimte beschikbaar komt voor (hoogwaardige) maakbedrijven, die door opschaling van processen naar ruimte zoeken. Samen vormen de locaties een breed palet aan vestigingsruimte.



© Buck Consultants International, 2023

3 Marktstructuren

Een van de doelen van het onderzoek is om meer inzicht te geven in de marktstructuur van de gewenste doelgroepen, te weten grootschalige (vanaf 20.000 m²) bedrijven binnen de maakindustrie (high tech) en de logistiek. In dit hoofdstuk is aan de hand van een aantal vragen een verdieping aangebracht op de marktstructuren.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

A Wat zijn deelsegmenten binnen de hoofddoelgroepen?

B Welke typen economische activiteiten zijn te onderscheiden?

C Hoe is een onderscheid te maken in intensiteit van technologie

D Wat zijn de meest sturende vestigingsplaatsfactoren?

E Om hoeveel en welke typen arbeidsplaatsen gaat het?

© Buck Consultants International, 2023

A Wat zijn de deelsegmenten binnen de hoofddoelgroepen?

Maakindustrie

De maakindustrie verwerkt materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Binnen de maakindustrie zijn verschillende deelsegmenten te onderscheiden op basis van de grote verscheidenheid aan soorten afgewerkte producten. De onderstaande tabel (in rood) illustreert dat er diverse deelsegmenten te onderscheiden zijn. Hierbinnen vallen bedrijven die zich bezighouden met de vervaardiging, samenstelling, assemblage, montage en verpakking van producten.

Maakindustrie
Elektronica
Kunststofverwerking
Machinebouw
Metaalproducten
Voedingsmiddelen
Textiel
Transportmiddelen

High Tech (sleuteltechnologieën)	
Automotive / Luchtvaart	Halfgeleidermachines
Printtechnologie	Elektronica
High Tech Materialen	Ruimtevaart
Fotonica	Lichttechnologie
Smart Industry	Meetapparatuur
Gezondheidstech	System Engineering
Veiligheidstech	Nanotechnologie

Bron: Diversen (o.a. Topsectorenbeleid)

High tech

Bedrijven die als high tech worden aangemerkt bieden producten en diensten aan die zijn gebaseerd op geavanceerde technologieën, zoals micro-elektronica, IT, fotonica, biotechnologie of nanotechnologie. High tech verwijs daarmee naar het technologieniveau, producten en services die complexe en innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. High tech bedrijven zijn over het algemeen ambitieus en investeren substantieel in onderzoek en ontwikkeling om producten voortdurend te verbeteren en om nieuwe oplossingen op de markt te brengen. Ze hebben vaak een sterke focus op digitalisering en automatisering.

© Buck Consultants International, 2023

Logistiek

De logistieke sector omvat alle activiteiten die betrokken zijn bij de planning, uitvoering en controle van goederen en informatie vanaf de leverancier, naar de distributeur tot aan de klant. De sector bestaan uit verschillende deelsegmenten. Doorgaans wordt een onderscheid gemaakt tussen transport, opslag en distributie. Binnen de drie hoofdsegmenten zijn verschillende typen bedrijven actief, waaronder transportbedrijven, logistiek dienstverleners, retailers, terminal operators, expediteurs, verpakkingsbedrijven en (online) groothandels.

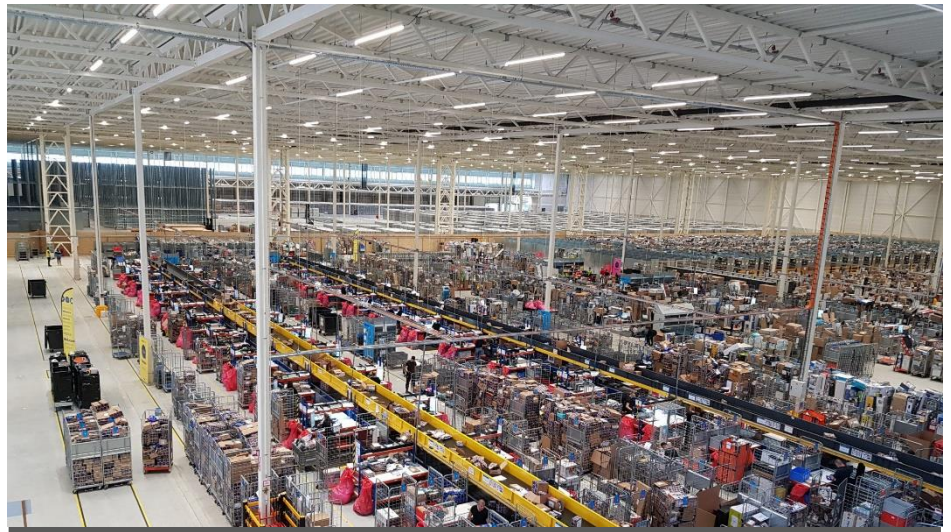
Er zijn vele soorten en maten van distributiecentra te onderscheiden, waarbij ook het verzorgingsgebied van het distributiecentrum kan verschillen. In onderstaande figuur zijn de hoofdcategorieën van de logistiek weergegeven.

Logistiek

Type logistieke activiteit	*Typen distributiecentra*	*Verzorgingsgebied*
Transport	Industrie-ondersteunend	(Boven)regionaal
Distributie →	Stedelijke bevoorrading	Nederland / Benelux
Opslag	Knooppuntfunctie	(West-)Europa

Bron: BCI

Op de volgende pagina is een verdieping aangebracht op verschillende productsegmenten (bijv. high tech, fashion of medical tech). Het laat de dominante distributiestructuur zien van de verschillende segmenten. Bij distributie van high tech is te zien 60% van de distributievestigingen een Europese verzorgingsgebied heeft en 40% een regionaal verzorgingsgebied.



Voorbeelden van distributiecentra

Crossdock: inkomende goederen worden direct uitgeladen, gesorteerd en opnieuw geladen op vrachtwagens voor verdere distributie.

Opslagmagazijn: goederen worden opgeslagen voordat ze worden gedistribueerd. Verschillende soorten: gekoelde magazijnen, droge magazijnen en geautomatiseerde magazijnen.

E-fulfilment: gericht op distributie van online bestellingen. Zijn veelal geautomatiseerd om de snelheid van de orderafhandeling te vergroten.

Omni-channel: gericht op de coördinatie van goederenstromen voor zowel fysieke winkels als online verkoopkanalen

Retail: gericht op de distributie van goederen naar retailers, zoals supermarkten en warenhuizen.

© Buck Consultants International, 2023

Dominante distributiestructuur van logistieke segmenten bij internationale bedrijven

	Beoogd serviceniveau	2 tot 3 dagen	Volgende dag	Dezelfde dag
	Verzorgingsgebied van één vestiging	Volledige regio	~500 km	~250 km
	Benodigd aantal vestigingen	1-2	8-12	35-40

Dominante distributiestructuur per segment:	Europese distributiestructuur	Regionale distributiestructuur	Snelle leveringsstructuur
Medical Tech	90%	10%	
Pharma		60%	40%
Fashion & Lifestyle (omnichannel)	80%	20%	
Food & Beverage		20%	80%
E-commerce (multibrand)		35%	65%
High Tech	60%	40%	
Chemicals	90%	10%	
Spare parts	75%	25%	

Bron: BCI

© Buck Consultants International, 2023

B Welke typen economische functies zijn te onderscheiden?

Het proces van de economische activiteiten die een bedrijf onderneemt om waarde toe te voegen aan zijn producten of diensten vormt de waardeketen van het bedrijf. Door te kijken naar deze waardeketen is het mogelijk om te identificeren welke primaire en ondersteunende activiteiten waarde creëren voor klanten. In de tabel (gebaseerde op Porter) is weergegeven uit welke onderdelen de waardeketen is opgebouwd en hoe de primaire en ondersteunende activiteiten aan elkaar gelinkt zijn.

Waardeketen maakbedrijf	
Primaire activiteiten	
Inkomende logistiek	Het ontvangen en opslaan van grondstoffen en materialen die nodig zijn voor de productie
Productie	Het fabriceren van het product of de producten
Uitgaande logistiek	Het verplaatsen van het afgewerkte product naar de klant of opslagruimte
Marketing en verkoop	Het promoten en verkopen van het product
Service	Het bieden van after-sales service om de klanttevredenheid te verbeteren
Ondersteunende activiteiten	
Organisatiestructuur	Administratie, financiën en management
Technologieontwikkeling	Onderzoek, testen en ontwikkeling
Ondersteuning	HR-management, training, coaching
Inkoop	Relatiebeheer leveranciers, onderhandelingen over prijzen en outsourcingsafspraken

Waardeketen logistiek bedrijf	
Primaire activiteiten	
Inkomende logistiek	Het ontvangen en opslaan van goederen voor transport op een later moment
Opslag / VAL	Tijdelijk opslaan en/of assembleren, verpakken, repareren van goederen voor vervoer
Transport	Het verplaatsen van goederen van het ene naar het andere punt (incl. orderpicking, labelen)
Uitgaande logistiek	Het leveren van de goederen aan de klant
Service	Klantenservice om aan behoeften van klant te voldoen en de klanttevredenheid te verbeteren
Ondersteunende activiteiten	
Organisatiestructuur	Administratie, financiën en management
Technologieontwikkeling	Ontwikkeling van in- en externe supply chain oplossingen, zoals IT, technische verbeteringen
Ondersteuning	HR-management, training, coaching
Inkoop	Relatiebeheer leveranciers, onderhandelingen over prijzen en outsourcingsafspraken

© Buck Consultants International, 2023

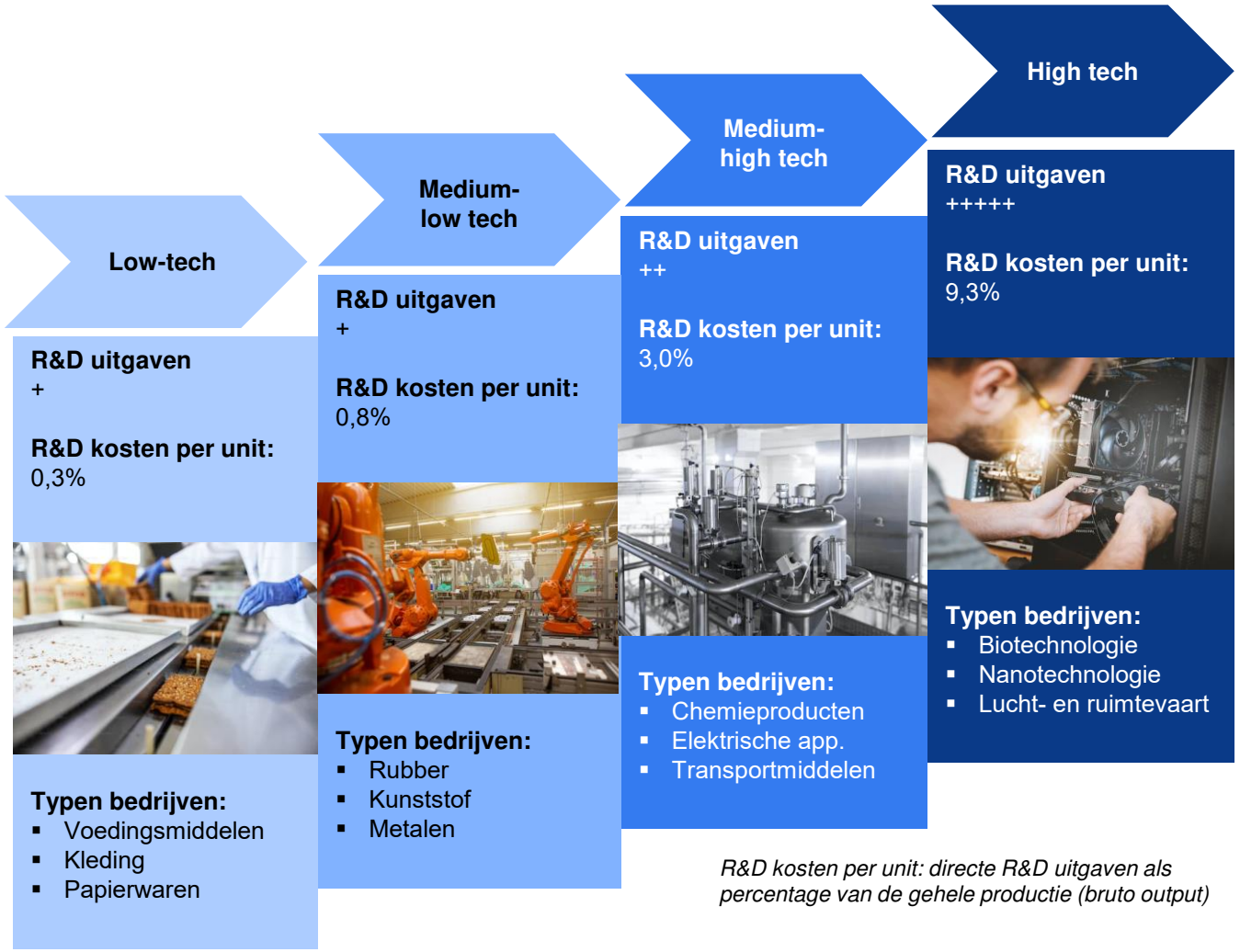
C Hoe is een onderscheid te maken in intensiteit van technologie?

Binnen de maakindustrie is een onderscheid tussen maken tussen verschillen typen bedrijven op basis van het belang van de uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling (R&D) en de toegevoegde waarde van verschillende soorten industrieën.

De belangrijkste verschillen tussen lowtech, medium tech en high tech hebben te maken met complexiteit, kostprijs, tijdschema voor ontwikkeling en niveau van automatisering.

Low-tech verwijst naar technologieën die relatief eenvoudig zijn, zoals handmatige apparaten en traditionele productiemethoden. Medium tech verwijst naar technologieën die enigszins geavanceerd zijn en bijvoorbeeld computerondersteuning vereisen, maar niet noodzakelijkerwijs zeer geavanceerd zijn. High tech verwijst naar technologieën die zeer geavanceerd en complex zijn, inclusief technologieën zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie.

Bedrijven kunnen worden beschouwd als high tech als ze betrokken zijn bij het ontwerp, de ontwikkeling, de productie of de implementatie van geavanceerde technologieën. Ook de mate van investeringen in onderzoek en ontwikkeling, en de mate waarin ze afhankelijk zijn van technologie in hun bedrijfsactiviteiten, kunnen factoren zijn die bepalen of een bedrijf high tech is.



R&D kosten per unit: directe R&D uitgaven als percentage van de gehele productie (bruto output)

Bron: Statistical classification of economic activities in the European Community (NACE)

© Buck Consultants International, 2023

D Wat zijn de meest sturende vestigingsplaatsfactoren?

Vestigingsplaatskeuze wordt gedaan voor alle bedrijfsfuncties waarvoor een fysieke locatie nodig is. Dit geldt ook voor productielocaties en distributiecentra. Voor ieder vestigingstype is een andere combinatie van locatiefactoren van belang. Er kunnen uiteenlopende redenen zijn voor een locatiekeuze, zoals kostenreductie, groei van de business, het vinden van aantrekkelijke regionale arbeidsmarkten, overnames of fusies of geopolitieke ontwikkelingen

Het opzetten van nieuwe activiteiten in nieuwe gebouwen / locaties gaat gepaard met significante investeringen en interne veranderingen. De investeringen worden bovendien gedaan voor een langere periode en dus zal de keuze voor de juiste, optimale locatie ook een positief effect moeten hebben op de lange termijn.

In de tabel (rechts) in voor vier typen van bedrijfsvestigingen weergegeven wat het relatieve belang is van een aantal sturende vestigingsplaatsfactoren. Het gaat om een indicatie op basis van een gemiddeld bedrijf. Vanzelfsprekend worden er voor elk individueel bedrijf andere afwegingen gemaakt.

	Verwerkende maakindustrie (low/medium tech)	Hoogwaardige maakindustrie (high tech)	Gespecialiseerde groothandel (technical parts)	Europees distributiecentrum (EDC)
Kwaliteitsfactoren				
Ligging t.o.v. regionale markt	++	+	++	+
Ligging t.o.v.. Europese markt	+	++	+	+++
Multimodale bereikbaarheid	++	0	+	+++
Gespecialiseerd personeel	++	+++	+	+
Lokale toeleveranciers	+++	+++	++	+
Kennisinstellingen	+	+++	0	0
Woon-en leefklimaat	+	++	+	+
Kostenfactoren				
Grondprijs	+	+	++	++
Arbeidskosten	++	+	++	+++
Transportkosten	++	+	++	+++

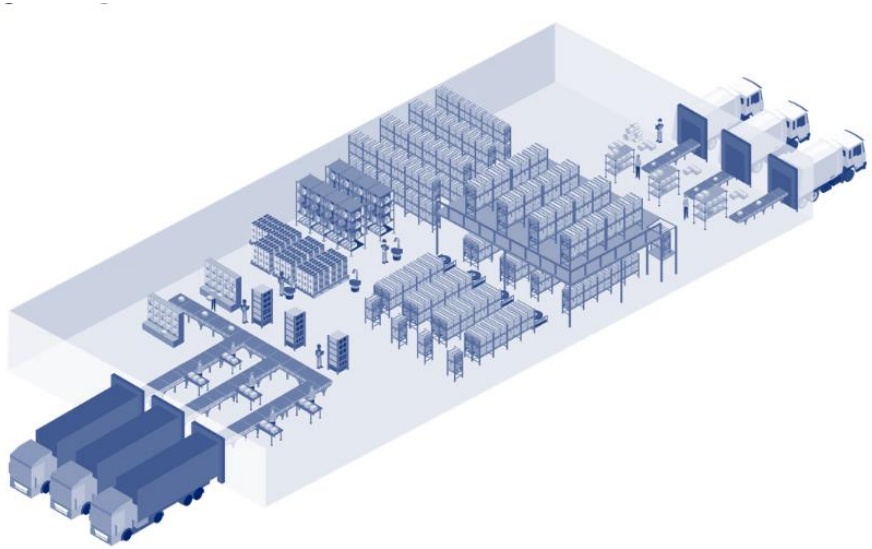
© Buck Consultants International, 2023

E Om hoeveel en welke typen arbeidsplaatsen gaat het?

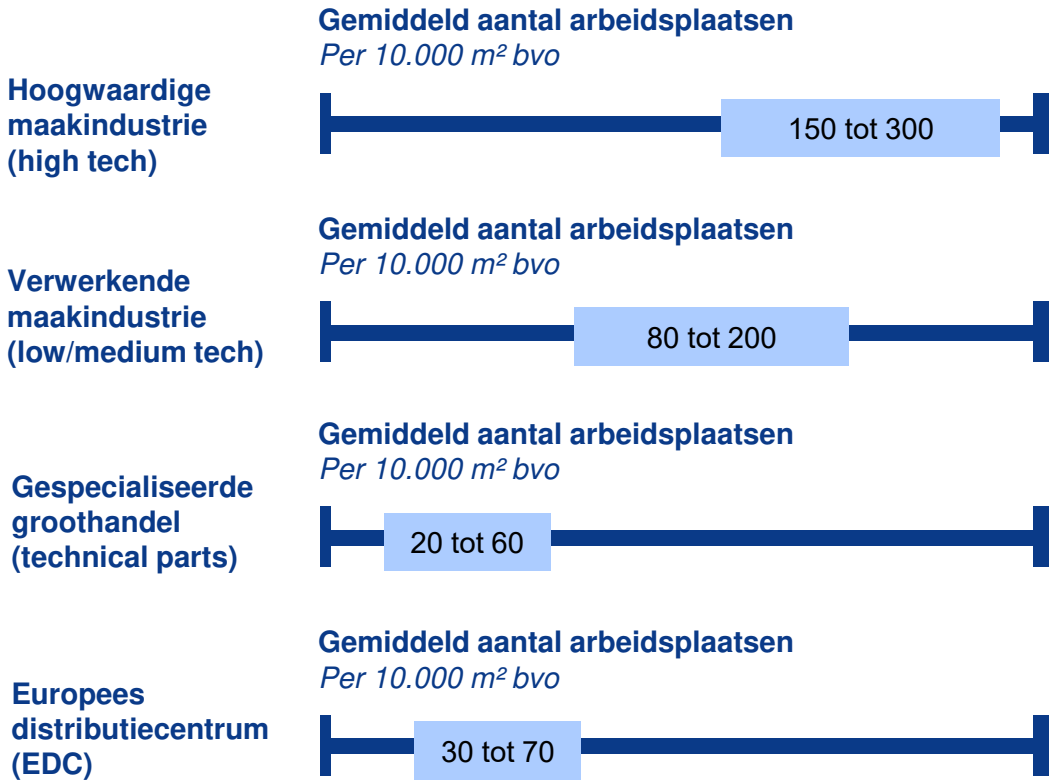
Aantal arbeidsplaatsen

Het aantal arbeidsplaatsen bij grootschalige bedrijfsvestigingen varieert sterk. Dit is afhankelijk van het totale vloeroppervlak en van de typen activiteiten.

In de figuur (rechts) in voor vier typen van bedrijfsvestigingen weergegeven wat het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen is per 10.000 m² aan bruto vloeroppervlak Het gaat om een indicatie op basis van een gemiddeld bedrijf. In de praktijk zijn uitschieters naar boven of naar beneden mogelijk. Zo kan de mate van automatisering van de activiteiten een grote impact hebben op het aantal arbeidsplaatsen.



IN BEWERKING



© Buck Consultants International, 2023

Opleidingsniveau

Op basis van de standaardindeling van het CBS zijn veelvoorkomende functietitels (voor personeel bij bedrijven) gekoppeld aan opleidingsniveaus.

Opleidingsniveaus (CBS)	
Laagopgeleid	Basisonderwijs VMBO MBO-1 (Assistentenopleiding)
Middelbaar opgeleid	HAVO/VWO MBO-2 (Basisberoepsopleiding) MBO-3 (Vakopleiding) MBO-4 (Middenkader- en Specialistenopleiding)
Hoogopgeleid	HBO WO

De analyse is uitgevoerd met behulp van arbeidsmarkt- en vacaturegegevens en inzichten van BC praktijkexperts. Op de volgende pagina's zijn voor een productievestiging en een logistieke vestiging de opleidingsniveaus gekoppeld aan de veelvoorkomende functietitels.

Veelvoorkomende functietitels bij een productievestiging

Production Worker
- Productiemedewerker

Supervisor
- Teamleider Productie

Administration
- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Management
- Management Assistent
- Manager

Machine Operator
- Operator
- Mechanische Operator
- Chemische Operator
- Proces Operator
- Senior Operator

Industrial Engineer
- Werktuigbouwkundige
- Manufacturing Engineer
- Industrial Automation Engineer
- Mechanical Engineer

Veelvoorkomende functietitels bij een logistieke vestiging

Material Handling
- Logistiek Medewerker
- Orderpicker

Supervisor
- Supervisor;
- Teamleider Logistiek

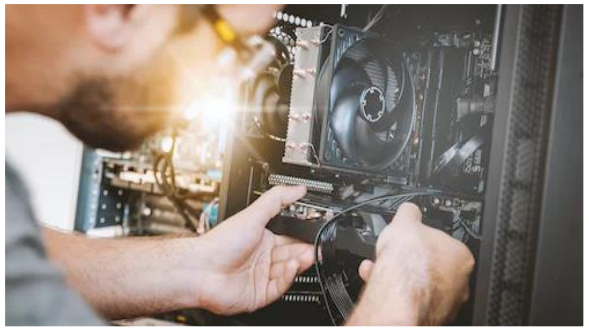
Administration
- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Management
- Management Assistent
- Manager

© Buck Consultants International, 2023

Productievestiging

- Op basis van vacatures en de Nationale Beroepengids zijn de functietitels en opleidingsniveaus in kaart gebracht.
- Per functie zijn er meerdere opleidingsniveaus mogelijk.
- Hoe hoger de functie, hoe hoger het opleidingsniveau.



Veelvoorkomende functietitels bij een productievestiging

Production Worker
- Productiemedewerker

Supervisor
- Teamleider Productie

Administration
- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Management
- Management Assistent
- Manager

Machine Operator
- Operator
- Mechanische Operator
- Chemische Operator
- Proces Operator
- Senior Operator

Industrial Engineer
- Werktuigbouwkundige
- Manufacturing Engineer
- Industrial Automation Engineer
- Mechanical Engineer

	Laagopgeleid			Middelbaar opgeleid				Hoogopgeleid	
	Basisonderwijs	VMBO	MBO-1*	HAVO/VWO	MBO-2*	MBO-3*	MBO-4*	HBO	WO
Production Worker									
Machine Operator									
Administrator									
Supervisor									
Industrial Engineer									
Management									

**MBO-1 is Assistentenopleiding, MBO-2 is Basisberoepsopleiding, MBO-3 is Vakopleiding, MBO-4 is Middenkader- en Specialistenopleiding.*

© Buck Consultants International, 2023

Logistieke vestiging

- Op basis van vacatures en de Nationale Beroepengids zijn de functietitels en opleidingsniveaus in kaart gebracht.
- Per functie zijn er meerdere opleidingsniveaus mogelijk.
- Hoe hoger de functie, hoe hoger het opleidingsniveau.

Veelvoorkomende functietitels bij een logistieke vestiging

Material Handling
- Logistiek Medewerker
- Orderpicker

Administration
- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Supervisor
- Supervisor;
- Teamleider Logistiek

Management
- Management Assistent
- Manager

	Laagopgeleid			Middelbaar opgeleid				Hoogopgeleid	
	Basisonderwijs	VMBO	MBO-1*	HAVO/VWO	MBO-2*	MBO-3*	MBO-4*	HBO	WO
Material Handling									
Administrator									
Supervisor									
Management									

**MBO-1 is Assistentenopleiding, MBO-2 is Basisberoepsopleiding, MBO-3 is Vakopleiding, MBO-4 is Middenkader- en Specialistenopleiding.*

© Buck Consultants International, 2023

Banenverdeling naar opleidingsniveau

In de figuren is het aandeel werkenden naar opleidingsniveau weergeven voor (maak)industrie en logistiek

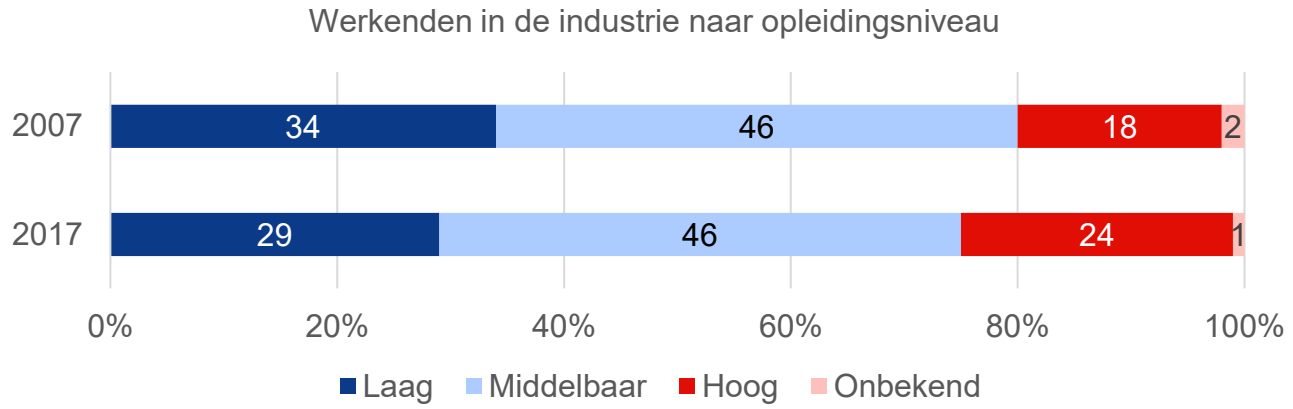
Het landelijke beeld op tijd is als volgt:

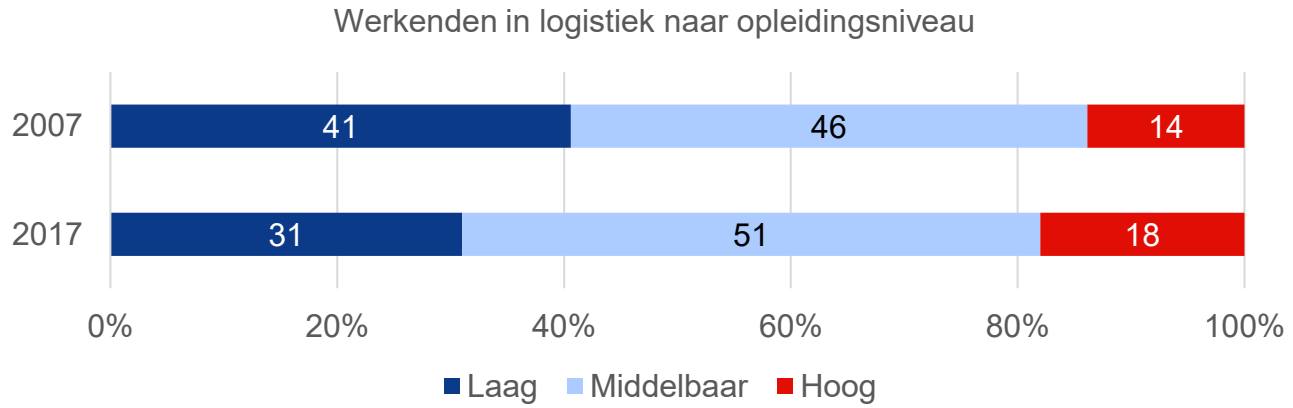
- Groot en constant aandeel middelbaar
- Toenemend aandeel hoog
- Afnemend aandeel laag

BCI constateert op basis van praktijkcases (bedrijfsprofielen) voor distributie een groter aandeel laagopgeleiden

- Ca. 70% laagopgeleid
- Ca. 20% middelbaar opgeleid
- Ca. 10% hoogopgeleid

Regionaal sterk aanwezige sectoren als maakindustrie en high tech vragen om additionele vaardigheden





© Buck Consultants International, 2023

4 Marktkenmerken

Om tot conclusies te komen over het marktperspectief van XL Businesspark 2 is niet alleen de marktstructuur (hoofdstuk 3) relevant. Er is ook gekeken naar de marktkenmerken van de economie in Almelo en de regio Twente.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

A Welk typen maakindustrie en logistiek zijn op dit moment in de regio gevestigd?

B Wat was de recente vestigingsdynamiek op XL Businesspark en de regio?

C Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in maakindustrie en logistiek?

© Buck Consultants International, 2023

A Welk typen maakindustrie en logistiek zijn op dit moment in de regio gevestigd?

Omvang in banen en vestigingen

Almelo huisvest ruim 6.600 bedrijven, samen goed voor ruim 45.400 banen (BIRO, 2022). In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welk deel van de vestigingen en banen door maakindustrie en logistiek worden vertegenwoordigd.

Vestigingen en banen maakindustrie / logistiek in perspectief

	Vestigingen Absoluut	Vestigingen Relatief	Banen Absoluut	Banen Relatief
Maakindustrie	247	4%	8.012	18%
Logistiek	404	6%	3.485	8%
Overig	6.019	90%	33.936	74%
Totaal	**6.670**	**100%**	**45.433**	**100%**

Bron: BIRO, 2022

De maakindustrie en logistiek zijn samen verantwoordelijk voor 10% van de vestigingen in Almelo. Tegelijkertijd zijn de sectoren met een aandeel van 25% van het aantal banen verantwoordelijk voor een behoorlijk aandeel van de werkgelegenheid in Almelo.

Afbakening sectoren

Sector	SBI-codes
Maakindustrie	203, 205, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 38
Logistiek	46 (excl. 461, 4623, 4651), 4920, 4941, 50401 – 50403, 5121, 52101 – 52109, 52242, 52291, 52292

© Buck Consultants International, 2023

Verdeling industrieën naar technologieniveau

Aan de hand van BIRO-gegevens is voor vestigingen met meer dan 25 werkplekken nagegaan in welke categorie de bedrijven vallen.

In totaal zijn er 64 bedrijven die vallen onder low-tech, medium-low tech, medium-high tech of high tech. Uit onderstaande tabel wordt duidelijk hoe de verdeling is over de vier categorieën. Samen zijn ze verantwoordelijk voor ruim 8.000 banen. Dat is ongeveer 27% van het totaal aantal banen in vestigingen met meer dan 25 werkplekken in Almelo.

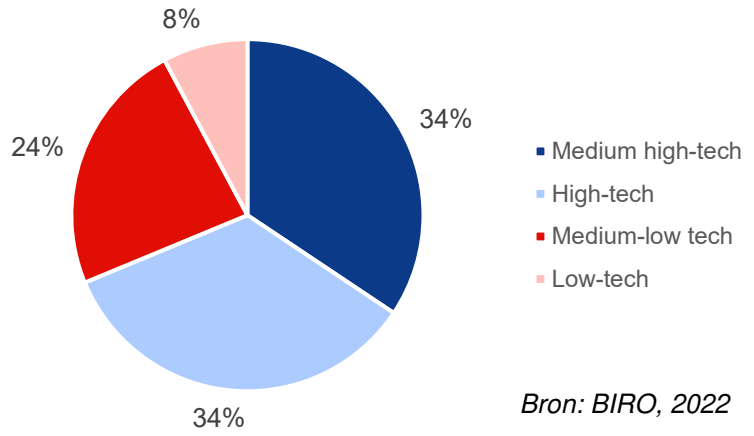
De taartdiagrammen voor vestigingen (boven) en banen (onder) maken duidelijk dat medium high tech de meeste vestigingen (34%) kent en daarmee ook de meeste banen huisvest (39%). Waar high tech evenveel vestigingen kent als medium high tech (beiden 22 vestigingen) is het aandeel banen voor high tech (16%) juist het kleinst van de vier categorieën.

Vestigingen en banen naar categorie voor bedrijven met >25 WP

Categorie	Vestigingen	Banen
Low-tech	5	1.564
Medium-low tech	15	2.065
Medium-high tech	22	3.152
High tech	22	1.262
Totaal	**64**	**8.043**

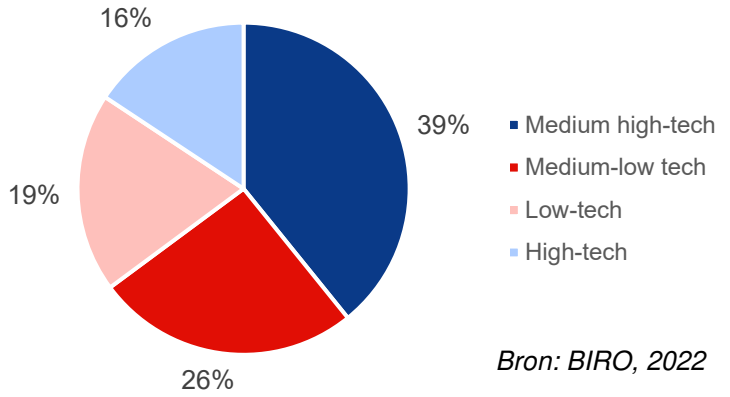
Bron: BIRO, 2022

Vestigingen naar categorie



Bron: BIRO, 2022

Banen naar categorie



Bron: BIRO, 2022

© Buck Consultants International, 2023

Voorbeelden van bedrijven

In onderstaande tabel zijn voor alle vier de typen industrieën voorbeeldbedrijven opgenomen, zowel in Almelo als in Twente. Alle categorieën hebben eigen kenmerken en zijn alle vier op hun eigen manier van belang. Zo staat low-tech niet gelijk aan laagwaardig. Low-tech bedrijven gaan juist gepaard met belangrijke (onderliggende) technieken, ook al doet de naam dit misschien niet vermoeden.

	Low-tech	Medium-low tech	Medium-high tech	High tech
Almelo				
	Zwanenberg Food Group Bolletje ForFarmers Madison DS Smith Packaging Almelo	Novapac CIREX Dijkstra Plastics Dumocom Van Merksteijn	Herikon Technische Kunststoffen Hitec Power Protection VDL Urenco Sismatec	Benchmark Electronics Malvern Panalytical ZT Netherlands SFC Energy A1 Electronics Netherlands
Twente				
	Viro Norma	Wavin Nedap	Thales Pentair Demcon	Sensata Trumpf

De indeling is gebaseerd op SBI-codering en dat betekent dat bedrijven op basis van de activiteit is het systeem zijn ingedeeld. De praktijk kan hier vanaf wijken.

© Buck Consultants International, 2023

B Wat was de recente vestigingsdynamiek op XL Businesspark en de regio?

Ontwikkeling en vestigingen XL Businesspark Fase 1

De eerste fase van het XL Businesspark is nagenoeg volledig uitgegeven. Inclusief kavels waarover al gesprekken lopen met partijen dan wel een ontwikkelovereenkomst (soort optie) is overeengekomen, resteerde er december 2021 nog circa 4 hectare.

In totaal heeft XL Businesspark fase 1 een omvang van ongeveer 125 hectare. De al gevestigde en nog te vestigen bedrijven zijn samen goed voor zo'n 2.800 FTE (optelsom van structurele en flexibele FTE).

Van de kavels heeft het merendeel een logistieke bestemming (meer dan 20). Voor circa 10 kavels geldt een industriële bestemming. Rechts een selectie van bedrijven die zijn gevestigd op XL Businesspark fase 1, zoals VDL, Madison en Timberland.

Bron: https://www.portoftwente.com/xl-businesspark/gevestigd

© Buck Consultants International, 2023

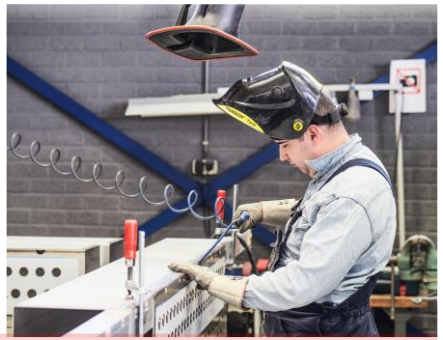
C Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in maakindustrie en logistiek?

Maakindustrie

Wat speelt er?

- ‘Servitization’: meer dienstverlening door maakbedrijven aan klanten, met onder meer toenemende digitalisering, automatisering en robotisering
- Ontstaan van smart industry, waardoor innovatie centraal komt te staan in het bedrijfsproces, er behoefte is aan grotere flexibiliteit in het productieproces en er toenemend gezamenlijk belang is bij clustering en samenwerking

Bouman Industries, Almelo



Wat betekent dat voor werklocaties?

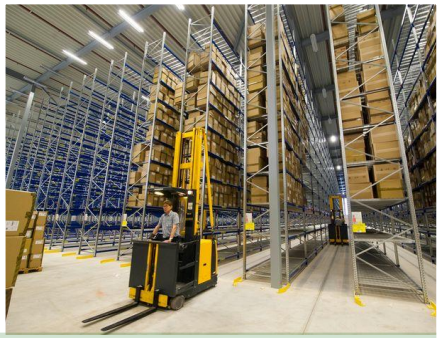
- Kwaliteit en dienstverlening komt centraal te staan, waarbij er niet lange (uniforme) voorraden worden aangehouden. Hierom worden steeds meer activiteiten gebundeld op één werklocatie, wat zorgt voor extra ruimtevraag
- Door smart industry kan met minder arbeidskrachten meer toegevoegde waarde gerealiseerd worden, wat leidt tot een grotere ruimtevraag bij een gelijk aantal werknemers

Logistiek

Wat speelt er?

- ‘Value added logistics’: steeds meer wordt er toegevoegde waarde gecreëerd in logistieke vestigingen, zoals het verpakken, ompakken, labelen en assembleren van goederen
- Door modal shift verschuiving van unimodaal- naar multimodaal transport
- Met smart logistics kan bereikbaarheid en doorstroming van de logistiek worden vergroot. Door verkeers- en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren

Bleckmann / VTech, Almelo



Wat betekent dat voor werklocaties?

- Value added logistics vraagt om meer ruimte op werklocaties en in warehouses, om toegevoegde waarde te kunnen creëren
- Voor modal shift moeten werklocaties zoveel mogelijk multimodaal ontsloten zijn. Dit betekent nabijheid van onder meer spoor- en binnenvaartterminals
- Smart logistics leidt tot meer vraag naar grotere logistieke terreinen. Verschillende logistieke partijen kunnen een logistiek terrein gebruiken t.b.v. gezamenlijke platooning/ bundeling van stromen. Ook is er meer ruimte nodig voor webwinkels en daaraan gebonden logistiek

© Buck Consultants International, 2023

5 Marktverwachtingen

Om tot conclusies te komen over het marktperspectief van XL Businesspark 2 zijn naast de marktstructuur (hoofdstuk 3) en marktkenmerken van de economie in Almelo en de regio Twente (hoofdstuk 4), de marktverwachtingen van belang.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

A Welke vraag naar ruimte voor maakindustrie en logistiek wordt verwacht?

B Wat is de huidige marktbelangstelling voor XL Businesspark 2?

C Wat is het marktperspectief voor XL Businesspark 2?

© Buck Consultants International, 2023

A Welke vraag naar ruimte voor maakindustrie en logistiek wordt verwacht?

Uit onderzoek van STEC (2023) blijkt dat er tussen 2023 en 2030 in totaal 162 tot 282 hectare vraag wordt verwacht in de regio Twente.

Uitbreidingsvraag in netto hectare (regio Twente)

Periode	EIB Laag	EIB Hoog
2023 - 2030	162	282
2031 - 2040	59	161
2023 - 2040	*221*	*443*

In scenario laag volgens het EIB is er vraag naar 33 hectare HTSM en 94 hectare logistiek en groothandel (tabel rechtsboven) tot 2031. In het scenario EIB hoog loopt dit op tot respectievelijk 40 en 138 hectare.

De grootschalige vraag naar logistiek en maakindustrie is ook terug te zien in de vraag naar werkmilieus (tabel rechtsonder). Een vraag van 36 tot 67 geldt voor grootschalige productie, terwijl de vraag naar grootschalige distributie oploopt van 70 tot 105 hectare.

Uitbreidingsvraag per sector in hectare (regio Twente)

Sector	EIB Laag		EIB Hoog	
	2023-2031	2031-2041	2023-2031	2031-2041
Landbouw	0	0	1	0
Afval, energie en water	2	2	9	7
Industrie - Kleding & textiel	3	0	11	7
Industrie - VGM	3	3	3	3
Industrie - Chemie	8	1	14	6
Industrie - HTSM	33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	7	13	28	12
Bouw, handel en reparatie	17	18	27	31
Logistiek en groothandel	94	58	138	72
Consumentendiensten	5	1	9	5
Dienstverlening & ICT	4	2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	5	6	3	4
Totaal	**162**	**59**	**282**	**161**
Per jaar	**20,3**	**5,9**	**35,2**	**16,1**

Uitbreidingsvraag naar werkmilieus in netto hectare (regio Twente)

Werkmilieu	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
	2023-2030	2023-2030	2023-2040	2023-2040
Campus / innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totaal	**162**	**282**	**221**	**443**

Bron: Stec Groep, 2023

© Buck Consultants International, 2023

B Wat is de huidige marktbelangstelling voor XL Businesspark 2?

Belangstelling naar grootteklassen

In totaal hebben 52 partijen (één onbekende partij) belangstelling voor XL Businesspark 2 kenbaar gemaakt. Gezamenlijk doen zij een beroep op ruim 61 hectare.

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er in absolute zin vooral vraag is naar kavels <0,5 hectare. Deze 22 aanvragen beslaan daarentegen slechts 10% van de totale omvang.

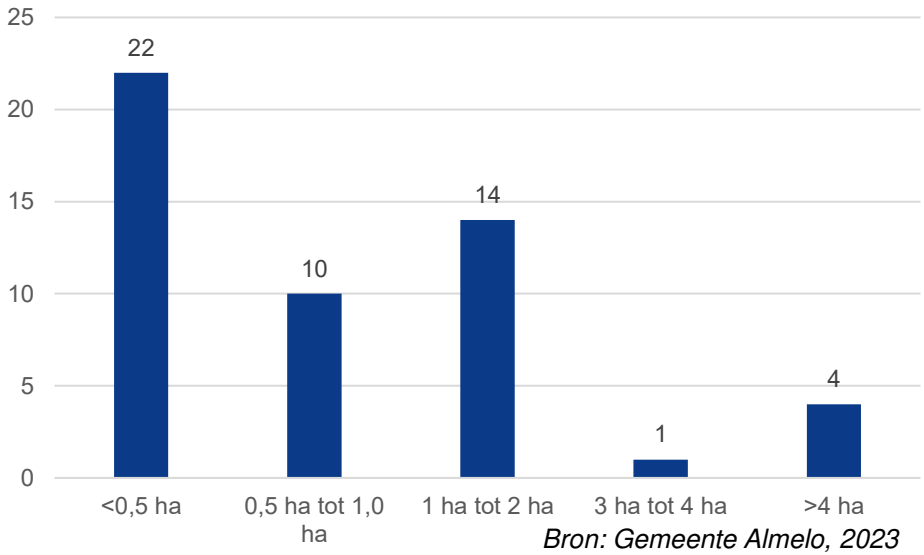
De categorie 1 tot 2 hectare vraagt relatief gezien de meeste omvang (ruim 26 hectare), vertegenwoordigd door 14 partijen.

Totaaloverzicht

Grootteklasse	Aantal	Omvang (m2)	Omvang (ha)
<0,5 ha	22	59.800	6
0,5 ha tot 1,0 ha	10	84.000	8
1 ha tot 2 ha	14	260.000	26
3 ha tot 4 ha	1	30.000	3
>4 ha	4	180.000	18
Totaal	**51**	**613.800**	**61**

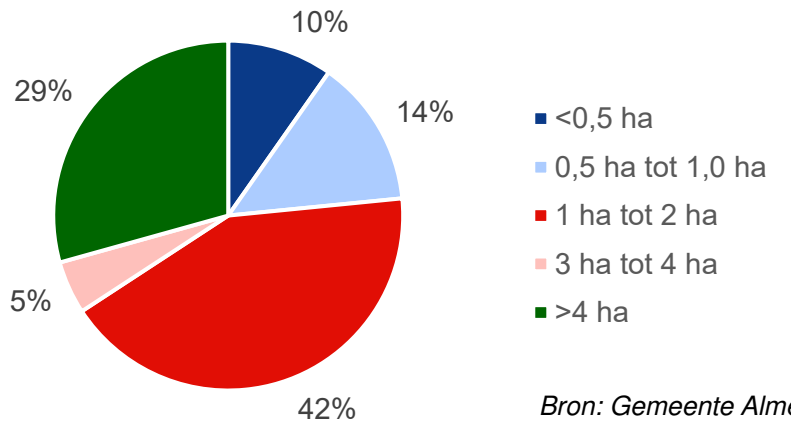
Bron: Gemeente Almelo, 2023
N.B. Van één is de gewenste omvang onbekend en zodoende achterwege gelaten

Grootteklassen – aantal (absoluut)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Grootteklassen – omvang (relatief)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

© Buck Consultants International, 2023

Belangstelling naar herkomst

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er vooral vraag is vanuit Almelo zelf (26 partijen), op de voet gevolgd door vragen vanuit elders (22).

De vraag uit Almelo is gezamenlijk verantwoordelijk voor 56% van de gevraagde omvang (343.300 m2).

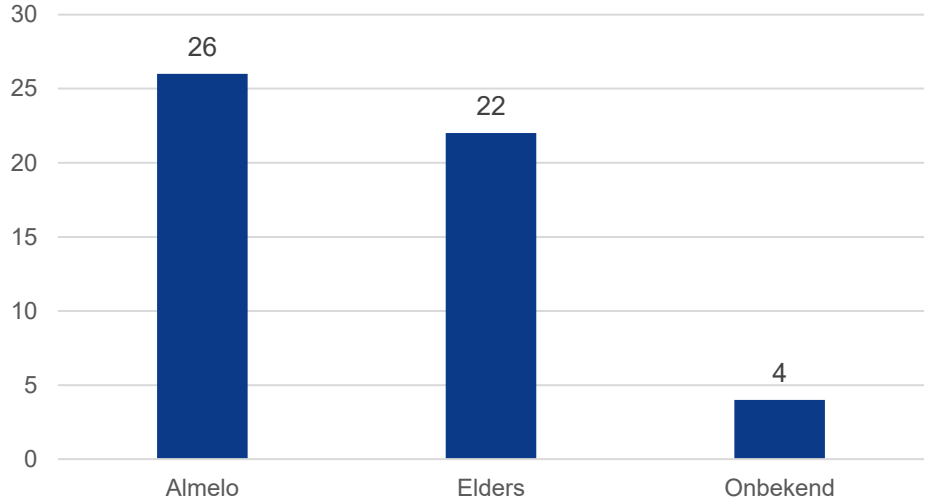
De vraag van buiten Almelo (22 partijen) is met 214.500 m2 goed voor 35% van de belangstelling.

Totaaloverzicht

	Aantal	Omvang (m2)	Omvang (ha)
Almelo	26	343.300	34
Elders	22	214.500	21
Onbekend	4	56.000	6
Totaal	**52**	**613.800**	**61**

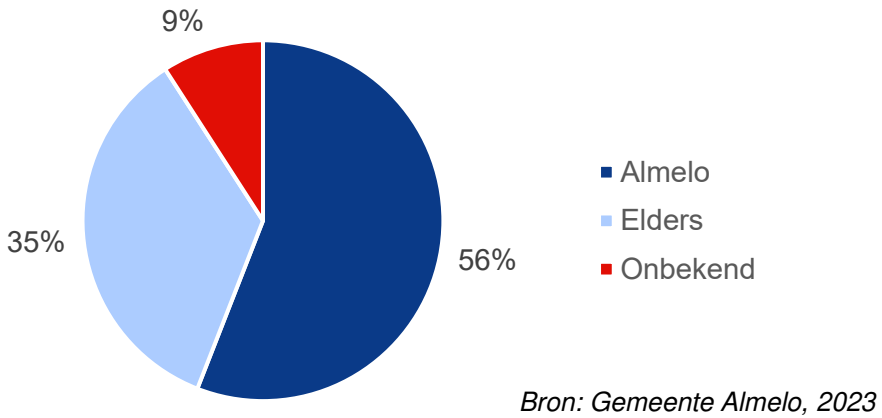
Bron: Gemeente Almelo, 2023

Herkomst – aantal (absoluut)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Herkomst – omvang (relatief)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

© Buck Consultants International, 2023

Belangstelling naar sector

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er vraag is van 8 logistieke partijen (18% van de omvang) en 17 maakindustriële bedrijven (35% van de omvang).

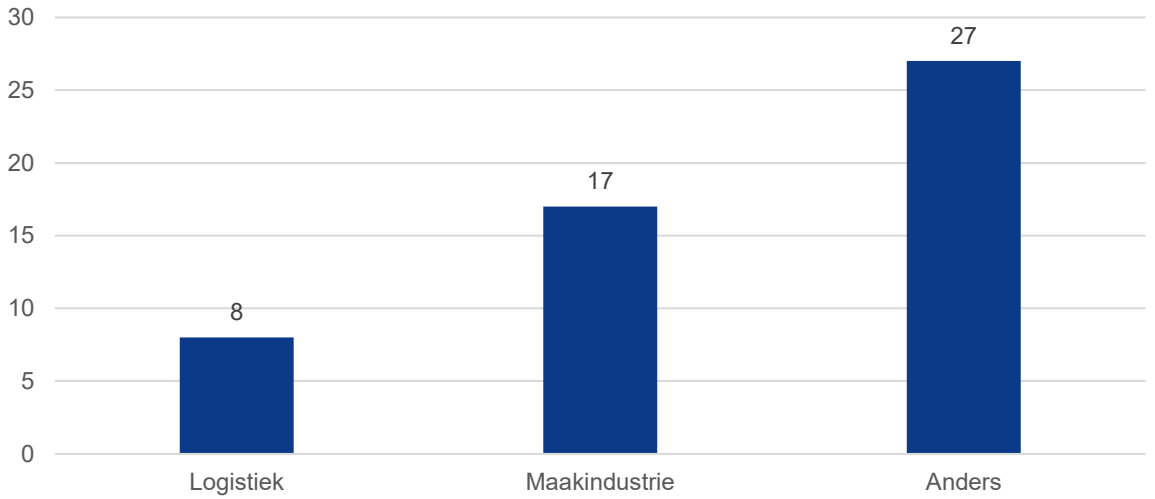
De categorie ‘Anders’ beslaat 27 partijen, met een omvang van bijna 29 hectare. Dit gaat bijvoorbeeld om opslag (garageboxen) of een nog onbekende vastgoedontwikkeling.

Totaaloverzicht

	Aantal	Omvang (m2)	Omvang (ha)
Logistiek	8	108.000	11
Maakindustrie	17	218.000	22
Anders	27	287.800	29
Totaal	**52**	**613.800**	**61**

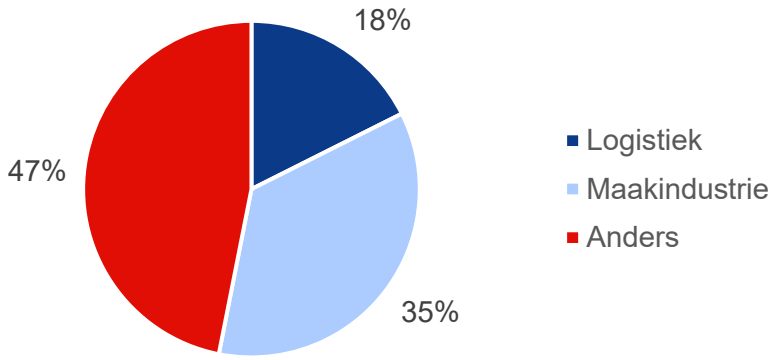
Bron: Gemeente Almelo, 2023

Sector – aantal (absoluut) – *IN BEWERKING*



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Sector – omvang (relatief)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

© Buck Consultants International, 2023

6 Classificatie Framework

Classificatie Framework

Typeren van de vestiging

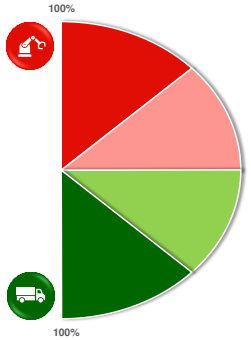
Inventariseren van informatie over de potentiële bedrijfsvestiging bij de geïnteresseerde partij en op basis daarvan typeren van de vestiging. Voor elk van de drie onderdelen bepalen van uitsluitende criteria als ondergrens voor ongewenste vestigers.

Hoofdactiviteit en functie
- Productie en/of logistiek
- Verzorgingsgebied
- Technologieniveau

Kavel en vloeroppervlak
- Kavelgrootte (in ha)
- Totaal vloeroppervlak (m²)
- Verdeling naar activiteit (%)

Aantal en typen arbeidsplaatsen
- Aantal arbeidsplaatsen
- Verdeling vloeroppervlak
- Opleidingsniveau

Toets 1
Voorselectie en typering



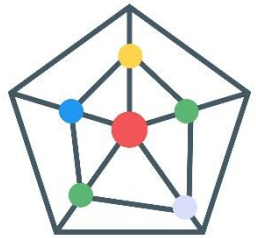
Beoordelen van de vestiging

Bedrijfsvestigingen die passen binnen de gestelde kaders van toets 1 worden nader beoordeel op kwalitatieve aspecten over het ecosysteem en de maatschappelijke meerwaarde van de vestiging.

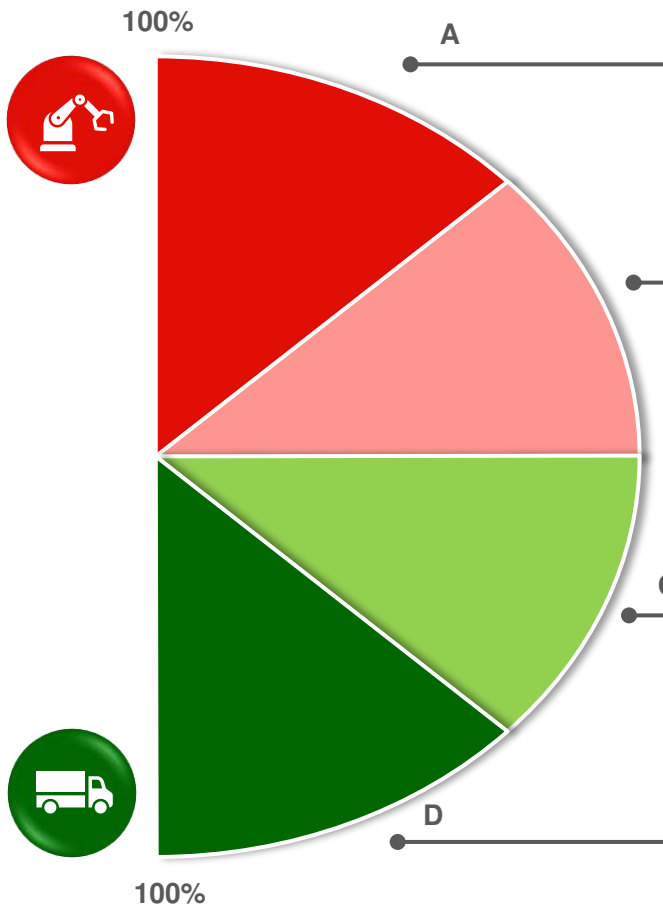
Gepastheid in ecosysteem
- Maak- of logistiek ecosysteem
- Technische arbeidsmarkt
- Toeleveranciers en kennisinst.

Maatschappelijke meerwaarde
- Duurzame energie en circulair
- Representativiteit vastgoed
- Lokale betrokkenheid Almelo

Toets 2
Additionele waarde regio



© Buck Consultants International, 2023



A Vestiging is volledig ingericht op productie met meer dan 70% aan productiefunctie en minder dan 30% anders (bijv. expeditie, magazijn)

B Vestiging is gedeeltelijke ingericht op productie met 40-70% aan productiefunctie en 30-60% anders (bijv. tussenopslag, distributie)

C Vestiging is gedeeltelijke ingericht op logistiek met 50-80% aan logistieke functie en 20-50% anders (bijv. labelen, assembleren, verpakken, ompakken)

D Vestiging is volledig ingericht op logistiek met meer dan 80% aan logistieke functie en minder dan 20% anders (bijv. kantoor)

© Buck Consultants International, 2023

Bijlagen

© Buck Consultants International, 2023

Bijlage 1 Uitsplitsing technologieën o.b.v. NACE Rev. 2 3-digit level

Uitsplitsing technologieën o.b.v. NACE Rev. 2 3-digit level	
High-Tech ▪ Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten ▪ Vervaardiging van computer-, elektronische en optische producten ▪ Vervaardiging van lucht- en ruimtevaartuigen en van toestellen in verband daarmee	**Medium-High-Tech** ▪ Vervaardiging van chemische producten ▪ Vervaardiging van wapens en munitie ▪ Vervaardiging van elektrische apparatuur ▪ Vervaardiging van machines en apparaten ▪ Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers ▪ Vervaardiging van andere transportmiddelen m.u.v. bouw schepen en vervaardiging van lucht- en ruimtevaartuigen en van toestellen in verband daarmee ▪ Vervaardiging van medische en tandheelkundige instrumenten en benodigdheden
Medium-Low-Tech ▪ Reproductie van opgenomen media ▪ Vervaardiging van cokes en geraffineerde aardolieproducten ▪ Vervaardiging van producten van rubber of kunststof ▪ Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten ▪ Vervaardiging van metalen in primaire vorm ▪ Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten, met uitzondering van de vervaardiging van wapens en munitie ▪ Bouw van schepen ▪ Reparatie en installatie van machines en apparaten	**Low-Tech** ▪ Vervaardiging van voedingsmiddelen ▪ Vervaardiging van dranken ▪ Vervaardiging van tabaksproducten ▪ Vervaardiging van textiel ▪ Vervaardiging van kleding ▪ Vervaardiging van leer en van producten van leer ▪ Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk ▪ Vervaardiging van papier en papierwaren ▪ Drukkerijen en reproductie opgenomen media, m.u.v. reproductie opgenomen media ▪ Vervaardiging van meubelen ▪ Andere verwerkende industrie met uitzondering van de vervaardiging van medische en tandheelkundige instrumenten en benodigdheden

© Buck Consultants International, 2023

Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023

Bijlage 10 Onderbouwing economisch profiel

Buck Consultants International

Onderbouwing Economisch Profiel XL Businesspark 2

Nieuwe ruimte in Twente voor groene technologie en innovatie op grote schaal

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Almelo

In samenwerking met:
Werkgroep Profilering XL Businesspark 2

Nijmegen, juni 2024

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
Hoofdstuk 2	**Ambitie regio Twente**	**7**
Hoofdstuk 3	**Doelgroepen XL Businesspark 2**	**10**
Hoofdstuk 4	**Verwachte ruimtevraag**	**13**
Hoofdstuk 5	**Conclusies ruimtebehoefte**	**27**

Samenvatting

Ontwikkeling XL Businesspark 2 voor grootschalige bedrijfsvestigingen
Om in de periode tot 2040 te kunnen voorzien in de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Twente wordt het nieuwe bedrijventerrein XL Businesspark 2 tot ontwikkeling gebracht. Het gebied van in totaal 75 hectare netto gaat ruimte bieden aan grootschalige bedrijven met een minimale aaneengesloten bedrijfskavel van 3 hectare. De regio wil de ruimte optimaal inzetten ter versterking van de gemeenschappelijke ambities van Twente als de groene technologische topregio. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing voor het gewenste economisch profiel van het nieuwe bedrijventerrein. Daar is er aandacht voor de huidige economische structuur van Twente en het unieke bedrijfsleven van Twente, de regionaal ambities ten aanzien van economische ontwikkeling, de noodzaak voor een gevarieerd aanbod van werklocaties en de marktverwachtingen voor de twee hoofddoelgroepen van het nieuwe bedrijventerrein.

Het ontbreekt nu aan grootschalige ruimte binnen de groene technologische topregio
Twente is van oudsher een regio met een krachtige maakindustrie met daarbinnen verschillende specialisaties, waaronder de industrie van hoogwaardige materialen en systemen (HTSM). Er is in Twente een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het regionale bedrijfsleven. Er wordt ingezet op een toekomstbestendige economie in een groene technologische topregio.

De regionale ambitie vraagt om de aanwezigheid van verschillende typen werkmilieus met specifieke vestigingsmogelijkheden voor uiteenlopende typen bedrijven. Het ontbreekt in Twente op dit moment aan vestigingsruimte voor bedrijven met een grote omvang, terwijl er in de regio bedrijven zijn die uit hun jasje groeien en zoeken naar uitbreidingsruimte voor de komende jaren. Het XL Businesspark 2 biedt deze ruimte voor de grootschalige en volwassen doelgroep en kan daarmee uitgroeien tot een belangrijk onderdeel van het innovatieve economisch ecosysteem van Twente. De grote maakbedrijven kunnen zo de gewenste groei doormaken in Twente en worden niet gedwongen om in andere Nederlandse regio's hun groeiplannen te ontvouwen.

Technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek
Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt uitgegaan van een ruimteverdeling over twee hoofddoelgroepen. Voor de technologie gedreven maakindustrie gaat het om 75% van de ruimte (ca. 56 hectare) en 25% (ca. 19 hectare) van de ruimte is voor regionaal ondersteunende logistiek.

Met technologie gedreven maakindustrie worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. De technologieën moeten vooruitstrevend zijn, maar hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. De tweede doelgroep is de regionaal ondersteunende logistiek. De term 'logistiek' is in dit onderzoek scherper gedefinieerd met meer focus op typen logistieke vestigingen met aantoonbare meerwaarde voor Twente. De meerwaarde kan op verschillende manieren tot uiting komen, bijvoorbeeld omdat logistieke bedrijven op een bepaalde manier ondersteunend zijn aan het ecosysteem van de maakindustrie in Twente. Het advies is om in de gronduitgiftecriteria de doelgroepen nader te operationaliseren, zodat er bij concrete marktbelangstelling van bedrijven een objectieve, toetsbare en redelijke beoordeling gemaakt kan worden over wenselijkheid van vestiging.

Versterken regionale economie én selectief inspelen op (inter)nationale dynamiek
Voor beide doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de ruimtevraag. De behoefte aan het aandeel (25%) logistieke ruimte op XL Businesspark 2 kan volledig onderbouwd worden op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf. De ruimtebehoefte vanuit grootschalige distributie is fors groter dan er aan aanbod op XL Businesspark 2 komt. Dat betekent dat er ruimte is om selectief te zijn op regionaal ondersteunende logistiek.

Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is de ruimtebehoefte op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente lager dan het aanbod op XL Businesspark 2. Door de razendsnelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij verwachten we echter voor Twente een ruimtevraag die niet 'gevangen' is in de prognosemodellen.

Additioneel aan de autonome ontwikkeling (in de prognoses) verwachten we dat er bedrijven zijn in Twente die – binnen het sterke vestigingsklimaat – optimaal weten te profiteren van mondiale ontwikkelingen en de opkomst van nieuwe opkomende waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van een 'explosieve' groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Daarnaast vinden we het voor de regio Twente aannemelijk dat er in de periode tot 2040 tenminste 2 of 3 maakbedrijven zullen zijn die als gevolg van een urgent huisvestingsvraagstuk moeten verplaatsen naar een moderne vestigingslocatie, waarvoor ondersteuning van de overheid noodzakelijk is.

Tot slot zijn daarbovenop ook kansen om bedrijven van buiten Twente aan te trekken naar de regio die passen binnen de twee doelgroepen én een aantoonbare toevoeging zijn voor het Twentse ecosysteem van de maakindustrie. We verwachten dat er in de komende jaren een groeiende aantrekkingskracht kan ontstaan voor Twente op de grootschalige technologie gedreven maakindustrie. Daar liggen de volgende argumenten aan ten grondslag:

- In Twente is de maakindustrie sterk verweven met de economie, waardoor sprake is van een krachtige brede basis met ook verschillende internationaal toonaangevende bedrijven;
- Er is een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het innovatieve bedrijfsleven;
- Het Rijk zet stevig in op het behouden en versterken van de Nederlandse hightech maakindustrie en ziet in Twente één van de groeiclusters;
- De gebiedsontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt optimaal vormgegeven om aantrekkelijk te zijn voor de technologie gedreven maakindustrie;
- De stormachtige groei van de semiconductor-industrie werkt stevig door in het Twentse ecosysteem en ook indirect doordat toeleverende ketens moeten meegroeien;
- Om de volgende groeigolf van de halfgeleiderindustrie in Nederland op te kunnen vangen is strategische ruimte nodig met voldoende beschikbaarheid van elektrische energie;
  De drie andere technologieclusters in Nederland kampen met oplopende ruimtetekorten en dat geldt in het bijzondere voor grootschalige bedrijfskavels. De kansen om ruimte te creeren voor grootschalige bedrijven is niet overal (meer) mogelijk

Kortom, voor de toekomst van Twente is het XL Businesspark 2 een waardevolle toevoeging. Met het nieuwe bedrijventerrein ontstaat er aantrekkelijke ruimte voor grotendeels Twentse bedrijven én zijn er kansen ook enkele – voor de regio waardevolle – bedrijven van buitenaf aan te trekken.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Onderbouwing economisch profiel

In opdracht van de gemeente Almelo en in samenwerking met de Werkgroep Profilering XL Businesspark 2 heeft Buck Consultants International (hierna BCI) een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van het beoogde economische profiel van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein XL Businesspark 2. Dat is gedaan op basis van inzichten in marktstructuren, -kenmerken en -verwachtingen van de doelgroepen en met oog voor lokale-, regionale en ook landelijke economische ambities en strategieën. Voor de onderbouwing van het profiel is ook rekening gehouden met de forse verstedelijkingsambities van Twente.

In de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 (april, 2023) hebben de Twentse gemeenten afgesproken welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier invullen. Het XL Businesspark 2 heeft kwantitatief bestuurlijk instemming verkregen conform deze programmeringsafspraken, maar de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden. Dat gaat over de kwaliteit en het economische profiel van het grootschalige bedrijventerrein. De verwachte start van de uitgifte van het bedrijventerrein is in 2027. Voorliggend rapport is een onderbouwing van een economisch profiel dat aansluit op de gemeenschappelijke ambitie van Twente voor verdere ontwikkeling tot een groene technologische topregio.

Plangebied (schetsplan) XL Businesspark 2 ten westen van het bestaande XL Businesspark

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de economische ambities van Twente toegelicht en wordt ook de verbinding gelegd met het bestaande regionale bedrijfsleven en de landelijke strategie voor het stimuleren van de Nederlandse maakindustrie. Hoofdstuk 3 presenteert de twee doelgroepen voor het nieuwe bedrijventerrein en beschrijft andere uitgangspunten die nodig zijn voor het onderzoeken van de verwachte ruimtevraag in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 eindigt met de conclusies over de ruimtebehoefte aan de nieuwe ontwikkeling XL Businesspark 2.

Hoofdstuk 2 Ambitie regio Twente

2.1 De gemeenschappelijke ambitie van Twente: een groene technologische topregio

Twente is een regio met een krachtige maakindustrie met verschillende specialisaties, waaronder de industrie van hoogwaardige materialen en systemen. Met moderne technologische bedrijven wordt bijgedragen aan de verduurzaming van de regio en aan de ontwikkeling van innovatieve oplossingen voor (inter)nationale uitdagingen. Twente heeft zich ontwikkeld en zal zich ook verder blijven ontwikkelen tot een toonaangevende groene technologische topregio.

Samenwerken aan bruto Twents geluk in een groene technologische topregio (Strategie van Twente Board)

Het strategieplan van Twente Board gaat uit van een samenhangende benadering waarbij wordt ingezet op een toekomstbestendige economie in een groene technologische topregio. Twente is van oudsher al een krachtige maakregio met specialisaties in verschillende segmenten door de tijd. Van deze maakindustriële basis zijn veel ‘oude namen’ inmiddels verdwenen, maar daarvoor in de plaats zijn er vele moderne en vaak ook technologische bedrijven gekomen. Deze zijn onder meer actief zijn in de industrie van hoogwaardige materialen en systemen. Zo is de sector high tech systemen en materialen (HTSM) met 3.800 bedrijven en 31.000 banen een belangrijke drijvende kracht van de Twentse economie.

In heel Twente is de maakindustrie zeer sterk verweven met de economische structuur. Twentse gemeenten vervullen elk een specifieke rol in het huisvesten van de maakindustrie. Zo onderscheidt Enschede zich met aantrekkelijke ruimte voor start-ups (o.a. vanuit de Universiteit Twente), in Hengelo ligt het accent wat meer op ruimte voor scale-ups en Almelo voor *grown-ups*. In de overige Twentse gemeenten is vooral (vaak gespecialiseerd) MKB gevestigd.

2.2 Ruimte voor de toekomstige economie van Twente

De regio Twente gaat tot 2050 voor een strategie die uitgaat van een forse woningbouwuitbreiding en dat vraagt om een evenwichtige economische ontwikkeling. Het creëren van nieuwe ruimte voor economie gaat tegenwoordig niet alleen meer om het veiligstellen of laten groeien van het aantal arbeidsplaatsen, maar ook over het in staat stellen van gevestigde bedrijven om een transitie te maken naar een toekomstgerichte bedrijfsvoering.

Dat vraagt in een regio om verschillende typen werkmilieus met vestigingsmogelijkheden voor zowel kleine en startende bedrijven als grote volwassen bedrijven. Door de zeer sterke verwevenheid van de Twentse maakindustrie met andere sectoren zoals de zorg, energie, landbouw en logistiek, is het van meerwaarde om voldoende ruimte op werklocaties te creëren voor maakbedrijven.

Met het ontwikkelen van aantrekkelijke werklocaties kunnen de kansen worden vergroot om talentvol arbeidspotentieel aan de regio te binden en kan het voorzieningenniveau versterkt worden. Denk aan openbaar vervoer, winkels, culturele instellingen, sport, woonzorg en MBO-, HBO- en WO-onderwijs. Dat is ook nodig, omdat Twente nu op diverse parameters (opleidingsniveau, woningmarkt) negatief scoort ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Initiatieven zoals 'Ontdek High Tech Twente', waarin hightech bedrijven de krachten voor talentaantrekking en -behoud bundelen, laten zien dat clustervorming- en samenwerking al aan de orde is.

De Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) – het gezamenlijk aanbod van de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel – zet in op deze evenwichtige ontwikkeling. Het doel is om de potentie van de drie Twentse steden optimaal te benutten en daarmee een bijdrage te leveren aan nationale opgaven.

2.3 Het Rijk ziet groeipotentie in Twente als maakindustriële regio

De bijdrage van de hoogwaardige maakindustrie aan het Nederlandse handels- en investeringssysteem is enorm. De sector is na een aantal jaren van forse groei goed voor tenminste €93 miljard aan toegevoegde waarde (excl. spin-off). De ontwikkeling van technologieën gaat in een razend tempo en nieuwe toepassingen van technologieën nemen toe in belang.

Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft medio 2023 in een kamerbrief een visie gegeven op de Nederlandse hightech maakindustrie. Volgens het ministerie kan Nederland met de innovatieve industrie het verschil maken bij de grote transities waar Nederland en de EU voor staan. Niet alleen speelt de industrie een sleutelrol in de verduurzaming van het energieverbruik, maar ook bij het circulair maken van het grondstoffengebruik. Daarmee is de (maak)industrie de motor van de innovatieve economie door het ontwikkelen en toepassen van digitale en andere sleuteltechnologieën.

De Brainportregio wordt beschouwd als het belangrijkste brandpunt, maar ook Twente wordt in kamerbrieven veelvuldig genoemd als belangrijke schakel in het landelijke ecosysteem. In totaal worden vier Nederlandse regio's genoemd met een sterke geconcentreerde en goed georganiseerde hightech maakindustrie: Brainport-Eindhoven, Twente, Arnhem-Nijmegen en omgeving Delft. Almere wordt gezien als een te ontwikkelen toekomstige regio.

Volgens EZK is het evident dat ecosystemen in deze regio's alleen kunnen floreren als ook de functies voor wonen en een goede bereikbaarheid op orde zijn, er voldoende talent beschikbaar is en er voldoende fysieke ruimte voor bedrijven is om zich te vestigen en uit te breiden. Ook dragen de breed vertakte netwerken en toeleverende ketens in regio's zoals Twente bij aan de internationale concurrentiepositie van Brainport. Er zijn nog wel te veel knelpunten, die niet alleen gaan over de beschikbaarheid van fysiek ruimte, maar óók over elektrische energie en arbeidsaanbod.

2.4 Het ontbreekt op dit moment in Twente aan grootschalig aanbod

De Twentse ambitie om verder te ontwikkelen tot een groene technologische topregio vraagt om verschillende typen werkmilieus met vestigingsmogelijkheden voor verschillende typen bedrijven. Onderdeel van ambitie is dat bedrijven in staat moeten zijn hun concurrentiepositie te versterken, te innoveren, te ontwikkelen waar (door)groei mogelijk is. Op dit moment is er in Twente geen vestigingsruimte beschikbaar voor bedrijven met een grote omvang, terwijl er in de regio bedrijven zijn die uit hun jasje groeien en zoeken naar uitbreidingsruimte.

Het XL Businesspark 2 kan ruimte bieden aan de grootschalige en volwassen doelgroep en daarmee uitgroeien tot een essentieel onderdeel van het innovatieve economisch ecosysteem van Twente. Bovendien draagt de locatie ook bij aan het innemen van een sterkere landelijke positie van Twente in het netwerk van maakindustriële clusters in Nederland.

Ruimte voor economie is schaars
In heel Nederland staan lokale overheden voor urgente keuzes op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur. De hoeveelheid ruimte is een gegeven, terwijl alle transities alleen maar om méér ruimte zullen vragen. De beschikbare ruimte voor economische activiteiten wordt steeds schaarser. Het stimuleren van een sterk en concurrerend bedrijfsleven zorgt voor welvaart, maar daarvoor is wel fysieke ruimte nodig. Het is in de afgelopen jaren steeds lastiger geworden om nieuw aanbod voor economie te ontwikkelen, vanwege de beperkte ruimte en de veelheid aan andere opgaven in de leefomgeving. In bijna alle delen van Nederland is er onvoldoende aanbod (beschikbaar te maken) voor de verwachte uitbreidingsvraag van het bedrijfsleven.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerreinen voor grootschalige bedrijven met een netto omvang van 75 hectare netto is uitzonderlijk. In heel Nederland – met uitzondering van delen in Noord-Nederland – zijn er niet of nauwelijks nog nieuwe uitbreidingslocaties te vinden met deze omvang en een goede strategische ligging. Met de mogelijkheid om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen heeft de regio Twente daarmee spreekwoordelijk goud in handen. Zeker omdat de landelijke overheid grote kansen ziet voor Nederland om een prominente rol te gaan spelen in nieuwe technologieën en maatschappelijke transities. In de komende jaren wordt daar fors in geïnvesteerd, denk aan de recente ‘operatie Beethoven’ in Brainport voor de behoud en verdere versterking van de chipsector.

Hoofdstuk 3 Doelgroepen XL Businesspark 2

De regio wil de ruimte van XL Businesspark 2 optimaal inzetten ter versterking van gezamenlijke ambities om verder te ontwikkelen tot een groene technologische topregio. In dit hoofdstuk worden de volgende twee grootschalige (≥3 hectare) doelgroepen – in lijn met die ambitie – toegelicht:

- Technologie gedreven maakindustrie (zie 3.1)
- Regionaal ondersteunende logistiek (zie 3.2)

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is 75 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein, waarvan 75% (ca. 56 hectare) van de ruimte voor technologie gedreven maakindustrie en de resterende 25% (ca. 19 hectare) voor regionaal ondersteunende logistiek.

3.1 Technologie gedreven maakindustrie

De eerste doelgroep is technologie gedreven maakindustrie. Hiermee worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. De technologieën moeten vooruitstrevend zijn, maar hoeven niet altijd als *hightech* geclassificeerd te worden. Denk bij hightech aan geavanceerde technologieën, zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie. Technologie gedreven maakindustrie is breder. Bedrijven kunnen ook gebruik maken van *medium* technologieën, die enigszins geavanceerd zijn en bijvoorbeeld computerondersteuning vereisen, maar niet noodzakelijkerwijs zeer geavanceerd zijn. Denk aan productie van hoogwaardige producten van metalen en kunststoffen of productie van elektrische apparaten, machines of transportmiddelen. De 'scope' van technologie gedreven maakindustrie is daarom dus breder dan enkel de 'smalle' hightech maakindustrie.

De begrippen hightech en maakindustrie
De begrippen hightech en maakindustrie worden vaak in één adem genoemd en dat kan tot spraakverwarring leiden als over doelgroepen wordt gesproken

- De *maakindustrie* verwerkt materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Binnen de maakindustrie zijn verschillende deelsegmenten te onderscheiden op basis van het soort product dat er gemaakt wordt (bijv. kunststoffen of voeding).
- De maakbedrijven die zich bezighouden met het toepassen van de modernste technieken (sleuteltechnologieën) worden doorgaans als een *hightechbedrijf* aangemerkt.

Hightech is een integraal onderdeel van de maakindustrie. Het woord verwijst naar het technologieniveau, en de producten en services, die innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. Dat betekent dat de nieuwste technologieën van 10 jaar geleden nu niet altijd meer hightech zijn. Hightech bedrijven investeren substantieel in R&D om producten te verbeteren en om nieuwe oplossingen op de markt te brengen.

De verschijningsvorm (in omvang) van technologie gedreven maakindustrie varieert sterk. Zo kan het gaan om een innovatieve startup met 50 m² aan vloeroppervlak in een incubatorgebouw op een

campus, maar het kan ook een grootschalige productiefaciliteit betreffen met 60.000 m² aan vloeroppervlak op een kavel van 10 hectare. Voor vestiging op XL Businesspark 2 komen alléén bedrijven in aanmerking met een aaneengesloten kaveloppervlak van 3 hectare.

3.2 Regionaal ondersteunende logistiek

De tweede doelgroep is de regionaal ondersteunende logistiek. De term 'logistiek' is voor XL Businesspark 2 scherper gedefinieerd met focus op typen vestigingen met meerwaarde voor Twente. De meerwaarde kan op verschillende manieren tot uiting komen, bijvoorbeeld omdat logistieke bedrijven ondersteunend zijn aan het ecosysteem van de maakindustrie in Twente.

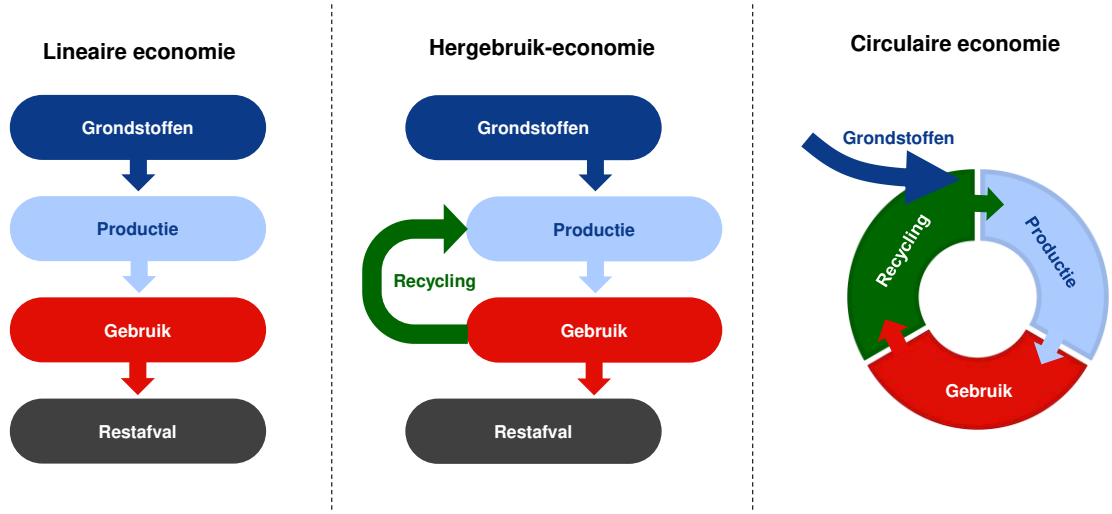
Logistieke activiteiten bedienen bedrijven (en consumenten) in alle segmenten van de economie, en dus ook de maakindustrie in de regio. Het hart van het kennisintensieve ecosysteem wordt gevormd door R&D, engineering en hoogwaardige productie. De logistiek is geen key-driver, maar heeft wel een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie.

Voor het goed functioneren van de regio Twente is het van belang dat de hier gevestigde bedrijven over goede faciliteiten kunnen beschikken voor de aanvoer-, opslag en afvoer van materialen, halffabricaten en eindproducten. Een aantal bedrijven heeft de logistieke afhandeling in eigen beheer georganiseerd, maar met name de grotere bedrijven besteden dit uit aan gespecialiseerde logistiek dienstverleners.

6.2. Relatie van de doelgroepen met circulaire economie

De omslag naar een volledig circulaire economie betekent radicaal minder en efficiënter gebruik van grondstoffen. Om daar te komen zijn er belangrijke veranderingen nodig binnen de productie, verwerking, consumptie en logistiek van materialen en goederen.

In de ombouw naar een circulaire economie is óók ruimte nodig voor circulaire productieprocessen



Ombouw naar een circulaire economie
In de transitie naar een circulaire economie is de hergebruik-economie een eerste stap. In de hergebruik-economie is sprake van een circulair effect, maar is ook sprake van een bepaalde instroom van grondstoffen en een uitstroom van (rest)afval. De keten van grondstof tot restafval wordt door het recyclingproces verlengd. Dit wordt daardoor gezien als *slowing the loop*: het verlengen van de levensduur van een product.

In een volledig circulaire economie is er geen uitstroom van afval. Alle producten blijven door middel van hergebruik (*re-use*), reparatie (*repair*) en *recycling* in de keten. Grondstoffen blijven 'in the loop' en worden constant hergebruikt. De keten van grondstof tot eindproduct wordt rond (circulair) en niet meer eindig (lineair). Ook wordt in een circulaire economie de instroom van grondstoffen beperkt (*narrowing the loop*). Dit gebeurt door circulair design (*refuse* en *reduce*).

Wat precies de impact zal zijn van de circulaire ombouw op sectoren is nog niet helemaal duidelijk. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft in 2023 verkend wat de implicaties zijn voor de vraag naar en inrichting van de ruimte bij een volledig circulaire economie. De ruimtelijke effecten zijn in beeld gebracht op de inrichting van steden en regio's, bedrijventerreinen, haven- en industrieclusters. Ook schetsen ze een beeld van verschillende circulaire hubs voor de logistiek en verwerking van producten en grondstoffen.

In alle PBL-scenario's is er meer ruimte nodig voor circulaire activiteiten op bedrijventerreinen. Bestaande en nieuwe bedrijven vragen ruimte voor activiteiten rond recycling, reparatie, revisie, opknappen en opwaarderen, tweedehands en recycling. Om deze circulaire activiteiten mogelijk te maken, is ook ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan, retourlogistiek en distributie.

Het gaat om een totale verduurzaming van bestaande waardeketens, waaronder ook de technologisch gedreven maakindustrie en de regionaal ondersteunende logistiek. De omslag naar een circulaire economie zal meer ruimte gaan vragen. Uit een analyse door TNO[1] in opdracht van EZK blijkt dat de Nederlandse wetenschap en industrie de technische kennis en kunde in huis hebben om in een deel van deze mondiale groeimarkten te voorzien.

[1] Hightech- en maakindustrie als de innovatiemotor voor Nederland (TNO), augustus 2023

Hoofdstuk 4 Verwachte ruimtevraag

De verwachte vraag naar grootschalige (>3 hectare netto) bedrijfskavels op XL Businesspark 2 is vanuit meerdere perspectieven uiteengezet. Daarbij is gekeken naar het onderscheid tussen:

- De twee grootschalige doelgroepen: technologie gedreven maakindustrie en de regionaal ondersteunende logistiek;
- De autonome economische ontwikkeling van Twente (binnen de prognoses) versus de additionele ruimtevraag (buiten de prognoses) als gevolg van actieve verplaatsingen naar XL Businesspark 2 en de mogelijk explosieve groei van enkele Twentse maakbedrijven;
- Twee ruimtelijke verzorgingsgebieden (of marktregio's) van XL Businesspark 2: de regio Twente en de nationale markregio met focus op de sterke technologieclusters.

De verwachte ruimtevraag is uiteengezet voor de periode tot 2030 en tot 2040. Er is een bandbreedte gehanteerd op basis van een laag en een hoog marktscenario.

Voor de onderbouwing is het ruimtelijk verzorgingsgebied gedefinieerd, waarbinnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein effecten heeft. Aard en omvang van de ontwikkeling bepalen de omvang van dit gebied. Voor XL Businesspark 2 is het ruimtelijk verzorgingsgebied (of marktregio) groter dan de gemeente Almelo, omdat de beoogde grootschalige doelgroepen ook een ruimer zoekgebied hebben als het gaat om locatiebeslissingen (uitbreiden/verhuizen). Daarom zijn twee verschillende marktregio's relevant. De eerste is de regio Twente – beredeneerd vanuit de groei- en verplaatsingsdynamiek van bedrijven die nu al in de regio zijn gevestigd. De tweede marktregio is nationaal en betreft de andere drie Nederlandse regio's Brainport-Eindhoven, Arnhem-Nijmegen en omgeving Delft met een – volgens het ministerie van Economische Zaken en Klimaat – sterk geconcentreerde en goed georganiseerde hightech maakindustrie.

4.1 Autonome grootschalige ruimtevraag vanuit Twente (o.b.v. prognoses)

De provincie Overijssel heeft in 2023 een raming laten opstellen door de Stec Groep voor de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Die raming vormde de basis voor de programmeringsafspraken voor de regio Twente voor de periode 2023-2026. De prognose raamt de autonome uitbreidingsvraag van het bedrijfsleven. Dit is de extra vraag naar typen werklocaties ten opzichte van de huidige voorraad. Het is een saldobenadering, waarbij de verwachte groei en krimp van sectoren beiden worden meegenomen. De huidige economische structuur van de regio vormt de basis voor het berekenen van de toekomstige ruimtevraag en is daarmee beleidsneutraal.

In de prognose is rekening gehouden met de impact van trends en transities op het toekomstige ruimtegebruik op bedrijventerreinen, waaronder de overgang van de huidige economie naar een circulaire economie. De verwachte uitbreidingsvraag voor de regio Twente in de behoefteraming voor de periode 2023-2040 heeft een bandbreedte van 221 tot 443 hectare netto. Deze vraag is vertaald naar vijf typen werkmilieus (zie tabel). De twee grootschalige werkmilieus (productie en distributie) – die in aanmerking komen voor XL Businesspark 2 – hebben voor de periode tot 2040 samen opgeteld een bandbreedte van 147 (EIB Laag) tot 266 hectare (EIB Hoog).

Tabel 1 Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare

Werkmilieu ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totaal	**162**	**282**	**221**	**443**

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023 (Stec Groep aan Provincie Overijssel)

Van de grootschalige uitbreidingsvraag is het grootste deel distributie gerelateerd (108 tot 162 hectare), en een kleiner deel productie gerelateerd (39 tot 104 hectare).

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag uitgesplitst naar kavelomvang. Het segment vanaf 3 hectare (ondergrens van XL Businesspark 2) heeft tot 2040 een bandbreedte van 122 hectare (EIB Laag) tot 199 hectare (EIB Hoog).

Tabel 2 Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in Twente in netto hectare

Kavelomvang ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
0 tot 3 ha	80	153	100	245
3 tot 5 ha (XL)	26	43	37	67
> 5 ha (XXL)	56	86	85	132

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023 (Stec Groep aan Provincie Overijssel)

Op basis van tabel 1 en 2 blijkt dat de vraag naar grootschalige distributie een belangrijk aandeel heeft in de grootschalige uitbreidingsvraag. Wanneer het totaal aan grootschalige uitbreidingsvraag vanaf 3 hectare (met productie én distributie) wordt afgezet tegen uitbreidingsvraag voor alleen grootschalige distributie, dan resteert voor productie een bandbreedte van 14 tot 37 hectare.

Hoewel de grootschalige autonome uitbreidingsvraag in Twente groter is dan het aanbod van 75 hectare netto dat beschikbaar komt op XL Businesspark 2, betekent dat niet automatisch dat er een onderbouwing is voor de behoefte. Er dan is nog geen rekening gehouden met het economisch profiel met 75% ruimte voor technologie gedreven maakindustrie en 25% voor regionaal ondersteunende logistiek. Op de volgende pagina's wordt de onderbouwing voor de beide doelgroepen nader uitgewerkt.

Ruimtevraag: grootschalige technologie gedreven maakindustrie

De doelgroep technologie gedreven maakindustrie gaat in bredere zin over productieprocessen die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. Denk daarbij aan productie van hoogwaardige producten van metalen en kunststoffen of productie van elektrische apparaten, machines of transportmiddelen. In de prognoses is de doelgroep niet 1-op1 te herleiden uit de sectoren, maar door te kijken naar de sectoren 'Industrie - HTSM' en 'Industrie - Overige maak- en procesindustrie' is wel een goede indicatie te geven.

De sector HTSM is volledig toe te rekenen aan de doelgroep technologie gedreven maakindustrie. Voor de sector 'Overige maak- en procesindustrie' achten we dat niet reëel. Op basis van de onderliggende SBI-coderingen van de bedrijven in deze sector zal een aanzienlijk deel niet als technologie gedreven maakindustrie te classificeren zijn. Denk aan papier- en kartonindustrie, drukkerijen, productie van o.a. glas, cement en beton, sociale werkvoorzieningen. Tegelijkertijd zien we ook typen activiteiten binnen deze sector die wél passend (kunnen) zijn, zoals de productie van rubber- en kunststofproducten en de houtindustrie.

De onderbouwde inschatting is dan 50% van de uitbreidingsvraag in de sector 'Overige maak- en procesindustrie' als technologie gedreven is. In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag voor de twee sectoren in netto hectare weergegeven. Voor de periode tot en met 2040 is er voor de sectoren – op basis van de aanname – een gezamenlijke uitbreidingsvraag van 39 tot 77 hectare:

- Industrie – HTSM (100%) : 42 (EIB Laag) tot 57 (EIB Hoog)
- Industrie – Overig (50%) : -3 (EIB Laag) tot 20 (EIB Hoog)

Tabel 3 Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare

Sector ▼ Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
	2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw	0	0	1	0
Afval, energie en water	2	-/- 2	9	7
Industrie - Kleding & textiel	3	0	11	7
Industrie - VGM	3	-/- 3	3	-/- 3
Industrie - Chemie	8	-/- 1	14	6
Industrie - HTSM	33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	7	-/- 13	28	12
Bouw, handel en reparatie	17	18	27	31
Logistiek en groothandel	94	58	138	72
Consumentendiensten	5	1	9	5
Dienstverlening & ICT	-/- 4	-/- 2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	-/- 5	-/- 6	3	4
Totaal	162	59	282	161
... per jaar	*20,3*	*5,9*	*35,2*	*16,1*

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023 (Stec Groep aan Provincie Overijssel)

De bandbreedte van 39 tot 77 hectare betreft de uitbreidingsvraag voor alle technologie gedreven maakbedrijven en nog niet specifiek het grootschalige segment – de beoogde doelgroep van XL Businesspark 2. We maken daarom een onderbouwde inschatting van het aandeel grootschalig binnen de eerder genoemde bandbreedte.

Als we kijken naar de totale uitbreidingsvraag in Twente maar grootteklasse (tabel 2), dan is het aandeel grootschalig (vanaf 3 hectare) 45% tot 50% van de totale uitbreidingsvraag. Dat wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge vraag naar grootschalige distributie. Het is daarom niet reëel om dit verhoudingsgetal ook toe te passen op de technologie gedreven maakindustrie.

Op basis van trends en ontwikkelingen binnen de technologie gedreven maakindustrie, zoals de toenemende schaalvergroting, robotisering, reshoring en de opkomst van nieuwe waardeketens,

verwachten we dat er in Twente een substantiële vraag ontstaat naar grotere bedrijfskavels, zoals ook in al in de prognoses zichtbaar is. We gaan uit van een aandeel grootschalige ruimtevraag vanaf 3 hectare binnen de bandbreedte van 39 tot 77 hectare van 40%. Dat betekent dat 60% van de uitbreidingsvraag binnen de bandbreedte kleine- en middelgrote bedrijven betreft, die zich niet kunnen vestigen op XL Businesspark 2.

Op basis van de bandbreedte van 39 tot 77 hectare voor technologie gedreven maakbedrijven en een aandeel daarbinnen van 40% voor grootschalig verwachten we een ruimtebehoefte van 16 hectare in een laag scenario en 31 hectare in een hoog scenario.

Ruimtevraag: grootschalige regionaal ondersteunende logistiek

De verwachte ruimtevraag naar grootschalige distributie in de regio Twente is 108 tot 162 hectare tot 2040. Welke deel van deze ruimtevraag nu precies regionaal ondersteunend en meerwaarde biedt voor Twente is op basis van de tabellen niet te kwantificeren. Wel is het mogelijk om op basis van ervaringscijfers in andere Nederlandse regio's een inschatting te maken van het percentage grootschalige distributievraag dat regionaal ondersteunend is. Voor Twente verwachten we dat een substantieel deel van de grote distributievraag niet (of zeer beperkt) gebonden is aan de regio. Dat heeft de maken van de huidige schaarste aan grootschalige kavels in de Zuidelijke delen van Nederland, waardoor bedrijven steeds vaker naar Twente kijken als een goed alternatief. Deze trend is ook meegenomen in het prognoseonderzoek.

Op basis van ervaringscijfers in andere Nederlandse regio's in combinatie met specifieke context in Twente verwachten we dat 30% van de grootschalige distributievraag een sterke binding heeft met Twente. Dat zou een minimale uitbreidingsvraag voor Twente betekenen van 30 tot 50 hectare op basis van de totale grootschalige uitbreidingsvraag van 108 tot 162 hectare. **De bandbreedte van 30 tot 50 is groter dan de maximale ruimte (19 hectare) die op XL Businesspark 2 beschikbaar komt voor de doelgroep regionaal ondersteunende logistiek.**

4.2 Gebrek aan ruimte (en energie) zet rem op doorgroei Nederlandse tech ecosysteem

Het is bekend dat Nederland de mogelijkheden heeft om een belangrijke vestigingsplaats te zijn en te blijven voor de duurzame en technologie gedreven maakindustrie. Deze sterke positie is ontstaan vanuit de strategische ligging binnen Europa, havens en infrastructuur, de aanwezigheid van sterke clusters van productie- en logistieke bedrijven, aantrekkelijk woon- en werkklimaat en een goed opgeleide beroepsbevolking[2]. Momenteel staat deze positie onder druk door en de beschikbaarheid van voldoende fysieke ruimte is – evenals beschikbaarheid van elektrische energie – een factor.

In recent onderzoek[3] van advieskantoor PwC wordt het indrukwekkende ecosysteem van Nederlandse bedrijven in de halfgeleiderindustrie beschreven, waarin Twente ook een sterke positie inneemt. Er wordt in het onderzoek een zorgwekkend boodschap afgegeven: er moeten snel beslissingen worden genomen om te zorgen dat de sector een volgende groeigolf aankan. Het ecosysteem in Nederland dat ongeveer 60.000 banen biedt en bijna 30 miljard aan omzet genereert blijft in de komende jaren aandacht vragen.

[2] Sociaal-Economische Raad (SER) – Verduurzaming maakindustrie (2023)
[3] PwC – Semicon in NL (2024): https://www.pwc.nl/nl/actueel-publicaties/assets/pdfs/pwc-semicon-in-nl.pdf

De vijf grootste bedrijven binnen deze industrie in Nederland (ASML, ASM, NXP, Nexperia en Besi) staan niet op zichzelf, maar zijn verbonden met een enorm netwerk van ongeveer 300 andere bedrijven en leveranciers in Nederland. In het onderzoek benadrukt PwC dat deze 300 bedrijven goed zijn voor 41% van de sectoromzet tegenover 59% door de 'Big 5'. De verwachting is dat de markt voor chips zich sneller ontwikkelt dan de algemene economische groei door ontwikkelingen op het gebied van artificial intelligence, energietransitie (zonnepanelen, elektrische auto's etc.) en toepassingen voor het Internet of Things. In de afgelopen 5 jaar is bijvoorbeeld 42% van de leveranciers in de halfgeleiderindustrie (meer dan) verdubbeld.

Groei semiconductor-industrie werkt door in het Twentse technologische ecosysteem
In de publicatie wordt gewezen op de expertise en innovatie van het netwerk van bedrijven in de halfgeleiderindustrie, die uitstraalt naar andere sectoren die hoogwaardige technologie nodig hebben ('halo-effect'). Volgens de onderzoekers kan daarbij gedacht worden aan de medische sector, defensie, energie, automotive, agri, telecom en lucht- en ruimtevaart.

Toeleveranciers van de halfgeleiderindustrie maken 1,6 keer zoveel omzet buiten de sector als daarbinnen, waar dat in 2019 nog 2,5 keer was. De verklaring hiervoor is dat ze door gebrek aan ruimte of capaciteit moeten kiezen, en dan kiezen ze voor de halfgeleiderindustrie. Dat gaat dan ten koste van de andere segmenten binnen de technologie gedreven maakindustrie. Volgens de onderzoekers is dat een ongewenste ontwikkeling, omdat ze daarmee te afhankelijk kunnen worden van de halfgeleiderindustrie. Ook betekent het dat er nu groeikansen worden gemist.

Eén van de oplossingen – genoemd in het onderzoek – is de beschikbaarheid van fysieke ruimte op de juiste locaties in Nederland. De problematiek speelt nu vooral binnen de Brainportregio, maar het duurt niet lang voordat ook andere regio's hier mee te maken krijgen. Er wordt daarom geadviseerd aan overheden op proactief met bedrijven binnen strategische industrieën te kijken naar fysieke ruimte en hier ook prioriteit aan te geven. Dit benadrukt het belang van een nieuw bedrijventerrein met ruimte voor de technologie gedreven maakindustrie.

4.3 Additionele grootschalige ruimtevraag vanuit Twente (buiten de prognoses)

De raming voor de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen geeft over het algemeen een goed beeld over hoe een regio zich ontwikkelt en vormt daarmee een goede basis voor het maken van programmeringsafspraken. De prognose is een saldobenadering (met groei en krimp) van sectoren en is sterk gebaseerd op de huidige economische structuur van de regio. De prognose is in die zin beleidsneutraal en houd geen rekening met aanvullend beleid of additionele ruimtevraag.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij ontstaat er in de praktijk een ruimtevraag die niet 'te vangen' is in de prognosemodellen. Dat kan gaan om grote (internationale) bedrijven die zich in een regio's vestigen of om bedrijven in een regio die zo enorm had groeien en daarvoor ruimte nodig hebben. Het gaat om veranderingen die op basis van de huidige economie en het gebruik van de ruimte niet te verwachten zijn.

Dit soort ontwikkelingen leiden tot een additionele ruimtevraag bovenop op de uitbreidingsvraag in de prognose. De additionele ruimtevraag is te onderbouwen door de specifieke context van een regio te benoemen en ook relaties te leggen met ambities en actief overheidsbeleid en

investeringen in het vestigingsklimaat. Om de additionele grootschalige ruimtevraag vanuit Twente te duiden is onderscheid gemaakt in de volgende twee typen:

- Additionele ruimtevraag als gevolg van explosieve groei Twentse maakbedrijven
- Additionele ruimtevraag als gevolg van actief verplaatsingsbeleid Twentse bedrijven

A) Ruimtevraag door explosieve groei Twentse maakbedrijven *(buiten de prognoses)*

Twente is een regio met op dit moment al een krachtige maakindustriële basis en veel bedrijven die opereren binnen een internationaal speelveld. De mondiale economie, en daarmee ook de Twentse, verandert in een hoog tempo. Zoals Twente Board ook benadrukt in de nieuwe strategie: *"Geopolitieke-en demografische ontwikkelingen, verstedelijking, technologische ontwikkelingen en klimaatverandering komen in een rap tempo op ons af."*

Het succes van de Twentse en breder ook Nederlandse maakindustrie zal mede afhangen van nieuwe opkomende waardeketens en de sleutelposities ('control points'), zoals TNO deze beschrijft, die bedrijven binnen de ketens kunnen innemen. Verwacht wordt dat de Nederlandse high-techindustrie in 2040 circa 50% van de omzet genereert uit nieuw te bouwen waardeketens. Ook zal de sector 100% duurzaam moeten zijn, 150% productiever en aanzienlijk veerkrachtiger. Disruptieve technologieën als AI, quantum, fotonica, biotech en autonome systemen gaan in een groot aantal markten tot nieuwe hightech apparaten leiden.

Twente wil op basis van de gemeenschappelijke ambitie verder werken aan de ontwikkeling tot een groene technologische topregio en investeert – samen met het Rijk – ook volop in de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat. Dat gaat niet alleen over werklocaties (incl. campussen), maar over een sterke arbeidsmarkt, onderwijs, duurzame mobiliteit en het voorzieningenniveau.

Additioneel aan de autonome prognoses voor bedrijventerreinen mag daarom een ruimtevraag verwacht worden van bedrijven die – binnen dit sterke vestigingsklimaat - optimaal weten te profiteren van mondiale ontwikkelingen en de opkomst van nieuwe opkomende waardeketens. Het gaat om bestaande bedrijven uit Twente binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van een 'explosieve' groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Dit is groei die in de werkgelegenheidscijfers – die aan de basis liggen van de prognose – niet was voorzien. Het is belangrijk om hierbij kritisch te kijken naar wanneer de groei van een bedrijf 'bovenmatig' is, omdat in de prognoses als rekening is gehouden met een sterke groei van de Twentse maakindustrie.

Een goed voorbeeld is de actuele concrete ruimtevraag van VDL Enabling Technologies Group naar 10 tot 20 hectare op XL Businesspark 2. De vraag naar ruimte is het gevolg van en explosieve groei die nodig is om internationaal concurrerend te blijven in de markt van hoogwaardige mechanische componenten, modules en complexe systemen. Deze groei is gedeeltelijk onderdeel van de werkgelegenheidscijfers in de prognose, maar niet in zijn volledige omvang. De uitbreidingsvraag van VDL is daarom deels te typen als additionele ruimtevraag.

Het voorbeeld hangt ook samen met de stormachtige groei van ASML. Zo kondigde het bedrijf recent aan in Nederland met 20.000 banen te willen groeien – een verdubbeling. Naar verwachting zorgt deze groei voor nog eens zo'n 45.000 banen bij toeleveranciers en voor indirecte banen

daarbuiten – ook in Twente. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling van het aantal banen in Twente binnen de sector HTSM in de prognoses, dan is er, in tegenstelling tot de eerder beschreven daadwerkelijke groei, sprake van een afname van het aantal banen, ook in het EIB Hoog-scenario. De toename van het ruimtegebruik (uitbreidingsvraag) wordt dan dus volledig bepaald door een toename van het ruimtegebruik per werknemer en dat heeft te maken met een toenemende automatisering in de processen van bedrijven.

Tabel 4 Ontwikkeling banen sectoren per regio

Regio	Sector	EIB Laag			EIB Hoog		
		1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041	1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041
Twente	Landbouw	9.711	9.624	9.474	9.799	9.976	10.105
	Afval, energie en water	2.364	2.343	2.306	2.385	2.429	2.460
	Industrie - Kleding & textiel	1.691	1.617	1.529	1.738	1.801	1.861
	Industrie - VGM	5.270	4.858	4.413	5.270	4.858	4.406
	Industrie - Chemie	5.207	4.757	4.279	5.207	4.757	4.272
	Industrie - HTSM	21.463	20.018	18.423	21.292	19.393	17.354
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	10.226	9.010	7.782	10.354	9.479	8.530
	Bouw, handel en reparatie	30.039	31.209	32.378	30.289	32.265	34.361
	Logistiek en groothandel	33.462	32.286	30.850	33.585	32.763	31.641
	Consumentendiensten	62.360	61.358	59.925	62.736	62.850	62.525
	Dienstverlening & ICT	53.953	53.953	53.650	54.277	55.262	55.973
	Overheid, zorg en onderwijs	86.613	87.310	87.589	88.358	94.819	101.788

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023 (Stec Groep aan Provincie Overijssel)

Op basis van de trends en ontwikkelingen in de maakindustrie is het reëel om te veronderstellen dat er in de komende jaren tot 2040 bedrijven zullen zijn die een explosieve groei doormaken en extra ruimte zoeken binnen Twente. De Twentse hightech- en maakindustrie is een innovatiemotor en behoort tot de wereldtop als het gaat om het bouwen van complexe machines en technologieën die daarvoor nodig zijn. De landelijke verwachting van TNO[4] is dat in 2040 50% van de totale omzet zal komen uit nieuwe waardeketens die nu nog niet bestaan. Op basis van de hiervoor beschreven ontwikkelingen en positie van veel Twentse bedrijven in een mondiaal speelveld mag verwacht worden dat er in periode tot 2040 binnen Twente een aantal bedrijven zullen zijn die dusdanig hard groeien dat dit niet voorzien kon zijn in de prognoses.

Op dit moment is de HTSM al een sterke sector in Twente met 33.800 banen in 2023 volgens de Twente Index. Ten opzichte van 2021 is het aantal banen in de sector met 1.100 toegenomen (+3,3%). We achten het – op basis van de verwachte groeiontwikkelingen – reëel dat er door een explosieve groei bij enkele bedrijven een banengroei van 400 tot 600 banen additioneel (boven op de negatieve werkgelegenheidsprognose) gecreëerd kunnen worden in het grootschalige segment. Op basis van een gemiddeld ruimtegebruik van 250 m² kavel per baan – afgeleid van de terreinquotienten voor HTSM in de prognose – komt dat neer op 100.000 m² (10 hectare) tot 150.000 m² (15 hectare) aan additionele ruimtevraag. Op basis van de minimale omvang van bedrijfskavels van 3 hectare betekent dat de vestiging van maximaal 3 tot 5 bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie.

[4] Hightech- en maakindustrie als de innovatiemotor voor Nederland (TNO), augustus 2023

Door een bovenmatige groei van banen binnen de HTSM-sector in Twente verwachten we dat er een additionele ruimtevraag ontstaat. Het krachtige groeivermogen van het ecosysteem met bedrijven, kennisinstellingen en onderzoeksfaciliteiten, in combinatie met de uitgesproken regionale ambities, liggen hieraan ten grondslag. De bandbreedte van 10 tot 15 hectare netto als gevolg van de explosieve groei van Twentse maakbedrijven is onderdeel van de onderbouwing voor XL Businesspark 2

Actieve verplaatsing grote Twentse maakbedrijven naar XL Businesspark 2

De behoefte aan nieuwe ruimte op XL Businesspark 2 komt niet alleen voort vanuit een uitbreidingsvraag, zoals in de vorige onderdelen het geval was. De grootschalige ruimte kan door de Twentse gemeenten ook strategisch ingezet worden om urgente huisvestingsvraagstukken van technologie gedreven maakbedrijven op te lossen. Denk aan bedrijven die nu op een relatief klein bedrijventerrein zitten en op deze locatie eigenlijk niet goed passen (een suboptimale locatie) en/of bedrijven die door groei in de afgelopen jaren vanuit meerdere (gehuurde) vestigingen opereren.

Het XL Businesspark 2 biedt de (schuif)ruimte voor deze Twentse bedrijven om een consolidatieslag te maken en naar één bedrijfspand te gaan met ruimte voor verdere groei. Deze beleidsrijke inzet van de ruimte vraagt om een regionale aanpak met doordachte strategie om deze ruimtevraag te genereren. Een synergiekans is aanwezig om de achtergebleven locaties van deze bedrijven in te zetten voor kleine- en middelgrote bedrijven (MKB) waarvoor ook een groot tekort aan ruimte is geconstateerd. In sommige gevallen kunnen achtergebleven locatie ingezet worden voor andere (stedelijke) ontwikkelingen, zoals woningbouw.

Op hoeveel bedrijven in Twente dit precies van toepassing is blijkt niet uit de prognoses. Het is wel zeer aannemelijk dat er binnen het Twentse bedrijfsleven dit soort casussen (gaan) spelen. Denk bijvoorbeeld alleen al aan de sector high tech systemen en materialen (HTSM) met 3.800 bedrijven en 31.000 banen als belangrijke drijvende kracht.

Voor de regio Twente vinden we het aannemelijk dat er in de periode tot 2040 tenminste 2 of 3 maakbedrijven zullen zijn die als gevolg van een urgent huisvestingsvraagstuk moeten verplaatsen naar een moderne vestigingslocatie, waarvoor ondersteuning van de overheid noodzakelijk is. We gaan uit van een zeer voorzichtige inschatting van 5 tot 10 hectare netto.

4.4 Aantrekkingskracht Twente op grootschalige technologie gedreven maakindustrie

De Nederlandse industrie levert een grote bijdrage aan het BBP van 13% (2023). Het Rijk heeft met het indicatieve streefcijfer van 10-15% gekozen om een substantiële industriële basis in Nederland te behouden. Een hoger aandeel is niet uitgesloten maar wordt niet waarschijnlijk geacht, onder meer door het tekort aan ruimte en draagvlak voor bepaalde segmenten van de industrie. Het Rijk gaat de positie van de Nederlandse hoogwaardige industrie bezien in het licht van een nieuwe economische wereldorde. Verschuivende geopolitieke verhoudingen vragen in Europa om meer strategische autonomie, zeker voor bedrijven die actief zijn met kwetsbare technologieën en technologische producten.

Een sterk vestigingsklimaat is de belangrijkste troef om de sector internationaal competitief te houden. Het Rijk pleit daarom voor meer uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden om bedrijven die belangrijk zijn voor Nederland te behouden en ruimte te bieden voor groei. Twente wordt expliciet genoemd als regio waar de ruimtelijke mogelijkheden verkend gaan worden, ter ondersteuning van de Brainportregio en Zuid-Holland waar nauwelijks nog ruimte beschikbaar is voor deze bedrijven.

Twente beschikt over een goede uitgangspositie met de aanwezigheid van bedrijven en kennisinstellingen die zich bezighouden met sleuteltechnologieën. Niet alleen op nationaal niveau, maar zeker ook op het internationale toneel. Dat genereert een aantrekkingskracht op bedrijven. In onderstaande tabel worden enkele belangrijke technologieën beschreven die een substantiële impact gaan hebben op de maakindustrie. Er wordt ook een specifieke relatie gelegd met Twente, waarvoor gebruik is gemaakt van informatie van Next Tech Twente[5].

[5] https://twente.com/next-tech-twente

Kansrijke technologieën met impact op de Twentse maakindustie

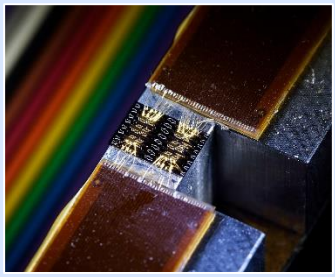
Fotonica

Fotonica betreft de detectie, opwekking en manipulatie van lichtdeeltjes. Lichtdeeltjes hebben veel mogelijkheden voor metingen en uitwisseling van informatie. De verwachtingen van de volgende generatie chips zijn torenhoog. De zogenoemde fotonische chips kunnen apparaten kleiner, sneller en zuiniger maken. De TU/e en de Universiteit Twente behoren tot de top van het wereldwijde onderzoek naar geïntegreerde fotonica. Hier staan onderzoek en ontwikkeling van lichttechnologieën voor communicatie, sensoren en beeldvorming centraal. De ruime mogelijkheden bieden (economische) kansen voor ontwikkeling van een fotonicacluster in Nederland.

Door de sterke link tussen fotonica en de semiconductor industrie profiteren deze twee industrieën van elkaars innovaties. Daardoor is Nederland, met o.a. ASML, NXP en Philips, in een sterke positie met een geschiedenis en ecosysteem rondom de semiconductor, en de bredere elektronica-industrie. In Twente spelen geavanceerde materialen een prominente rol in allerlei toepassing, zoals de digitalisering van de industrie.

De wereldwijde fotonica-industrie groeit naar schatting 40% in de komende vijf jaar (bron: TNO). De markt voor deze chips zal groeien van 13 miljard dollar in 2023 naar 42 miljard dollar in 2028. Nederland heeft hierin internationaal een sterke positie, bijna 300 Nederlandse bedrijven werken aan ontwikkelen en toepassen van fotonicaproducten. Ook investeert Europa in fotonica als sleuteltechnologie, voor economische groei en hoogwaardige werkgelegenheid.

De ontwikkelingen in de komende jaren zullen – in combinatie met de huidige mondiale toppositie van Nederland en honderden miljoenen aan investeringen bieden kansen voor bedrijven binnen de innovatieve maakindustrie. Bovendien is fotonica door de Europese Commissie aangewezen als 'strategische kerntechnologie' en essentieel voor de concurrentiepositie en de toekomst van Europa



Twente herbergt enkele van Europa's grootste onderzoeksinstituten op het gebied van fotonica: Mesa+, Fraunhofer Innovation Platform, Chip Tech Twente, Vakgroep Integrated Circuit Design (bron: Twente.com)

Kunstmatige Intelligentie (AI)

Kunstmatige Intelligentie (of: AI) is een tak van de computerwetenschap die zich bezighoudt met het creëren van systemen die taken kunnen uitvoeren die normaal gesproken menselijke intelligentie vereisen. AI-systemen maken gebruik van algoritmen en modellen om gegevens te analyseren en op basis daarvan beslissingen te nemen of acties te ondernemen.

Kunstmatige intelligentie heeft de potentie om de maakindustrie fundamenteel te transformeren, wat leidt tot efficiëntere, flexibelere en duurzamere productieprocessen. Het kan productieprocessen optimaliseren door parameters zoals snelheid, temperatuur en druk in real-time aan te passen voor maximale efficiëntie. Dit verbetert de efficiëntie en verlaagt de productiekosten. Geavanceerde robots met AI-mogelijkheden zullen complexe taken gaan uitvoeren, zoals montage, lassen en verfspuiten.

Verschillende onderzoeksgroepen aan de Universiteit Twente zijn actief op het gebied van data science en AI, met focus op onderwerpen als machine learning, sensoren en toepassing van AI in gezondheid, veiligheid en productie.. Twente positioneert zich als een hub voor AI-innovatie, met een sterke focus op samenwerking en maatschappelijke impact.

De AI-hub Oost-Nederland, een initiatief van verschillende organisaties, ondersteunt ondernemers en kennisinstellingen die met AI willen doorbreken

Nanotechnologie

De verwachtingen voor de groei van nanotechnologie zijn hoog, met voorspellingen die wijzen op een aanzienlijke toename in de toepassing en invloed van nanotechnologie in diverse industrieën in de komende jaren:

Nanoschaal materialen kunnen leiden tot snellere, kleinere en energiezuinigere elektronische apparaten. Nanotechnologie gaat bijdragen aan efficiëntere en duurzamere energietechnologieën. Voorbeelden zijn verbeterde zonnecellen, waterstofproductie en opslag, en nieuwe materialen voor batterijen.

Ontwikkeling van nanomaterialen zoals koolstofnanobuisjes, grafeen en nanocomposieten kan leiden tot sterkere, lichtere en multifunctionele materialen. Deze kunnen gebruikt worden in de lucht- en ruimtevaart, auto-industrie, en de bouwsector.

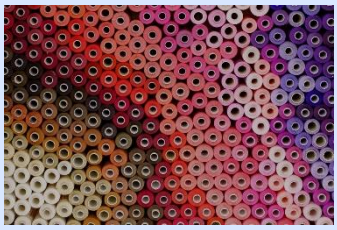
De Universiteit Twente biedt als enige universiteit in Nederland een masteropleiding in nanotechnologie aan. Met deze faciliteiten speelt Twente een cruciale rol in het verkennen en benutten van de mogelijkheden van nanotechnologie, waardoor de impact ervan alleen maar groter zal worden in de toekomst.

Twente herbergt het MESA+ Instituut, een van 's werelds grootste en meest vooraanstaande onderzoeksinstituten op het gebied van nanotechnologie

Materialen

Materiaaltechnologie richt zich op de ontwikkeling van nieuwe materialen en verbetering van bestaande materialen. Dit omvat het bestuderen van de structuur, eigenschappen, productieprocessen en toepassingen van materialen. Het doel is om materialen te ontwikkelen die beter presteren, duurzamer zijn en geschikt zijn voor specifieke toepassingen in onder andere de maakindustrie. Nieuwe ontwikkelingen worden gedreven door de wetenschap, technologische innovatie en maatschappelijke behoeften.

In Twente wordt vooropgelopen in onderzoek naar materialen zoals nanomaterialen, slimme materialen, biogebaseerde materialen, gepersonaliseerde materialen, quantummaterialen en recyclebare materialen. Er zijn verschillende dynamische ecosystemen aanwezig binnen Twente die innovatie op het gebied van materiaaltechnologie stimuleren.



Het ThermoPlastic composites Research Center (TPRC) in Twente is een gespecialiseerd onderzoekscentrum dat zich richt op thermoplastische composieten.

Robotica

Robotica gaat over het ontwerp, de bouw, de werking en het gebruik van robots, die kunnen worden geprogrammeerd om verschillende taken autonoom of semi-autonoom uit te voeren. Robotica combineert elementen van mechanica, elektronica, informatica, kunstmatige intelligentie en andere technische disciplines.

Robotica gaat een cruciale rol spelen in de modernisering en optimalisatie van de maakindustrie, met voordelen die variëren van verhoogde productiviteit en kostenbesparingen tot verbeterde veiligheid en innovatievermogen. In de elektronica-industrie worden robots in toenemende mate gebruikt voor de assemblage van kleine en complexe componenten.

Twente speelt een vooraanstaande rol in de ontwikkeling en toepassing van robotica, met initiatieven zoals TValley, Space53 en het Robotics Centre. In de regio wordt dagelijks gewerkt aan de ontwikkeling van robots, drones en andere onbemande systemen die steeds meer taken automatiseren.

Het Robotics Centre (UT) richt zich op drie belangrijke domeinen: robotica voor de gezondheidszorg, voor de industrie en voor de samenleving.

We verwachten dat er in de komende jaren een groeiende aantrekkingskracht kan ontstaan voor Twente op de grootschalige technologie gedreven maakindustrie. Daar liggen de volgende argumenten aan ten grondslag:

- In Twente is de maakindustrie zeer sterk verweven met de economische structuur, waardoor sprake is van een krachtige brede basis met ook verschillende internationaal toonaangevende bedrijven;
- Er is in Twente een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het innovatieve bedrijfsleven;

- Het Rijk zet stevig in op het behouden en versterken van de Nederlandse hightech maakindustrie en ziet in Twente één van de groeiclusters;
- De gebiedsontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt optimaal vormgegeven om aantrekkelijk te zijn voor de technologie gedreven maakindustrie;
- De stormachtige groei van de semiconductor-industrie werkt stevig door in het Twentse technologische ecosysteem en ook indirect doordat toeleverende ketens moeten meegroeien;
- Om de volgende groeigolf van de halfgeleiderindustrie in Nederland op te kunnen vangen is strategische ruimte nodig met voldoende beschikbaarheid van elektrische energie;
- De drie andere technologieclusters in Nederland kampen met oplopende ruimtetekorten en dat geldt in het bijzondere voor grootschalige bedrijfskavels. De kansen om ruimte te creëren voor grootschalige bedrijven is niet overal (meer) mogelijk.

Op basis van bovenstaande argumenten vinden we het voor de regio Twente aannemelijk dat er een aantrekkingskracht gegeneerd kan worden op technologie gedreven maakindustrie die zich van buitenaf in de regio vestigen. In de periode tot 2040 is het mogelijk om – in combinatie met een goede marktstrategie – 10 tot 15 hectare uit te geven aan bedrijven binnen de doelgroep mét meerwaarde voor het Twentse ecosysteem. Met de ondergrens van bedrijfskavels van 3 hectare netto gaat het dan om 2 of 3 grotere bedrijven die worden aangetrokken.

4.5 Overzicht verwachte ruimtevraag

Voor de doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan de logistieke ruimte op XL Businesspark 2 kan volledig onderbouwd worden op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf. Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is de uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente lager dan het aanbod. Dat betekent dat er ruimte is om voor het XL Businesspark 2 ook ruimte te bieden voor bedrijven van buiten Twente binnen deze doelgroep, die een aantoonbare versterking zijn voor het Twente maakindustrieel ecosysteem.

Verwachte ruimtevraag XL Businesspark 2 tot 2040		**Technologie gedreven maakindustrie**	**Regionaal ondersteunende logistiek**
4.1	Autonome grootschalige ruimtevraag vanuit Twente (o.b.v. prognoses)	Vraag van 16 hectare in het EIB-laag scenario en 31 in het EIB-hoog. Op basis van de economische dynamiek en gronduitgifte in de afgelopen jaren, de gunstige perspectieven en de hoge regionale ambities ligt het hoge EIB-scenario op dit moment voor de hand.	Vraag van 30 tot 50 hectare is groter dan het maximale aanbod van 19 hectare.

4.2	Additionele grootschalige ruimtevraag vanuit Twente (buiten de prognoses)	Extra ruimtevraag door explosieve groei van Twentse maakbedrijven door bovenmatige banengroei: 10 tot 15 hectare Actieve verplaatsing van 2 of 3 Twentse maakbedrijven naar XL Businesspark : 5 tot 10 hectare	
4.3	Aantrekkingskracht Twente op grootschalige technologie gedreven maakindustrie (van buitenaf)	Aantrekkingskracht op technologie gedreven maakindustrie die zich van buitenaf in de regio vestigt: 15 tot 20 hectare	

Hoofdstuk 5 Conclusies ruimtebehoefte

De ontwikkeling van het XL Businesspark 2 in Almelo is 75 hectare aan netto uitgeefbaar bedrijventerrein met kavels vanaf 3 hectare in omvang. De verwachte ruimtevraag is uiteengezet voor de periode tot 2040. Er is een bandbreedte onderbouwd voor de doelgroepen technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. Het aanbod is 75% (56 hectare) voor technologie gedreven maakindustrie en 25% (19 hectare) voor regionaal ondersteunende logistiek.

5.1. Invulling geven aan ruimtebehoefte vanuit Twente

Er is op basis van de prognoses[6] een autonome grootschalige ruimtevraag vanuit Twente van 16 tot 31 hectare voor de technologie gedreven maakindustrie en 30 tot 50 hectare voor de regionaal ondersteunende logistiek. Op basis hiervan kan de geconcludeerd worden dat het logistieke deel van het bedrijventerrein volledig onderbouwd kan worden vanuit de autonome groei in de regio.

Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is de verwachte uitbreidingvraag met een bandbreedte 16 tot 31 hectare vanuit de regio Twente kleiner dan het aanbod van 56 hectare op het XL Businesspark 2. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking voor XL Businesspark 2, omdat er in Twente géén alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven (vanaf 3 hectare).

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij verwachten we voor Twente een additionele ruimtevraag die niet ‘gevangen’ is in de prognose. Additioneel aan de autonome ontwikkeling (in de prognoses) verwachten we dat er bedrijven zijn in Twente die – binnen het sterke vestigingsklimaat – optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkelingen en de opkomst van nieuwe opkomende waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van een ‘explosieve’ groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Het krachtige groeivermogen van het ecosysteem met bedrijven, kennisinstellingen en onderzoeksfaciliteiten, in combinatie met de uitgesproken regionale ambities, ligt hieraan ten grondslag. We verwachten 10 tot 15 hectare netto hectare ruimtevraag als gevolg van explosieve groei Twentse maakbedrijven.

Daarnaast vinden we het voor de regio Twente aannemelijk dat er in de periode tot 2040 tenminste 2 of 3 maakbedrijven zullen zijn die als gevolg van een urgent huisvestingsvraagstuk moeten verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie, waarvoor ondersteuning van de overheid noodzakelijk is. Dat kan een bedrijf zijn die nu van meerdere (gehuurde) locatie opereert en alle activiteiten wilt concentreren op één centrale locatie. We gaan uit van een voorzichtige inschatting van 5 tot 10 hectare netto in de periode tot 2040.

5.2. Regionale economie versterken door in te spelen op (inter)nationale dynamiek

Op basis van de uitgebreide beschouwingen vinden we het voor de regio Twente aannemelijk dat er een aantrekkingskracht gegeneerd kan worden op technologie gedreven maakindustie die zich

---

[6] Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, 2023 (Stec Groep aan Provincie Overijssel)

van buitenaf in de regio vestigen. In de periode tot 2040 is het mogelijk om – in combinatie met een goede marktstrategie – 10 tot 15 hectare ruimte te bieden aan bedrijven binnen de doelgroep mét meerwaarde voor het Twentse ecosysteem. Op basis van de ondergrens van bedrijfskavels vanaf 3 hectare netto gaat het dan om 2 of 3 grotere bedrijven die worden aangetrokken.

Het Rijk ziet Twente, naast Brainport-Eindhoven, Arnhem-Nijmegen en omgeving Delft, als één van de vier regio's met een sterk geconcentreerde en goed georganiseerde hightech maakindustrie. Het Rijk pleit voor meer uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden om bedrijven die belangrijk te zijn voor Nederland te behouden en ruimte te bieden. Twente wordt expliciet genoemd als regio waar de ruimtelijke mogelijkheden verkend gaan worden, ter ondersteuning van de Brainportregio en Zuid-Holland waar nauwelijks nog ruimte beschikbaar is voor deze bedrijven. XL Businesspark 2 kan optimaal worden ingezet om aan dit pleidooi tegemoet te komen. Dat betekent dat Twente met XL Businesspark 2 bijdraagt aan het versterken van de landelijke positie in internationale technologiegedreven productieketens. In de andere landelijke cluster is het beeld wisselend, maar de ruimte die in Twente gecreëerd kan worden is landelijk onderscheidend:

Toptech regio's NL	**Grootschalige ruimtelijke mogelijkheden**
Brainport Eindhoven	De Metropoolregio Eindhoven (MRE) is een krachtige regio die nationaal én internationaal bekendstaat om haar voorlopersrol op het gebied van technologische innovaties. Door het economische succes van de high-techindustrie, blijft de regio groeien. De beschikbare ruimte in de MRE toont een neerwaartse trend en is niet toereikend voor prognoses van de provincie. In de nieuwe programmering voor werklocaties worden nu al keuzes gemaakt om bepaalde typen industrieën niet te faciliteren en de verwachting is dat in de komende jaren nog meer aanscherping van het economisch profiel nodig is. Op dit moment wordt er gekeken naar een samenwerking met omliggende regio's, zoals Noordoost-Brabant en Noord-Limburg om delen van de ruimtevraag op te vangen.
Arnhem-Nijmegen	De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen is een samenwerkingsverband van achttien gemeenten op onder meer het gebied van bedrijventerreinen. Voor de komende jaren niet voldoende passende ontwikkelruimte voor bedrijven beschikbaar. In Nijmegen zijn enkele belangrijk spelers aanwezig, zoals NXP, Nexperia en Ampleon. In Arnhem bestaat er een sterk cluster van energie-gerelateerde bedrijven. Als het gaat om toekomstig aanbod van grootschalige kavels dan is dat zeer beperkt. De enige uitbreiding in met grootschalige kavels in de komende jaren is bedrijventerrein De Grift in Nijmegen met ruimte voor XXL-logistiek en enkele kavels voor regionaal gebonden bedrijvigheid. Verder vormt de afwezigheid van een technische universiteit, zoals in Twente, Eindhoven en Delft een nadeel voor de regio.

Omgeving Delft	Het Delftse kennisintensieve ecosysteem is zeer sterk. Het fungeert als kraamkamer voor innovaties én innovatieve bedrijven. Een van cruciale opgaven voor de ruimere regio is het vinden van geschikte locaties nabij de steden voor de innovatieve maakindustrie. Door de grote druk op de ruimte is dat lastig. In en rond de steden is er voldoende geschikte ruimte is voor (kleinschalige) starters, bijvoorbeeld in broedplaatsen, en voor doorstarters (in fieldlabs). Echter, voor de (grotere) productie moet door bedrijven nog vaak uitgeweken worden naar locaties buiten de stad of zelfs buiten de Randstad. De doelstelling van Delft is om in de periode 2018-2040 100.000 m^2 aan extra bedrijfsruimte te realiseren, en dan met name voor kleine- en middelgrote bedrijven. Dat staat in schril contrast met de ontwikkelmogelijkheden op het XL Businesspark 2.

5.3. Regionale ambitie XL Businesspark 2 vraagt om langjarige en integrale aanpak

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 vraagt om een langjarige en integrale aanpak met een intensieve betrokkenheid van alle stakeholders in de regio. Naast een doordachte ontwikkelstrategie voor de doorgroei van kennisintensieve startups, scale-ups en de volwassen lokale en regionale bedrijven is er bijvoorbeeld ook aandacht nodig voor de tekorten op de arbeidsmarkt, en dan voor het technische segment in het bijzonder. Ook zal nagedacht moeten worden over welke typen bedrijven van buiten de regio een bijdrage kunnen leveren aan het duurzaam economische verdienvermogen van Twente. Deze nieuwe impulsen moeten ook positief gaan uitwerken voor het bestaande bedrijfsleven in de regio.

Om het economisch profiel te kunnen realiseren is in ieder geval aandacht nodig voor de volgende (organisatorische) aspecten:

- Goed weten wat er speelt bij de (grootschalige) Twentse maakbedrijven. Elke gemeenten moet de ambities en knelpunten kennen en op termijn ook bespreken of XL Businesspark 2 een mogelijk alternatief is (en daarmee voorkomen dat ze buiten Twente moeten kijken);
- Marketing- en acquisitiebeleid niet moeten beperken tot de regio, maar ook (inter)nationaal (OostNL, NFIA etc.). Dat vraagt om een stevige organisatie en uitgebreid netwerk;
- Oog voor de regionale arbeidsmarkt. Twentse gemeenten kampen met tekort aan arbeidskrachten, in het bijzonder in technische segment. Het kunnen beschikken over voldoende arbeidsaanbod is voor hightech maakbedrijven een belangrijke vestigingsplaatsfactor;

Ook hoge gebiedskwaliteit belangrijk om investeringen aan te kunnen trekken
In de afgelopen jaren is er meer aandacht gekomen voor het belang van ruimtelijke kwaliteit bij de toekomstige inrichting van Nederland. Dat gaat om het werken aan aangename leefomgevingen: plekken waar het prettig verblijven is (belevingswaarde), plekken die onze natuur en aarde niet uitput, maar voedt en beschermt (toekomstwaarde) en waar we het landschap doelmatig hebben ingericht, zodat verschillende functies elkaar versterken (gebruikswaarde).

Ook grootschalige bedrijfsvestigingen zijn onderwerp van gesprek als het gaat over uitdagingen als de energietransitie, mobiliteitstransitie en klimaatadaptatie. Vaak ontbreekt het aan ruimtelijke kwaliteit: veel verharding, weinig menselijke maat, beperkte levendigheid en veel gemotoriseerd verkeer. Er is een sterke ontwikkeling op gang gekomen in Nederland om te werken aan een betere omgevingskwaliteit voor werknemers, omwonenden en passanten.

Ook de recent vastgestelde landelijke beleidslijn ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen’ streeft naar een integrale benadering voor de ruimtelijke inrichting van dit soort ontwikkelingen. Integraal betekent breder dan alleen economische efficiëntie. De kwaliteitsambities zullen goed geborgd moeten worden in het omgevingsplan, omdat alleen dan een hoge kwaliteit van het werkmilieu nagestreefd kan worden voor de beoogde doelgroepen.

Bijlage 11 Locatiestudie fase 2

LOCATIESTUDIE
XL BUSINESSPARK 2

Fase 2 van de locatiestudie

21 juli 2023

DATUM	21 juli 2023
PROJECTLEIDER	T.B.J. Bremer
OPDRACHTGEVER	Gemeente Almelo
PROJECTNUMMER	20220435
AUTEURS	W. Timmerman, J. Punt, E. van der Aa
STATUS	Definitief

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave **3**
1. Inleiding **4**
2. Locaties **5**

2.1 Locatie 1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo) 6
2.2 Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor) aan overzijde van het kanaal 7
2.3 Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord 8
2.4 Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan overzijde kanaal 9
2.5 Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo) 10
2.6 Locatie 6 XL Businesspark 2 (Almelo) 11
2.7 Locatie 7 Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) 12

3. Beoordeling en vergelijking criteria **13**

3.1 Systematiek vergelijking 13
3.2 Verkeerseffecten 13
3.2.1 Verkeer 13
3.2.2 Aanrijroute 22
3.2.3 Uitstralingseffecten verkeer 23
3.2.4 Aanpassing wegennet 24

3.3 Ecologie 27
3.3.1 Effecten op Natura 2000 27
3.3.2 Effecten op Natuurnetwerk 28
3.3.3 Effecten op beschermde soorten 32

3.4 Landschap 34
3.5 Overige milieuaspecten 44
3.5.1 Milieubeschermingszones 44
3.5.2 Milieuzonering 45
3.5.3 Water 47
3.5.4 Externe veiligheid 48
3.5.5 Meekoppelkansen RES 49
3.5.6 Archeologie 50

3.6 Functionaliteit 50
3.6.1 Aansluiting water 50
3.6.2 Uitbreidingsmogelijkheden 51

4. Scorecard **52**
5. Conclusie **54**
Bijlage 1 **55**
Bijlage 2 **56**
Bijlage 3 **57**

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, zie Bijlage 1. 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.

In het Stec onderzoek wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio onderbouwd. Op basis van deze studie zijn vervolgens programmeringsafspraken[1] gemaakt. Deze zullen opgenomen worden in het provinciaal programma. Hiermee is in beginsel nut en noodzaak voldoende onderbouwd. In het Stec rapport is ook een eerste locatieonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt de locatie XL Businesspark 2 Almelo, vooral vanuit markttechnisch oogpunt, als beste locatie uit het onderzoek. Dit onderzoek geeft een goede richting en basis voor de ontwikkeling van het terrein, maar is nog niet voldoende ook bij de beoordeling van de milieuaspecten (bij het opstellen van een milieueffectrapport (MER)) de locatiekeuze te kunnen onderbouwen. Hierbij dienen de milieubelangen in de locatieafweging integraal beoordeeld te worden.

De locatieafweging inclusief de milieuaspecten vindt in 2 fases plaats. De 1ste fase van deze locatiestudie is reeds afgerond, zie Bijlage 2. Uit de 1ste fase van de locatiestudie zijn op basis van diverse selectiecriteria zeven potentiële locaties in de regio Twente geselecteerd. In principe is een nieuw bedrijventerrein vanuit milieuoverwegingen op deze locaties inpasbaar eventueel na het treffen van maatregelen. Ook geldt voor alle locaties dat zo'n ontwikkeling (milieu)effecten zal hebben. Alle locaties bestaan uit een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein.

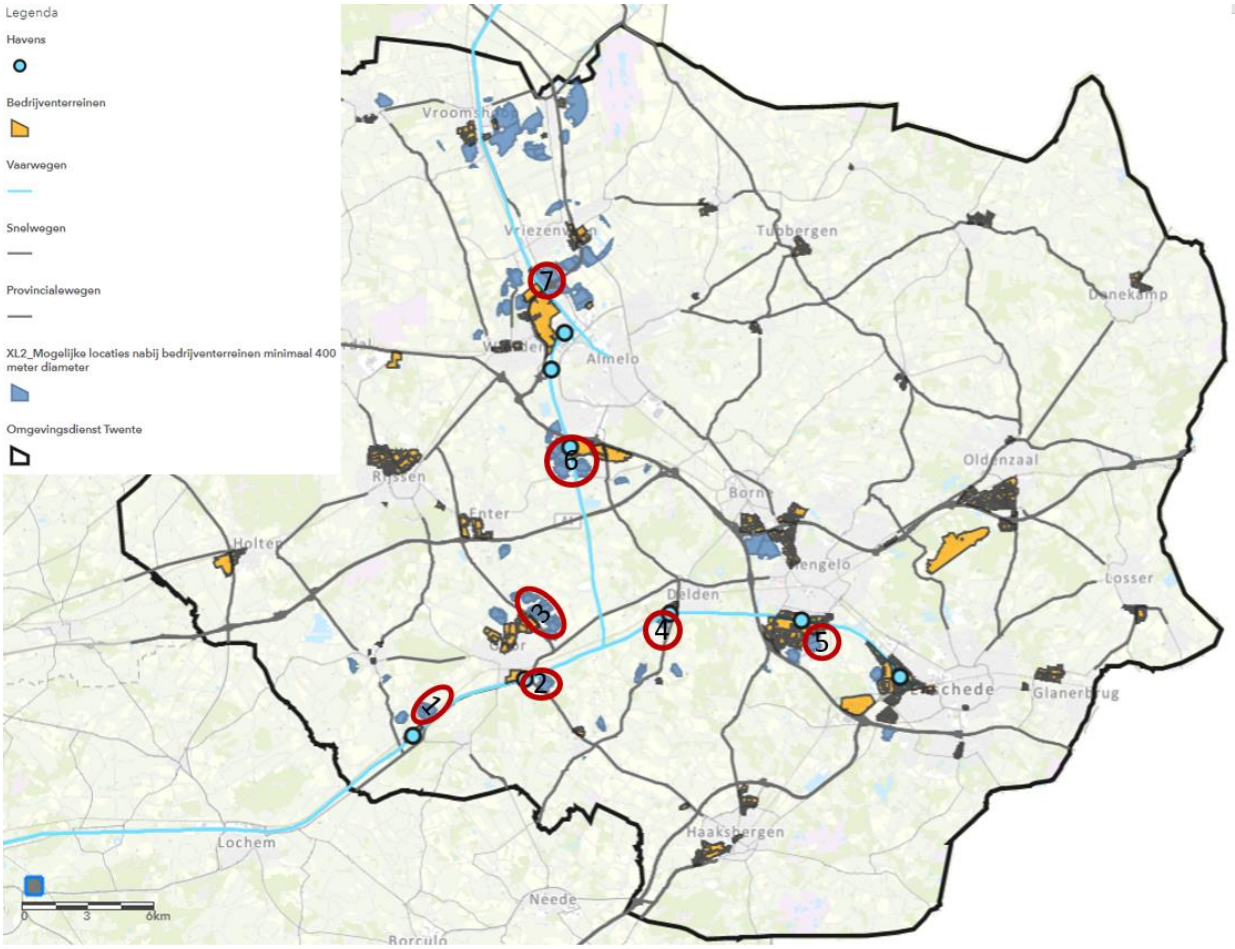
Dit voorliggende document bevat de 2de fase van de locatiestudie, waarin de zeven potentiële locaties in de regio vanuit verschillende milieu- en omgevingsaspecten worden geanalyseerd, vergeleken en beoordeeld met behulp van reeds beschikbare (openbare) data en expert judgement. Om het goed functioneren van het bedrijventerrein mee te wegen wordt een aantal beoordelingscriteria opgenomen om dit te vergelijken, met name gebaseerd op potentiële milieueffecten. Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling zijn in deze fase met name verkeer, ecologie en landschap nader geanalyseerd. Ook is gekeken naar andere milieuaspecten waarvoor ook een korte analyse gegeven is. De analyses en beoordelingscriteria zijn samengevat in een scorecard. De locaties kunnen vervolgens door middel van de scorecard en de analyses met elkaar vergeleken worden. Deze locatiestudie geeft daarmee uitsluitend inzicht in de milieueffecten van de locatiekeuze en is daarmee een van de hulpmiddelen/informatiebronnen bij de daadwerkelijke locatiekeuze.

[1] *Programmaringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 t/m 2026* (april, 2023), versie: definitief

2. LOCATIES

Op basis van de GIS studie uit fase 1 van deze locatiestudie volgden zeven potentiële locaties/zoekgebieden voor locaties. Een overzicht van deze locaties is weergegeven in Figuur 2-1. De locaties zijn:

1. Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
2. Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal
3. Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord
4. Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan de overzijde kanaal
5. Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)
6. Uitbreiding bedrijventerrein XL (Almelo); XL Businesspark 2
7. Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor

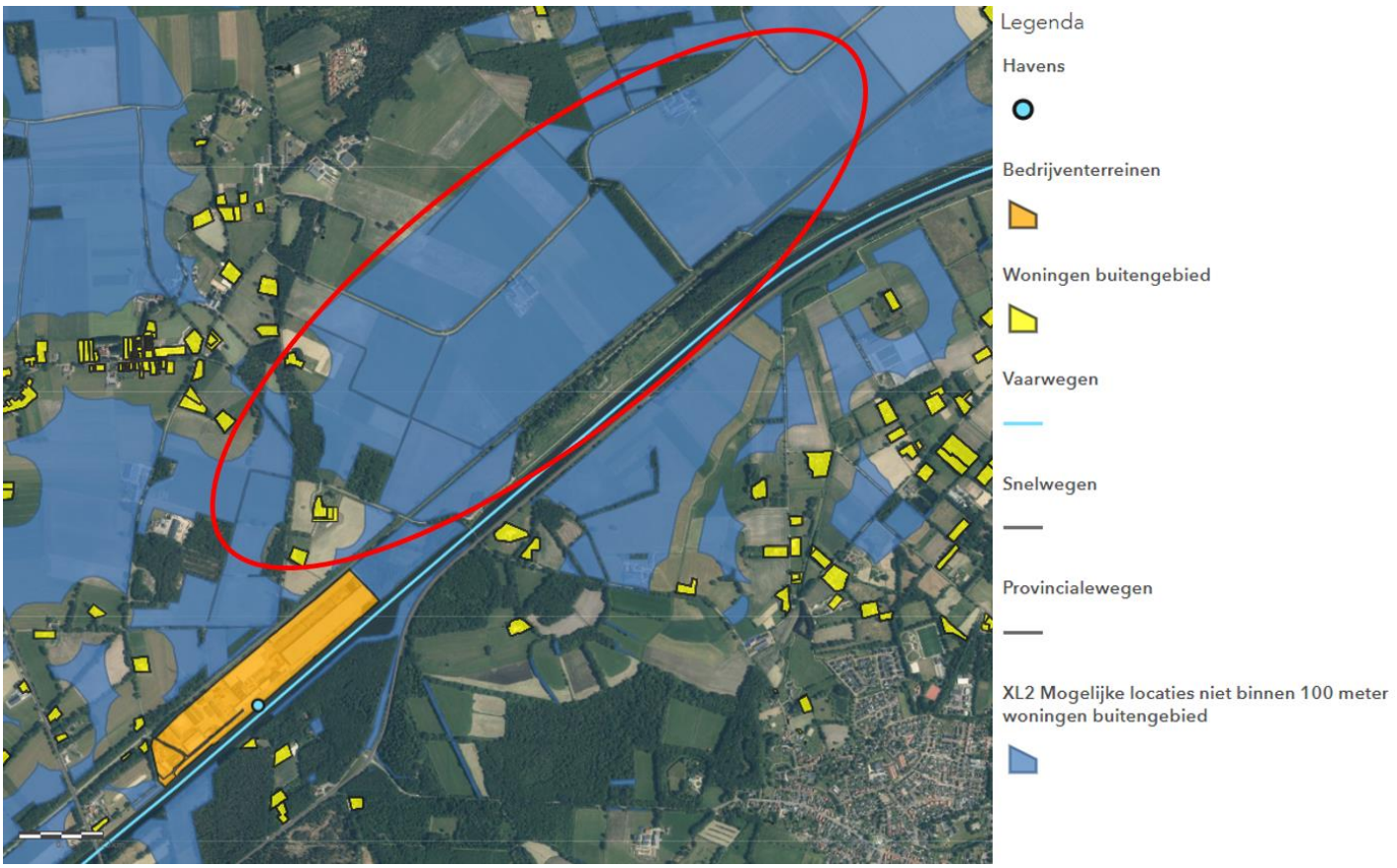


Figuur 2-1 Potentiële locaties (rood omcirkeld) op basis van de GIS analyse

De locaties zijn in de paragrafen hieronder nader beschreven, in Figuur 2-2 t/m Figuur 2-8 zijn de locaties 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 van fase 1; de GIS studie, zie Bijlage 2). Dit geeft het huidige gebruik, de omgeving en potentiële omvang van de locaties weer.

2.1 Locatie 1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)

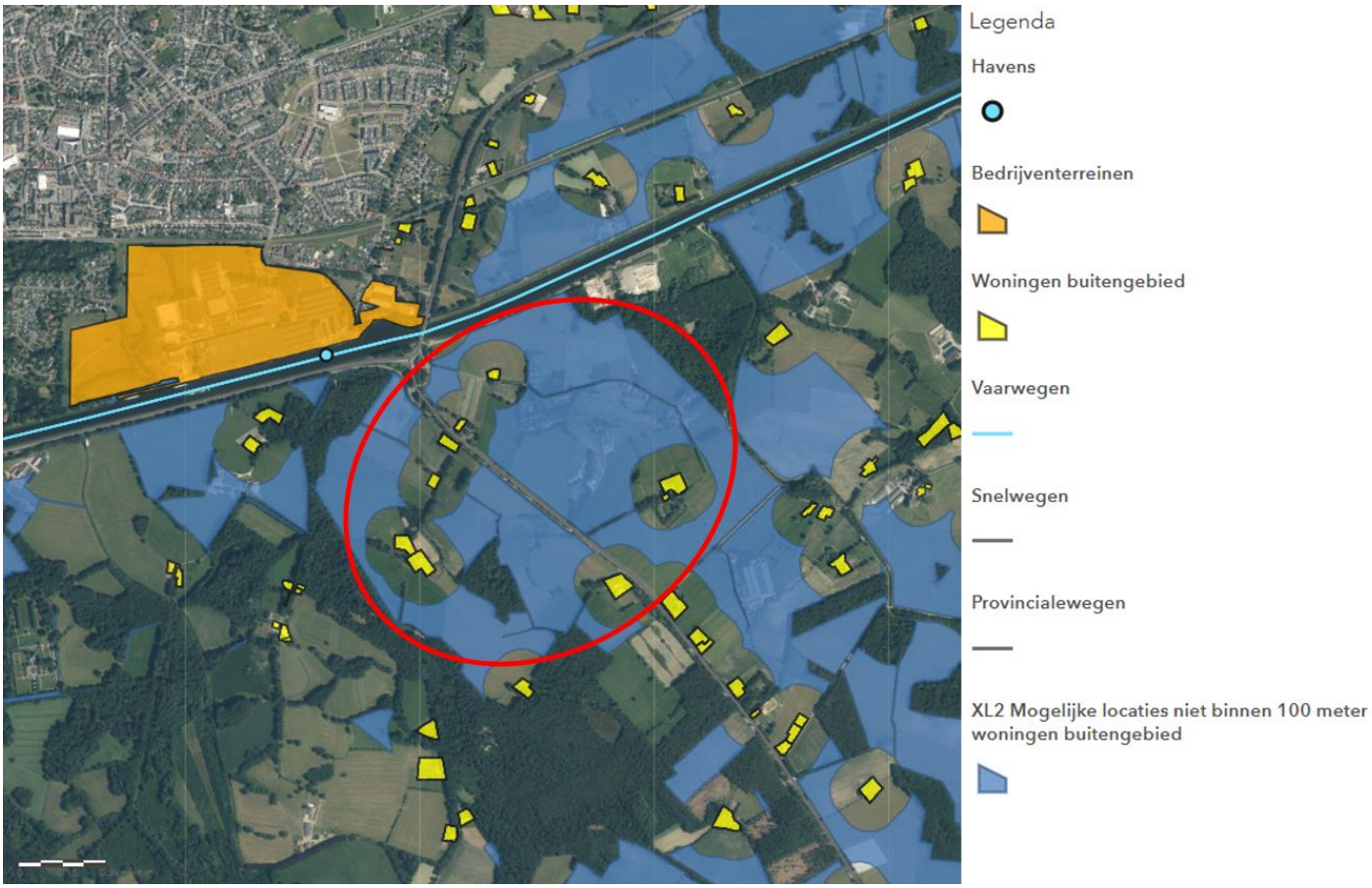
De eerste locatie is een noordoostelijke uitbreiding van het industrieterrein Twentekanaal (Markelo). Het industrieterrein ligt langs het Twentekanaal, heeft een haven en is aangesloten op de N754. De potentiële locatie bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Parallel aan het Twentekanaal lopen een spoor en een hoogspanningsverbinding door de locatie. Langs het Twentekanaal ligt een gebied dat ingericht is als groen en een deel van het gebied heeft een bedrijfsbestemming (maar lijkt niet in gebruik). Aan de overzijde van het Twentekanaal ligt de N346. In het gehele gebied ligt een radarzone waar een maximum hoogte van 45 meter geldt. De locatie heeft meer dan voldoende uitbreidingsruimte om meer dan 120 hectare te bieden.



Figuur 2-2 Locatie 1 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)

2.2 Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor) aan overzijde van het kanaal

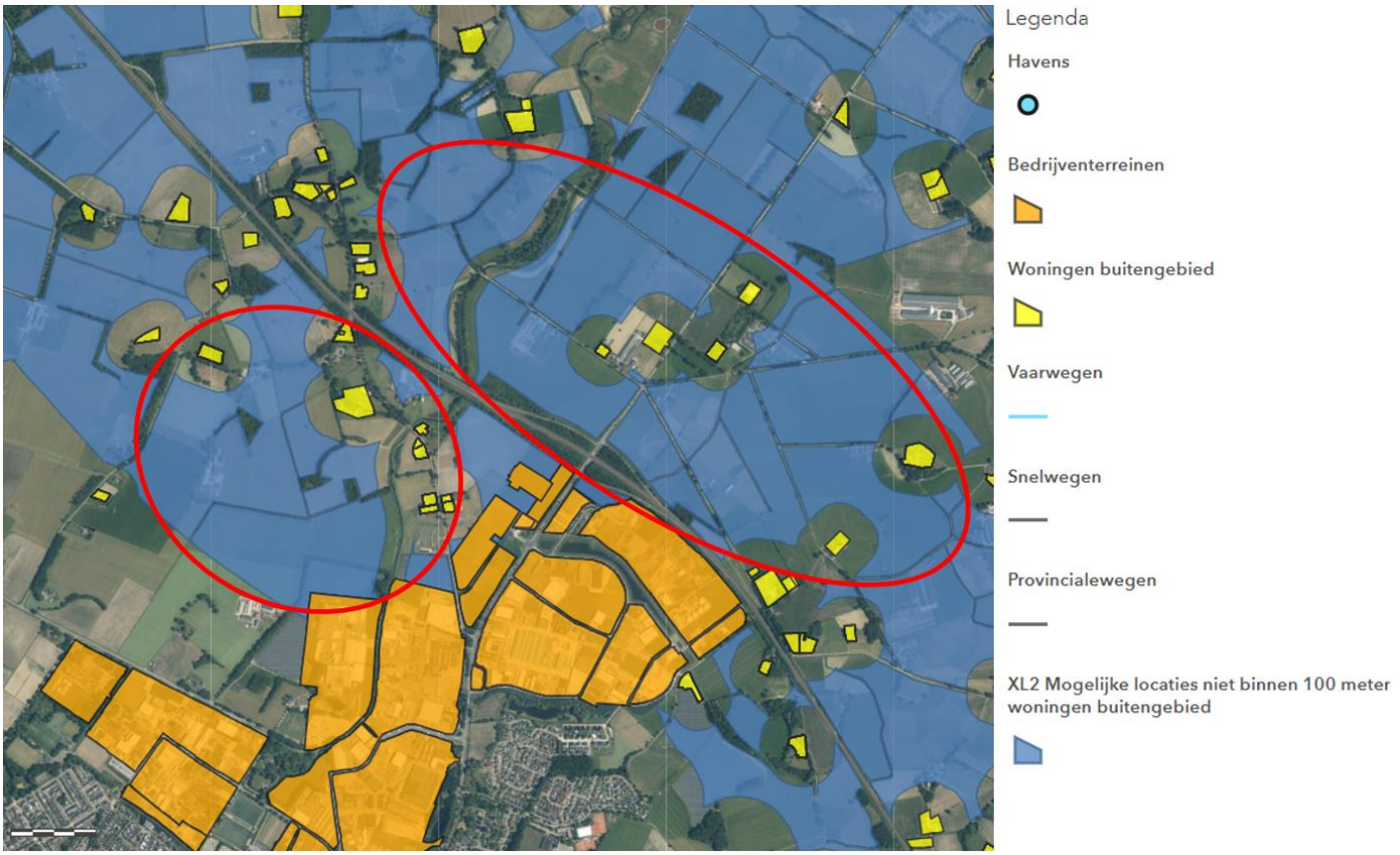
De tweede locatie is een uitbreiding van het industrieterrein Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal. Het industrieterrein Haven ligt aan de zuidkant van Goor. De locatie bestaat uit agrarische gronden, enkele woningen en verspreid zijn bomen aanwezig. De locatie ligt langs het Twentekanaal met een directe aansluiting op de N347. Langs het Twentekanaal liggen de kanaalweg en een hoogspanningskabel. In het gehele gebied ligt een radarzone waar een maximum hoogte van 45 meter geldt. De locatie kan net voldoende ruimte bieden voor uitbreiding tot 120 hectare.



Figuur 2-3 Locatie 2 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal

2.3 Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord

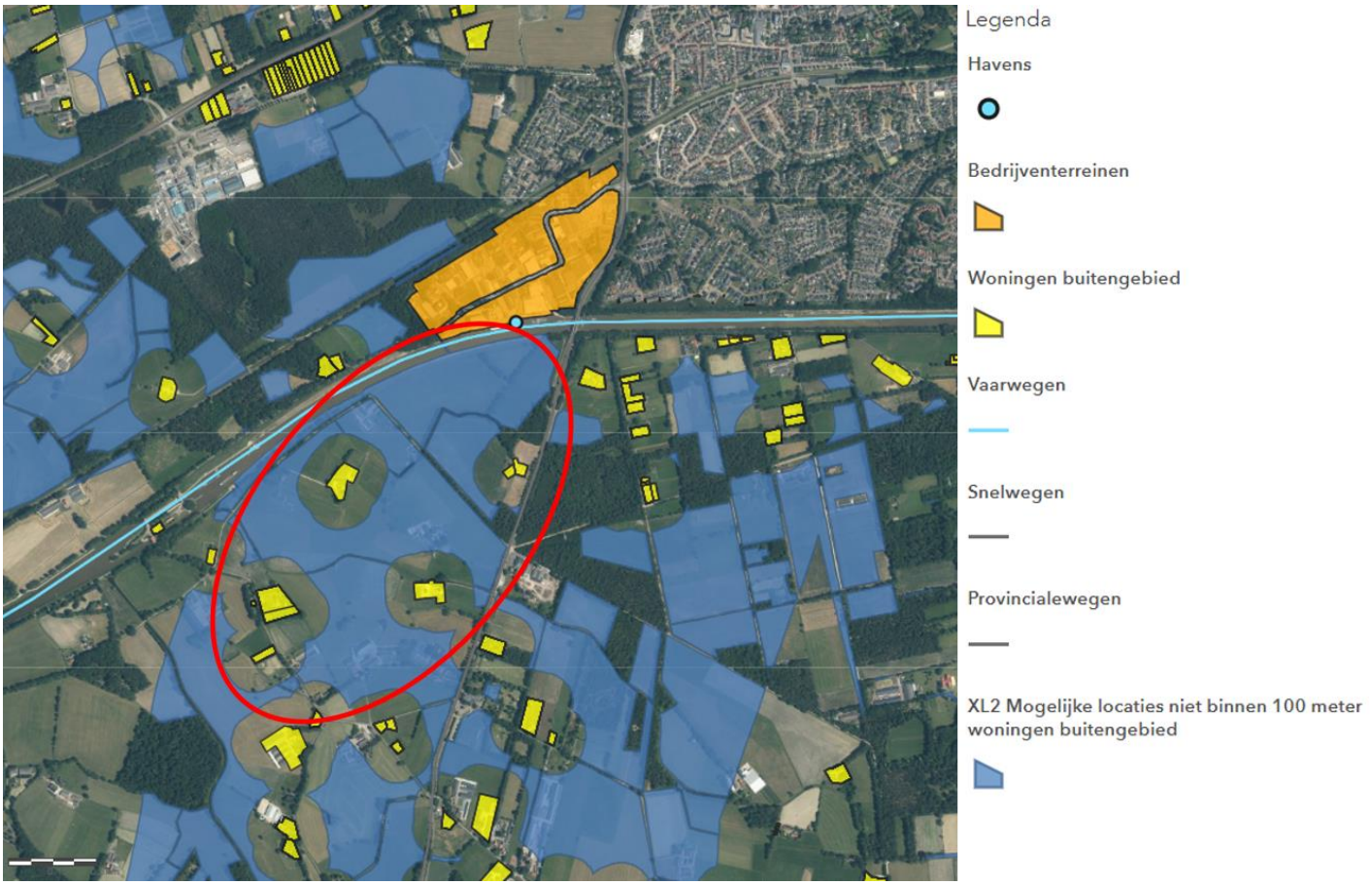
De derde locatie bestaat uit een uitbreiding van het bedrijventerrein Zenkeldamsehoek/Goor Noord. De uitbreiding zal bestaan uit een verdere noordelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Zomerweg en/of uit een uitbreiding aan de overzijde van de N347. Voor de te beoordelen aspecten zullen deze beide opties voor de uitbreiding niet onderscheidend zijn. Het gebied sluit direct aan op de N347. De Haven van Goor is via deze provinciale weg bereikbaar. Het gebied bestaat uit agrarische percelen en enkele woningen. Langs het gebied loopt een hoogspanningskabel en door het gebied aan de overzijde van de N347 ligt een straalpad waar een maximum hoogte van 38 meter geldt. In het gehele gebied ligt een radarzone waar een maximum hoogte van 45 meter geldt. Het gebied biedt meer dan voldoende uitbreidingsmogelijkheden om 120 hectare aan bedrijventerrein te realiseren.



Figuur 2-4 Locatie 3 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord

2.4 Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan overzijde kanaal

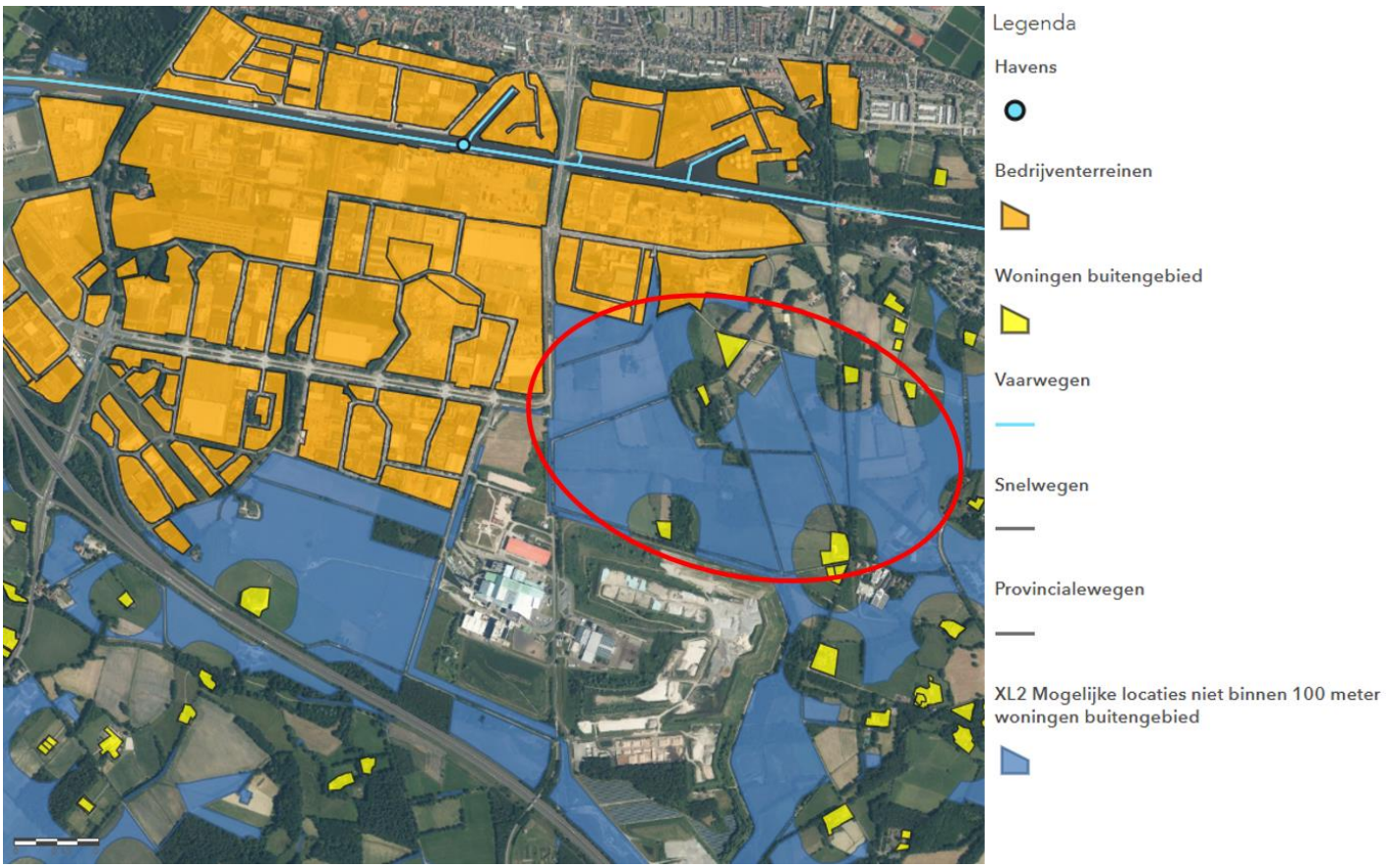
De vierde locatie bevindt zich in Delden en is een uitbreiding van het bedrijventerrein Schneiderbos aan de overzijde van het kanaal. Het terrein ligt westelijk van de N740. Het gebied ligt langs het kanaal. Met de bestaande brug ligt de haven van het bedrijventerrein Schneiderbos op korte afstand. De locatie bestaat uit voornamelijk agrarische percelen met enkele woningen. Langs de locatie en door eventuele uitbreidingsmogelijkheden loopt een hoogspanningskabel. Het gebied biedt voldoende ruimte voor de realisatie van 120 hectare bedrijventerrein.



Figuur 2-5 Locatie 4 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan de overzijde kanaal

2.5 Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

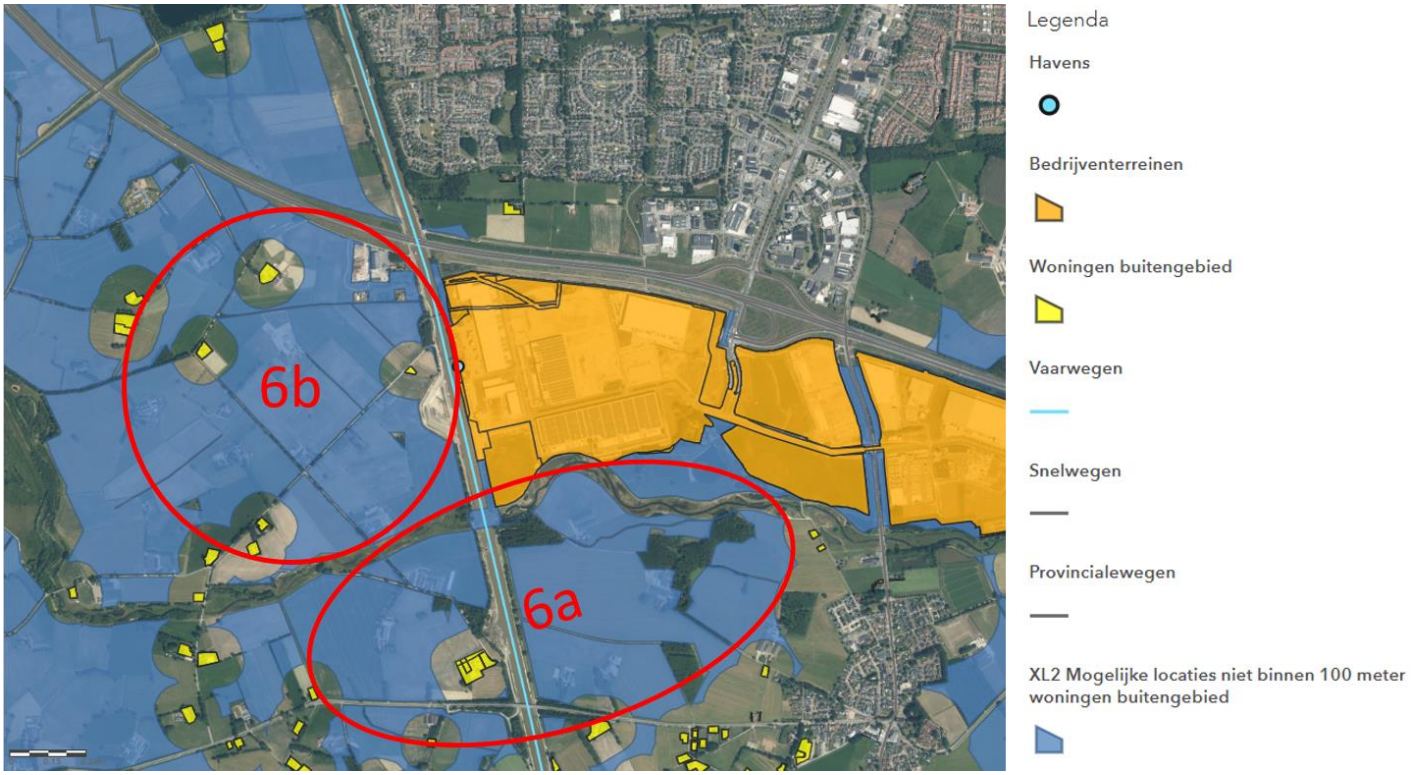
Locatie 5 bestaat uit een oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Twentekanaal in Hengelo, de zuidelijke uitbreiding uit fase 1 is reeds bestemd als zonneveld. Locatie 5 bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Daarnaast zijn een aantal woningen en vier gebieden voor opslag ten behoeve van AKZO aanwezig (op basis van het bestemmingsplan Buitengebied). Ook lopen in de noordwestelijke hoek de locatie een hoogspanningskabel en een stoomleiding. Daarnaast bevindt de locatie zich in een invliegfunnel van het luchtverkeer (waar de maximale bouwhoogte 150 meter t.o.v. NAP is) en een vrijwaringszone bodemdaling (bij bouw dient hier voldaan te worden aan een bodemdaling protocol). Het gebied heeft een grootte van circa 70 hectare.



Figuur 2-6 Locatie 5 indicatie zoekgebied (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

2.6 Locatie 6 XL Businesspark 2 (Almelo)

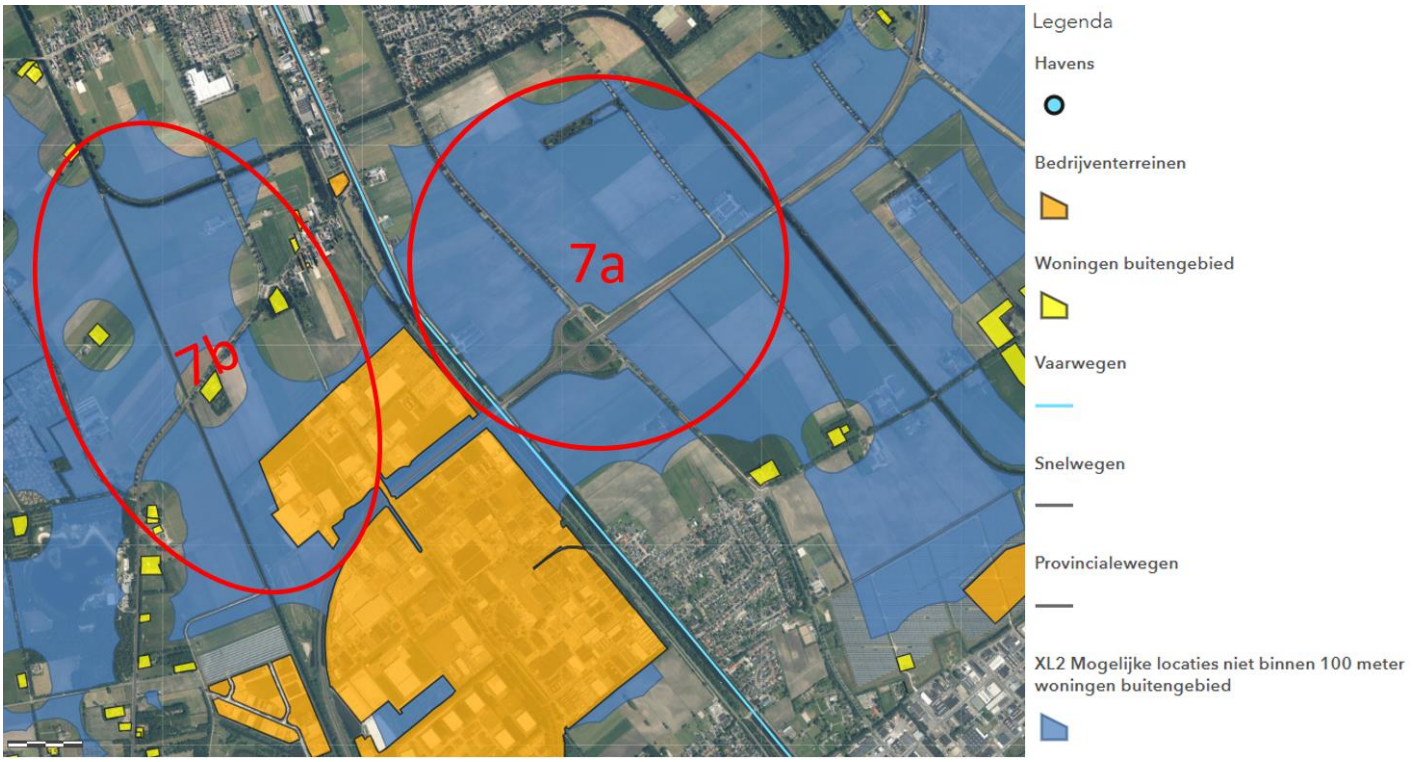
Locatie 6 bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein XL te Almelo. De locatie bestaat vooral uit agrarische gronden, agrarische bedrijven en enkele woningen. Het gebied ligt naast de snelweg en dicht bij de haven van het bedrijventerrein XL. De locatie bestaat uit twee mogelijke uitbreidingen. Doordat deze mogelijke uitbreidingen voor meerdere aspecten onderscheidend zijn is ervoor gekozen om deze uitbreidingen apart te scoren. De potentiële zuidelijke uitbreiding (locatie 6a) moet rekening houden met De Doorbraak, het als natuur ingerichte gebied ten zuiden van het huidige XL Businesspark, dat als compensatie voor het aanleggen van dit bedrijventerrein is ingericht. Ook loopt door de zuidelijke uitbreiding een waterleiding. De potentiële westelijke uitbreiding (locatie 6b) is enkel met een kleine brug verbonden met bedrijventerrein XL, met de huidige infrastructuur dienen vrachtwagens ver om te rijden om de haven van XL te bereiken. Hetzelfde geldt voor de aansluiting met de snelweg. Door de westelijke uitbreiding loopt een aardgasleiding en is in de noordoostelijke hoek het bedrijf Oosterveld gevestigd. De locaties bieden beide meer dan voldoende ruimte om in 120 hectare aan bedrijventerrein te voorzien.



Figuur 2-7 Locatie 6 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein XL (Almelo) uitgesplitst in locatie 6a en 6b.

2.7 Locatie 7 Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo)

De zevende locatie is een uitbreiding van het bedrijvenpark Twente Wendelgoor in oostelijke richting aan de overzijde van het kanaal aan weerszijden van de afslag van de N36 bij de Aadorpweg (locatie 7a) of in noordelijke richting (locatie 7b). De twee mogelijke uitbreidingen hebben verschillende ontsluitingen en zijn verschillend voor meerdere aspecten. Daarom is ervoor gekozen om deze uitbreidingen apart te scoren. Beide gebieden liggen langs het Overijsselsch kanaal (kanaal Almelo – De Haandrik). Het bedrijvenpark Twente Wendelgoor heeft geen haven. Naast de aanleg van een eigen haven kan voor een verbinding gebruik worden gemaakt van de Slachthuiskade/Dollegoor of de Buitenhaven in Almelo. Beide gebieden bestaan met name uit agrarische gronden en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de noordelijke uitbreiding (locatie 7b) liggen ook enkele woningen. Het gehele gebied ligt in een laagvliegroute waar een maximale bouwhoogte van 40 meter geldt. Door het gebied lopen twee hoogspanningsverbindingen en Langs het Overijsselsch kanaal loopt het spoor. Beide gebieden hebben meer dan voldoende ruimte voor 120 hectare aan bedrijventerrein.



Figuur 2-8 Locatie 7 (indicatie zoekgebied rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) uitgesplitst in locatie 7a en 7b.

3. BEOORDELING EN VERGELIJKING CRITERIA

3.1 Systematiek vergelijking

In dit hoofdstuk worden de zoekgebieden voor locaties met elkaar vergeleken op verschillende onderdelen. In beginsel is de gewenste ontwikkeling op alle locaties mogelijk vanuit beschouwde milieu- en omgevingsaspecten, anders was het zoekgebied al eerder afgevallen. Als er op een onderdeel een onoplosbaar effect optreedt, valt de locatie af. **Dit betekent dat de beoordeling met een – of een + niets zegt over voor- of nadelen of het al dan niet voldoen aan grenswaarden, maar of de locatie op dit onderdeel beter of minder scoort dan andere locaties.**

-	Minst geschikt vanuit beschouwde onderdeel
0	Geschikte locatie, maar niet de beste vanuit beschouwde onderdeel
+	Meest geschikt vanuit beschouwde onderdeel

3.2 Verkeerseffecten

De verkeerseffecten zijn gescoord in drie deelthema's. Het eerste deelthema is verkeer waar de score is bepaald op basis van de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid. De lengte van de aanrijroute is het tweede deelthema dit is bepalend voor lokale verkeersemissies. Het derde deelthema is uitstralingseffecten van het verkeer. Dit is bepaald op basis van milieugevoelige objecten langs de aanrijroute. Vervolgens is gekeken naar de gevolgen van aanpassingen aan het wegennet op de verkeerseffecten.

3.2.1 Verkeer

Onderzoeksmethodiek

Per locatie is het aspect verkeer beoordeeld door de effecten op de lokale feitelijke verkeersstructuur in beeld te brengen. In de vorige fase zijn 7 locaties met cirkels aangeduid. Bij het beoordelen van de verschillende locaties is de beoogde ontwikkeling zo goed mogelijk binnen deze cirkels geprojecteerd. Daarbij is uitgegaan van een logische inpassing binnen de bestaande verkeerstructuur.

Vervolgens is de verkeersgeneratie bepaald voor een aantal scenario's. Omdat uiteindelijk verschillende invullingen mogelijk gemaakt kunnen worden is de verkeersgeneratie voor verschillende scenario's bepaald. Gekeken is naar:

- Hoogwaardige maakindustrie
  - 56 netto ha. (70 ha bruto)
  - 80 netto ha. (120 ha bruto)
- Distributieterrein
  - 56 netto ha. (70 ha bruto)
  - 80 netto ha. (120 ha bruto)

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie per type werkmilieu uit CROW publicatie 381, tabel A8. Voor de te onderzoeken functies (hoogwaardige maakindustrie en distributiecentrum) is aansluiting gezocht bij respectievelijk de werkmilieus voor 'hoogwaardig bedrijventerrein' en voor 'distributieterrein'.
Bij het omrekenen van de verkeersgeneratie van weekdag naar werkdag is gebruik gemaakt van omrekenfactor[2] 1,11 voor werkfuncties.

Voor de verdere beoordeling van de locaties is uitgegaan van een worst-case verkeersgeneratie. Dit is de verkeersgeneratie die de grootste verkeerskundige impact heeft. Om die worst-case verkeersgeneratie te bepalen is gekeken naar zowel de totale verkeersintensiteiten per etmaal als naar de voertuigverdeling.

[2] CROW publicatie 381

Vervolgens is per locatie de worst-case verkeersgeneratie toegedeeld aan de wegen in de omgeving. Daarbij is uitgegaan van een toedeling op basis van de huidige verkeersstructuur zonder aanpassingen aan het wegennet. In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op mogelijke aanpassingen aan het wegennet en welke gevolgen dit kan hebben op de verkeer gerelateerde scores.

Het aspect verkeer is uitsluitend op het kenmerk bereikbaarheid beoordeeld. Daarbij is op hoofdlijnen gekeken in hoeverre het extra verkeer vanuit de ontwikkeling leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid en oversteekbaarheid.

Verkeersgeneratie

In de volgende tabellen is de verkeersgeneraties voor de verschillende type werkmilieus voor een bedrijventerrein met een oppervlakte van 56 netto hectare en een oppervlakte van 80 netto hectare voor een gemiddelde weekdag en een gemiddelde werkdag. Voor de beoordeling van het aspect verkeer is de gemiddelde werkdagintensiteit bepalend.

Tabel 3-1 Verkeersgeneratie 56 ha netto (70 ha bruto)

werkmilieu	netto (ha)	Licht (mvt/etmaal)		Middelzwaar (mvt/etmaal)		Zwaar (mvt/etmaal)		Totaal (mvt/etmaal)	
		weekdag	werkdag	weekdag	werkdag	weekdag	werkdag	weekdag	werkdag
hoogwaardig bedrijvenpark	56	9.744	12.960	914	1.216	990	1.317	11.648	15.492
distributieterrein	56	7.560	10.055	510	678	1.450	1.929	9.520	12.662

Tabel 3-2 Verkeersgeneratie 80 ha netto

werkmilieu	netto (ha)	Licht (mvt/etmaal)		Middelzwaar (mvt/etmaal)		Zwaar (mvt/etmaal)		Totaal (mvt/etmaal)	
		weekdag	werkdag	weekdag	werkdag	weekdag	werkdag	weekdag	werkdag
hoogwaardig bedrijvenpark	80	13.920	18.514	1.306	1.736	1.414	1.881	16.640	22.131
distributieterrein	80	10.800	14.364	728	968	2.072	2.756	13.600	18.088

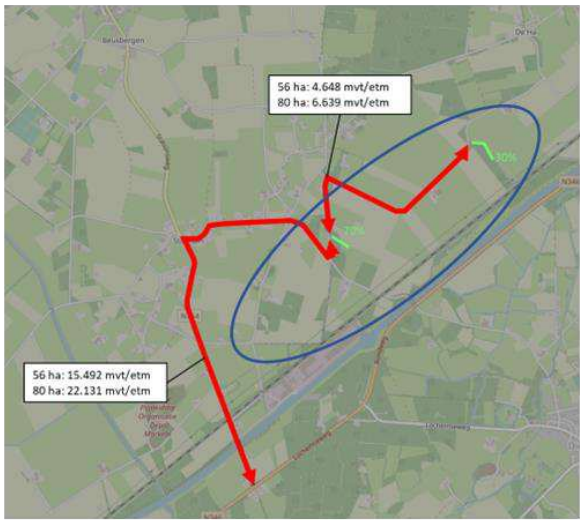
Worst-case verkeersgeneratie

In Tabel 3-2 is te zien dat de verkeersgeneratie bij een hoogwaardig bedrijvenpark met 80 hectare netto uitgeefbaar terrein, de totale omvang en de omvang per voertuigcategorie het hoogst is. Voor een worst-case benadering wordt uitgegaan van een bedrijventerrein met een oppervlak van 80 hectare voor het werkmilieu ‘hoogwaardig bedrijventerrein’.

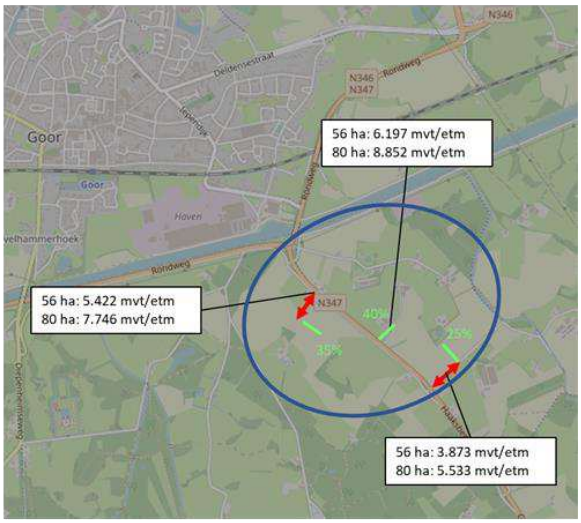
Verkeerstoedeling per locatie

Figuur 3-1 en Figuur 3-2 is een overzicht gegeven van de wegen waarover de verkeersgeneratie per locatie naar verwachting zal worden afgewikkeld tot aan een N-weg (80 km/u) of A-weg. In 5.Bijlage 3 is de verkeersgeneratie per wegdeel in tabelvorm weergegeven.

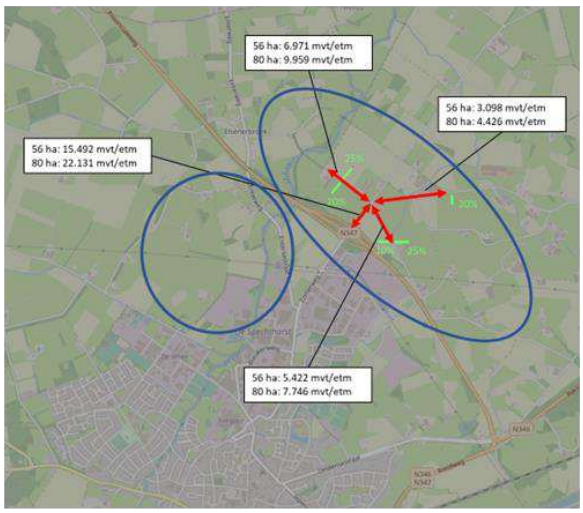
Locatie 1



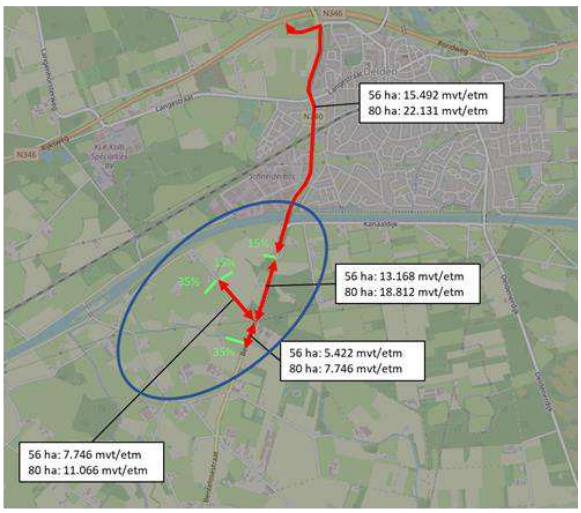
Locatie 2



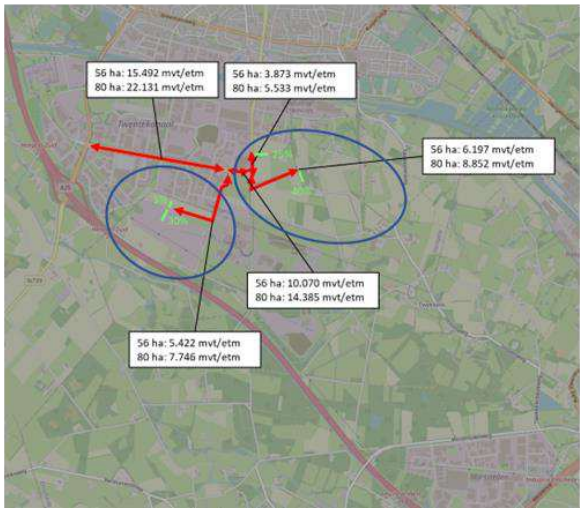
Locatie 3



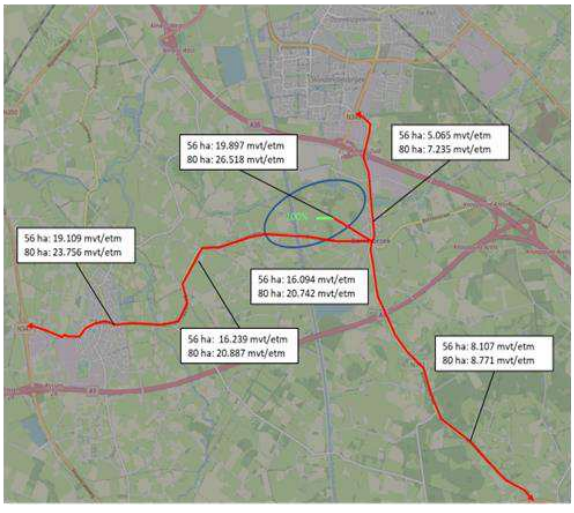
Locatie 4



Locatie 5

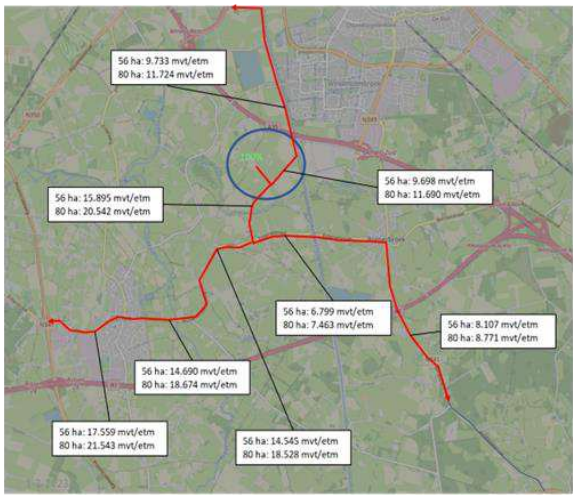


Locatie 6a

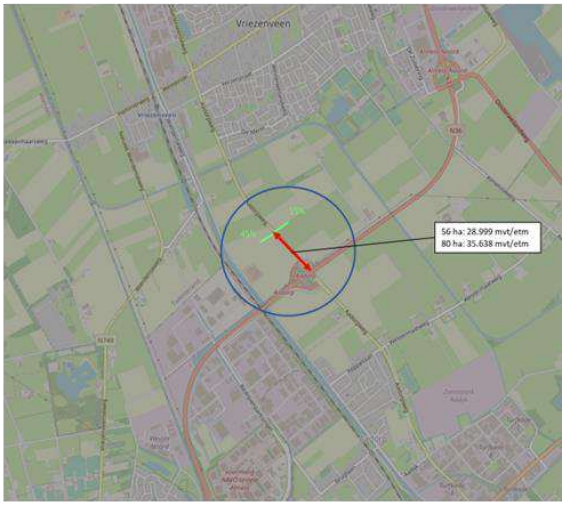


Figuur 3-1 Verkeerstoedeling per locatie

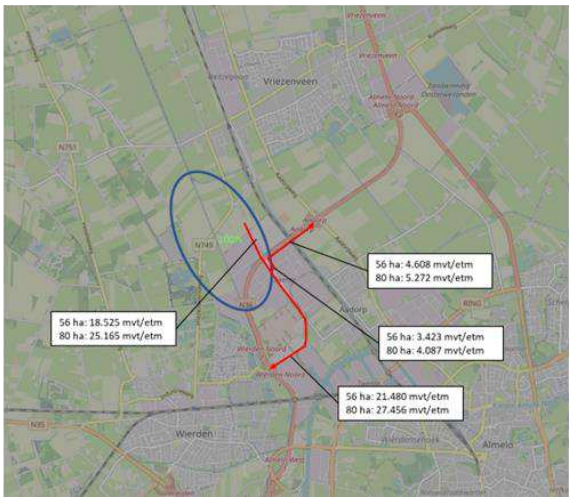
Locatie 6b



Locatie 7a



Locatie 7b



Figuur 3-2 Verkeerstoedeling per locatie (vervolg)

Beoordeling locaties

Om de locaties te beoordelen is gekeken naar de bereikbaarheid van de locaties. Daarbij is de verkeersgeneratie vanuit het plan afgezet tegen de verkeersintensiteiten op de toeleidende wegen in de autonome situatie. Om een beeld te krijgen van de verkeersintensiteiten in de autonome situatie is gebruik gemaakt van het hoge scenario van het Regionaal Verkeersmodel Overijssel[3].

Het beoordeelde zichtjaar is het jaar 2032. Om de autonome verkeersintensiteiten in dit jaar te bepalen, zijn de verkeersintensiteiten van het verkeersmodel geïnterpoleerd uit de jaren 2020 en 2040. Bij het beoordelen van de bereikbaarheid is specifiek gekeken naar de effecten op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid. Hieronder een nadere definitie van deze aspecten:

- Verkeersafwikkeling = de mate waarin de wegen/kruispunten het verkeer vlot kunnen verwerken.
- Verkeersveiligheid = de mate waarin de wegen/kruispunten het verkeer veilig kunnen verwerken.
- Oversteekbaarheid = de mogelijkheid om een weg over te kunnen steken zonder daar lang voor te moeten wachten.

[3] Werkdag model

Per locatie zijn de verkeersintensiteiten in de autonome situatie bepaald en de bijdrage vanuit het plan op die wegen. Voor een aantal wegen zijn vanuit het verkeersmodel geen verkeersintensiteiten bekend. Aangenomen is dat er op die wegen maximaal 1.000 mvt/etmaal rijden op een gemiddelde werkdag.

Locatie 1 (Markelo)
Op de wegvakken 1 t/m 6 neemt de verkeersintensiteit sterk toe. In de bestaande situatie rijdt er zeer beperkt verkeer over deze wegen. Door de planbijdrage neemt de intensiteit hier sterk toe. Aanzienlijke aanpassingen aan de infrastructuur (wegvakken en kruispunten) zijn nodig om de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op deze wegen te kunnen borgen.

Alleen de Stationsweg kan naar verwachting de toename van het verkeer ook na planbijdrage vlot en veilig verwerken.

Tabel 3-3 Verkeersintensiteiten locatie 1 (Markelo)

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Stokkumervlierweg	<1.000	6.639	7.639
2	Oude Borculoseweg, ten noorden van inrit 1,1	<1.000	6.639	7.639
3	Oude Borculoseweg, ten zuiden van inrit 1,1	<1.000	22.131	23.131
4	Diepenheimsedijk	<1.000	22.131	23.131
5	Stokkumerweg, tussen Petersweg en Brinkweg	<1.000	22.131	23.131
6	Stokkumerweg, tussen Brinkweg en Stationsweg	<1.000	22.131	23.131
7	Stationsweg	2.800	22.131	24.931

Locatie 2 (Goor Haven)
De Haaksbergerweg is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met 2x1 rijstroken. Ten noorden van de plan-locatie kruist de Haaksbergerweg met de Rondweg. Dit is een voorrangskruispunt, waarbij verkeer van de Haaksbergerweg voorrang moet verlenen aan het verkeer op de Rondweg.

Normaal gesproken kan een weg van deze wegcategorie en met deze inrichtingsvorm, maximaal circa 20.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. Met een toename van maximaal circa 22.000 mvt/etmaal zullen er naar verwachting knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling op deze weg. Dat geldt ook voor het kruispunt met de Rondweg. Aanpassingen aan dit kruispunt zijn dan ook nodig.

Tabel 3-4 Verkeersintensiteiten locatie 2

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Haaksbergerweg, tussen inrit 1.1 en inrit 1.2	10.388	5.533	15.921
2	Haaksbergerweg, tussen inrit 1.1 en gebied 2	10.388	14.385	24.774
3	Haaksbergerweg, ten noorden van gebied 2	10.388	22.131	32.520

Locatie 3 (Goor Noord)
In de bestaande situatie gaat het bij de wegvakken 1 t/m 3 om relatief smalle erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een lage verkeersintensiteit. Fietsers delen de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer op deze wegen. Als gevolg van de planontwikkeling zal het verkeer op deze wegen sterk toenemen. Maatregelen op wegvakniveau zijn nodig om het verkeer hier vlot en veilig te kunnen verwerken.

De Zomerweg is eveneens een smalle erftoegangsweg, maar fungeert daarnaast ook als een ontsluitingsweg voor de omliggende functies. In de bestaande situatie is een vrijliggend 2-richtingen fietspad aanwezig. In de situatie na planontwikkeling zal de Zomerweg fungeren als verzamelweg voor het bedrijventerrein en al het verkeer (circa 22.000 mvt/etmaal) van de planontwikkeling richting de N437 leiden. Aanzienlijke aanpassingen aan deze weg zijn nodig om het verkeer vlot en veilig te kunnen verwerken.

Het kruispunt Zomerweg – N347 betreft een ongelijkvloerse aansluiting. Deze is naar verwachting voldoende robuust om de toekomstige verkeersstromen na planontwikkeling te kunnen verwerken.

Tabel 3-5 Verkeersintensiteiten locatie 3

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Twickelerweg, ten westen van Zomerweg	<1.000	9.959	10.959
2	Twickelerweg, ten oosten van Zomerweg	<1.000	4.426	5.426
3	Potsweg	<1.000	7.746	8.746
4	Zomerweg, ten zuiden van Twickelerweg	2.300	22.131	24.829

Locatie 4 (Delden)
De Bentelosestraat en de Europalaan maken onderdeel uit van de N740/N741. Het betreft gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom met een 2x1 wegprofiel en vrijliggende fietspaden. Zijwegen met lage verkeersintensiteiten sluiten middels voorrangskruispunten aan op de N-weg en op andere locaties zijn de kruispunten vormgegeven als enkelstrooksrotondes.

Na planontwikkeling komen er circa 22.000 mvt/etmaal bij op deze wegen. Dat is een aanzienlijke toename, waarvoor maatregelen op wegvakniveau noodzakelijk zijn om het verkeer vlot en veilig te kunnen verwerken. Ook de bestaande enkelstrooksrotondes zullen naar verwachting onvoldoende capaciteit hebben om het verkeer na plantontwikkeling goed te kunnen verwerken. Ook hier zijn dus maatregelen nodig.

Tabel 3-6 Verkeersintensiteiten locatie 4

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Nijlandsweg	<1000	11.066	12.066
2	Bentelosestraat, tussen inrit 2.1 en Nijlandsweg	6.568	18.812	25.380
3	Bentelosestraat, tussen Nijlandsweg en inrit 1.1	6.568	22.131	28.699
4	Europalaan, tussen kanaaldijk en Bernhardstraat	6.668	22.131	28.800
5	Europalaan, tussen Bernhardstraat en Galgenmaten	8.671	22.131	30.802
6	Europalaan, tussen Galgenmaten en Langestraat	8.671	22.131	30.802
7	Europalaan, tussen Langestraat en Molenstraat	8.371	22.131	30.502

Locatie 5 (Hengelo)
Het verkeer op de Boekeloseweg en Boekelose Veldweg zal aanzienlijk toenemen na planontwikkeling. Maatregelen zijn nodig om het verkeer op deze relatief smalle wegen vlot en veilig te kunnen verwerken.

De Diamantweg en de Boekeloseweg ten noorden van de Diamantweg zijn in de bestaande situatie gecategoriseerd en ingericht als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom, met vrijliggende fietspaden. Na planbijdrage zal de verkeersintensiteit op deze wegen aanzienlijk toenemen (+ circa 22.000 mvt/etmaal). Ook deze wegen zullen moeten worden aangepast om het verkeer vlot en veilig te kunnen verwerken.

De locatie ligt in de buurt van een bestaand bedrijventerrein met veel oversteekbewegingen over de Diamantweg. Met de ontwikkeling komt de oversteekbaarheid van de Diamantweg mogelijk in gevaar.

Tabel 3-7 Verkeersintensiteiten locatie 5

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Boekelose Veldweg	<1.000	8.852	9.852
2	Boekeloseweg, ten zuiden van Diamantstraat	<1.000	8.852	9.852
3	Boekeloseweg, ten noorden van Diamantstraat	10.514	5.533	16.047
4	Twekkelermarkeweg	<1.000	7.746	8.746
5	Bolderhoekweg	2.460	7.746	10.205
6	Diamantstraat, tussen Boekeloseweg en Bolderhoekweg	10.514	14.385	24.900
7	Diamantstraat, tussen Bolderhoekweg en Toermalijnstraat	10.573	22.131	32.704
8	Diamantstraat, tussen Toermalijnstraat en Opaalstraat	8.279	22.131	30.410
9	Diamantstraat, tussen Opaalstraat en Saffierstraat	8.100	22.131	30.231
10	Diamantstraat, tussen Saffierstraat en Robijnstraat	12.940	22.131	35.071
11	Diamantstraat, tussen Robijnstraat en Haaksbergerstraat	19.660	22.131	41.791

Locatie 6a (XL2-zuid)
De verkeersintensiteit op de Wolker Landen neemt met de komst van het plan zeer sterk toe. In de bestaande situatie is het wegprofiel al smal, met de komst van het plan zijn ingrijpende maatregelen nodig om er voor te zorgen dat de weg het verkeer vlot en veilig kan verwerken. De weg zal verbreed moeten worden en er zullen voorzieningen voor langzaam verkeer moeten worden aangelegd (trottoirs en fietspaden).

Ook de Entersestraat en de Pastoor Ossestraat/Kleine Bunder krijgen met de komst van het plan aanzienlijk veel meer verkeer te verwerken. Met name in de kern zal dit leiden tot verkeersveiligheid- en doorstromingsknelpunten. Ook de leefbaarheid en de oversteekbaarheid in Bornerbroek komt sterk onder druk te staan. Er zijn ingrijpende maatregelen nodig om deze knelpunten te verhelpen. Denk daarbij aan rijbaanverbreding, vrijliggende fietspaden en verkeerslichten.

De knelpunten die te verwachten zijn in de kern van Bornerbroek zullen zich ook in de kern van Enter voor gaan doen met de komst van het plan. Vergelijkbare maatregelen zijn hier nodig om de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling, leefbaarheid en oversteekbaarheid te garanderen.

Het profiel van de Enterseweg en de Bornerbroekseweg buiten de bebouwde kom kent een profiel met vrijliggende fietspaden. De intensiteit neemt ook hier toe, maar naar verwachting zal de weg het verkeer kunnen verwerken. Wel zal de oversteekbaarheid hier verminderen vanwege de toename van de verkeersintensiteit op deze wegvakken. Dit kan leiden

tot knelpunten met langzaam overstekend of invoegend landbouw verkeer. Op sommige kruispunten zijn maatregelen nodig om dit knelpunt te verhelpen.

De verkeerstoename op de Lohuisstraat/Almelosestraat is maar beperkt. De wegen kunnen dit verkeer vlot en veilig verwerken. Ook de oversteekbaarheid komt hier niet in het geding.

Tabel 3-8 Verkeersintensiteiten locatie 6a

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Wolker Landen	4.387	22.131	26.518
2	Entersestraat	5.250	15.492	20.742
3	Bornerbroekseweg	5.395	15.492	20.887
4	Rijssenseweg (centrum Enter)	8.264	15.492	23.756
5	Pastoor Ossestraat/Kleine Bunder (centrum Bornerbroek)	9.323	6.639	15.962
6	Lohuisstraat/Almelosestraat	6.558	2.213	8.771

Locatie 6b (XL2-west)
Het verkeer op de Hoeselderdijk en de Breesegge neemt als gevolg van het plan sterk toe. Op het oostelijk deel van de Hoeselderdijk en de Breesegge is sprake van een ruime verdubbeling. Op het westelijk deel is sprake van 3 maal meer verkeer. Er zijn ingrijpende maatregelen nodig om de verkeer afwikkeling, verkeersveiligheid, leefbaarheid en oversteekbaarheid te vergroten. Zo zal de rijbaan verbreed moeten worden en zijn vrijliggende fietspaden, zeker voor het westelijk deel, aan te raden.

De verkeersintensiteit op de Entersestraat ten oosten van de Hoeselderdijk neemt toe met circa 2.200 mvt/etmaal. Daarmee komt de intensiteit uit op circa 7.500 mvt/etmaal. Maatregelen zijn nodig om de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, leefbaarheid en oversteekbaarheid te verbeteren. Het verkeer op de Entersestraat ten westen van de Hoeselderdijk en het verkeer op de Bornerbroekseweg neemt aanzienlijk toe en komt na het plan uit op circa 19.000 mvt/etmaal. Beide wegen kunnen dit verkeer in principe verwerken. Ook de verkeersveiligheid komt hier niet direct in gevaar vanwege de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden. Wel kan de oversteekbaarheid met name van landbouwverkeer op deze wegvakken een knelpunten worden. Maatregelen zijn nodig om deze te verbeteren. Denk hierbij aan extra rijstroken, in- en uitvoegstroken of verkeerslichten.

In de kern Enter (Rijssenseweg) zal de verkeersintensiteit als gevolg van het plan sterk toenemen tot circa 22.000 mvt/etmaal. Ingrijpende maatregelen zijn nodig om de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, leefbaarheid en oversteekbaarheid te waarborgen. Denk hierbij aan verbreding van de weg, de realisatie van vrijliggende fietspaden en verkeerslichten. De verkeerstoename op de Lohuisstraat/Almelosestraat is maar beperkt. De wegen kunnen dit verkeer vlot en veilig verwerken. Ook de oversteekbaarheid komt hier niet in het geding.

Tabel 3-9 Verkeersintensiteiten locatie 6b

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Hoeselderdijk ten oosten van Zomerdijk	5.051	6.639	11.690
2	Hoeselderdijk ten westen van Zomerdijk	5.051	15.492	20.542
3	Breesegge / Buitenhaven Westzijde	5.085	6.639	11.724
4	Entersestraat ten oosten van Hoenselderdijk	5.250	2.213	7.463
5	Entersestraat ten westen van Hoenselderdijk	5.250	13.279	18.528
6	Bornerbroekseweg	5.395	13.279	18.674
7	Rijssenseweg (centrum Enter)	8.264	13.279	21.543
8	Lohuisstraat/Almelosestraat	6.558	2.213	8.771

Locatie 7a (Wendelgoor Oost)
Voor deze locatie zal de ontwikkeling direct ontsluiten op de Aadorpweg. Het verkeer zal vervolgens in zuidoostelijke richting rijden in de richting van de N36. Hier kan het verkeer ongelijkvloers aansluiten op deze N36. Als gevolg van de verkeerstoename zal de Aadorpweg tussen de aansluiting met het bedrijventerrein en de N36 aangepast moeten worden om het verkeer vlot en veilig te kunnen verwerken. Andere aanpassingen zijn niet nodig op deze locatie.

Tabel 3-10 Verkeersintensiteiten locatie 7

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Aadorpweg	13.507	22.131	35.638

Locatie 7b (Wendelgoor West)
Als gevolg van het plan zal het verkeer volledig in zuidelijke richting ontsluiten via de Bedrijvenparksingel, ten noorden geldt immers een vrachtwagen verbod. De verkeersintensiteit als gevolg van het plan neemt op het de Bedrijvenparksingel ten noorden van de N36 sterk toe van circa 3.000 mvt/etmaal naar circa 25.000 mvt/etmaal. Dit leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid op Bedrijvenpark Twente (ten noorden van de N36). Verbreding van de weg en de realisatie van aparte fietsvoorzieningen is nodig om deze knelpunten op te lossen.

Ten zuiden van het viaduct onder de N36 is het profiel van de Bedrijvenparksingel voldoende breed om de toekomstige verkeersintensiteiten (circa 28.000 mvt/etmaal) op te vangen. Wel zal de verkeersafwikkeling ter hoogte van de kruispunten met de toevoeging van het verkeer van het plan toenemen. Om dit op te lossen zouden de kruispunten kunnen worden voorzien met verkeerslichten.

De verkeersintensiteit op Bedrijvenpark Twente (ten zuiden van de N36) en de Parallelweg neemt als gevolg van het plan ook toe. Hier zal de intensiteit de capaciteit van de benaderen, waardoor op drukke momenten knelpunten kunnen ontstaan met name voor de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer. Met de realisatie van vrijliggende fietspaden zou dit knelpunt kunnen worden verholpen.

Nr.		2032	Plan-bijdrage	Autonoom (2032) + plan
1	Bedrijvenparksingel ten zuiden van N36 – Bedrijvenpark Twente	3.034	22.131	25.165
2	Bedrijvenpark Twente	1.874	2.213	4.087
3	Parallelweg	3.059	2.213	5.272
4	Bedrijvenparksingel tussen Bedrijvenpark Twente en N36	7.537	19.918	27.456

Conclusie

Locatie 7a (Wendelgoor Oost) heeft verkeerskundig de voorkeur omdat relatief weinig maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid van deze locatie te garanderen. Zie onderstaande tabel voor een nadere onderbouwing.

Tabel 3-11 Score verkeer

	beschrijving	score
Locatie 1 Markelo	De capaciteit van veel kleine wegen zal moeten worden vergroot.	-
Locatie 2 Goor-Haven	De capaciteit op Haaksbergerweg en het kruispunt met de Rondweg zal moeten worden vergroot.	0
Locatie 3 Goor Noord	De capaciteit van een aantal wegen zal moeten worden vergroot. De aansluiting op de N-weg is ongelijkvloers. Deze is voldoende robuust om het verkeer na planontwikkeling te kunnen verwerken.	0
Locatie 4 Delden	De capaciteit op een groot deel van het tracé van de N740/N741 zal moeten worden vergroot. Ook zal capaciteit van een aantal bestaande kruispunten moeten worden vergroot.	-
Locatie 5 Hengelo	Veel maatregelen nodig om de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Vooral oversteekbaarheid Diamantweg een aandachtspunt.	-
Locatie 6a XL2 zuid	Zeer aanzienlijke verkeersmaatregelen zijn nodig o.a. in de kernen van Enter en Bornerbroek om de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en oversteekbaarheid te waarborgen	-
Locatie 6b XL2 west	Met name in de kern Enter zijn omvangrijke verkeersmaatregelen nodig om de verkeerskundige knelpunten die veroorzaakt worden door het plan op te kunnen lossen	-
Locatie 7a Wendelgoor Oost	Op slechts een klein deel van de Aadorpweg zal capaciteit van de Aadorpweg moeten worden vergroot. De ongelijkvloerse aansluiting met N36 is voldoende robuust om het verkeer na planontwikkeling te kunnen verwerken.	0
Locatie 7b Wendelgoor West	Op de Bedrijvenparksingel tussen Bedrijvenpark Twente en N36 komt de verkeersafwikkeling op de kruispunten in gevaar. Maatregelen zijn nodig. Denk aan de realisatie verkeerslichten.	-

3.2.2 Aanrijroute

Op basis van de voorwaarden uit fase 1 liggen de locaties op een afstand van ten hoogste 5 km van een snelweg of 3 kilometer van een provinciale weg. Een kortere aanrijroute naar een hoofdweg heeft zowel bedrijfseconomische voordelen als lagere lokale emissies van het verkeer. De rijafstand van de locaties naar een bestaande aansluiting van een hoofdweg (snelweg of provinciale weg) is weergegeven in Tabel 3-12. Omdat het waarschijnlijk is dat het meeste verkeer zich naar een snelweg zal begeven, is ook de rijafstand tot een snelweg gegeven. De aanrijroute is gescoord op basis van de rijafstand tot de hoofdweg, waarbij minder dan 1 kilometer positief wordt beoordeeld, afstanden tussen 1 en 3 kilometer neutraal scoren en voor rijafstanden naar de snelweg van meer dan 3 kilometer wordt als minst gunstig beoordeeld.

Tabel 3-12 Aanrijroute

	Locatie 1 Markelo	Locatie 2 Goor-Haven	Locatie 3 Goor Noord	Locatie 4 Delden	Locatie 5 Hengelo	Locatie 6a XL2-zuid	Locatie 6b XL2-west	Locatie 7a Wendel-goor oost	Locatie 7b Wendel-goor west
Rijafstand tot het hoofdwegennet	1.000 meter*	0 meter	0 meter	0 meter	2.000 meter	2.100 meter*	4.100 meter*	0 meter	2.000 meter*
Rijafstand tot een snelweg (geen provinciale weg)	8.700 meter	8.500 meter	4.500 meter	5.000 meter	2.000 meter	2.100 meter*	4.100 meter*	0 meter	2.000 meter*
Score aanrijroute	-	0	0	0	0	0	-	+	0

Uit Tabel 3-12 blijkt dat wat betreft huidige ontsluiting en aanrijroute locatie 6b het minst geschikt is, locatie 7a ligt het meest gunstig. Op basis van eerste verkenning van maatregelen, lijkt een aanpassing van het wegennet voor de meeste beschouwde locaties uitvoerbaar waarmee de reistijd tot het hoofdwegennet overal acceptabel is.

3.2.3 Uitstralingseffecten verkeer

Bedrijventerreinen hebben een verkeersaantrekkende werking. De aanrijroutes van het beoogde bedrijventerrein zal dan ook een toename aan verkeer kennen (zie paragraaf 3.2). Dit resulteert in uitstralingseffecten op het gebied van geluid. Ook kan het effect hebben op de luchtkwaliteit rond de aanrijroutes. Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Per locatie is gekeken naar de aanrijroutes waar een toename van meer dan 40% is en hoeveel milieugevoelige objecten rond deze wegen aanwezig zijn.

Locatie 1 Uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
De aanrijroute gaat via verschillende wegen naar de Stationsweg richting de N346. Deze aanrijroute gaat langs lintbebouwing. Zonder een aanpassing aan het wegennet of andere maatregelen zal het akoestisch klimaat rond deze woningen verslechteren. Daarom is op het gebied van uitstralingseffecten de locatie gescoord met een -. Met een directe verbinding over het water naar de N346 is dit oplosbaar, zie paragraaf 3.2.4.

Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor)
De locatie ligt naast de N347. De aanrijroute is dan ook zeer kort en er staan geen woningen langs de aanrijroute. Hier worden dan ook geen uitstralingseffecten verwacht en scoort de locatie een +.

Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord (Goor)
Deze locatie ligt langs de N347. De aanrijroute is dan ook zeer kort en er staan geen woningen langs de aanrijroute. Er worden dan ook geen uitstralingseffecten verwacht en scoort de locatie een +.

Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden)
De locatie ligt langs de N740, via de N740 zal het verkeer zich afwikkelen naar de N346. De N740 loopt door Delden. De beoogde ontwikkeling zal voor een merkbare toename aan verkeer op de N740 zorgen. Aangezien rond de N740 verschillende wijken van Delden liggen zal dit zonder mitigerende maatregelen tot uitstralingseffecten leiden. Op het gebied van uitstralingseffecten scoort de locatie een -.

Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)
De aanrijroute gaat over de Diamantstraat naar de N739. Langs de aanrijroutes ligt een bedrijventerrein. Dit wordt niet gezien als milieugevoelig. Op het gebied van uitstralingseffecten scoort deze locatie met een +.

Locatie 6a XL Businesspark 2 (Almelo) zuidelijke uitbreiding
De zuidelijke uitbreiding (locatie 6a) wordt via verschillende wegen door de regio naar de hoofdwegen ontsloten, zie Figuur 3-1 in de verkeersparagraaf. De ontsluiting gaat door verschillende dorpen en zorgt voor uitstralingseffecten. Op het gebied van uitstralingseffecten scoort de locatie een -. Een mogelijke oplossing hiervoor is een aansluiting op XL Businesspark Twente of op de Pastoor Ossestraat zoals benoemd in paragraaf 3.2.4. De uitvoerbaarheid hiervan zal moeten onderzocht worden en is mogelijk niet haalbaar.

Locatie 6b XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding
Het verkeer kan niet afgewikkeld worden over de huidige brug via het XL businesspark. Deze brug is niet bestemd voor doorgaand verkeer en niet geschikt voor zwaar vrachtverkeer. De aanrijroute is hierdoor lang en gaat door Enter of Bornerbroek of langs de wijk Windmolenbroek (Almelo). De ontsluiting zorgt voor uitstralingseffecten en locatie 6b is met een – gescoord. Een mogelijke oplossing hiervoor is een aansluiting op XL Businesspark Twente zoals benoemd in paragraaf 3.2.4.

Locatie 7a Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) oostelijke uitbreiding
De locatie ligt langs de N36. De aanrijroute is dan ook zeer kort en er staan geen woningen langs de aanrijroute. Er worden dan ook geen uitstralingseffecten verwacht. Op het gebied van uitstralingseffecten scoort deze locatie met een +.

Locatie 7b Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) noordelijke uitbreiding
De locatie wordt ontsloten over het bedrijvenpark Wendelgoor. Het bedrijvenpark is niet milieugevoelig en uitstralingseffecten als gevolg van de toename aan verkeer worden niet verwacht. Op het gebied van uitstralingseffecten scoort deze locatie met een +.

Tabel 3-13 Score verkeerseffecten

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Uitstralingseffecten	-*	+	+	-	+	-*	-*	+	+

*Mogelijk oplosbaar met aanpassing wegennet

3.2.4 Aanpassing wegennet
Gezien de grootte van het beoogde bedrijventerrein zijn aanpassingen aan het wegennet niet ondenkbaar, echter aansluiten op bestaande infrastructuur heeft de voorkeur. Indien ver omgereden moet worden naar een bestaande aansluiting kan een aanpassing aan het wegennet de aanrijroute significant inkorten (en verkeer gerelateerde effecten veranderen). Het verkorten van de aanrijroute kan worden gerealiseerd met een kortere route naar een bestaande aansluiting of een nieuwe aansluiting op een hoofdweg. Een aanpassing aan het wegennet is een aanzienlijke verkeersmaatregel hierdoor veranderd de score van paragraaf 3.2.1 Verkeer niet. De scores van de aanrijroute en uitstralingseffecten verkeer kunnen met een aanpassing aan het wegennet wel veranderen. Hieronder wordt beschreven voor welke locaties een aanpassing aan het wegennet een optie kan zijn en welke gevolgen dit heeft op de verkeergerelateerde scores.

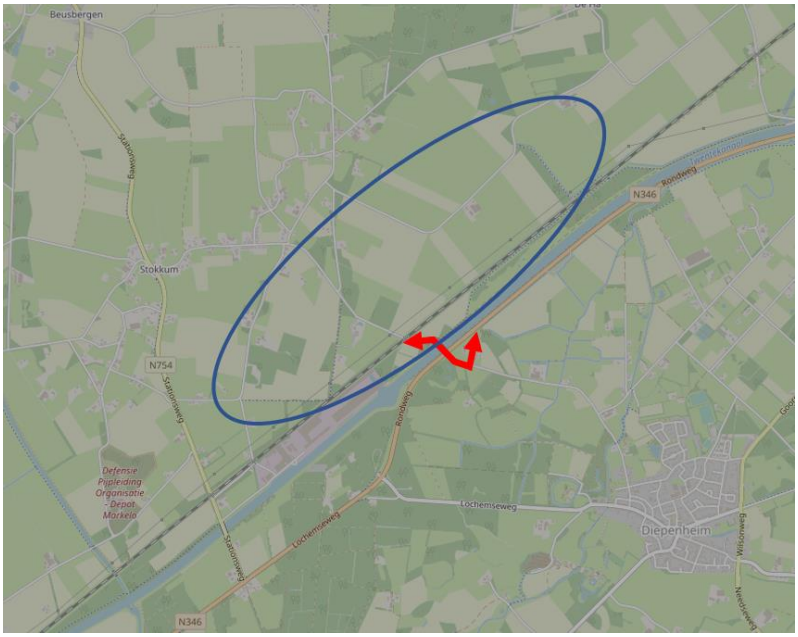
Voor locatie 2 (Goor Haven), locatie 3 (Goor Noord), locatie 4 (Delden) en locatie 7a (Wendelgoor Oost) geldt dat zij al gelegen zijn naast een afslag van een hoofdweg. Een aanpassing aan het wegennet is voor deze locaties niet nodig. Voor de overige locaties kan een aanpassing aan het wegennet de aanrijroute verkorten.

Voor locatie 5 (Hengelo) en locatie 7b (Wendelgoor west) is een aanpassing aan het wegennet niet realistisch. Voor beide locaties geldt dat de route naar de huidige oprit van de rijksweg over een bestaand bedrijventerrein gaat en de route naar de oprit nagenoeg direct is. Een aanpassing aan het wegennet is daarom niet nodig. Een nieuwe oprit naar het hoofdwe-

gennet is vanuit verkeersveiligheid en doorstroming niet realistisch omdat op relatief korte afstand een oprit naar de rijksweg al reeds aanwezig is. Het verkorten van de aanrijroute is voor locatie 5 (Hengelo) en locatie 7b (Wendelgoor west) niet mogelijk. De mogelijkheid voor een aanpassing aan het wegennet voor de overige locaties is hieronder beschreven.

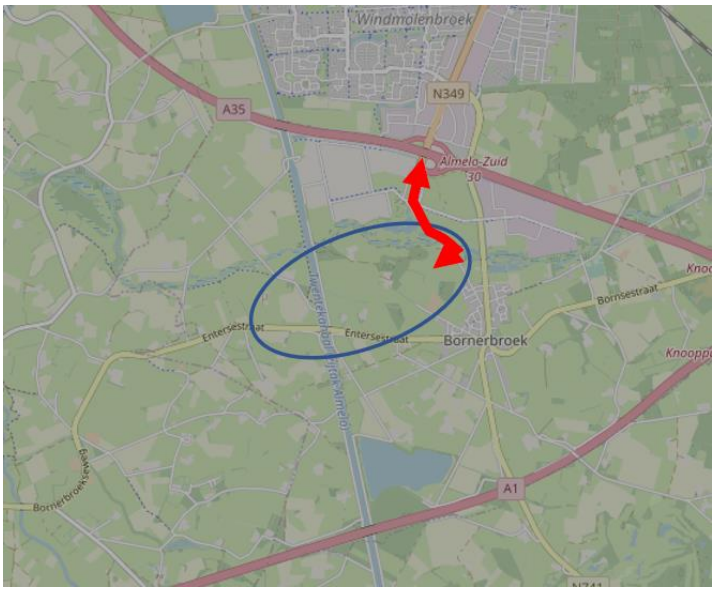
Locatie 1 Uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
Voor locatie 1 (Markelo) kan een nieuwe aansluiting op de N346 een optie zijn om de aanrijroute in te korten. Hiervoor zou de Diepenheimsebrug aangepast moeten worden of een nieuwe brug gerealiseerd moeten worden. Hierdoor kan de aanrijroute naar de hoofdweg verkort worden dit verbeterd de score voor de aanrijroute naar 0 omdat de afstand tot de snelweg nog steeds groot is.

Ook hoeft met de aanpassing niet omgereden te worden door lintbebouwing. Dit verbetert de score voor uitstralingseffecten. Met de nieuwe aansluiting staan enkele woningen langs de aanrijroute. Hiermee verbeterd de score naar een 0. De mogelijkheden en de haalbaarheid van de aanpassing aan het wegennet voor locatie 1 (Markelo) is niet verder onderzocht binnen deze studie.



Figuur 3-3 Aangepaste aanrijroute (rode pijl) ten opzichte van locatie 1 (blauwe cirkel)

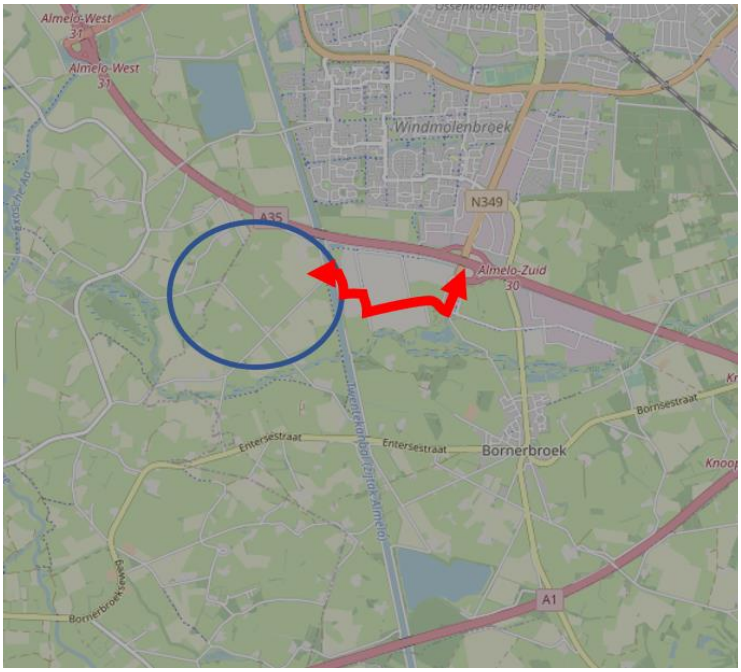
Locatie 6a XL Businesspark 2 (Almelo) zuidelijke uitbreiding
Locatie 6a (XL2-zuid) kan de aanrijroute verkort worden door een nieuwe aansluiting op de Pastoor Ossestraat of een verbinding met Businesspark XL over de Wolbes Landen. De Wolbes Landen is momenteel geen doorgaande weg. Met de aanpassing kan de aanrijroute naar de hoofdweg en de haven verkort worden en hoeft niet omgereden te worden door omliggende dorpen. Met de verandering zal de score voor uitstralingseffecten (verkeer) verbeteren. Langs de Wolbes Landen staan enkele woningen waardoor de score verbeterd naar een 0. De mogelijkheden en de haalbaarheid van de aanpassing aan het wegennet zijn niet verder onderzocht binnen deze studie.



Figuur 3-4 Aangepaste aanrijroute (rode pijl) ten opzichte van locatie 6a (blauwe cirkel)

Locatie 6b XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding

Locatie 6b (XL2-west) kan de aanrijroute verkort worden door de brug-verbinding met Businesspark XL aan te passen. De huidige brug is niet bruikbaar voor doorgaand verkeer en niet geschikt voor zwaar verkeer. Met een aanpassing aan deze brug kan de aanrijroute naar de A35 en de haven verkort worden en hoeft niet omgereden te worden door omliggende dorpen of langs wijken. De mogelijkheden en de haalbaarheid van de aanpassing aan het wegennet zijn niet verder onderzocht binnen deze studie. Wel zijn in de kadernota[4] van de gemeente Almelo de mogelijkheden onderzocht voor aanpassingen aan het wegennet voor deze locatie. Uit dit onderzoek blijkt dat een aanpassing aan de brug een haalbare aanpassing is aan het wegennet.



Figuur 3-5 Aangepaste aanrijroute (rode pijl) ten opzichte van locatie 6b (blauwe cirkel)

[4] Gemeente Almelo (augustus 2022), *Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2*

Tabel 3-14 Veranderingen ten gevolge van de aanpassing wegennet

	Locatie 1 Markelo	Locatie 2 Goor-Haven	Locatie 3 Goor Noord	Locatie 4 Delden	Locatie 5 Hengelo	Locatie 6a XL2-zuid	Locatie 6b XL2-west	Locatie 7a Wendel-goor oost	Locatie 7b Wendel-goor west
Rijafstand tot het hoofdwegennet	200 me-ter*	0 meter	0 meter	0 meter	2.000 meter	1.400 meter*	1.800 meter*	0 meter	2.000 meter
Rijafstand tot een snelweg (geen provinciale weg)	8.700 meter	8.500 meter	4.500 meter	5.000 meter	2.000 meter	1.400 meter*	1.800 meter*	0 meter	2.000 meter
Score aanrijroute	0*	0	0	0	0	0	0*	+	0
Uitstralingseffec-ten	0*	+	+	-	+	0*	+*	+	+

*deze scores zijn veranderd als gevolg van de aanpassing wegennet

3.3 Ecologie

Effecten ten aanzien van het thema ecologie kennen drie deelthema's, namelijk Natura 2000, Natuurnetwerk en beschermde soorten. Hieronder worden de effecten per deelthema per locatie op hoofdlijnen beoordeeld.

3.3.1 Effecten op Natura 2000

Voor alle locaties geldt dat deze op meerdere kilometers afstand van Natura 2000-gebied liggen. Vanwege deze afstand kunnen effecten als verdroging, verstoring of versnippering op voorhand worden uitgesloten en is alleen verandering van stikstofdepositie een relevant effect. De stikstofdepositie op Natura 2000 kan (sterk) dalen bij het opheffen van de agrarische functies en door alleen bedrijven met lage (of geen) stikstofemissies toe te staan.

Ter indicatie is voor een denkbeeldige locatie van 70 hectare in het midden van het onderzoeksgebied een stikstofberekening uitgevoerd.

- Daarbij is uitgegaan van 50% agrarisch grasland en 50% mais. Uitgaande van de geldende bemestingsnormen, geen derogatie en gemiddelde TAN-gehaltes en emissiefactoren, levert dit een jaarlijkse vermeden NH3-emissie op van ruim 1.100 kg. Op vrijwel alle locaties zullen ook stalemissies komen te vervallen. Uitgaande van het opheffen van één rundveehouderij met 120 koeien levert dit nog eens ruim 1.500 kg vermeden NH3-emissie per jaar. Berekening in AERIUS Calculator laat zien dat dit voorbeeld leidt tot een depositie-afname in 16 omliggende Natura 2000-gebieden.
- Een nieuw bedrijventerrein levert vervolgens weer nieuwe stikstofemissies. De gebouwemissies kunnen inmiddels vergaand worden gereduceerd door gasloos te bouwen, maximaal gebruik van zonnepanelen en energieopslag en op het terrein alleen gebruik te maken van elektrisch materieel (vorkheftrucks, etc.). De verkeersgeneratie (licht en zwaar en over het water) zal de komende jaren echter nog niet emissieloos zijn. Dit is gezien het detailniveau van deze locatiestudie niet berekend. Wel is inzicht gegeven in de aanrijroute van het verkeer op land en globaal gescoord in paragraaf 3.5.2 verkeerseffecten. Bedacht moet worden dat de ontwikkelingen zeer snel gaan en dat vrachtauto's en schepen op waterstof of elektriciteit steeds realistischer worden. Bij de uitgifte van bedrijfskavels kan hier ook op gestuurd worden door voorrang te geven (of een lagere m^2-prijs) aan geheel emissieloze bedrijven.

Conclusie

Op alle locaties is sprake van een groot agrarisch "stikstofsaldo", vooral op de locaties 3, 6a en 6b waar veel veehouderijen aanwezig zijn en dus veel stalemissies komen te vervallen. Deze 3 locaties worden daarom op dit onderdeel iets beter beoordeeld dan de andere locaties. Uitgaande van dit saldo kunnen negatieve effecten op Natura 2000 worden vermeden bij een gericht uitgiftebeleid, waarbij gestuurd worden op zo "schoon" mogelijke bedrijven. Waarschijnlijk zal dan per saldo

zelfs sprake zijn van een afname van de stikstofdepositie op vele omliggende Natura 2000-gebieden. Hetzelfde geldt voor de stikstofeffecten van de aanlegfase. De emissies van de inzet van machines, mobiele werktuigen en verkeersbewegingen in de aanlegfase zijn eenmalig en veel lager dan de huidige permanente agrarische emissies.

Tabel 3-15 Score Natura 2000

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendel-goor Oost)	Locatie 7b (Wendel-goor West)
Natura 2000	0	0	+	0	0	+	+	0	0

3.3.2 Effecten op Natuurnetwerk

De effecten op het natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn in onderstaande tabel /figuren weergegeven. Het wegvallen van de agrarische functies leidt tot een afname van negatieve invloeden als verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging, ter plaatse en in de (verre) omgeving. Dit type effect weegt ecologisch zeer zwaar en is in hoge mate bepalend voor het grote verlies aan biodiversiteit in de afgelopen 60 jaar. Rode lijsten met bedreigde soorten worden dan ook in belangrijke mate “gevuld” met soorten die door dit soort factoren geschaad worden. Factoren als verstoring voor geluid, licht en beweging zijn daarentegen qua ecologische impact relatief gering en hebben nog nooit geleid tot opname van een soort op de rode lijst. In veel gevallen wennen soorten snel aan dergelijke factoren indien geluid, licht en/of beweging ongevaarlijk blijken.

Tabel 3-16 Effectbeoordeling NNN

<table>
<tr><td colspan="2">Locatie 1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo) (bron NNN: master (overijssel.nl))</td></tr>
<tr><td> </td><td>Locatie 1 heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor) aan overzijde van het kanaal</td></tr>
</table>

	Locatie 2 grenst aan de west- en zuidzijde aan het NNN. Negatieve agrarische invloeden als verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging zullen afnemen maar extra verstoring door geluid en licht nemen mogelijk toe. Per saldo is het effect licht positief. Bij een natuurvriendelijke inrichting is een grotere verbetering mogelijk.
Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord	
	Locatie 3 wordt doorsneden door de beekloop van de Boven Regge. Negatieve agrarische invloeden als verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging zullen afnemen. Het ligt voor de hand om deze beekloop op te nemen als waterberging en groene drager van het gebied en bij een bredere, natuurvriendelijke inrichting is een ecologische verbetering mogelijk.
Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan overzijde kanaal	
	Locatie 4 heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.
Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)	

	Locatie 5 heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.

Locatie 6a Uitbreiding bedrijventerrein XL Zuid (Almelo)

Locatie 6a wordt geflankeerd door de Bornerbroeksche Waterleiding/De Doorbraak. Deze beekloop is reeds ingericht als circa 70 meter brede natuurzone. Negatieve agrarische invloeden als verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging zullen afnemen.

Locatie 6b Uitbreiding bedrijventerrein XL West (Almelo)

Locatie 6b wordt geflankeerd door de Bornerbroeksche Waterleiding/De Doorbraak. Deze beekloop is reeds ingericht als circa 70 meter brede natuurzone. Negatieve agrarische invloeden als verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging zullen afnemen.

Locatie 7a Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor Oost

Locatie 7a heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.

Locatie 7b Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor West	
	Locatie 7b heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.

Conclusie

De locaties 2, 3 en 6a en 6b hebben raakvlakken met het Natuurnetwerk. Door het opheffen van de agrarische functies zijn positieve effecten op het NNN te verwachten ten aanzien van verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging. Extra verstoring door geluid en licht is echter denkbaar bij inrichting als bedrijventerrein. Door een goed ontwerp en een natuurvriendelijke inrichting en beheer is per saldo een positief effect op het NNN mogelijk.

Tabel 3-17 Score NNN

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)		Locatie 4 (Delden)		Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)		Locatie 6b (XL2-west)		Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
NNN	0	0	+	0	+	0	0	+	0	+	0	0	0

3.3.3 Effecten op beschermde soorten

Onderstaande tabel laat de aanwezigheid van enkele karakteristieke vogelsoorten van oud Twents cultuurlandschap zien op grond van waarneming in de periode 2013-2023 (bron: www.waarneming.nl). Dergelijke soorten kunnen zich zeer waarschijnlijk niet handhaven wanneer dit landschap wordt getransformeerd tot een groen bedrijventerrein. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld vleermuizen, kleine zangvogels en scholeksters die zich prima kunnen handhaven in een groene stedelijke omgeving. De bijzondere soorten in de tabel zijn deels geconcentreerd op de groene agrarische erven, boselementen en (in een aantal deelgebieden) langs de beeklopen. De laatste vier soorten (kievit, wulp, grutto en patrijs) zijn aanwezig op de agrarische percelen.

Tabel 3-18 Karakteristieke soorten van (oud) Twents cultuurlandschap per locatie 2012-2022 (bron: www.waarneming.nl)

	1	2	3	4	5	6A	6B	7A	7B
Kerkuil		x	x					x	x
Steenuil		x	x				x	x	
Middelste bonte specht		x							
Wielewaal			x						
Grote lijster			x			x			
Kievit	x		x		x			x	x
Wulp	x					x	x	x	x
Grutto	x							x	x
Patrijs			x	x	x		x		

Bovenstaande tabel geeft een enigszins geflatteerd beeld omdat de deelgebieden qua indicatieve begrenzing aanzienlijk variëren in omvang. Het grootste zoekgebied (3) herbergt ook de meeste karakteristieke soorten en het kleinste zoekgebied (4) de minste soorten. Een analyse volgens het deelthema 'beschermde soorten' pleit dus hoogstens voor een zo klein mogelijk bedrijventerrein. Wanneer eenmaal een keuze gemaakt is voor een locatie op grond van vele andere criteria, zal door gericht veldonderzoek bepaald moeten worden welke beschermde soorten daadwerkelijk aanwezig zijn.

De ecologische potenties van een groen bedrijventerrein dat natuurvriendelijk ingericht en beheerd wordt, zijn overigens zeer groot, zeker indien bestaande oude groenelementen hierin kunnen worden ingepast. Ter indicatie: in een Utrechtse stadstuin zijn in 2021 maar liefst 1.518 inheemse soorten waargenomen[5]. Inmiddels (2023) staat de teller op ruim 1.800 soorten. Het betreft hier bovendien alleen de bovengrondse biodiversiteit (in Nederland 78% van het totale aantal soorten). Er zijn geen redenen om aan te nemen dat een dergelijk resultaat niet ook op een groen bedrijventerrein kan worden gerealiseerd of zelfs overtroffen. Op een hectare gangbaar agrarisch grasland of mais is een dergelijke score uitgesloten.

Conclusie

Op elke locatie zal de transformatie naar een bedrijventerrein leiden tot het verdwijnen van karakteristieke soorten van Twents cultuurlandschap. Tussen de verschillende locaties bestaan (op basis van de beschikbare gegevens) geen relevante verschillen.

Tabel 3-19 Score beschermde soorten

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6 (XL2-west)	Locatie 7a (Wendel-goor Oost)	Locatie 7b (Wendel-goor West)
Soortenbe-scherming	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[5] *BioBlitz Luc Hoogenstein*. https://waarneming.nl/bioblitz/bioblitz-lucs-huis-tuin-balkon-blauwe-lucht/

3.4 Landschap

Beoordelingskader

De meeste locaties zijn gelegen in een mozaïek van het *Kampenlandschap* en het *Jong ontginningslandschap* (na 1850 ontgonnen). Rond Almelo is tevens sprake van het *Maten- en flierenlandschap* en het *Hoogveenontginningslandschap* (bron: geo.overijssel.nl). Deze landschapstypen vertoonde eeuwenlang grote herkenbare en samenhangende verschillen qua openheid versus beslotenheid, nat versus droog en de daaraan gekoppelde vormen van (agrarisch) grondgebruik. Ook de oorspronkelijke wegen-, verkavelings-, bebouwings- en beplantingspatronen waren karakteristiek voor de verschillende landschapstypen, evenals de koppeling van akkerbouw (rogge, gerst, tarwe, haver, etc) aan de hoger gelegen essen en grasland in de lagere delen.

Dit Twentse landschap is de afgelopen decennia ingrijpend gewijzigd door stedelijke ontwikkelingen en (vooral) ruilverkavelingen en agrarische intensivering. Het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen is vervaagd of zelfs geheel verdwenen. Om de landschappelijke kwetsbaarheden en kwaliteiten te beoordelen is per locatie onderzocht in welke mate de samenhang en herkenbaarheid van historische landschappelijke structuren en patronen is veranderd sinds 1955 (bron: www.topotijdreis.nl) . Het gaat daarbij om wegen-, kavel-, bebouwings- en waterpatronen en de veelal daaraan gekoppelde beplantingspatronen. De vergelijking met 1955 is een keuze, op grond van de volgende overwegingen. Begin 30'er jaren was er in Twente nog sprake van veel woeste gronden (heide en moeras) en moest het Twentekanaal deels nog gegraven worden. Vanaf ongeveer 1960 waren de ontginningen van de woeste gronden geheel afgerond, was het in de 30'er jaren aangelegde bos herkenbaar als bos en kwam tevens de ruilverkavelingsmachine stevig op gang. Daarna leidde de voortdurende agrarische intensivering tot het huidige eenvormige landschap met vrijwel uitsluitend engels raaigras, mais en grote stallencomplexen.
Rond 1955 was in het onderzoeksgebied het door velen hooggewaardeerde, kleinschalige en besloten Twentse landschap nog grotendeels herkenbaar hoewel dit landschap op een aantal locaties slechts kort heeft bestaan. Het Twentekanaal was inmiddels als nieuwe structuurdrager in het landschap aanwezig en in gebruik. 1955 kan voor dit onderzoeksgebied dus gezien worden als (alweer) een nieuw "kantelpunt" in de landschappelijke veranderingen.

Onderzoek per locatie

Locatie 1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)

De boselementen langs de randen zijn grotendeels bewaard gebleven. In het centrale deel is het oorspronkelijke fijnmazig verkavelde landschap met vele opgaande kavelgrensbeplantingen veranderd in een open vlakte met grote agrarische bedrijfsgebouwen en deels mais.

1955

2021

Figuur 3-6 Historische kaart locatie 1

Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor) aan overzijde van het kanaal

De boselementen langs de randen zijn grotendeels bewaard gebleven. In het centrale deel is het oorspronkelijke fijnmazig verkavelde landschap met vele opgaande kavelgrensbeplantingen en veel microreliëf sterk verschraald maar nog steeds herkenbaar. De bebouwingsdichtheid is sterk toegenomen. De afwisseling van akkerbouw en grasland is nog altijd aanwezig, maar de akkerbouw bestaat volledig uit mais en is ook niet meer gekoppeld aan de hoger gelegen essen.

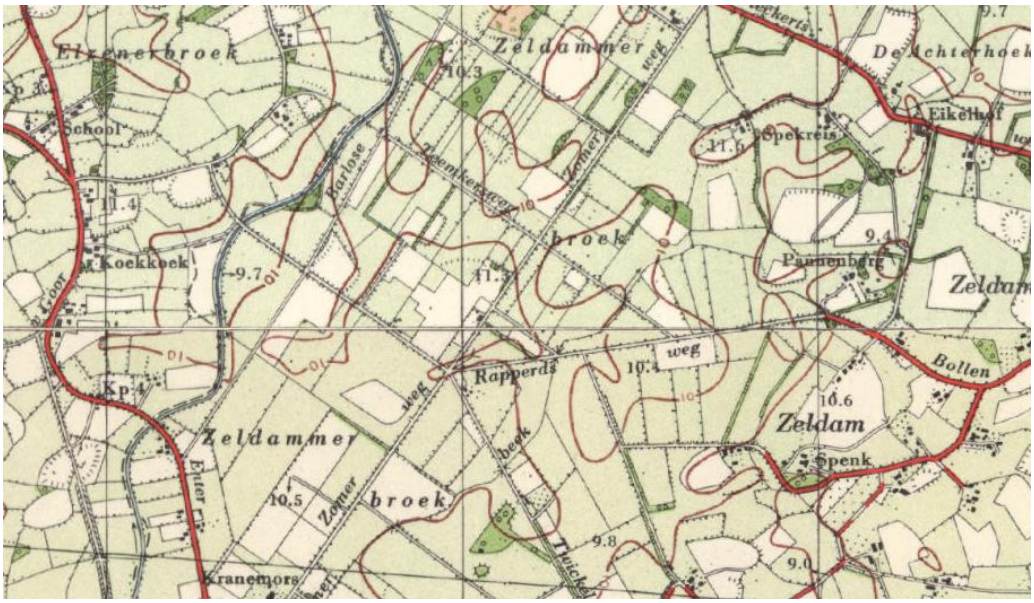
1955

2021

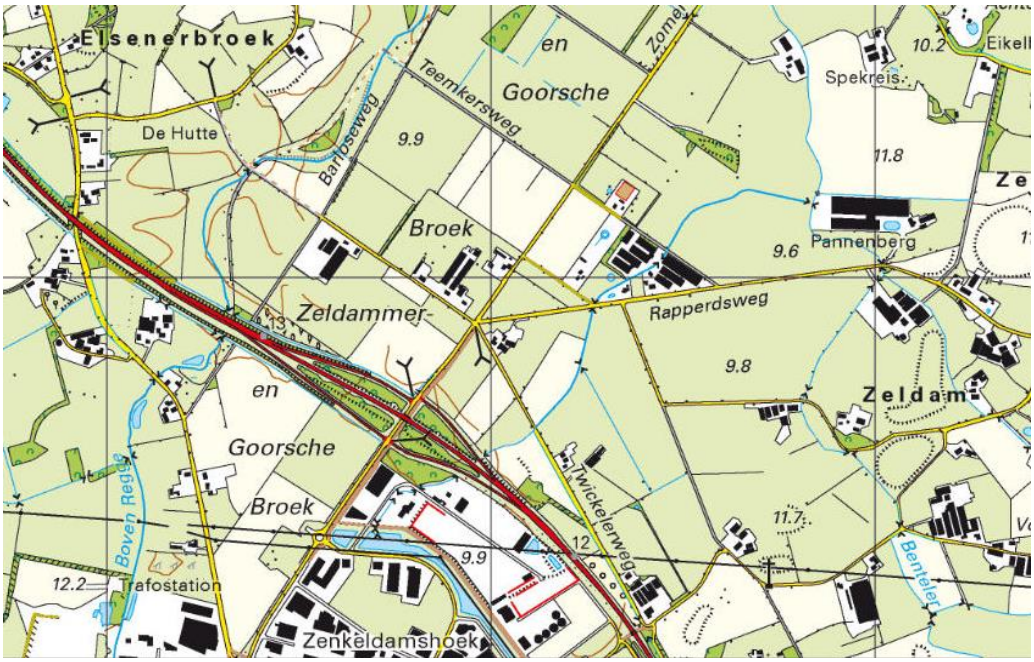
Figuur 3-7 Historische kaart locatie 2

Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord

De waterlopen en de rationele wegenstructuur zijn grotendeels nog aanwezig, evenals een aantal grotere boselementen. De kavelstructuur en het daaraan gekoppelde beplantingspatroon zijn echter veel grootschaliger geworden en daarmee ook het landschap. Verder is de agrarische bebouwingsdichtheid fors toegenomen. De nieuwe N347 is door de groene inpassing beperkt zichtbaar in het landschap.



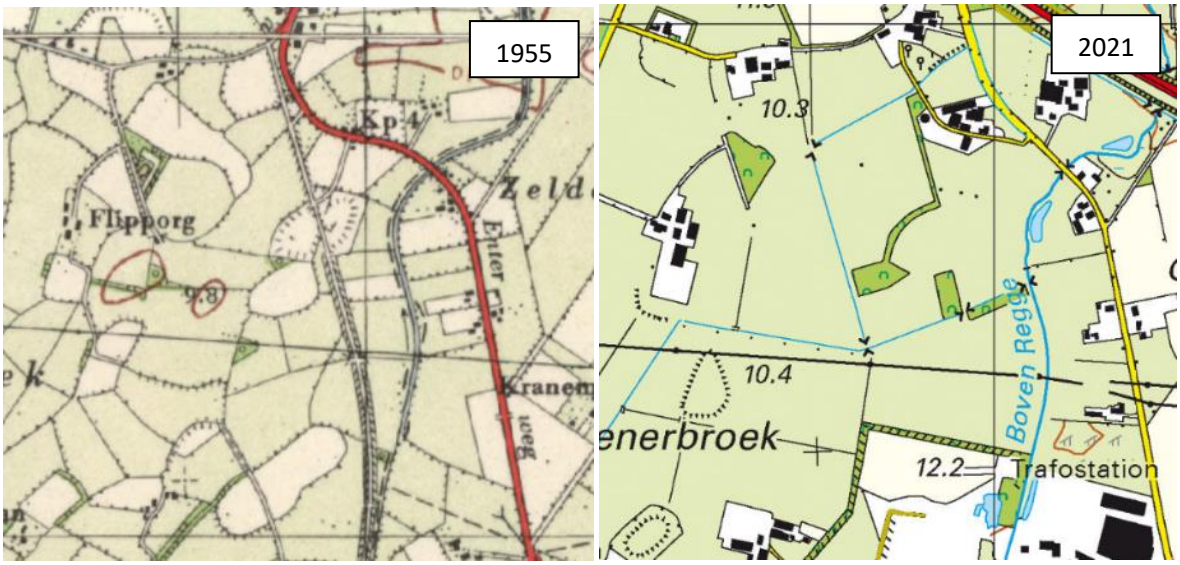
1955



2021

Figuur 3-8 Historische kaart locatie 3

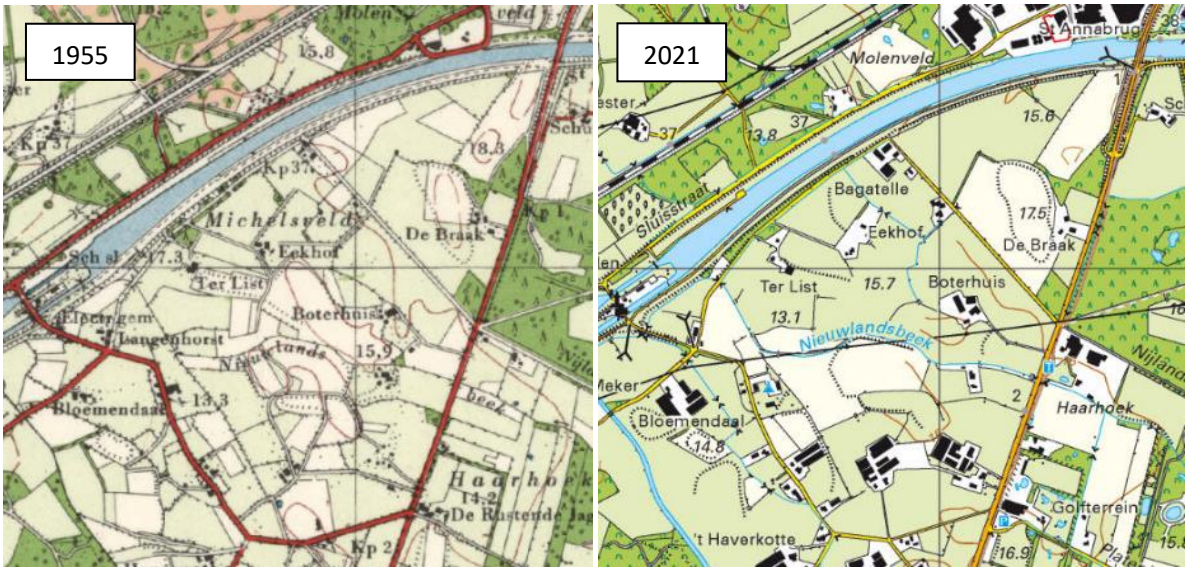
Ten zuiden van de N347 is het landschap bijna onherkenbaar veranderd en vormt alleen de loop van de Boven Regge nog een aanknopingspunt. Het historische kavelpatroon en het daaraan gekoppelde beplantingspatroon is volledig getransformeerd in een intensief agrarisch productielandschap met grote bebouwingscomplexen.



Figuur 3-9 Historische kaart zuidelijk van N347

Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan overzijde kanaal

Het vroegere microreliëf en fijnmazige kavelpatroon zijn nog enigszins herkenbaar, maar het daaraan gekoppelde beplantingspatroon is inmiddels sterk uitgedund en gefragmenteerd. Wat vooral opvalt is de sterk toegenomen agrarische bebouwingsdichtheid.

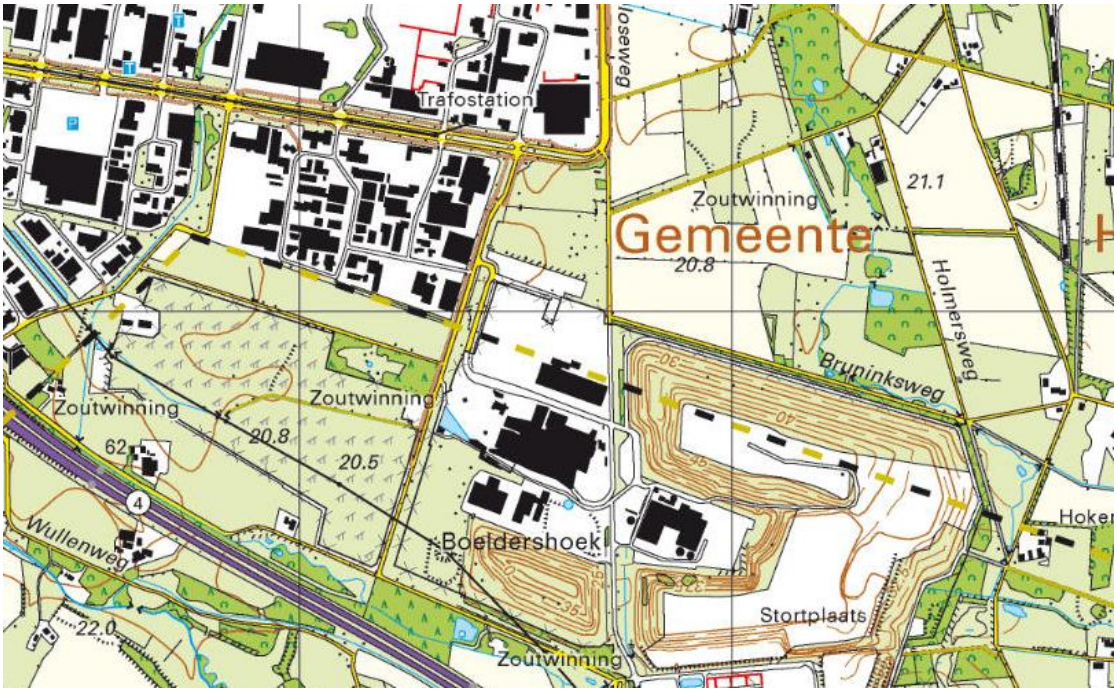


Figuur 3-10 Historische kaart locatie 4

Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

Dit landschap is sterk verstedelijkt met een bedrijventerrein, een vuilstort en een zonnepark. Alleen in de noordoosthoek is nog iets herkenbaar van het vroegere kavel- en beplantingspatroon.

1955



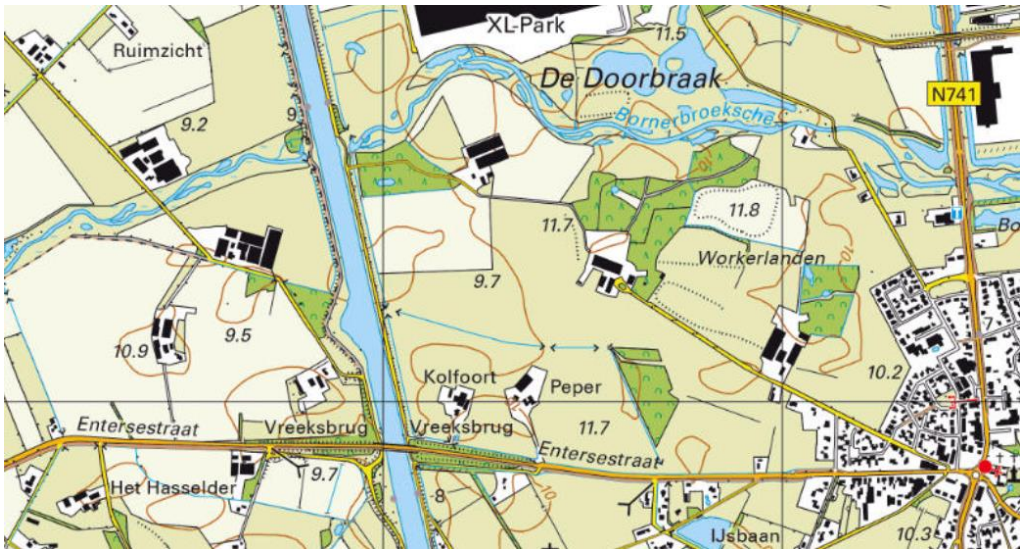
2021

Figuur 3-11 Historische kaart locatie 5

Locatie 6a Uitbreiding bedrijventerrein XL Zuid (Almelo)

Het eeuwenoude, kleinschalige, halfopen landschap met kleine essen, kavelgrensbeplantingen en micro-reliëf is deels verdwenen. De boselementen zijn deels bewaard gebleven. De natuurzone langs de Doorbraak aan de noordrand is een nieuwe structuurdrager van het landschap geworden maar deze valt op afstand (nog) niet op. Het recente XL-park zal eveneens steeds zichtbaarder worden in het landschap.

1955



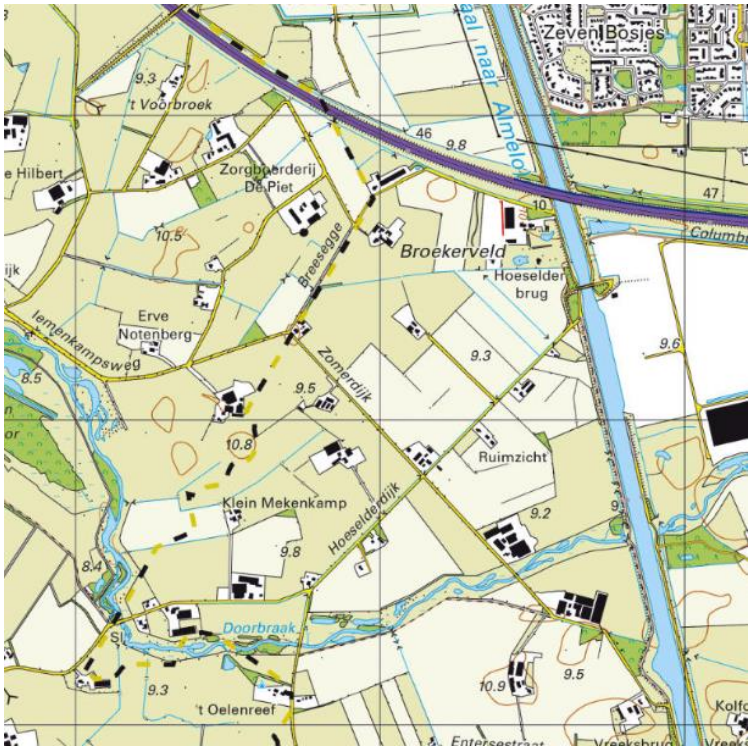
2021

Figuur 3-12 Historische kaart locatie 6a

Locatie 6b Uitbreiding bedrijventerrein XL West (Almelo)

Het rationele wegen- en kavelpatroon is grotendeels nog herkenbaar, maar het beplantingspatroon is sterk uitgedund. Het kavelpatroon is daarnaast veel grootschaliger geworden met een sterke dominantie van mais. In dezelfde periode is het agrarische bebouwingsvolume sterk toegenomen. De natuurzone langs de Doorbraak is een nieuwe structuurdrager van het landschap geworden maar deze valt op afstand (nog) niet op. Het recente XL-park zal eveneens steeds zichtbaarder worden in het landschap.

1955

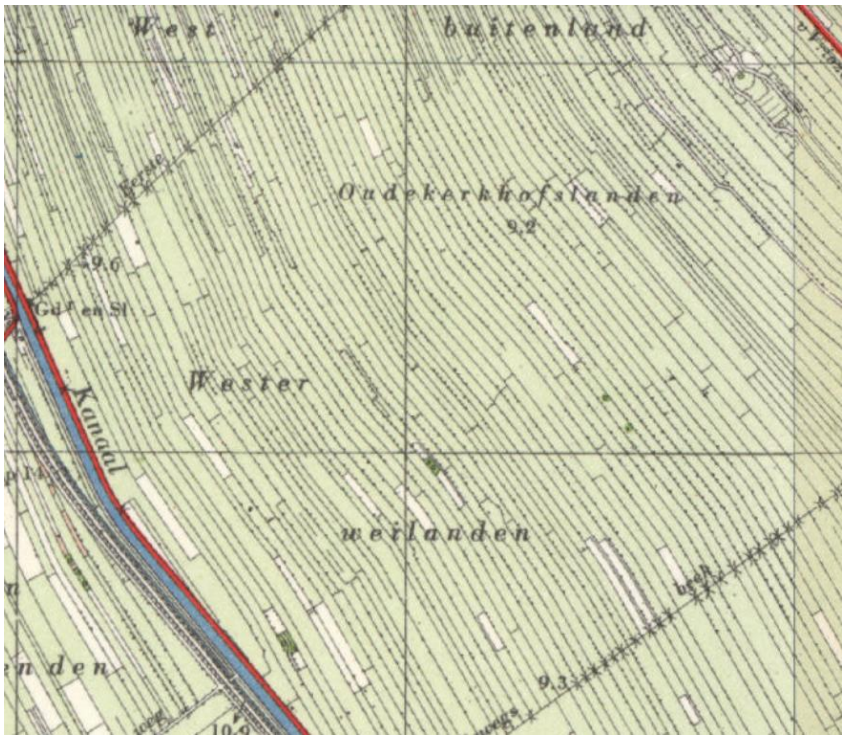


2021

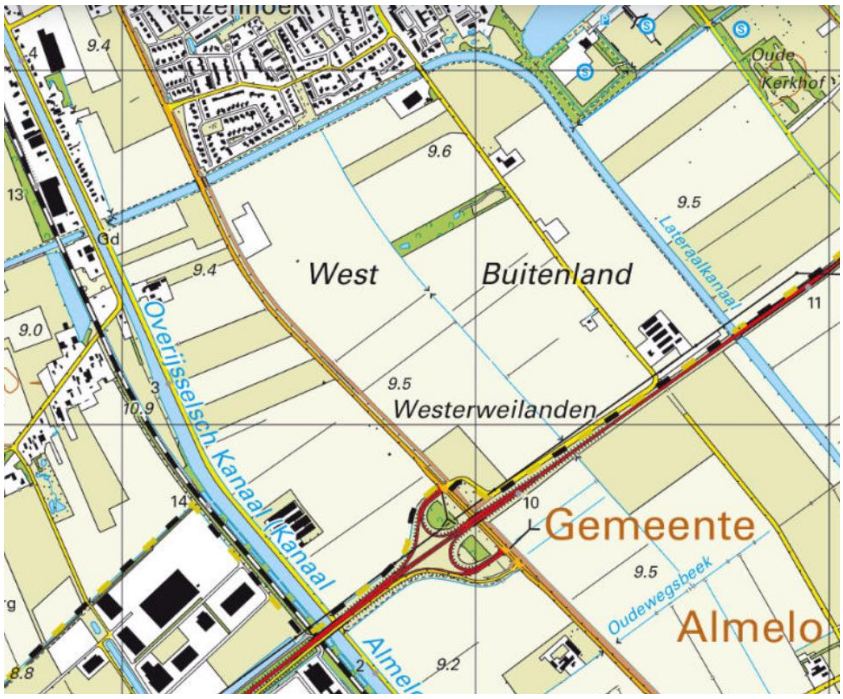
Figuur 3-13 Historische kaart locatie 6b

Locatie 7a Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor Oost

Van alle locaties is dit landschap het meest ingrijpend veranderd sinds 1955. Het oorspronkelijke slagenlandschap met graslanden en fijnmazig beplantingspatroon is volledig onherkenbaar geworden. Nieuwe infrastructuur en bebouwing vallen sterk op in het overwegend open landschap.



1955

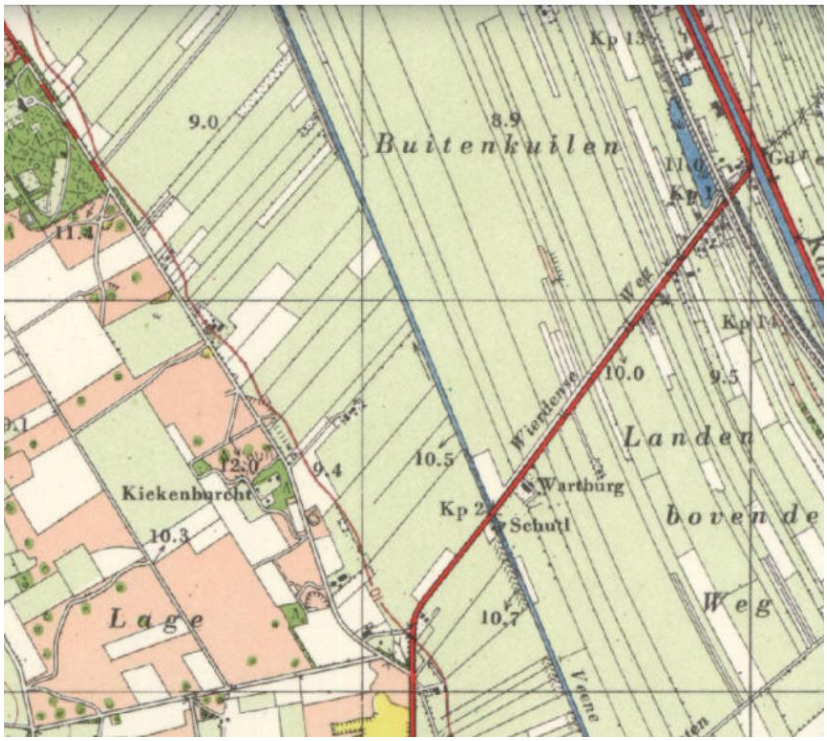


2021

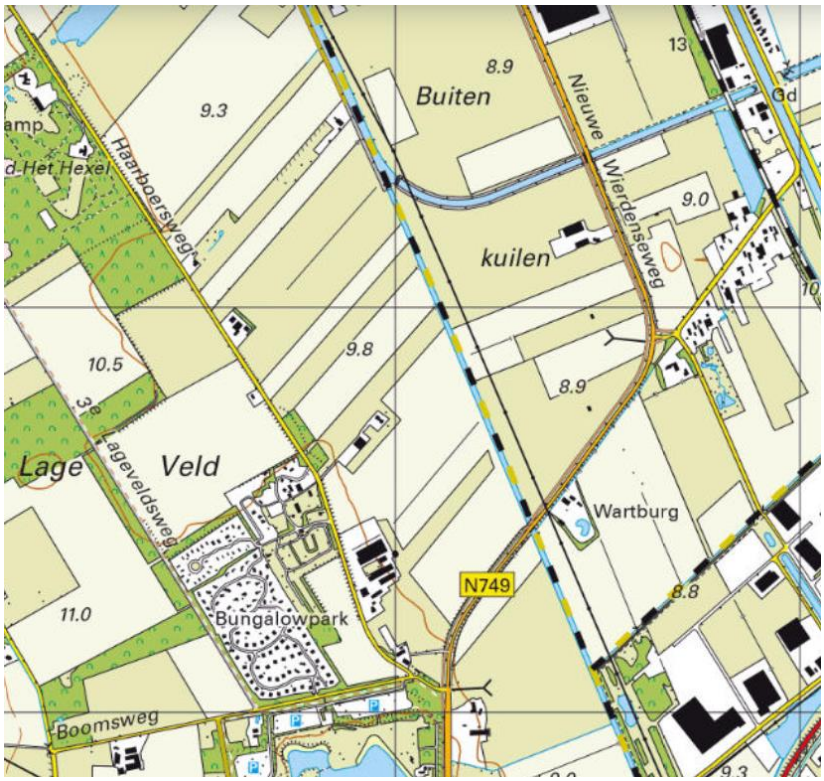
Figuur 3-14 Historische kaart locatie 7a

Locatie 7b Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor West

Het oorspronkelijke slagenlandschap met graslanden is in het westelijk deel nog enigszins herkenbaar. In het oostelijk deel is het slagenpatroon geheel verdwenen. Nieuwe infrastructuur, bebouwingen mais vallen sterk op in het overwegend open landschap.



1955



2021

Figuur 3-15 Historische kaart locatie 7b

Conclusie

Verandering is kenmerkend voor een levend cultuurlandschap, maar de veranderingen in het Twentse landschap zijn wel zeer omvangrijk en ingrijpend geweest. Op vrijwel alle locaties is sprake geweest van een (ernstige) aantasting van de oorspronkelijke samenhang en herkenbaarheid van de historische patronen en structuren. Een nieuw bedrijventerrein maakt deze aantasting onomkeerbaar. Op de locaties 5, 6a, 6b, 7a en 7b kan een nieuw bedrijventerrein aansluiten op bestaande omvangrijke terreinen. Daarom scoren deze locaties iets minder nadelig in vergelijking met de andere locaties (dit geeft een + in Tabel 3-20 als meest geschikt van de beschouwde locaties, hiermee wordt niet een positief effect bedoelt). Alleen wanneer deze uitbreiding wordt voorzien van een robuuste groene inpassing en dooradering en restricties ten aanzien van bouwhoogtes, kleur en materiaalgebruik kan een nieuw bedrijventerrein nieuwe landschappelijke kwaliteiten toevoegen om zo het negatieve effect op landschap deels te mitigeren.

Op de andere locaties zal sprake zijn van een toevoeging van een nieuw omvangrijk stedelijk element. Op de locaties 1, 3 en 4 wordt daarbij slechts een intensief agrarisch productielandschap omgevormd tot een andersoortig productielandschap. Dit wordt als neutraal (0) beoordeeld, wat in dit geval betekent dat het vanuit landschap niet de beste en niet de slechtste optie is. Alleen op locatie 2 zal een nieuw bedrijventerrein ten koste gaan van een (restant van een) historisch Twents cultuurlandschap dat nog niet onomkeerbaar is verminkt, dit wordt als minst geschikte optie (-) beoordeeld.

Tabel 3-20 Score Landschap

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Landschap	0	-	0	0	+	+	+	+	+

3.5 Overige milieuaspecten

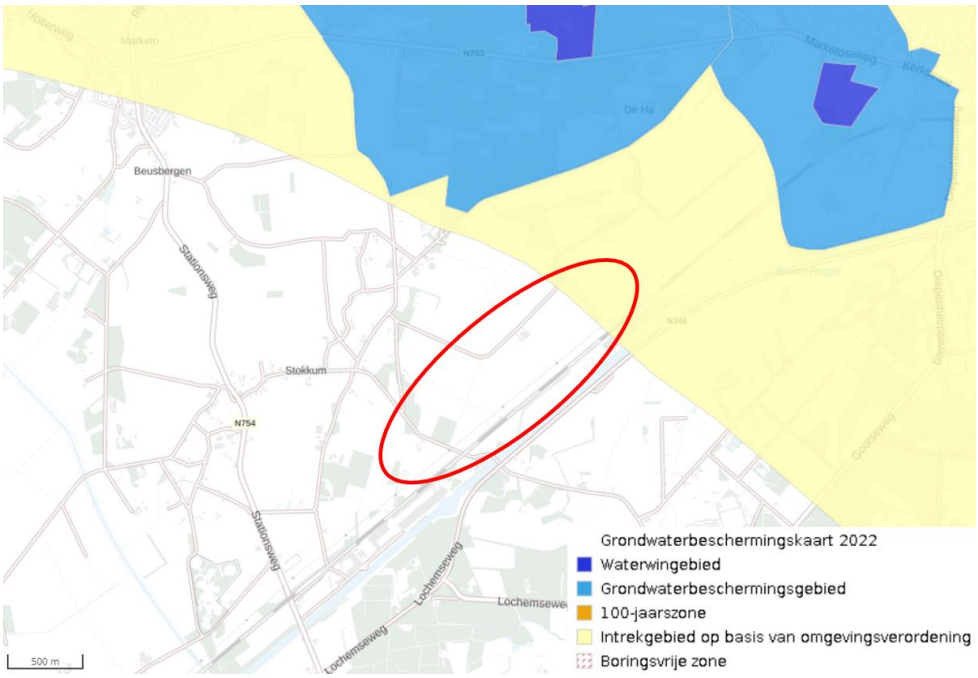
3.5.1 Milieubeschermingszones

In fase 1 van het locatieonderzoek is de ligging binnen een waterwingebied uitgesloten. Ook kennen waterwingebieden een grondwaterbeschermingszone en een boringsvrije zone/intrekgebied. Met maatregelen zijn bedrijventerrein mogelijk in deze zones maar het is niet gewenst. Daarom zijn de locaties gescoord op hun ligging ten opzichte van deze zones. Indien een locatie buiten deze zones ligt wordt hij met + gescoord, binnen een boringsvrije zone of intrekgebied met een 0 en binnen een grondwaterbeschermingszone met een -.

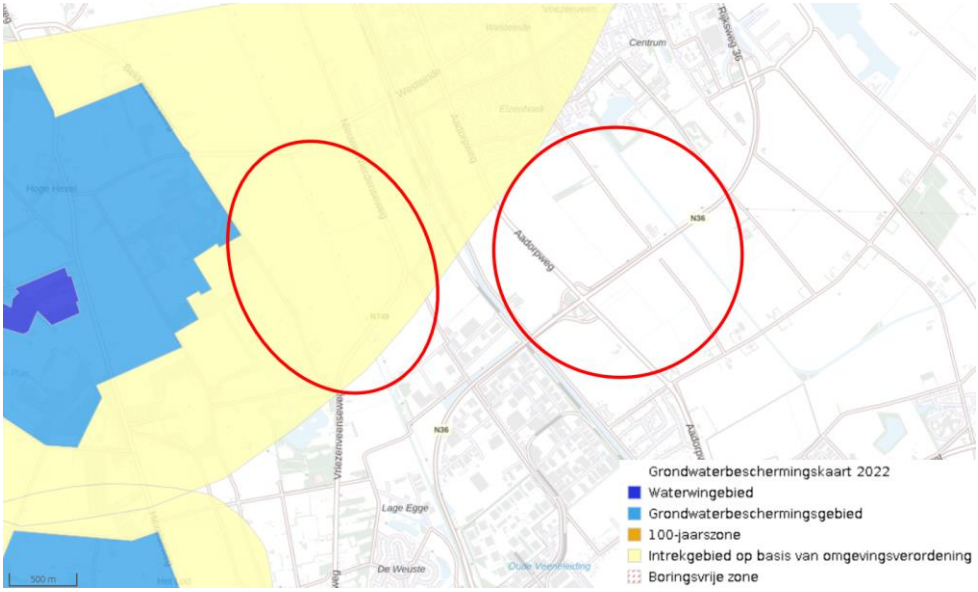
Het merendeel van de locatie bevindt zich niet in een milieubeschermingszone. Voor locatie 1 (Markelo) geldt dat indien verder dan 1,5 kilometer in noordoostelijke richting uitgebreid wordt, de uitbreiding in een intrekgebied plaatsvindt (zie Figuur 3-16). De locatie bevat echter meer dan 120 hectare ruimte buiten het intrekgebied, deze locatie is daarom toch met een + beoordeeld. Voor locatie 7 geldt dat een noordelijke uitbereiding (locatie 7b) zich deels in een intrekgebied bevindt en beoordeeld met een 0. Een uitbreiding aan de overzijde van het kanaal (locatie 7a) ligt buiten de milieubeschermingszones (zie Figuur 3-17).

Tabel 3-21 Score milieubeschermingszone

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Milieubeschermingszone	+	+	+	+	+	+	+	+	0



Figuur 3-16 Locatie 1 (Markelo) (rood omcirkeld) ten opzichte van milieubeschermingszones



Figuur 3-17 Locatie 7a en 7b (rood omcirkelt) ten opzichte van milieubeschermingszones

3.5.2 Milieuzonering

Op het beoogde bedrijventerrein zal milieuzonering toegepast worden. Voor de afstemming tussen milieugevoelige bestemmingen en het bedrijventerrein, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) of milieuzonering ‘nieuwe stijl’ onder de omgevingswet. De ligging nabij een woonkern of lintbebouwing heeft invloed op de hoogte van de toegestane milieucategorie op delen van het beoogde bedrijventerrein nabij de woonkern of lintbebouwing. De ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van een woonkern of lintbebouwing heeft dus invloed op de mogelijkheden van het bedrijventerrein. Alleenstaande woningen hebben mogelijk ook invloed op de maximaal toegestane milieucategorie, hierbij is wel de mogelijkheid dat deze woningen uitgekocht kunnen worden. In dat geval hebben ze geen invloed op de milieuzonering. Op basis van de ligging ten opzichte van woonkernen en lintbebouwing zijn de locaties

gescoord op het aspect milieuzonering indien in de omgeving veel alleenstaande woningen staan zal dit ook in de analyse meegenomen worden.

Op het bedrijventerrein zullen bedrijven uit maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan worden. In fase 1 is een richtafstand van 200 meter aangehouden tot woonkernen. Dit is op basis van milieucategorie 4.1 bedrijven. Middels milieuzonering kunnen dus aan de zijde van een woonkern een maximale milieucategorie van 4.1 gelden. Voor de invloed van woonkernen en lintbebouwing op de milieuzonering van het beoogde bedrijventerrein is gebruik gemaakt van gegevens op ruimtelijke plannen en de BAG viewer. Ook voor de mogelijke invloed van alleenstaande woningen is de analyse gebaseerd op informatie uit deze bronnen. Op basis van expert judgement is vervolgens een score bepaald.

Locatie 1 Uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
Op een afstand van 300 meter zijn geen woonkernen of lintbebouwing aanwezig. De lintbebouwing van Stokkum ligt op meer dan 300 meter afstand. In en rond het gebied zijn 6 vrijstaande woningen aanwezig (ook aan de overzijde van het Twentekanaal). Indien een deel van deze woningen niet in de locatie betrokken wordt en niet opgekocht wordt, kan evengoed het grootste deel van het bedrijventerrein uit milieucategorie 4.2 bestaan. Aangezien in de omgeving geen woonkernen of lintbebouwing aanwezig zijn en in en rond de locatie maar een beperkt aantal alleenstaande woningen aanwezig is, is deze locatie gescoord met een +.

Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor)
De woonkern Goor ligt op 300 meter afstand van de locatie en werkt daarmee niet beperkend. Ook de burgerwoningen op het bedrijventerrein Haven liggen op grotere afstand dan 200 meter. Rond locatie 2 (Goor Haven) zijn dan ook geen woonkernen en lintbebouwing die beperkend werken. In en rond de locatie liggen een tiental woningen die mogelijk beperkend werken. Een aantal van deze woningen dienen opgekocht te worden om de minimale hectare aan bedrijventerrein te realiseren. Op basis van de nog aanwezige woningen dient milieuzonering toegepast te worden. Omdat het bedrijventerrein niet belemmerd wordt door een woonkern of lintbebebouwing maar wel een tiental woningen verspreid in en rond de locatie aanwezig zijn is deze locatie gescoord met een 0.

Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord (Goor)
De woonkern Goor ligt op een afstand van 600 meter en werkt daarmee niet beperkend. In en rond de locatie is verspreid een twintigtal woningen aanwezig. Echter gaat het om een zeer groot gebied met twee verschillende uitbreidingsmogelijkheden. Zo kan met het uitkopen van vier woningen het minimaal aantal benodigde hectare aan bedrijventerrein gerealiseerd worden met een maximale milieucategorie van 4.2 in het gehele gebied. Wel dient een aantal woningen opgekocht te worden om het minimaal aantal hectare te realiseren. Ook kunnen de alleenstaande woningen beperkend werken op de maximaal toelaatbare milieucategorie. Gezien de woonkernen of lintbebouwing niet beperkend werken is deze locatie gescoord met een 0.

Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden)
De noordoostelijke hoek van de locatie ligt op 200 meter afstand van Delden Zuid. In deze hoek is dan ook maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Gezien de vorm van de locatie gaat het om een hoek (en niet een strook) waardoor het beïnvloedde oppervlak slechts 2 hectare is. Gezien de ligging in de geluidzone van de N740 mag bij de woningen uitgegaan worden van gemengd gebied en valt de locatie buiten de richtafstand voor milieucategorie 4.2. Er is dus geen invloed van de woonkern of maar zeer beperkt.

In en rond het gebied liggen circa 15 woningen die mogelijk invloed hebben op hebben op de milieuzonering. Een aantal woningen moet opgekocht worden om het minimaal aantal hectares te realiseren. Gezien de woonkern of lintbebouwing niet beperkend (of zeer beperkend) werkt is deze locatie gescoord met een 0.

Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)
De locatie ligt op grote afstand van de woonkern Hengelo. Gezien de ligging nabij Twekelo zal het oostelijke gedeelte van de locatie afgestemd moeten worden op de verspreid liggende woningen in Twekelo en het buitengebied. Voor het ooste-

lijke deel zal een gebied met milieucategorie 4.1 gelden. Gezien mogelijk woningen opgekocht worden is het moeilijk een inschatting te geven. In een grove schatting zal het gaan om circa 15 hectare.

In en in de directe omgeving van de locatie liggen 10 alleenstaande woningen. Hiervan dienen minimaal 7 opgekocht te worden om aan de minimaal aantal hectare te komen. De overige woningen kunnen invloed hebben op de milieuzonering. Op grotere afstand liggen zoals eerder benoemd meer woningen van Twekelo en het buitengebied. Gezien voor een deel van het oostelijke deel naar hoogste waarschijnlijkheid milieucategorie 4.1 zal gelden is deze locatie gescoord met een -.

Locatie 6a XL Businesspark 2 (Almelo) zuidelijke uitbreiding
De locatie (zuidelijke uitbreiding) ligt op circa 200 meter van Bornerbroek. Hierdoor zal een deel van het gebied milieucategorie 4.1 gelden in de zuidoostelijke hoek. In een grove schatting zal het gaan om circa 10 hectare In en rond de locatie zijn circa 6 woningen aanwezig die mogelijk invloed hebben op de milieuzonering. Een aantal woningen moeten opgekocht worden om de minimaal aantal hectare te realiseren. Gezien de ligging nabij Bornerbroek is locatie 6a (XL2-zuid) gescoord met een -.

Locatie 6b XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding
De locatie (westelijke uitbreiding) ligt op circa 400 meter van de woonwijk Windmolenbroek te Almelo. Woonkernen of lintbebouwing hebben geen invloed op de milieuzonering van de locatie. In en rond de locatie zijn circa 9 woningen aanwezig die mogelijk invloed hebben op de milieuzonering. Een aantal woningen moet opgekocht worden om het minimaal aantal hectare te realiseren. Aangezien de woonkernen niet beperkend werken, is locatie 6b (XL2-west) gescoord met een 0.

Locatie 7a Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) oostelijke uitbreiding
De locatie ligt tussen Almelo en Vriezenveen. Gezien de vele uitbreidingsmogelijkheden kan gekozen worden voor een gebied van 120 hectare op meer dan 300 meter van deze kernen. Ook kan met het toepassen van interne milieuzonering dichterbij deze woonkernen een bedrijventerrein gerealiseerd worden. Dit geeft een vorm van flexibiliteit en wordt in deze analyse niet als negatief gezien. In en rond de locatie zijn geen vrijstaande burgerwoningen aanwezig. Wel zijn bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven aanwezig. Aangezien de agrarische bedrijven opgekocht moeten worden voor de realisatie van het bedrijventerrein zullen deze woningen geen invloed hebben op de milieuzonering. Gezien de mogelijkheid voor het realiseren van de minimale omvang bedrijventerrein van milieucategorie 4.2 zonder uitkopen van burgerwoningen (enkel bedrijfswoningen) is deze locatie gescoord met een +.

Locatie 7b Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) noordelijke uitbreiding
De locatie ligt tussen Almelo en Vriezenveen op voldoende afstand van de woonkernen. In en rond de locatie is een twintigtal vrijstaande woningen aanwezig. Een aantal van deze woningen dienen opgekocht te worden om het minimaal aantal hectare te realiseren. Gezien de woonkernen niet beperkend werken is deze locatie gescoord met een 0.

Tabel 3-22 Score milieuzonering

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Milieuzonering	+	0	0	0	-	-	0	+	0

3.5.3 Water
Op het gebied van water kunnen geen onderscheidende criteria gevonden worden tussen de locaties. Geen locatie ligt binnen een waterkeringszone, alle locaties zijn grotendeels onverhard. Wel ligt locatie 5 ‘uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo) in een bodemdalingsgebied waar zoutwinning plaatsvindt. Dit heeft verder geen invloed op de haalbaarheid van een beoogd bedrijventerrein.

3.5.4 Externe veiligheid

De mogelijkheid voor risicobronnen op een bedrijventerrein en de afstand tot woongebieden is meegewogen in de milieuzonering, zie hiervoor de score bij milieuzonering. Naast een risicobron zijn bedrijventerrein ook beperkt kwetsbare objecten. Daarom worden de locaties ook gescoord op risicobronnen in de omgeving. Hierbij is gekeken naar de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} contouren van risicobronnen in de omgeving en naar het invloedsgebied van risicobronnen in de omgeving.

In de huidige situatie geldt voor alle locaties dat het grotendeels bestaat uit agrarische gronden. Bij de realisatie van een bedrijventerrein zal de personendichtheid in het gebied toenemen. Dit betekent dat de ligging van een locatie binnen het invloedsgebied van een risicobron een negatief effect heeft op het groepsrisico. Indien een locatie niet binnen een invloedsgebied ligt van een risicobron of buiten 200 meter van een transportroute (weg, spoor of water) is deze gescoord met een +. Bij de ligging binnen het invloedsgebied wordt de locatie gescoord met een 0. Indien het groepsrisico al hoog is en mogelijk Tot knelpunten kan lijden is de locatie gescoord met een -. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de risicokaart en eventuele beschikbare onderzoeken uit bestemmingsplannen of andere bronnen.

Locatie 1 Uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
Door het plangebied loopt een spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noordwesten van het plangebied ligt een aardgasleiding met een invloedsgebied van 95 meter waar de locatie buiten valt. Het spoor heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter en een invloedsgebied van 4 kilometer waar het plangebied binnen valt. Gezien de beperkte bevolkingsdichtheid in de omgeving wordt een overschrijding van 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet verwacht en is de locatie gescoord met een 0.

Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor)
Op het bedrijventerrein Haven te Goor liggen geen BEVI inrichtingen. Wel zijn er drie bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. De locatie valt buiten de PR 10^{-6} contouren van deze bedrijven, de inlvoedsgebieden van deze opslag tanks zijn niet beschikbaar naar verwachting valt de locatie buiten het invloedsgebied van deze inrichtingen. Op een afstand van circa 900 meter loopt een spoor waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De locatie ligt verder dan 200 meter en is met een + beoordeeld.

Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord (Goor)
Op het bedrijventerrein Goor Noord en Zenkeldamshoek zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen waaronder een LPG-tankstation. De locatie valt buiten de PR 10^{-6} contouren van deze bedrijven. Enkel voor het LPG tankstation geldt een invloedsgebied voor het groepsrisico waar de locatie buiten blijft.

Door en aan de rand van de locatie lopen twee aardgasleidingen met een invloedsgebied van 130 meter en 95 meter. Gezien de beperkte personendichtheden rond de buisleidingen worden hiervoor geen knelpunten verwacht. Wel dient rekening gehouden te worden met de belemmeringenstrook dat de functionaliteit van het gebied kan beïnvloeden maar de buisleidingen bieden ook kansen voor het bedrijventerrein, zie hiervoor de paragraaf functionaliteit. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied maar hieruit geen knelpunten verwacht worden scoort de locatie een 0.

Locatie 4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden)
Ten noorden van de locatie liggen twee bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd waaronder één BRZO inrichting. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contour en invloedsgebied van de inrichtingen. Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 250 meter loopt een spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder zijn in de omgeving geen risicobronnen aanwezig. De locatie ligt verder dan 200 meter van de transportroute en is met een + beoordeeld.

Locatie 5 Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)
Op het bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo) en aan de overzijde van het kanaal liggen verschillende risicovolle bedrijven. Geen van de risicovolle bedrijven heeft een PR 10^{-6} contour of invloedsgebied tot over het plangebied. Door de locatie

loopt een aardgasleiding met een invloedsgebied van 180 meter. Gezien de aardgasleiding met de komst van het beoogde bedrijventerrein omringd wordt door bedrijventerrein is het aannemelijk dat hiervoor een uitgebreid verantwoording groepsrisico moet worden opgesteld. Hierin moeten ook ruimtelijke afwegingen gemaakt worden. De kans is echter klein dat dit ook daadwerkelijk een knelpunt wordt. Gezien het aannemelijk is dat hiervoor een uitgebreide verantwoording geldt is deze locatie gescoord met een -.

Locatie 6a XL Businesspark 2 (Almelo) zuidelijke uitbreiding
In de omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig met een invloedsgebied tot over de locatie. Ten noorden van het gebied ligt de A35 op een afstand van circa 800 meter. De locatie ligt verder dan 200 meter van deze transportroute en is met een + beoordeeld.

Locatie 6b XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding
In de omgeving zijn geen risicovolle bedrijven met een invloedsgebied tot over de locatie. Ten noorden van de locatie loopt de A35 op een afstand van circa 65 meter. De locatie ligt buiten de PR 10^{-6} contour maar binnen het invloedsgebied en 200 meter van de transportleiding. Gezien de bevolkingsdichtheid rond de transportroute worden knelpunten niet verwacht. Door de locatie lopen drie aardgasleiding naast elkaar. Eén van de leidingen (A-508) heeft ter plaatse van de westelijke uitbreiding een PR 10^{-6} contour van 99 meter op basis van de risicoberekeningen gasleidingen Almelo (Oranjewoud, 2011) en de risicokaart. Dit heeft invloed op de bruikbaarheid van een deel van de locatie. Daarnaast is het aannemelijk dat voor de ontwikkeling een uitgebreide verantwoording opgesteld moet worden. Indien het gebied binnen de PR 10^{-6} contour gebruikt wordt, kan dit tot een knelpunt leiden of dienen er aanpassingen aan de buisleiding getroffen te worden. Aangezien er sprake is van een 10^{-6} contour van buisleiding op de locatie, is deze locatie gescoord met een -.

Locatie 7 Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) oostelijke uitbreiding (7a) en noordelijke uitbreiding (7b)
Op het bedrijventerrein Twente Wendelgoor ligt een aantal risicobronnen, deze risicobronnen hebben geen invloedsgebied tot over de locaties. Over de N36 en het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Beide locaties vallen buiten de PR 10^{-6} contour van deze transportroutes, maar liggen wel binnen 200 meter. Gezien de lage bevolkingsdichtheid in de omgeving worden hiervoor geen knelpunten verwacht. Gezien de ligging binnen 200 meter van de transportroutes zijn de locaties gescoord met een 0.

Tabel 3-23 Score externe veiligheid

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendel-goor Oost)	Locatie 7b (Wendel-goor West)
Externe veilig-heid	0	+	0	+	-	+	-	0	0

3.5.5 Meekoppelkansen RES
Op het gebied van duurzaamheid is onderzocht of er potentieel meekoppelkansen zijn met de RES Twente. Bedrijventerreinen en het opwekken van zonne-energie kunnen goed gecombineerd worden. Zoeklocaties voor het grootschalig opwekken van zonne-energie kunnen meekoppelkansen bieden voor het bedrijventerrein. Daarmee kan het bedrijventerrein bijdragen aan de energiedoelen uit de RES. Maar ook buiten de zoekgebieden kan een bedrijventerrein kansen bieden op het gebied van duurzame energie opwekking. De locaties zijn gescoord aan de hand van de werkkaart horende bij de RES 1.0. Dit is gedaan met nominale waarden dit gezien het opwekken van duurzame energie buiten de zoekgebieden ook als een meerwaarde gezien kan worden. Wanneer een locatie ligt binnen een zoekgebied voor het opwekken van zonne-energie of windenergie is dit in de score aangegeven. Geen van de locaties ligt binnen een uitsluitingsgebied, dit is dan ook niet meegenomen in de analyse.

De locaties 5 en 6b zijn aangegeven als zoekgebied of als concept zoekgebied voor grootschalige opwek van zonne-energie. Locatie 5 en 7 zijn ook aangegeven als zoekgebied voor windenergie. Locatie 7a (Wendelgoor Oost) ligt direct naast een zoekgebied voor grootschalige opwek van zonne-energie en windenergie. De overige locaties zijn niet aangegeven als zoekgebied.

3.5.6 Archeologie

Op basis van de archeologische monumentenkaart ligt in geen van de locaties een archeologisch monument. Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologischewaarden (IKAW3) zijn de verschillende locaties gescoord. Wanneer een locatie grotendeels lage trefkans heeft en geen hoge trefkans is deze gescoord met een +. Als een locatie met name middelhoge trefkans heeft of deels een hoge trefkans is deze gescoord met een 0. Bij grote gebieden hoge trefkans is de locatie gescoord met een -.

Voor locatie 6 geldt dat bij een zuidelijke uitbreiding sprake is van delen met een hoge trefkans. Bij een westelijke uitbreiding is sprake van een lage trefkans. Daarom is voor deze locatie een tweedeling gemaakt in de score.

Tabel 3-24 Score archeologie

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Archeologie	+	-	0	0	+	0	+	+	+

3.6 Functionaliteit

3.6.1 Aansluiting water

Gezien de ambitie om het bedrijventerrein aan te sluiten op een haven, is de bereikbaarheid van een bestaande haven beoordeeld. Door aan te sluiten op verschillende vormen van transport is het bedrijventerrein flexibeler in haar transportvormen. Dit draagt bij aan de duurzaamheid van het bedrijventerrein. In fase 1 is al een criterium hiervoor opgenomen, alle locaties liggen hierdoor binnen 5 kilometer afstand van een haven. Voor alle locaties is een haven dus bereikbaar. De score is bepaald op basis van de bereikbaarheid van de bestaande haven en/of de mogelijkheid voor een eigen kade.

Voor de bereikbaarheid van de haven is gekeken of de locatie aansluit op een bedrijventerrein met een haven. Indien dit het geval is, is deze locatie gescoord met een + aangezien hiervoor de openbare weg niet hoeft te worden gebruikt of gekruist. Dit geldt voor locatie 1 (Markelo) en locatie 5 (Hengelo). De overige locaties zijn gescoord op basis van de mogelijkheid voor een eigen kade aan een hoofdvaarweg. Voor locaties 7a en 7b (Wendelgoor) geldt dat de hoofdvaarweg een CEMT klasse II heeft, hiermee is de locatie minder flexibel wat betreft type schepen, daarom zijn deze locaties gescoord met een -.

Tabel 3-25 Score mogelijkheden gebruik haven

	Locatie 1 Markelo	Locatie 2 Goor-Haven	Locatie 3 Goor Noord	Locatie 4 Delden	Locatie 5 Hengelo	Locatie 6a XL2-zuid	Locatie 6b XL2-west	Locatie 7a Wendel-goor Oost	Locatie 7b Wendel-goor West
Directe aansluiting bedrijventerrein met haven	ja	nee	nee	nee	ja	nee	nee	nee	nee
Mogelijkheid tot eigen kade	Ja CEMT: Va	Ja CEMT: Va	Nee	Ja CEMT: Va	Nee	Ja CEMT: Iva	Ja CEMT: Iva	Ja CEMT: II	Ja CEMT: II
Aansluiting water	+	0	-	0	+	0	0	-	-

3.6.2 Uitbreidingsmogelijkheden

De locaties zijn ook gescoord op basis van de uitbreidingsmogelijkheden. Op basis van de criteria uit fase 1 bieden alle locaties ten minste de potentie voor 70 hectare aan (bruto) bedrijventerrein. De wens is een gebied van 120 hectare (bruto) om toekomstige groei op te kunnen vangen. Indien een locatie enkel de mogelijkheid biedt voor 70 hectare (bruto) is deze vanuit toekomstperspectief minder gunstig beoordeeld, gebieden waar 120 hectare bruto of meer beschikbaar is worden als meest gunstig beoordeeld.

Tabel 3-26 Score uitbreidingsmogelijkheden

	Locatie 1 Markelo	Locatie 2 Goor-Haven	Locatie 3 Goor Noord	Locatie 4 Delden	Locatie 5 Hengelo	Locatie 6a XL2-zuid	Locatie 6b XL2-west	Locatie 7a Wendel-goor Oost	Locatie 7b Wendel-goor West
Uitbreidingsmo-gelijkheden	+	0	+	0	-	0	0	0	0

4. SCORECARD

In de onderstaande scorecards worden de zoekgebieden voor locaties met elkaar vergeleken op verschillende onderdelen. De scores zijn in hoofdstuk 3 onderbouwd. In Tabel 4-2 wordt een vergelijking gemaakt met de aanpassing wegennet zoals beschreven in paragraaf 3.2.4 Aanpassing wegennet. Het doel van de scorecard is om een overzicht te geven van de verschillen tussen de locaties. De scorecard geeft geen weging aan de scores waardoor de scorecard geen directe conclusie geeft.

In beginsel is de gewenste ontwikkeling op alle locaties mogelijk vanuit beschouwde milieu- en omgevingsaspecten, anders was het zoekgebied al eerder afgevallen. Als er op een onderdeel een onoplosbaar effect optreedt, valt de locatie af. **Dit betekent dat de beoordeling met een – of een + niets zegt over voor- of nadelen of het al dan niet voldoen aan grenswaarden, maar of de locatie op dit onderdeel beter of minder scoort dan andere locaties.**

-	Minst geschikt vanuit beschouwde onderdeel
0	Geschikte locatie, maar niet de beste vanuit beschouwde onderdeel
+	Meest geschikt vanuit beschouwde onderdeel

Tabel 4-1 Scorecard

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendelgoor Oost)	Locatie 7b (Wendelgoor West)
Verkeers-effecten									
Verkeer	-	0	0	-	-	-	-	0	-
Aanrijroute	-	0	0	0	0	0	-	+	0
Uitstralingseffecten (verkeer)	-	+	+	-	+	-	-	+	+
Ecologie									
Natura 2000	0	0	+	0	0	+	+	0	0
NNN	0	0	+ 0	+ 0	0	+ 0	+ 0	0	0
Soortenbescherming	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landschap	0	-	0	0	+	+	+	+	+
Overige milieu-aspecten									
Milieubeschermingszone	+	+	+	+	+	+	+	+	0
Milieuzonering	+	0	0	0	-	-	0	+	0
Externe veiligheid	0	+	0	+	-	+	-	0	0
Archeologie	+	-	0	0	+	0	+	+	+
Functionaliteit									
Aansluiting water	+	0	-	0	+	0	0	-	-
Uitbreidingsmogelijkheden	+	0	+	0	-	0	0	0	0

Tabel 4-2 Scorecard met aanpassing wegennet

	Locatie 1 (Markelo)	Locatie 2 (Goor Haven)	Locatie 3 (Goor Noord)	Locatie 4 (Delden)	Locatie 5 (Hengelo)	Locatie 6a (XL2-zuid)	Locatie 6b (XL2-west)	Locatie 7a (Wendel-goor Oost)	Locatie 7b (Wen-delgoor West)
Verkeerseffecten									
Verkeer	-	0	0	-	-	-	-	0	-
Aanrijroute	0*	0	0	0	0	0	0*	+	0
Uitstralingseffecten (verkeer)	0*	+	+	-	+	0*	+*	+	+
Ecologie									
Natura 2000	0	0	+	0	0	+	+	0	0
NNN	0	0	+ 0	+ 0	0	+ 0	+ 0	0	0
Soortenbescher-ming	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landschap	0	-	0	0	+	+	+	+	+
Overige milieu-aspecten									
Milieubescher-mingszone	+	+	+	+	+	+	+	+	0
Milieuzonering	+	0	0	0	-	-	0	+	0
Externe veiligheid	0	+	0	+	-	+	-	0	0
Archeologie	+	-	0	0	+	0	+	+	+
Functionaliteit									
Aansluiting water	+	0	-	0	+	0	0	-	-
Uitbreidingsmoge-lijkheden	+	0	+	0	-	0	0	0	0

*deze scores zijn veranderd als gevolg van de aanpassing wegennet

5. CONCLUSIE

In dit rapport zijn de zoekgebieden voor een nieuw bedrijventerrein met elkaar vergeleken op verschillende milieuaspecten. Deze zoekgebieden (locaties) volgen uit fase 1 van de locatiestudie, zie Bijlage 2. In fase 1 zijn locaties afgevallen waar een bedrijventerrein sowieso niet mogelijk is, waardoor alleen de potentiële locaties zijn overgebleven. In principe is een nieuw bedrijventerrein vanuit milieuoverwegingen op deze locaties inpasbaar, eventueel na het treffen van maatregelen. Ook geldt voor alle locaties dat zo'n ontwikkeling (milieu)effecten zal hebben. Deze locaties zijn in dit rapport op verschillende milieuaspecten met elkaar vergeleken. In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is middels een scorecard een overzicht gegeven van deze vergelijking. De scores zijn in hoofdstuk 3 onderbouwd. In Tabel 4-2 wordt een vergelijking gemaakt rekening houdend met benodigde aanpassingen aan wegennet zoals beschreven in paragraaf 3.2.4. Het doel van de scorecards is om een inzicht te geven in de verschillen tussen de locaties. De scorecard geeft geen weging aan de scores waardoor de scorecard geen directe conclusie geeft.

Algemeen

Op grond van de scorecards zonder en met verkeersmaatregelen, kunnen de eerste conclusies worden getrokken. Hierbij is nog geen weging toegepast op de verschillende onderzochte aspecten. In dit onderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten beoordeeld. Op grond hiervan wordt, van alle mogelijke locaties binnen de regio Twente om een (uitbreiding van) een bedrijventerrein te realiseren, locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) het beste beoordeeld. Dit komt met name omdat de locatie direct naast een ongelijkvloerse kruising met de N36 ligt, hierdoor zijn geen maatregelen nodig op het gebied van verkeer en zijn ook de verkeersgerelateerde effecten gering. Voor alle andere locaties zijn maatregelen nodig op het gebied van verkeer. Een ander positief punt van de locatie is de ligging ten opzichte van burgerwoningen, aangezien in en rond het gebied geen burgerwoningen aanwezig zijn. Wel ligt aan de noord- en zuidzijde van de locatie een woonkern, maar de locatie heeft genoeg ruimte om voldoende afstand te houden van de woonkernen. Het nadeel van deze locatie is dat een bestaande haven op relatief grote afstand ligt in vergelijking met de andere locaties. Ook heeft het naastgelegen kanaal een CEMT klasse II waardoor een mogelijk eigen kade geen zwaar vaarverkeer kan ontvangen (zonder grote aanpassingen aan de vaarweg en sluis).

Ook locaties 1 (Uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal Markelo) en 3 (Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord) scoren per saldo scoort goed op veel punten, zowel voor als na de beschouwing over benodigde verkeersmaatregelen. De locaties 6b (XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding) en 4 (Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos Delden) scoren het minst positief voor beschouwing van maatregelen, maar uit de beschrijving volgt dat ook hier een bedrijventerrein mogelijk is vanuit de beoordeelde aspecten. Indien rekening wordt gehouden met maatregelen om de ontsluiting te verbeteren e/o de route naar de haven te optimaliseren, wordt de locatie 6b een stuk beter beoordeeld. Locatie 4 blijft de minst beoordeelde locatie.

Milieuaspecten

Wanneer alleen naar milieuaspecten wordt gekeken, waarbij de rijen 'Verkeer', 'Aanrijroute', 'Aansluiting water' en 'uitbreidingsmogelijkheden' uit beide scorecards niet worden mee beschouwd, blijft locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) per saldo het best beoordeeld, maar het scheelt niet veel met locatie 6b (XL Businesspark 2 (Almelo) westelijke uitbreiding).

Bijlage 1

stec groep

Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

Stec Groep aan Provincie Overijssel

Juriën Poulussen, Evert-Jan de Kort, Hub Ploem, Peter Stopel & Anneloes Bouma
24 januari 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding en context ... 3
1.2 Aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Bouwstenen behoefteraming 6

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen ... 6
2.2 Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren ... 10
2.3 Vooruitblik op de komende jaren ... 12

3 Trends en ontwikkelingen 15

3.1 Circulaire economie ... 15
3.2 Energie en klimaat ... 17
3.3 Digitalisering ... 18

4 Methodiek 21

4.1 Onderdelen behoefteraming ... 21
4.2 Interpretatie van behoefteraming ... 22
4.3 Vertaling vraag naar werkmilieus ... 24

5 Behoefteraming Twente 27

5.1 Ruimtevraag ... 27
5.2 Aanbod ... 31
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) ... 33

6 Behoefteraming West-Overijssel 36

6.1 Ruimtevraag ... 36
6.2 Aanbod ... 40
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) ... 42

Bijlagen 45

A. Methodiek ... 45
B. Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod ... 52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Periodiek stellen provincie en gemeenten een nieuwe programmeringsafspraken op

De provincie Overijssel laat periodiek een raming opstellen van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Deze raming vormt de basis voor programmeringsafspraken voor de regio's Twente en West-Overijssel, waarin afspraken worden gemaakt over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in de komende jaren. Deze programmeringsafspraken zijn enerzijds een concretisering van het ruimtelijk uitvoering geven aan de economische ambities van de regio's: waar willen we groeiende bedrijven de ruimte bieden en onder welke voorwaarden? Anderzijds zijn de programmeringsafspraken een middel om vraag en aanbod regionaal in balans te houden en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze wettelijk is vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (en straks in dezelfde vorm wordt overgenomen in de Omgevingswet).

De markt heeft de afgelopen jaren een hoger dan verwachte groei laten zien

De meest recente behoefteraming is opgesteld in 2018 en de meest recente regionale programmeringsafspraken zijn vastgesteld medio 2019. In de tussentijd heeft de markt een periode van historisch forse groei doorgemaakt. De economische groeicijfers op de bedrijventerreinen in Overijssel overtroffen de initiële verwachtingen van gerenommeerde rekeninstituten als het Centraal Planbureau en het Economische Instituut voor de Bouw fors. Dat heeft, aangevuld met de historisch lage kapitaalrentes, geleid tot een groter dan verwachte vraag naar nieuwbouwkavels. De groei kwam voor een groot deel van de grootschalige logistiek en industrie, maar ook het lokale MKB, dat een aanzienlijk deel van de Overijsselse economie bedraagt. Als gevolg van de toegenomen vraag naar nieuwbouwkavels lopen veel gemeenten tegen de grenzen van het beschikbare aanbod aan. Er wordt in verschillende gemeenten dan ook al nagedacht over nieuwe plannen.

Recente ontwikkelingen hebben geleid tot behoefte aan een geactualiseerd marktbeeld

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot de wens om de huidige programmeringsafspraken (uit 2019) te herzien. In de bestaande afspraken was bovendien al afgesproken dat een dergelijke herziening uiterlijk in 2022 plaats moet vinden. Het fundament voor deze herziening is een (geactualiseerd) beeld van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de komende jaren. Daarom heeft de provincie aan ons, Stec Groep, opdracht verstrekt om een nieuwe raming op te stellen. Deze raming is uitgewerkt in dit rapport. Uitgangspunt is dat de raming geen doel op zichzelf is, maar een middel om te komen tot goede regionale afspraken tussen de provincie en de gemeenten in Overijssel. De behoefteraming moet inzicht geven om op provinciaal, regionaal en lokaal schaalniveau te streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod op middellange en lange termijn.

Beleidskeuzes en externe factoren hebben een grotere impact op invulling van de programmering

Daarbij zijn uiteindelijk ook actuele vraagstukken relevant, die effect hebben op de vertaling van de behoefteraming naar de regionale programmeringsafspraken. We vinden het belangrijk om dat te benoemen. De ruimte in de provincie is schaars geworden, zo valt te lezen in het fundament voor de nieuwe provinciale omgevingsvisie, waardoor het geen gegeven is dat alle ruimteclaims – wonen, werken, natuur, vrije tijd, etc. – in de toekomst allemaal op de door de markt gewenste wijze gefaciliteerd kunnen worden. Er is meer dan in het verleden aandacht nodig voor het toekomstbestendig houden en ruimtelijk optimaal benutten van bestaande bedrijventerreinen. Ook hebben de provincie en gemeenten gezamenlijk uitgangspunten geformuleerd die wijzen op een zekere selectiviteit omtrent welke partijen wel en niet gefaciliteerd worden. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over een toets op sociaaleconomische regionale meerwaarde voor grootschalige bedrijven (> 5 hectare) en minimale kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe terreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is. Tot slot is de verwachting dat beperkingen veroorzaakt door maximale stikstofwaarden, netcapaciteitsproblemen en

een tekort aan drinkwater meer dan in het verleden relevant zijn voor het wel of niet doorgang kunnen vinden van nieuwe plannen.

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamd BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillend tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor bedrijventerreinen op te stellen.

Zoals voor ieder model het geval is, geldt ook voor het hier gehanteerde ramingsmodel dat de kwaliteit van de input voor een belangrijk deel de kwaliteit van de output bepaalt. Als basis hanteren we daarom lokale vestigingsdata, afkomstig uit de BIRO-database van de Provincie Overijssel. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Dat is de input voor één van de drie parameters uit het ramingsmodel. Deze werkgelegenheidsprognoses zijn in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) opgesteld voor alle regio's in Nederland en zijn een actualisatie van de prognoses die het EIB in 2019 maakte voor de NOVI. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale data en trendanalyses, alsmede toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Er is ten opzichte van eerdere ramingen met name aandacht gegeven aan het kwalitatieve aspect en relevante beleidsknoppen. Dat past bij de grote ruimtelijke en economische uitdagingen van deze tijd en helpt om betere programmeringsafspraken te maken. In de raming is zodoende onderscheid gemaakt tussen verschillende werkmilieus en verschillende grootteklassen van bedrijven. Daarnaast is inzicht geboden in de effecten van beleid, waaronder een selectiever vestigingsbeleid en een ambitie tot intensivering van bestaande terreinen. Op die manier schetsen we in dit rapport verschillende beleidsknoppen om vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen. Oplossingen hiervoor liggen niet alleen aan de aanbodzijde, zoals ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen maar juist de bestaande voorraad is van groot belang, niet in de laatste plaats omdat de ruimte in de provincie als gevolg van alle ruimtelijke ambities (wonen, werken, recreëren, natuur) en actuele beperkingen (energie, water, stikstof) steeds schaarser wordt. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

Voor een uitgebreide toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar het hoofdstuk 'methodiek' in dit rapport.

Doorlopen proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie en gemeenten, alsmede externe stakeholders. Op hoofdlijnen omvatte het proces vier stappen, die we hieronder nader toelichten:

1. Als eerste stelden we een bouwstenennotitie op, waarin een beknopte economische 'foto' van de provincie wordt gemaakt, de ontwikkelingen van de laatste jaren worden beschreven en de toekomstverwachtingen uiteen worden gezet. Deze bouwstenennotitie is ter bespreking en controle aangeboden aan de verantwoordelijk ambtenaren van de provincie en gemeenten. De in de bouwstenennotitie beschreven toekomstverwachtingen zijn als basis gebruikt voor het ramingsmodel. De bouwstenennotitie heeft daarna geen formele status gekregen. De relevante informatie is beschreven in dit rapport.
2. Vervolgens is een conceptraming opgesteld en uitgewerkt in een conceptrapportage. Deze is besproken met de verantwoordelijk ambtenaren van de provincie en gemeenten in twee regiobijeenkomsten.

3. Daarna is dezelfde conceptraming besproken in een marktpanel, waarin verschillende vertegenwoordigers van ondernemers in Overijssel hebben gereflecteerd op de onderliggende toekomstverwachtingen en aannames, en vervolgens op de uitkomsten. De input uit dit marktpanel is verwerkt in de definitieve raming en rapportage. Het verslag van dit marktpanel is bijgevoegd bij deze rapportage.
4. Tot slot is de definitieve rapportage opgesteld en aangeboden aan de provincie en gemeenten.

1.3 Leeswijzer

We starten in hoofdstuk twee met de bouwstenen voor de behoefteprognose. Hierin leest u over de onderliggende data en de methodiek van de prognose. In het derde hoofdstuk beschrijven we relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de parameters van de prognosemethodiek. Vervolgens lichten we in hoofdstuk vier de gebruikte methode toe. Dit als opstap naar de hoofdstukken waarin de resultaten worden gepresenteerd zodat de resultaten goed overzichtelijk zijn. Die resultaten per regio staan in de hoofdstukken vijf en zes. We sluiten af met aanbevelingen in hoofdstuk zeven.

2 Bouwstenen behoefteraming

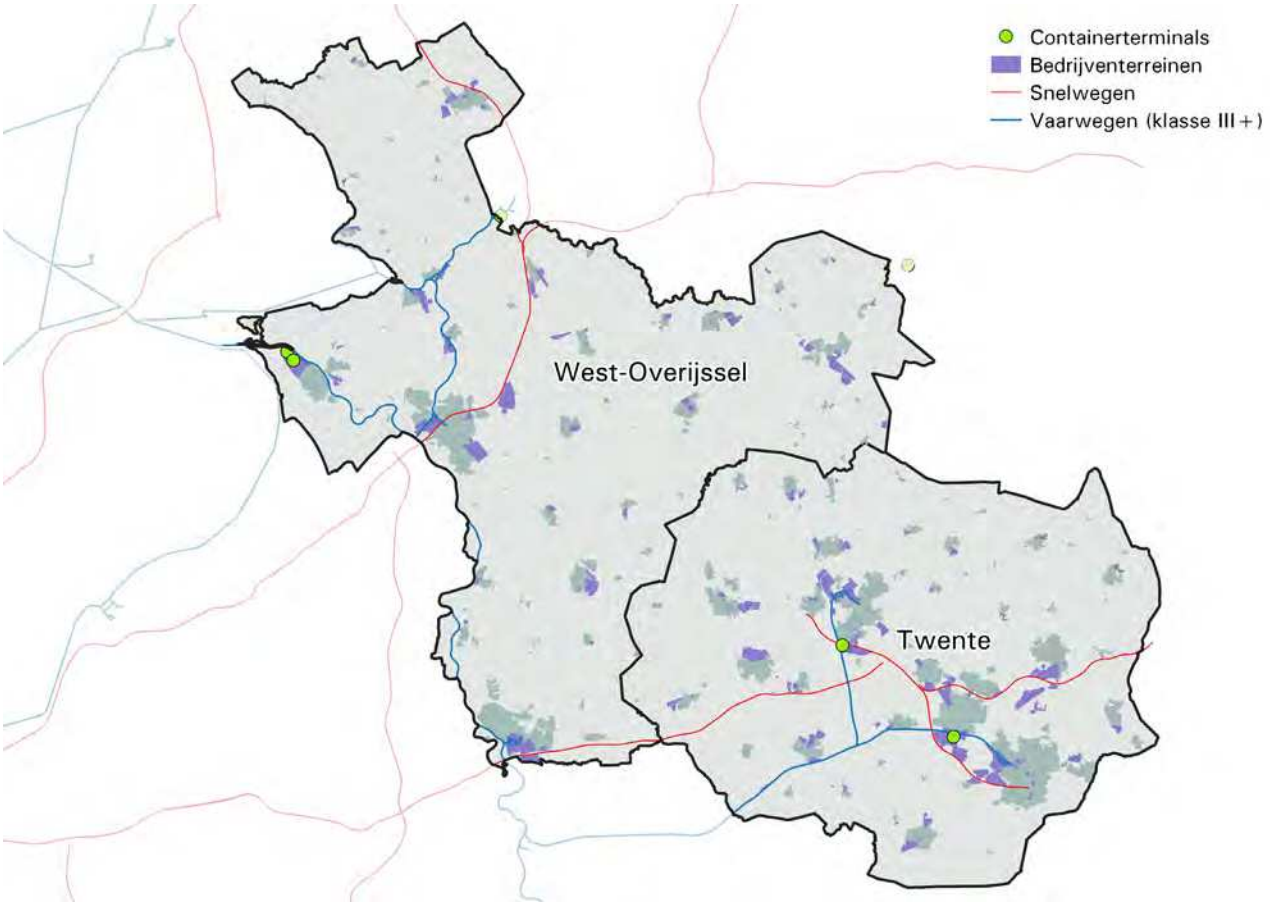
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende periode.

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen

Diversiteit aan bedrijventerreinen in de provincie

Bedrijventerreinen vinden we in Overijssel in verschillende soorten en maten. Een groot deel van het bedrijventerreinenareaal tekent zich door een gemengde bedrijvenpopulatie, veelal uit het midden- en kleinbedrijf, en een veelal lokale oriëntatie. Bedrijven die zich op deze bedrijventerreinen vestigen hebben meestal een binding met de betreffende gemeente of kern (vanwege o.a. woonplaats eigenaar en/of medewerkers, locatie van toeleveranciers en afzetmarkt) of komen uit een nabijgelegen gemeente of kern. Daarnaast kent de provincie enkele plekken die specifieker van aard zijn, bijvoorbeeld omdat ze ruimte geven aan grootschalige logistiek of industrie, omdat zij beschikken over laad- en losfaciliteiten voor container- of bulkgoederen, omdat zij direct aan het water zijn gelegen of omdat zij een zeer specifiek marktsegment bedienen. Denk bij de laatste groep met name aan campussen, andere bijzondere vestigingsmilieus of sterke clusters van bedrijven.

Figuur 1: Regionaal economische-structuur Overijssel



De diversiteit aan bedrijventerreinen laat zich op kaart zien. We zien bij vrijwel iedere kern een bestaand bedrijventerreinareaal. Met name aan de grote corridors van de provincie – de A1, A28 en A35 – en bij de grotere kernen zien we grotere concentraties. Dat is ook logisch. Voor veel bedrijven is een goede bereikbaarheid en/of locatie nabij een groot en divers aanbod aan arbeidspotentieel een interessante plek.

Bedrijventerreinen goed voor een groot deel van de provinciale economie

Overijssel telt in totaal 348 bedrijventerreinen[1]. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 5.790 hectare. Dit is ongeveer 1,7% van het totale landoppervlakte van de provincie. De bedrijventerreinen in Overijssel huisvesten zo'n 14.350 bedrijven die voor een belangrijk deel bijdragen aan innovatie, bijdragen aan de bouw- en verduurzamingsopgave, steden en dorpen vitaal houden door maatschappelijk actief te zijn, een bijdrage leveren aan het opleiden van goede professionals en die tezamen goed zijn voor ruim 221.940 banen. Daarmee is ongeveer 36% van de werkgelegenheid in de provincie is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. Illustratief voor de economie in Overijssel is dat het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Reden daartoe is dat de Overijsselse economie voor een groter dan gemiddeld deel leunt op het midden- en kleinbedrijf in de industrie, logistiek en bouw. Vanuit ruimtelijk perspectief zijn bedrijventerreinen dan ook een cruciale schakel in het economisch functioneren van Overijssel.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Overijssel

14.350 bedrijfsvestigingen	221.940 werkzame personen	5.790 netto uitgegeven hectare
13% van totaal aantal vestigingen	*36% van totale werkgelegenheid*	*1,7% van totale landoppervlakte*

Bron: BIRO, 2021; IBIS, 2022; Provincie Overijssel, 2022.

Bedrijven zijn wereldspelers, maar de wortels liggen lokaal

De bedrijven op de Overijsselse bedrijventerreinen zijn uiteenlopend van aard en omvang. Het gaat om bouwbedrijven, logistieke bedrijven, industriële bedrijven en dienstverleners. Het gaat om bedrijven met een kleine en een grote ruimtelijke footprint, en het gaat om bedrijven met een lokale afzetmarkt tot wereldspelers die een nadrukkelijk internationale focus hebben. Onder de bedrijven in Overijssel bevinden zich absolute koplopers op het (inter)nationale toneel.

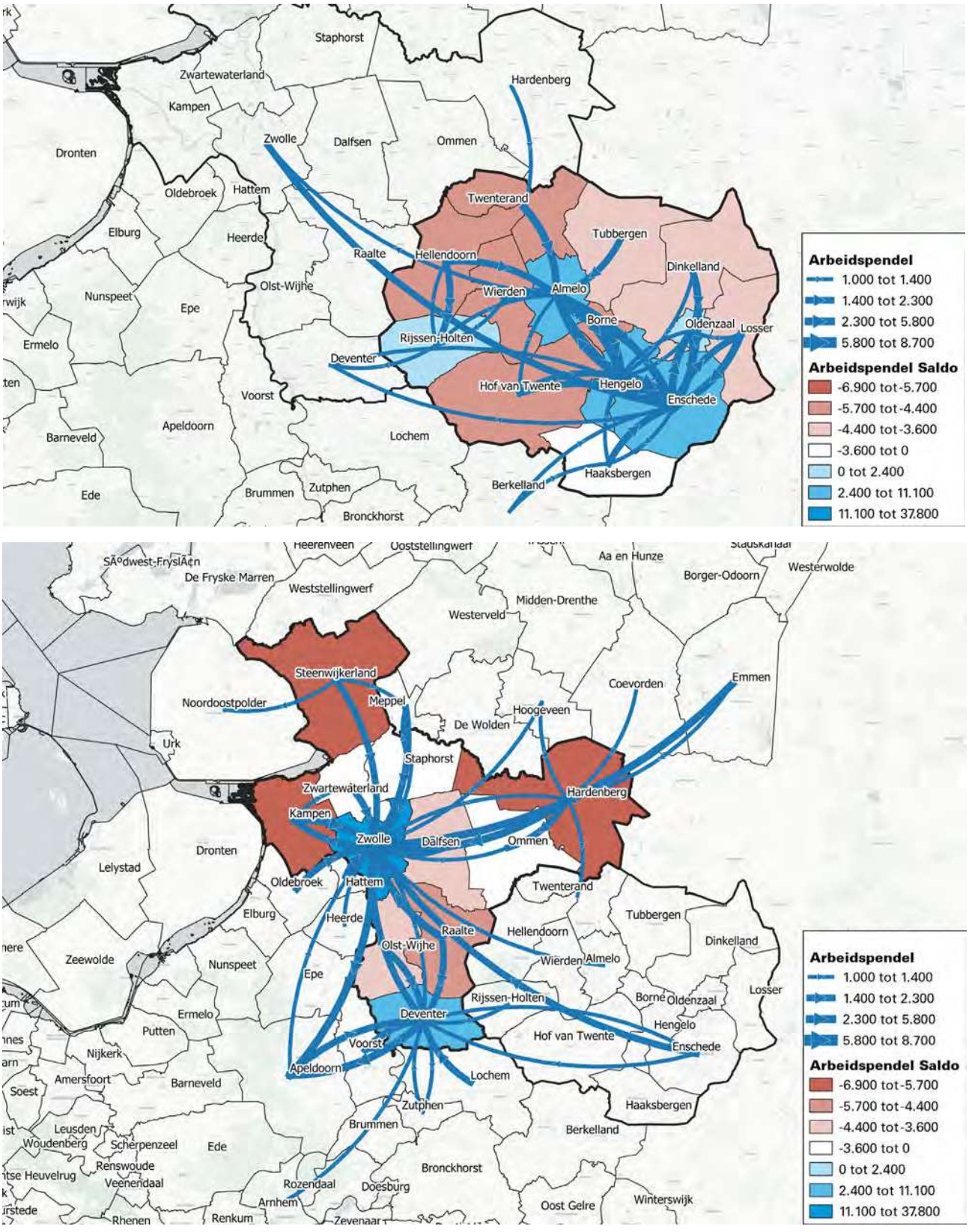
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange opgebouwde kennis en kunde van mensen in de regio. De lokale binding is zichtbaar in de cijfers, zie onderstaande kaartbeelden:

- We zien hierop dat Twente een relatief gesloten arbeidsmarkt heeft. Er zijn nauwelijks omvangrijke pendelstromen naar gemeenten buiten de regio. Met andere woorden, wonen en werken in Twente zijn sterk aan elkaar verbonden. Tussen de gemeenten zien we met name veel interactie in de stedenband: Almelo, Borne, Hengelo en Enschede hebben een relatief sterke onderlinge arbeidsrelatie. Daarnaast zien we een tweedeling in de regio van gemeenten die een sterkere relatie hebben met Almelo óf gemeenten die een sterkere relatie hebben met Enschede en Hengelo. Tussen de niet-stedelijke gemeenten zien we een relatief sterke relatie in West-Twente, tussen Hellendoorn, Rijssen-Holten en Wierden.
- In West-Overijssel ligt dat anders. Deze regio heeft juist een relatief open arbeidsmarkt. Zichtbaar zijn onder meer de relaties tussen de gemeenten in de regio Zwolle en de Cleantech Regio, de centrale positie van Zwolle, de relaties tussen Hardenberg en de naastgelegen gemeenten in Drenthe, en de relaties tussen Steenwijkerland en de naastgelegen gemeenten in Drenthe en Flevoland. In deze regio

[1] We hanteren de volgende definitie van een bedrijventerrein zoals door IBIS gehanteerd "een werklocatie met een totale omvang van minimaal 1 hectare bruto bestemd areaal, dat ruimte biedt aan gebruik voor handel, nijverheid en industrie". De optelsom uit dit rapport omvat de terreinen die als zodanig zijn opgenomen in de IBIS-database, als ook de MOB-database van de provincie.

kunnen we grofweg spreken van drie subregio's, die zich niet hard op de gemeentegrenzen laten afbakenen: de regio Zwolle, de Cleantech Regio en de regio Hardenberg.

Figuur 2: Dagelijkse arbeidspendel in beide Overijsselse regio's



Bron: CBS, 2022; bewerking Stec Groep

Op het vlak van bedrijfsverhuizingen zien we een vergelijkbaar beeld:

- Binnen Twente zien we dynamiek tussen Twentse gemeenten – het komt met regelmaat voor dat een bedrijf over de gemeentegrenzen verplaatst – maar een relatief beperkte dynamiek over de regiogrenzen. Er vestigen zich relatief weinig bedrijven van buiten de regio en er vertrekken ook relatief weinig bedrijven naar elders.
- In de Cleantech Regio zien we met name onderlinge dynamiek tussen de gemeenten, terwijl met name de regio Zwolle een regio-overstijgende aantrekkingskracht laat zien. Hier vestigen zich van alle (sub)regio's de meeste bedrijven van elders. Steenwijkerland en de gemeenten in het Vechtdal hebben tot slot een relatief gesloten markt, vergelijkbaar met de Twentse markt.

Figuur 3: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen

Verschillen in sectoropbouw zichtbaar tussen de regio's

De bedrijventerreinenmarkt in beide regio's verschilt niet alleen in oriëntatie en open- en geslotenheid, maar ook qua samenstelling en arbeidsdichtheid van de bedrijven. In onderstaande tabel zijn een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de regio's weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de regio's duidelijk, zoals de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen:

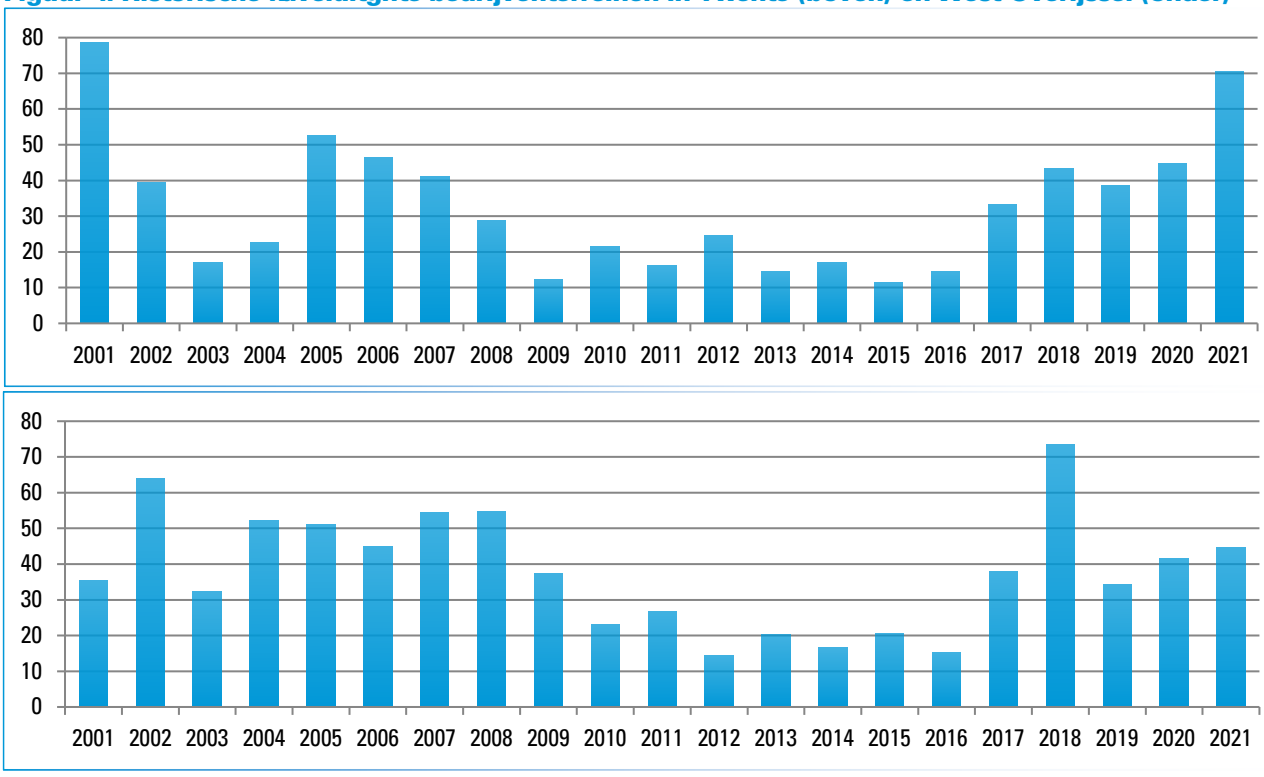
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin is zichtbaar dat de verhouding tussen arbeid en oppervlakte in West-Overijssel hoger ligt dan in Twente.
- In de tweede figuur is de verdeling van het aantal banen op bedrijventerreinen naar sector weergegeven. Daarin valt op dat Twente ten opzicht van West-Overijssel meer focus heeft op industrie en bouw, terwijl West-Overijssel ten opzichte van Twente een groter aandeel heeft in logistiek, handel en dienstverlening.
- De laatste figuren laten de locatietypevoorkeur (het aandeel van banen op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid) en de terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) zien. De verschillen zijn beperkt tussen beide regio's. Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is in Twente hoger dan in West-Overijssel, constateren we.

2.2 Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren

Kaveluitgifte zit al enkele jaren in de lift

De afgelopen jaren heeft de bedrijventerreinenmarkt in Overijssel flink in de lift gezeten. Na een periode van hogere leegstand en een lage kaveluitgifte, kwamen jaren van lage leegstand en een hoge kaveluitgifte. Belangrijk aanjagers voor deze ontwikkeling waren de hoge economische groei – er was sprake van een forse hoogconjunctuur en de coronacrisis bleek op de bedrijventerreinenmarkt geen negatieve impact te hebben – aangevuld met lage kapitaalrentes en een al enkele jaren dreigende inflatie, waardoor investeren voor bedrijven aantrekkelijk was.

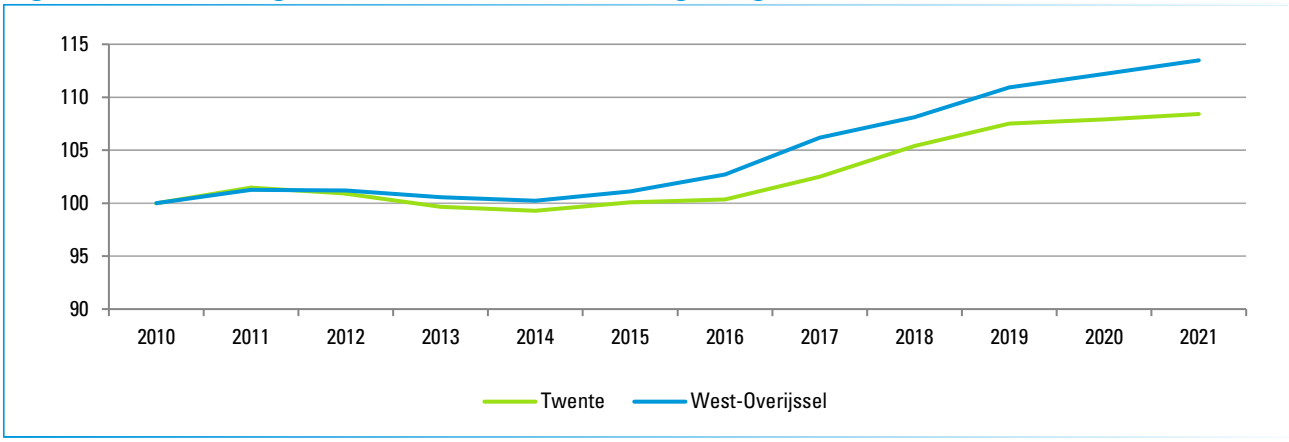
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



Bron: Provincie Overijssel, 2022

Tegelijk met de toegenomen uitgifte van de bedrijventerreinen is ook de werkgelegenheid in de regio's toegenomen. Over het geheel genomen zien we sinds 2016 een sterke werkgelegenheidsontwikkeling in beide regio's. De afgelopen jaren is de curve iets afgevlakt, mogelijk mede onder invloed van corona en de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. De groei van de afgelopen jaren lag aanzienlijk boven het jaarlijkse gemiddelde dat in de prognoses van 2018 werd geraamd. In Twente is het aantal banen op bedrijventerreinen sinds 2018 toegenomen met 9.060 banen, dat is een jaarlijkse groei van 0,9% (prognose: -/- 0,05%). In West-Overijssel is het aantal banen op bedrijventerreinen sinds 2018 toegenomen met 13.998 banen, een jaarlijkse groei van 1,6% (prognose: 0,48%).

Figuur 5: Ontwikkeling totaal aantal banen in beide regio's (geïndexeerd, 2010=100)



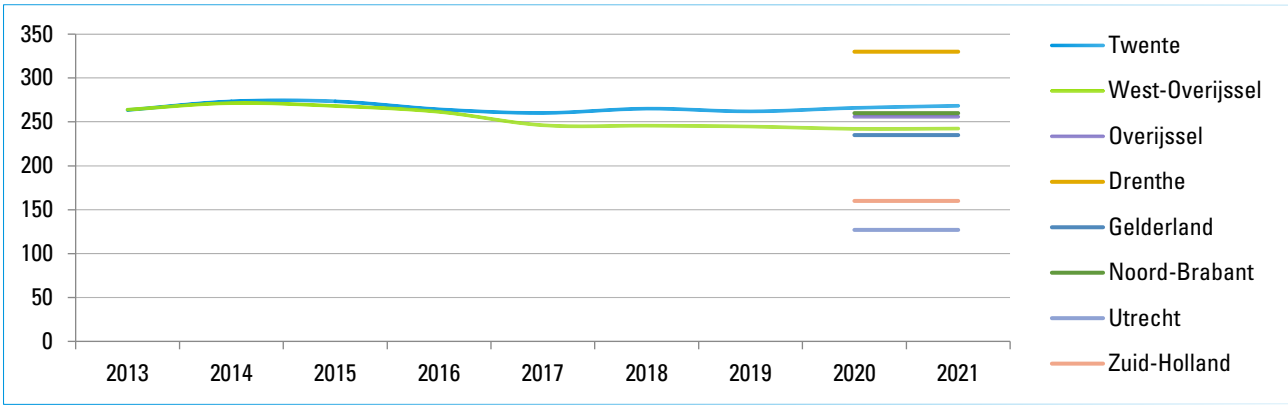
Bron: Provincie Overijssel, 2022

Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor geweest onder de economisch groei van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd is de terreinquotiënt – het gemiddeld aantal m^2 per arbeidsplaats – de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven in Twente en licht gedaald in West-Overijssel. Qua ratio arbeid/ruimtegebruik is Overijssel intensiever dan Drenthe, vergelijkbaar met Noord-Brabant en extensiever dan bijvoorbeeld Gelderland.

Figuur 6: Ontwikkeling locatietypevoorkeur per sector 2016 t/m 2021

Bron: BIRO, 2022; bewerking Stec Groep

Figuur 7: Ontwikkeling terreinquotiënt (in m² per arbeidsplaats)



Bron: BAG, 2022; Kadaster, 2022; BIRO, 2022; IBIS, 2022; Provincie Overijssel, 2022; bewerking Stec Groep

2.3 Vooruitblik op de komende jaren

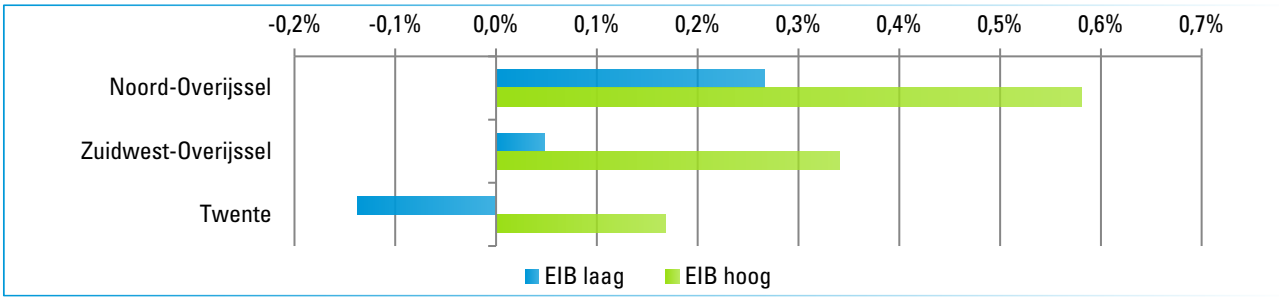
Ontwikkeling van werkgelegenheid

Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Deze prognoses zijn opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De prognoses geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume voor de periode 2019 t/m 2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. In deze prognoses is rekening gehouden met een veelheid aan trends en ontwikkelingen, onder andere omtrent verduurzaming en digitalisering.

Het EIB heeft twee scenario's geformuleerd – laag en hoog – die afhankelijk zijn van het economische tij in de komende jaren. Bij een tegenvallende economie en investeringsklimaat zal de gerealiseerde groei richting het lage scenario gaan, terwijl een gunstige economie en investeringsklimaat tekenen aan de wand zijn voor het hoge scenario.

Tot slot raamt het EIB op het niveau van de COROP-regio's. De COROP-regio's Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel vormen in het vervolg van dit rapport samen de regio West-Overijssel. In alle regio's is er sprake van een verwachte groei van de werkgelegenheid in het hoge scenario. Alleen in de regio Twente is er sprake van een verwachte krimp van de werkgelegenheid in het lage scenario. In alle scenario's is de verwachting gunstiger dan ten tijde van de vorige behoefteraming bedrijventerreinen, die is opgesteld in 2018. Met deze scenario's verwacht het EIB echter wel een afzwakking van de werkgelegenheidsgroei ten opzichte van de gerealiseerde groei van de afgelopen jaren.

Figuur 8: Verwachtingen werkgelegenheidsontwikkelingen EIB per COROP (in % per jaar)



Bron: EIB, 2022

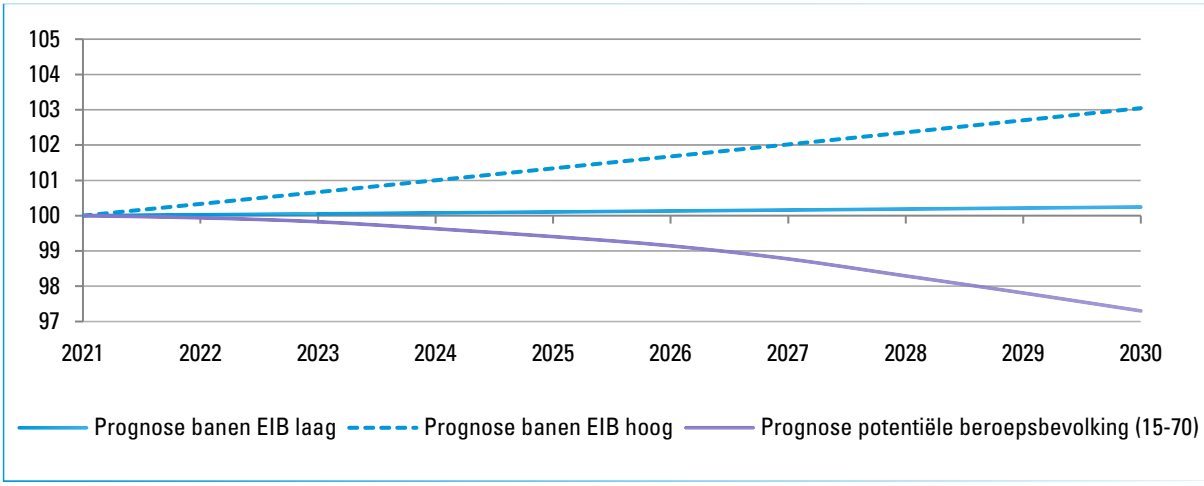
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

Voor het in perspectief plaatsen van deze cijfers vergelijken we deze met de verwachte ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking in de provincie. We gebruiken hiervoor de CBS Bevolkingsprognose die ten grondslag ligt aan de nieuwe werkgelegenheidsprognose. De ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is

voor het EIB een belangrijke determinant voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De potentiële beroepsbevolking in Overijssel gaat t/m 2030 met bijna 3% krimpen, is de verwachting van het CBS. De prognose van het EIB gaat uit van een toename van aantal banen met maximaal circa 3%.

In de afgelopen 10 jaar groeide de potentiële beroepsbevolking met 2%, terwijl de werkgelegenheid met 9% groeide. Banengroei kan dus gerealiseerd worden met beperkte of mindere groei van de potentiële beroepsbevolking. Die banengroei kan dan bijvoorbeeld ingevuld worden door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel). Belangrijke wijziging ten opzichte van de voorgaande tien jaar is dat we nu starten vanuit een krappe arbeidsmarkt en dus met beperkte arbeidsreserve. Bij de verwachte werkgelegenheidsgroei gaat het EIB er dan ook al vanuit dat de regio oplossingen vindt in het behoud en aantrekken van mensen, en het naar de regio laten pendelen van mensen die elders wonen. Dat is een belangrijke voorwaarde (en daarmee disclaimer) voor het kunnen realiseren van de geprognosticeerde groeicijfers.

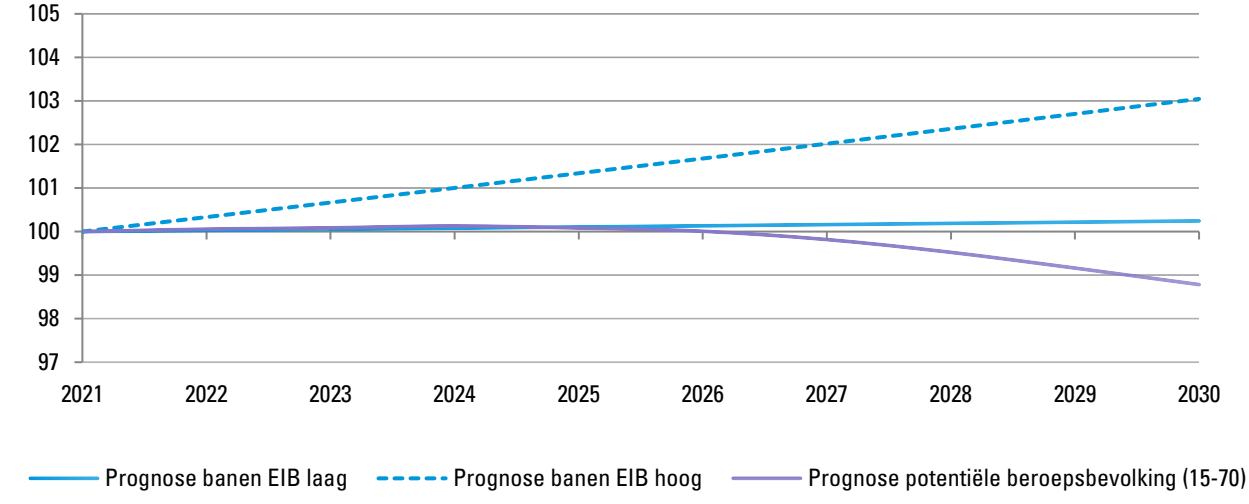
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



Bron: EIB (2022) & CBS (2020). Bewerking: Stec Groep, 2022

Een vergelijking met de in Overijssel veelal gehanteerde PRIMOS-prognose laat een genuanceerder beeld zien. In tegenstelling tot de CBS-prognose houdt PRIMOS bijvoorbeeld rekening met alle bekende woningbouwplannen en de effecten daarvan op verschillende huishoudens. In onderstaand figuur is dan ook zichtbaar dat de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking positiever is dan op basis van de CBS-prognose. Echter, nog steeds is er sprake van een (lichte) afname tot en met 2030. Met andere woorden, de brug tussen de verwachte banengroei en benodigd arbeidspotentieel is nog niet geslagen met de huidige plannen. Die banengroei kan dan bijvoorbeeld ingevuld worden door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel). Indien dat niet lukt, kan de economie verder groeien door de bedrijfsprocessen verdergaand te automatiseren.

Figuur 10: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & prognose potentiële beroepsbevolking (PRIMOS), geïndexeerd (2021=100)



Bron: EIB (2022) & PRIMOS (2021). Bewerking: Stec Groep, 2022

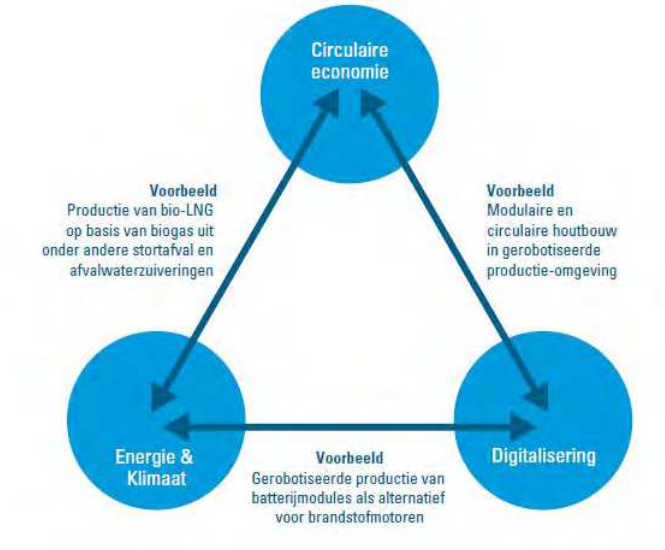
3 Trends en ontwikkelingen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We focussen in dit hoofdstuk op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – economische en maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren[2]:

- Circulaire en economie
- Energie & klimaat
- Digitalisering

In iedere paragraaf vatten we de invloed van de beschreven trends en ontwikkelingen op de prognoseparameters samen. In de bijlagen van dit rapport vindt u kwantitatieve ontwikkeling van de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt die we verwachten te zien op de verschillende sectoren per regio en per termijn.

Figuur 11: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons whitepaper.

3.1 Circulaire economie

Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling[3] of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair[4]. Om flinke stappen te zetten in het circulariteit, zijn naast recycling, circulariteitsstrategieën hoger op de R-ladder nodig. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, remanufacturing of het gebruik van modulair ontwerp).

Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al is het aantal initiatieven op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar in een versnelling gekomen. Inmiddels is landelijk circa 10% van de nieuwe vestigers en uitbreidingen op bedrijventerreinen te typeren als circulair, terwijl dit vier jaar geleden nog maar 4% was, zo blijkt uit onze Database Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2022). Dit levert ook nadrukkelijk extra ruimtevraag op. We zien daarbij een sterke concentratie op haventerreinen en de grotere industrieel-logistieke locaties. In Overijssel gaat het bijvoorbeeld om XL Businesspark in Almelo (nieuwe recyclinghub voor Frankenhuis Textielrecycling), Hessenpoort in Zwolle (nieuw sorteercentrum voor PreZero Recycling) en Dollegoor in Almelo (uitbreiding van Kreuwel Plastics, dat volledig recyclebare kunststofproducten maakt van 100% gerecyclede kunststoffen). Tot nu toe doet circa 60% van de circulaire ruimtevraag zich op dit type locaties voor. Grote kavels, bouwhoogte, bereikbaarheid via het water en/of

[2] Zie ook ons whitepaper: https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/
[3] Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.
[4] Zie Trouw: https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair~bea8411a/

een hoge milieucategorie zijn belangrijke assets. Ook zien we dat het belang van fysieke ruimtelijke clustering groeit. Dit biedt kansen om reststromen uit te wisselen en voor nieuwe samenwerkingen. Dit alles betekent niet dat op andere plekken geen ruimtevraag en dynamiek is vanuit circulaire bedrijven. We zien bijvoorbeeld ook initiatieven landen op reguliere bedrijventerreinen in Overijssel. Denk aan de uitbreiding van ACtronics (revisie van elektronische auto-onderdelen) op Twentepoort Almelo of nieuwbouw van Vita Plastics (leverancier van kunststof granulaten uit gerecycled materiaal) op Vroomshoop-Oost.

Onze verwachtingen naar de toekomst:

- Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Ook vergt het verlengen van ketens en de invulling van circulariteit (de mogelijkheid voor) vestiging van nieuwe spelers op en rondom de bestaande bedrijven. Daarnaast groeit de revisiemarkt als kool. Het gaat om allerlei bedrijven die zich richten op bijvoorbeeld revisering van installaties, elektronica, accu's en retourlogistiek. Bovenal is schuifruimte nodig om op bestaande terreinen herontwikkeling naar de circulaire economie en interessante koppelingen tussen bedrijven mogelijk te maken.
- Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 ligt het accent nog vooral op plekken om te experimenteren, zoals pilot- of demo-installaties, en vervolgens opschaling bij succes[5]. Pas na 2030 gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. Op de langere termijn (na 2040) is het realistisch dat er steeds meer vraag binnen de bestaande ruimte kan landen door vrijval van 'oude, fossiele' ruimtegebruikers en bijvoorbeeld door het effect van digitalisering (efficiëntere productie, meer op dezelfde meter)[6].
- Steeds meer concentratie circulaire ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit.
- Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Waar circulaire bedrijven zich vestigen hangt in belangrijke mate af van de levensfase van het bedrijf, de aard en omvang van de gebruikte materiaalstromen en de circulaire productiewijze. Aan de ene kant verwachten we een verdere concentratie van de ruimtevraag op grote industrieel-logistieke locaties, die goed via het water bereikbaar zijn en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Aan de andere kant zien we een groeiende focus op – soms kantoorachtige – vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra. Voorbeeld hiervan is het Polymer Science Park (Zwolle)

[5] In de praktijk zien we nu een flinke toename in initiatieven, maar ook regelmatig initiatieven die weer mislukken. Bijvoorbeeld omdat de secundaire materiaalstroom hapert (zie voorbeeld PMC) en/of bedrijven aanlopen tegen oude, lineaire wet- en regelgeving rondom afval (zie voorbeeld Black Bear Carbon)

[6] Ruimtelijke effecten van de circulaire economie (PBL, 2022): https://www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-effecten-van-circulaire-economische-activiteiten-zijn-mogelijk-groot

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

- Per saldo verwachten we een licht stijgende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door de circulaire transitie. Vooral in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld). Dit vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur.
- We verwachten dat het ruimtegebruik van circulaire bedrijven per saldo harder stijgt dan de werkgelegenheid. Er is bijvoorbeeld (veel) meer ruimte voor opslag nodig, er is extra ruimte nodig voor het scheiden van reststromen en vanuit (brand)veiligheid (denk aan gevaar voor broeibranden). Ook betekenen robotisering en automatisering in eerste instantie meer ruimtebeslag. Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.

Tabel 2: Verwachting impact circulaire economie trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water	↑	↑
Industrie	↑ =	↑
Bouw, handel en reparatie	=	↑
Logistiek en groothandel	=	↑
Dienstverlening en ICT	=	=

Legenda
↑ toename
= neutraal
↓ afname

3.2 Energie en klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO2-reductie[7]. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. Daarbij focust de aanpak zich op de vijf grote industriële clusters met energie-intensieve bedrijvigheid[8]. Buiten deze vijf clusters is er verspreid door Nederland (en Overijssel) nog een groot aantal CO2-heffingsplichtige bedrijven, zoals asfaltfabrieken en voedingsmiddelenindustrie. Deze groep verspreide industriële bedrijven vormt het zesde cluster. Voor deze clusters worden Cluster Energie Strategieën (CES-en) opgesteld, waarmee duidelijk wordt welke investeringen gedaan moeten worden om de uitstoot te verlagen en wat dit betekent voor de energie infrastructuur (investeringen, maar ook ruimtelijke impact).

Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. We zien als belangrijkste effecten:

- Flinke groei bij MKB-bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera. Voorbeelden zijn de nieuwbouw van Vidalco in Kampen, de uitbreiding van HydrotopWorks op Kloosterlanden in Deventer en de groei van Jan Duurzaam en Thermo Solutions in Enschede.
- Huidige beperkingen in de netcapaciteit kunnen (tijdelijk) effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen in Overijssel. In provincies Noord-Brabant en Limburg kunnen bijvoorbeeld (voorlopig) geen nieuwe bedrijven meer aangesloten worden op het elektriciteitsnet. Dat geldt zowel voor de afname van stroom als voor het opwekken. Ook voor bestaande bedrijven die een zwaardere aansluiting willen, is geen ruimte meer.
- Grote energieverbruikers (met name de maakindustrie) zijn nu veelal nog afhankelijk van fossiele brandstoffen. Een groot deel van deze bedrijven staat de komende jaren voor een zware opgave om aan de eisen de klimaatdoelen te kunnen voldoen. Tot die tijd lopen deze bedrijven ook nog tegen snel stijgende prijzen aan, mede ingegeven door de plannen van de Europese Commissie voor een sterkere

[7] In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).
[8] https://www.klimaatakkoord.nl/actueel/nieuws/2020/10/22/industriele-clusters-publiceren-plannen-2030-2050

CO_2-beprijzing. Deze prijsstijgingen kunnen wel een extra motivator vormen om snel de energietransformatie te doorlopen.

- Komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit. Ruimte voor windmolens of zonnepanelen op bedrijventerreinen rekenen we niet als extra ruimtevraag. Zonnepanelen kunnen op bedrijfsdaken en windmolens in bruto plangebied en/of gecombineerd met bijvoorbeeld functies als parkeren.
- De energietransitie betekent dat er ondergronds onder meer leidingen en kabels moeten worden aangelegd. Dit heeft ook bovengrondse effecten, die op bedrijventerreinen merkbaar kunnen zijn. Denk aan kabels en leidingen waarop en -langs niet gebouwd kan worden. Deels zijn die effecten naar verwachting tijdelijk en zijn er bijvoorbeeld nu al gasleidingen die dan voor waterstof gebruikt worden. Verder kan het groeiende aandeel van WKO/geothermie in de energiemix een (beperkte) ruimtelijke impact hebben op (locaties voor) bedrijventerreinen (boortorens en -putten).
- Locatiefactor ‘energie en klimaat’ is steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Een groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet de meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in hun investeringsbeslissingen en locatiekeuzes, als ook de te betalen risico-opslagen voor het aantrekken van kapitaal.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

- Per saldo verwachten we een groeiende werkgelegenheid bij én concentratie van bedrijven die zich richten op het oplossen van maatschappelijke opgaven (zoals energie en klimaat) op bedrijventerreinen. Dit leidt tot een neutraal tot licht positief effect op de locatietypevoorkeur.
- We verwachten geen specifiek effect op de terreinquotiënt, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. Tegelijkertijd zien we ook hier dat robotisering en geautomatiseerde productieprocessen toenemen en in eerste instantie vaak wat extra ruimte vergen. Ook ontwikkelingen als waterstofproductie leveren wel ruimtevraag op, maar niet perse veel werkgelegenheid. In de prognose gaan we daarom uit van een neutraal tot licht positief effect.

Tabel 3: Verwachting impact Energie & klimaat trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water	toename	neutraal
Industrie	toename	neutraal
Bouw, handel en reparatie	neutraal	neutraal
Logistiek en groothandel	neutraal	neutraal
Dienstverlening en ICT	neutraal	neutraal

Legenda: toename, neutraal, afname

3.3 Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra ‘handjes’. Dit biedt perspectief omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen. In de toekomst kan robotisering ook invloed hebben op de locatietypevoorkeur van bedrijven, bijvoorbeeld

omdat de nabijheid van kennis als vestigingseis zwaarder gaat wegen. Nieuwe gerobotiseerde en geautomatiseerde productielijnen leiden tot vernieuwing en groei in de industrie. Zo was de industrie afgelopen jaren goed voor zo'n 30% van de ruimtevraag op bedrijventerreinen in Overijssel.

Specifiek binnen de logistiek zien we dat er door robotisering toenemende mogelijkheden zijn om de hoogte in te gaan. Ook biedt digitalisering (smart warehousing) kansen voor efficiëntere opslag en lay-out van distributiecentra. Door automatisering kan bijvoorbeeld het padbreedte kleiner (dus intensiever). Tegelijkertijd worden automatisering en robotisering in de logistiek pas rendabel bij een bepaalde omvang (investeringskosten versus efficiencywinst), wat dus in eerste instantie ook weer schaalvergroting in de hand werkt. Zo nam Wehkamp in 2015 het grotendeels geautomatiseerde warehouse op Hessenpoort in Zwolle in gebruik. Daarmee kon het bedrijf destijds twee keer zo snel orders pikken als op de oude locatie in Dedemsvaart. Inmiddels is het distributiecentrum uitgebreid met een tweede fase en wordt op dit moment gewerkt aan een derde fase, waarmee het totaal op 140.000 m² aan vloeroppervlakte komt.

Onze verwachtingen komende jaren:

- Sterke doorgroei robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. De robotdichtheid in Nederland is nu nog relatief laag. In de bouwsector bijvoorbeeld gebruikt op dit moment maar 2% van de bedrijven robots en in de logistiek zelfs maar 1%[9]. Tegelijkertijd is in deze sectoren een enorm potentieel. Zo verdriedubbelt naar verwachting de markt voor bouwrobots in 2030. De krappe arbeidsmarkt is daarnaast een belangrijke versneller. Door te investeren in robots en machines kunnen bedrijven de arbeidsproductiviteit toch verhogen en voldoen zo aan de grote vraag naar extra woningen, verduurzaming en klimaatoplossingen.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren. Dit is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.
- De toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar nog tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Bedrijven kunnen na robotisering immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan.
- Door robotisering veranderen fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. De behoefte aan vestigingslocaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt verder toe. Denk aan analisten, ICT-ers, programmeurs, planners, onderhoudsmedewerkers, et cetera. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Door schonere en stillere bedrijfsvoering is bovendien eerder functiemenging mogelijk
- Digitalisering leidt tot (hogere) eisen aan werklocaties op gebied van digitale infrastructuur.

Een concreet gevolg van digitalisering en specifiek robotisering is zichtbaar in de bouwsector. We zien een sterke opkomst van prefab bouwfabrieken, ook wel modulaire of industriële bouw. Modulair bouwen bestaat al lang, maar neemt de laatste drie jaar een enorme vlucht. We zien hierin de drie trends (circulaire economie, energie en klimaat en digitalisering) concreet samenkomen. Het is vooral de robotisering die een groeiende ruimtevraag tot gevolg heeft. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van verschillende bedrijven die nieuw (gaan) bouwen, waarbij de ruimtevraag per bedrijf oploopt tot zo'n 6 à 8 hectare. Kenmerken van de ruimtevraag zijn:

- De ruimtevraag per bedrijf loopt op tot zo'n 6 à 8 hectare. Plegt-Vos heeft in Almelo nu in eerste instantie overigens circa 3 van de 8 hectare in gebruik en breidt nu uit naar zo'n 4,5 hectare.
- Circa 30% van de initiatieven landt in de bestaande (vastgoed)voorraad. In 70% van de gevallen gaat het dus om nieuwbouw op een nieuwe locatie of als uitbreiding van een bestaande locatie.

[9] Bron: CBS, peiljaar 2020.

- De meerderheid van de bedrijven (75%) landt op een regulier (mkb-)bedrijventerrein. Dat betekent dat de locatie-eisen van dit soort ontwikkelingen niet (altijd) heel specifiek zijn. Zo'n 15% van de bedrijven kiest, bijvoorbeeld door de omvang, voor een specifiek grootschalig terrein.

Tabel 4: Verwachting impact Digitalisering trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water	=	=
Industrie	=	↑+ ↓
Bouw, handel en reparatie	=	↑
Logistiek en groothandel	=	↑+ ↓
Dienstverlening en ICT	↓	↓

Legenda
↑ toename
= neutraal
↓ afname

Tabel 5: (Aangekondigde) nieuwbouw van industriële bouwers in recente jaren (> 1ha kavel)

Provincie	Gemeente	Bedrijf	Type	Omvang kavel
Overijssel	Rijssen-Holten	Bouwbedrijf Ter Harmsel	bouwelementen	1,0 ha
Overijssel	Hardenberg	Vogelzang Dakelementen	bouwelementen	2,3 ha
Groningen	Het Hogeland	Jan Snel	woningbouw	3,5 ha
Overijssel	Almelo	Emergo	bouwelementen	3,8 ha
Duitsland	Laar (Coevorden)	Morgenwonen (VolkerWessels)	woningbouw	2,5 ha
Gelderland	Barneveld	Prefab Beton Barneveld	bouwelementen	2,0 ha
Overijssel	Rijssen-Holten	Morgenwonen (VolkerWessels)	woningbouw	1,4 ha
Noord-Brabant	Uden	Barli	woningbouw	1,8 ha
Friesland	Heerenveen	Van Wijnen (Smart Structures)	woningbouw	3,3 ha
Overijssel	Almelo	Plegt-Vos	woningbouw	8,4 ha
Noord-Holland	Langedijk	BAM	woningbouw	2,9 ha
Noord-Brabant	Bladel	Boerboom Hout Groep	woningbouw	3,5 ha
Drenthe	Emmen	Re-Buildit	bouwelementen	6,3 ha
Overijssel	Twenterand	Nijhuis Bouw	woningbouw	4,0 ha

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

- Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur.
- Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

4 Methodiek

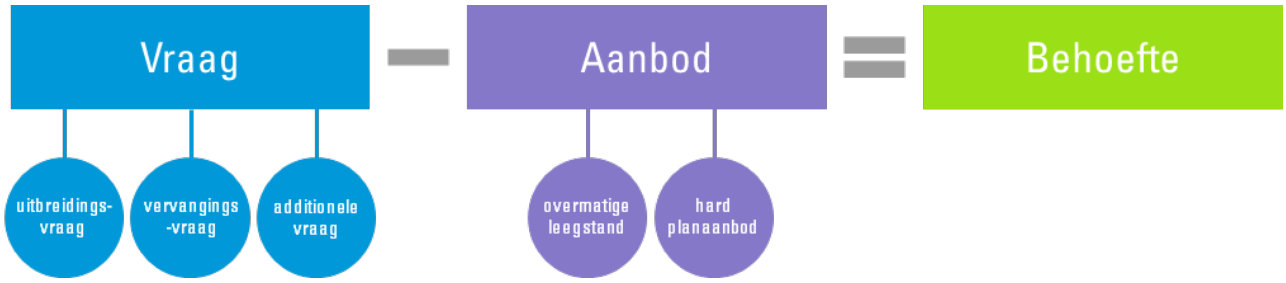
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoefteraming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting van de verschillende werkmilieus waarnaar de vraag zal worden uitgesplitst.

4.1 Onderdelen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. Uiteindelijk is het al dan niet faciliteren van deze ruimtevraag én de vraag op welke locaties dat moet gebeuren een beleidsvraag. De ruimtevraag kan op hoofdlijnen worden gefaciliteerd in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook te herstructureren locaties) als op nog uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictieleegstand. Een leegstand van zo'n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag opvangen.

Figuur 12: Onderdelen behoefteraming



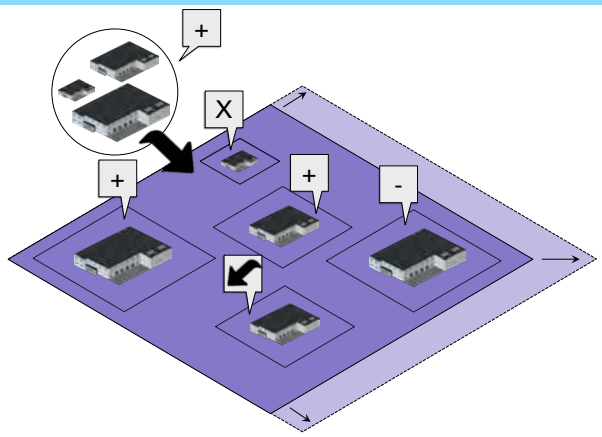
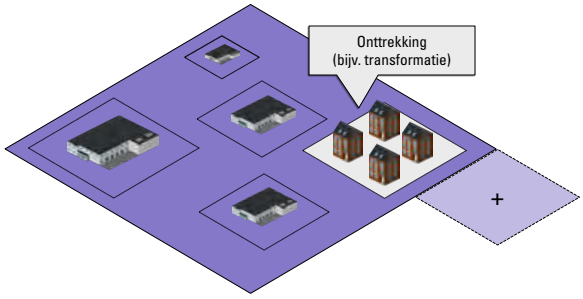
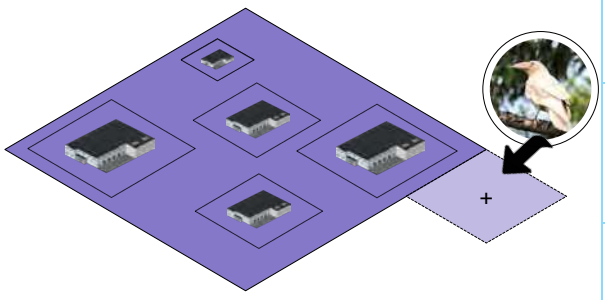
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag in beeld. Voor de andere vraagcomponenten voorzien we in een beschrijving die handvatten geeft voor de regionale programmeringsafspraken. De vervangingsvraag is namelijk veranderlijk en voornamelijk onderhevig aan beleid en de additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares [10], tenzij anders aangegeven.

Bij het bepalen van de behoefte zetten we de ruimtevraag af tegen hard planaanbod. De bron die we daarbij hanteren is de provinciale Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Het kan voorkomen dat niet al het harde aanbod in de monitor ook direct uitgeefbaar is. Waar mogelijk geven we dit aan bij de aanbodanalyse per regio. Dit betekent ook dat er een discrepantie kan zijn tussen de ervaren ruimtevraag en het aanbod dat nú beschikbaar is, en onze confrontatie van vraag en aanbod op langere termijn/de periode waarin we de vraag ramen.

[10] De gemiddelde netto-bruto verhouding op bedrijventerreinen in Overijssel is 0,76.

Tabel 6: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag		**Wat is het?** Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel **autonome** vraag genoemd. **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid. **Recent voorbeeld in Overijssel** Uitbreiding Hebo Kozijnen in Hengevelde (Hof van Twente) naast bestaande locatie, als ook heel veel andere MKB'ers die zijn uitgebreid laatste jaren.
Vervangingsvraag		**Wat is het?** Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door **transformatie** van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten. **Recent voorbeeld in Overijssel** Aangekondigde nieuwbouw van Odink & Koenderink op Stepelerveld in Haaksbergen en transformatie van de oude locatie aan Parallelweg.
Additionele vraag		**Wat is het?** Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, **incidenteel** en **grootschalig** van aard. **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar. **Recent voorbeeld in Overijssel** Geen, maar een vestiging van een hyperscale datacenter of een (significant anders dan in het verleden) toestroom vanuit grootschalige industrie of logistiek was een voorbeeld geweest van een additionele vraag.

4.2 Interpretatie van behoefteraming

Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevraag

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvraag is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de Overijsselse regio's [11]) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimtevraag. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters:

1. de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst;
2. waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;

[11] Zie de bouwstenennotitie.

3. hoeveel ruimte elke baan inneemt (de terreinquotiënt) en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

Het is nadrukkelijk de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vraag naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur. Relevant perspectief: werkgelegenheidsontwikkeling is dus slechts één van de prognoseparameters. Een afnemende werkgelegenheid betekent niet per definitie afname van ruimtegebruik. In sectoren als industrie en logistiek zien we ondanks een afnemende of stabiele werkgelegenheidsontwikkeling bijvoorbeeld nog wel een aanzienlijke ruimtevraag.

Behoefteraming op een regionaal schaalniveau geeft de meest betrouwbare inschatting

Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag [12]. Op een lager schaalniveau, maar zeker op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd direct. Lokale ontwikkelingen en bedrijfsspecifieke factoren hebben dan een relatief grote impact op de daadwerkelijke cijfers. Bij enige groei of krimp zal een bedrijf bijvoorbeeld niet ineens uitbreiden of ruimte afstoten. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen [13]. Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Andersom is het ook zo dat bedrijven soms juist voorsorteren op verwachte groei. Een bedrijf kan nu een kavel reserveren of kopen, maar is pas over enkele jaren volledig operationeel op een locatie. De ruimtevraag doet zich dan voor voordat de gerealiseerde groei in bijvoorbeeld werkgelegenheid terug is te zien en volgens het model een ruimtevraag oplevert. Dit is één van de belangrijkste redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven.

Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee werkgelegenheidsscenario's

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)[14]. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB in 2019 opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. Het EIB hanteert twee scenario's: behoedzaam (laag) en gunstig (hoog). De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Overijssel. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van LISA uit 2019 (basisjaar EIB-raming).

De prognoses van het EIB en daarmee ook de behoefteraming zijn beleidsneutraal. Dat wil zeggen, er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan

[12] Dit blijkt onder meer uit een evaluaties van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), hier te raadplegen.
[13] Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.
[14] EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen. Ontwikkeling van de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18 bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden.

zoals deze op het moment van opstellen van de ramingen bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren of niches zijn in de ramingen dan ook niet meegenomen. Datzelfde geldt voor het ruimtegebruik. De huidige voorkeuren voor locatie en verschijningsvorm van bedrijven worden in de raming voortgezet, rekening houdend met trends en ontwikkelingen. Beleidskeuzes en -ambities kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevraag. Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de uitbreidingsvraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op intensiveren) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein). In de behoefteraming per regio gaan we in op de knoppen waar aan gedraaid kan worden, en geven we (indicatief) weer welke impact dit heeft op de ruimtevraag.

VOORBEELD: DRUK OP DE RUIMTE OP BEDRIJVENTERREINEN IN DE PROVINCIE UTRECHT

In de provincie Utrecht is de druk op de ruimte groot. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen en bedrijven staan te springen om uitbreidingsruimte, maar ook is de ambitie om het landelijk gebied open te houden en natuur te behouden. De provincie is tot de constatering gekomen dat het geen houdbare strategie is om alle ruimtevraag van bedrijven te faciliteren én dat het geen houdbare strategie is om de wel wenselijke ruimtevraag volledig te faciliteren met uitbreidingsplannen. Daarom zijn verschillende keuzes gemaakt om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren:

- In de Ruimtelijke Economische Strategie (RESU) is gekozen om nieuwvestiging van 'XXL-logistiek' niet meer te faciliteren.
- In het door PS vastgestelde 'kader regionaal programmeren' heeft de provincie de regiogemeenten uitgangspunten meegegeven waarbinnen ze moeten opereren. Hierin is onder meer opgenomen dat circa 10% van de geprognosticeerde ruimtevraag niet wordt geaccommodeerd en dat 20 tot 30% van de behoefte wordt afgedekt door intensiveren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Dit is een inspanningsopgave die betrokken wordt bij de regionale programmering. Enkel de overgebleven 60 tot 70% mag een plek krijgen in uitbreidingsplannen.
- Deze keuzes en uitgangspunten gaan gepaard met flankerende maatregelen zoals de inzet van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) als uitvoeringsorganisatie en een aanvullende financiering vanuit de provincie aan OMU voor investering in herstructurering van bedrijventerreinen ter hoogte van € 30 miljoen voor de eerste vier jaar.

Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en eventuele negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag kan dit betekenen dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is daarbij hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk. De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijval en herbenutting van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet worden met een bepaalde schuifruimte: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

4.3 Vertaling vraag naar werkmilieus

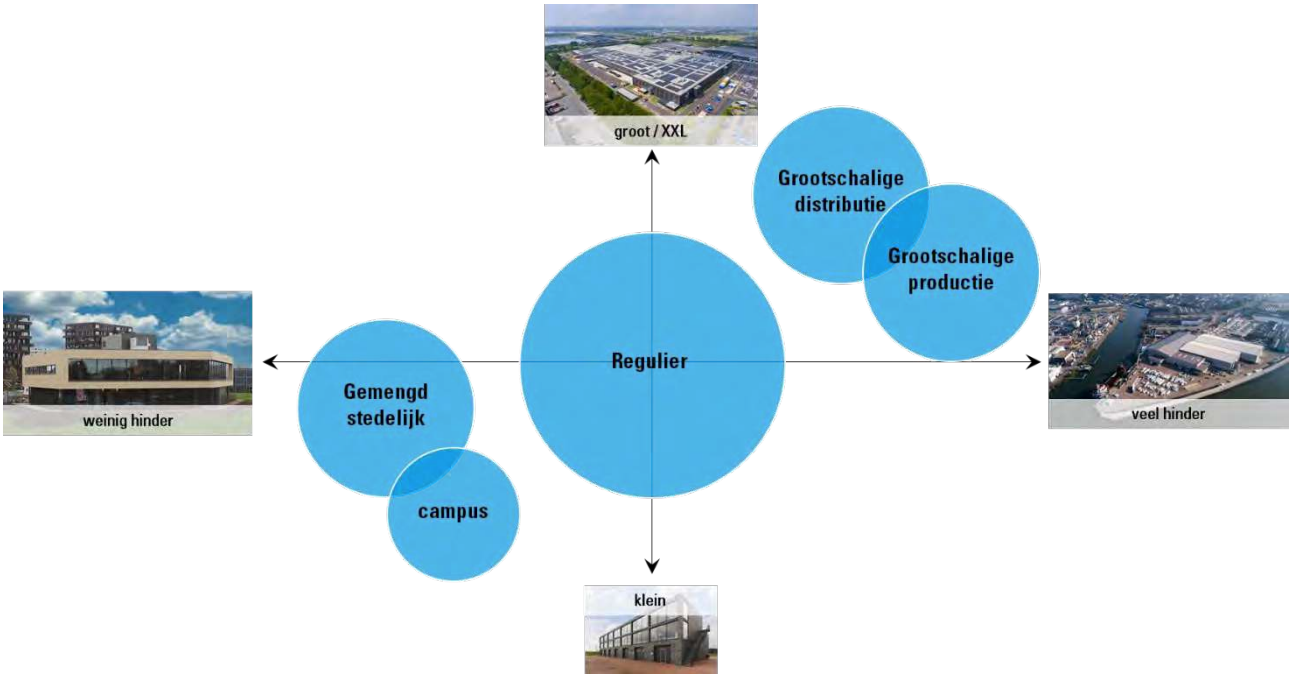
De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt)

en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefabfabriek (productie) begint.

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen en om in de programmeringsafspraken zinnige vergelijkingen en confrontaties te maken tussen bedrijventerreinen kijken we naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein, middelgroot, groot en XL)

Figuur 13: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen



Stec Groep, 2022

In bovenstaande figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. We zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Het kan voorkomen dat er meerdere werkmilieus voorkomen op één bedrijventerrein. Er kan bijvoorbeeld ook behoefte zijn aan grootschalige productie (HMC) op een binnenstedelijk terrein. Een uitgebreidere toelichting op de (kenmerken van de) werkmilieus vindt u in de bijlagen van dit rapport.

1. **Gemengd stedelijk** lichte bedrijvigheid, veelal stedelijk georiënteerd, klein tot middelgroot.
2. **Campus/innovatiedistrict:** locaties primair gericht op R&D-activiteiten en/of synergie van verschillende bedrijven in dezelfde product- en kennisketen.
3. **Regulier:** reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot.
4. **Grootschalige productie:** grootschalige (> 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd. Deze ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit HMC bedrijven.
5. **Grootschalige distributie (> 3 ha):** grootschalige distributie en warehousing, vaak (boven)regionaal georiënteerd.

De uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren vertalen we naar deze vijf typen werkmilieus. Dit doen we op basis van historische vestigingsvoorkeuren van bedrijven uit de verschillende sectoren. Vervolgens beoordelen we het harde planaanbod vanuit de (ruimtelijk relevante) kenmerken die bij elk werkmilieu passen, zoals kavelomvang en milieucategorie. Op die manier maken we een confrontatie van vraag en aanbod per werkmilieu en wordt duidelijk wat de kwalitatieve behoefte is.

5 Behoefteraming Twente

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de regio Twente. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage.

5.1 Ruimtevraag

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 t/m 2040. Daarbij tekenen we aan dat het betrouwbaarheidsinterval van de raming toeneemt naarmate de ramingstermijn langer worden. Met andere woorden, de ramingen voor de periode van 2031 t/m 2040 hebben inherent een grotere onzekerheid dan de ramingen voor de periode die dichterbij het heden ligt.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Twente in de periode 2023 t/m 2030 is **162 tot 282 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 35 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van **59 tot 161 hectare** in Twente. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau als gevolg van een afvlakkende bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Let wel, de afbakening tussen deze perioden is niet hard. Als gevolg van conjunctuurgolven of simpelweg het niet tijdig beschikbaar hebben van aanbod kan een deel van de vraag die we tot en met 2030 ramen ‘doorschuiven’ naar de periode daarna.

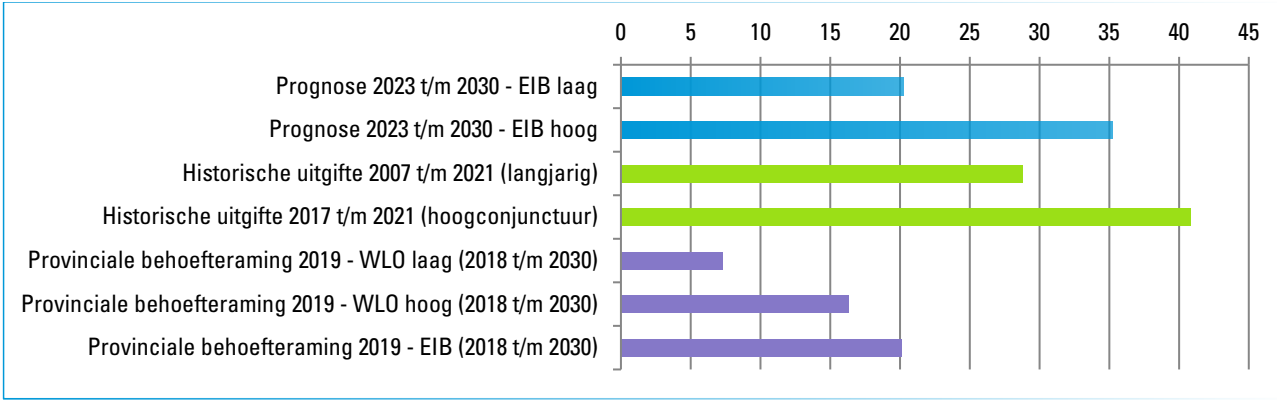
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030	162	282
2031 tot en met 2040	59	161
2023 tot en met 2040	*221*	*443*

*Afgerond op hele getallen

Om de ruimtevraag in perspectief te plaatsen, vergelijken we deze met de historische regionale uitgifte en de vorige behoefteraming. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. We benadrukken dat er in het ramingsmodel geen extrapolatiefactor zit. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het; en hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

Figuur 14: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Twente



Bron: Stec Groep, 2022

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in de bijlagen van dit rapport, net als een op de werkmilieus. Uit de behoefteraming blijkt dat in Twente de uitbreidingsvraag het grootst is naar grootschalige distributie en het reguliere segment.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare*

Werkmilieu ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totaal	**162**	**282**	**221**	**443**

*Afgerond op hele getallen

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar (kavel)omvang uitgesplitst om met name inzicht te geven in de (X)XL vraag. Het segment vanaf 3 hectare bestaat uit het werkmilieu grootschalige distributie en een deel van de grootschalige productie. De verdeling is gebaseerd op historische uitgifte (MOB) en eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep).

Tabel 9: Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in Twente in netto hectare*

Kavelomvang ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
0 tot 3 ha	80	153	100	245
3 tot 5 ha (XL)	26	43	37	67
> 5 ha (XXL)	56	86	85	132

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt, doorgaans als gevolg van transformatie. Omdat bij de berekening van de uitbreidingsvraag ervan uit wordt gegaan dat het areaal bestaande bedrijventerreinen gelijk blijft, ontstaat er bij bijvoorbeeld transformatie ineens een manco in de modelberekening. De omvang van het te getransformeerde gebied beschouwen we volledig als vervangingsvraag. Desgewenst kan daarvoor in de programmeringsafspraken aanvullend een

beleidsambitie aan worden gekoppeld. Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om met elkaar af te spreken dat intensivering van bedrijventerreinen het devies is, en dat daarom maar een bepaald percentage van het getransformeerde grondoppervlak als vervangingsvraag mag worden meegerekend. Op die manier komt er effectief minder grondoppervlakte bedrijventerrein terug dan dat er aan de voorraad onttrokken is en ontstaat en incentive voor intensivering. Percentage zijn van 70 à 80% zijn daarbij gebruikelijk.

De omvang van de vervangingsvraag wordt niet in dit rapport geraamd. De belangrijkste reden hiervoor is dat de omvang van transformatieprojecten en het tempo van transformatie veranderlijk is en daarom over een langere periode niet te voorspellen is. In dit rapport benoemen we daarom enkel de voorwaarden voor transformatie en geven we handvatten over de wijze waarop deze meegenomen kan worden in de regionale programmeringsafspraken. Idealiter worden de (transformatie)projecten die leiden tot een vervangingsvraag in de regionale programmeringsafspraken opgenomen, gemonitord en ieder jaar herijkt, zodat er een actueel beeld ontstaat van de omvang. Op basis daarvan kan er ook aanbod tegenover deze (vervangings)vraag worden geprogrammeerd.

Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters, een batterijenfabriek die zich vestigt na het doorlopen een internationale tender, grootschalige (circulaire) verwerkingsindustrie die zich vestigt als gevolg van een actieve circulaire transformatie van het havencomplex, of een grootschalig logistiek bedrijf dat zich vestigt omdat het in de zuidelijke transportcorridors geen geschikte ruimte meer kan vinden. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, zou men als additionele vraag kunnen beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan een onderstation voor de energievoorziening.

Regio Twente kent historisch gezien een beperkte instroom van dit soort grootschalige logistieke of industriële bedrijven van buiten de regio. De dynamiek in het grootschalige logistieke en industriële segment in de regio is (tot nu toe) dan ook vooral afkomstig van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De beoogde doelgroep van Technology Base Twente kwalificeert zich bijvoorbeeld duidelijk als additionele vraag, omdat het voldoet aan de hiervoor genoemde vereisten. Het kwalificeren van een additionele vraag is overigens niet altijd mogelijk op individueel bedrijfsniveau. Om van additionele vraag te spreken, is het logischer om te redeneren vanuit sectoren, economische ambities of ontwikkelingen. Additionele vraag (en hoe deze te faciliteren) krijgt dan ook bij uitstek een plek in de regionale programmering.

Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen op de markt en de effecten van vigerend beleid en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Wijzigingen in ruimtelijk en/of economisch beleid die effect kunnen hebben op de wijze waarop de vraag zich presenteert, is in de raming niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de keuze om een bepaalde doelgroep te niet meer te faciliteren op de bedrijventerreinen of sterker in te zetten op intensiever bouwen. Hierna omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevraag in Twente. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast benadrukken we dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld op het gebied van begeleiding en accountmanagement, medewerkers vergunningen en/of actieve investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij hebben zowel provincie als gemeenten een rol.

Intensiveren bestaande voorraad

Steeds vaker wordt in regio's en provincies ingezet op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen om daarmee een deel van de ruimtevraag te laten landen in de bestaande voorraad (i.p.v. in uitbreidingsplannen). Dit vraagt extra inzet op herstructurering. Denk bijvoorbeeld aan sloop van één of meerdere bestaande panden ten behoeve van het realiseren van een groter en hoger pand. Een ander voorbeeld van het intensiveren van het ruimtegebruik is het centraliseren van de parkeervoorzieningen, waardoor er effectief meer bouwvlak vrijkomt op de bestaande kavels. We zien dat wanneer parkeervoorzieningen gedeeld worden de parkeerplekken intensiveren benut worden en daardoor de druk minder hoog wordt.

De huidige gemiddelde *floor space index*[15] (FSI) op bedrijventerreinen in Twente is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m^2 (1 hectare) gemiddeld 4.000 m^2 vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In een dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in Twente van 40 naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,4 miljoen m^2 vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 321 hectare. Dat is hoger dan de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

Uiteraard zijn er bij deze mogelijke ruimtewinst nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk. Het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt kan beperkingen opleveren. Zo is industriële productie moeilijk te stapelen, hebben sommige bedrijven veel buitenopslag en vraagt logistiek om voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Ook de eisen die gesteld worden aan de kavelinrichting kan beperkingen opleveren voor intensivering, zoals parkeren, groen, wateropvang. Daarnaast zijn er procesmatige uitdagingen. Zo is het realiseren van ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt en heeft niet ieder bedrijf de middelen of de urgentie om daadwerkelijk (mee) te investeren. Desalniettemin tekenen we aan dat zelfs al het realiseren van 25% van de hiervoor beschreven ambitie in potentie al een significante ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen oplevert, namelijk ongeveer 80 hectare die in theorie niet meer in uitbreidingsplannen hoeft te worden voorzien. Om dat te realiseren kunnen regionale afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van bestaande terreinen, de rol die verschillende stakeholders daarin nemen en de wijze waarop dit bekostigd wordt. In het algemeen geldt dat het zinvol is om druk houden op de bestaande voorraad door de ruimte schaars te houden en de eisen voor nieuwbouw hoog te leggen.

Selectiever vestigingsbeleid

De ruimtedruk is groot en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Steeds vaker denken provincies en gemeenten daarom aan het niet meer faciliteren van bedrijven waarvan zij van mening zijn dat de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de economische baten van de ontwikkeling. Bekende voorbeelden zijn datacenters, grootschalige logistiek en fossiele industrie.

Een knop om aan te draaien is dan ook om een selectiever vestigingsbeleid te voeren. Selectiever zijn in welke bedrijven je wil huisvesten op bedrijventerreinen betekent logischerwijs een afname van de uitbreidingsvraag. In welke mate dat is, is sterk afhankelijk van hoe het selectieve vestigingsbeleid wordt ingevuld. Dit kan op verschillende manieren. De grootste impact op de ruimtevraag kan worden behaald door scherpere keuzes te maken in de wijze van huisvesting van (grootschalige) logistiek. Dit is namelijk het grootste component van de toekomstige ruimtevraag. Kleinere effecten kunnen worden bereikt door het weren van bedrijfsverzamelgebouwen of opslagunits op bedrijventerreinen.

Verstedelijkingsambities

Omgekeerd kan een beleidsambitie ook een stuwend effect hebben op de ruimtevraag. In verschillende regio's wordt de woningbouwopgave en ambitie voor inwonersgroei leidend gemaakt voor de gewenste

[15] Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

economische groei. Bijvoorbeeld door als uitgangspunt te hanteren dat de ratio tussen het aantal inwoners en arbeidsplaatsen gelijk moet blijven. Een sterke ambitie op woningbouwontwikkeling en inwonersgroei leidt volgens die redeneerlijn tot een gewenste extra (ruimte)vraag voor bedrijven.

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagraming is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte krimp van beroepsbevolking[16] in Twente opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosescenario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

5.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Twente bedraagt circa 328.480 m^2 bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 2,6%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. De meest recent gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2021) op de bedrijventerreinen in Twente bedraagt in deze monitor 1,0%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven en dat leidt in de regel tot onderschatting. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd.

Op basis van voorgenoemde bronnen kunnen we desondanks met enige zekerheid stellen dat de leegstand op regioniveau zich onder het frictieniveau bevindt. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, maar op basis van eigen cijfers en waarnemingen zien we op dit moment geen gemeenten met een te hoge leegstand. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. Er is dan ook sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Twente. Het is zelfs zo dat er – omdat de prognosemethodiek rekent met een gelijkblijvend leegstandsniveau – feitelijk sprake is van een aanvullende vraag om tot een gezond leegstandsniveau te komen. We kwantificeren deze niet, omdat het een dagkoers is, primair theoretische vraag is en bovendien lokaal sterk kan verschillen. Het moet bovendien geen argument zijn om simpelweg toe te voegen omwille van kwantiteit. Een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen.

[16] Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022[17] nog ongeveer 118 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 54 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, gereserveerd zijn voor een doelgroep die niet in de vraagraming is opgenomen (nl. Technology Base) en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al het aanbod op deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
−	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Twente weergegeven. Let wel, opties en reserveringen rekenen we in dit overzicht onder regulier hard aanbod. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde ‘aframen’ van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

De beoordeling gaat over het beschikbare aanbod, niet over het gehele terrein. Eén terrein kan geschikt zijn voor meerdere vraagtypen. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

[17] Ten tijde van het opstellen van deze behoefteraming zijn de aanbodcijfers per 1-1-2023 nog niet (definitief) bekend. We rekenen in dit rapport daarom met het harde planaanbod per 1-7-2022 én trekken hier de reeds verkochte (maar nog niet bij de notaris gepasseerde) hectares vanaf. Deze cijfers zijn door gemeenten zelf aangeleverd. Dit geeft op dit moment de beste benadering van de meest recente cijfers over het aanbod.

Tabel 10: Hard planaanbod binnen afspraken uit 2019 (>1 ha) regio Twente en beoordeling werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeef-baar binnen afspraken	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Almelo	BP Twente-Noord	6,6	✗	−	✓	✓	✓
Almelo	Turfkade	2,9	✗	✓	✓	✗	✓
Almelo	XL Businesspark	11,6	✗	−	✗	✓	✓
Borne	Westermaat De Veldkamp	1,0	✗	✓	✓	✗	✓
Dinkelland	De Mors Ootmarsum	1,3	✗	−	✓	✗	−
Enschede	Euregio Bedrijvenpark	3,1	✗	✓	✓	✗	✓
Enschede	Josink Es	1,1	✗	✓	✓	✗	−
Enschede	Usseler Es	10,3	✗	−	✓	✗	✓
Haaksbergen	Stepelerveld fase 1	3,2	✗	−	✓	✗	✗
Hellendoorn	‘t Locher III	1,9	✗	−	✓	✗	✓
Hengelo	Oosterveld	6,3	✗	−	✓	✗	✗
Hengelo	Twentekanaal Noord	2,4	✗	✓	✓	✗	✗
Hengelo	Twentekanaal Zuid	1,2	✓	−	✓	✗	✓
Hengelo	Westermaat Campus	6,2	✗	✓	✗	✗	✗
Hengelo	Westermaat KW II	5,5	✗	−	✓	✓	✓
Hof van Twente	Zenkeldamshoek (OMZ)	9,7	✗	−	✓	✗	✓
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	9,2	✗	✗	✓	✓	✓
Twenterand	Oosterweilanden	6,0	✗	−	✓	✗	✓
Twenterand	Vroomshoop Oost (uitbr)	4,2	✗	−	✓	✗	✗
Totaal aanbod (incl. aanbod < 1 hectare)		96,7	1,2 ha	16,6 ha	76,1 ha	24,1 ha	41,0 ha

Bron: Provincie Overijssel / MOB (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

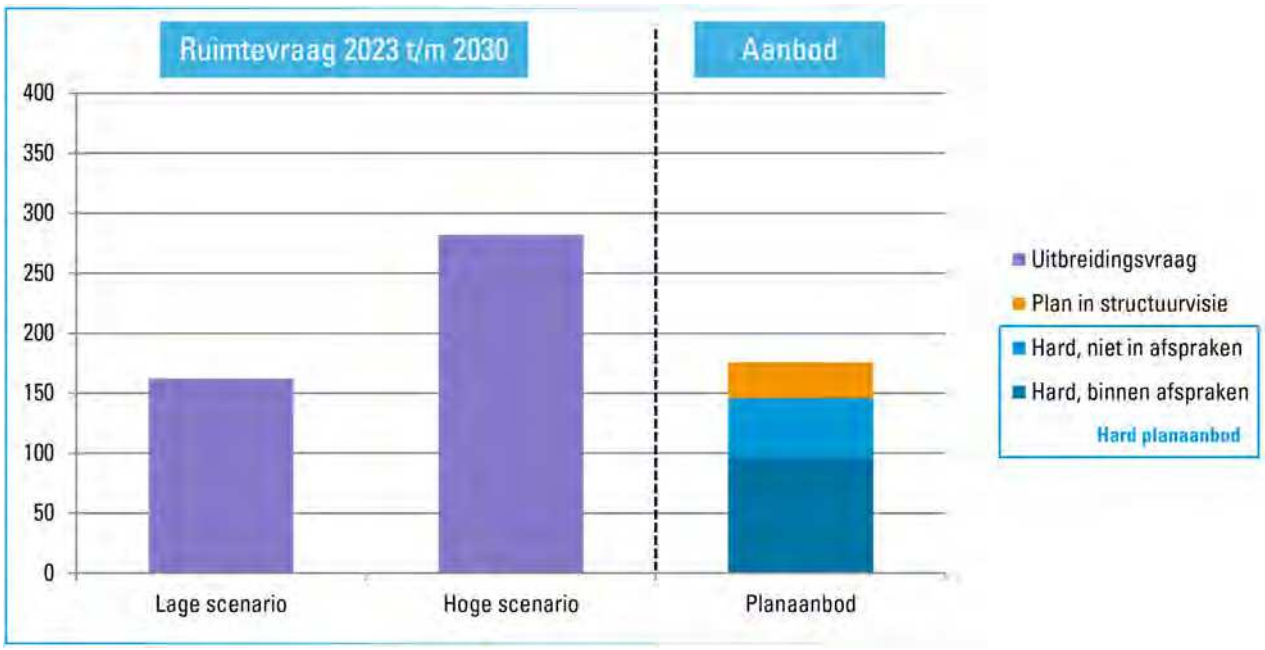
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2023 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2023 tot en met 31-12-2030. Daar zetten we in dit rapport het aanbod op 1-7-2022 (minus reeds verkochte maar nog niet bij notaris gepasseerde kavels) tegen af, maar in de programmeringsafspraken hoort daar, voor een correct beeld, uiteindelijk het harde planaanbod per 1-1-2023 tegen te worden afgezet. We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau nog op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn, en in een hoogconjunctuur gaat dat altijd harder dan het gemiddelde. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario in deze periode sprake van een behoefte aan ongever 65 hectare. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 185 hectare. Mogelijke vervangings- en additionele vraag is hierin niet meegerekend. Daar staan regionaal circa 30 hectare aan zachte plannen (plannen in structuurvisie) tegenover. De behoefte kan worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe plannen, het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen en/of het alsnog benutten van aanbod dat nu buiten de afspraken valt. Ook kan ervoor worden gekozen om de behoefte niet volledig te faciliteren, bijvoorbeeld door selectiever te zijn.

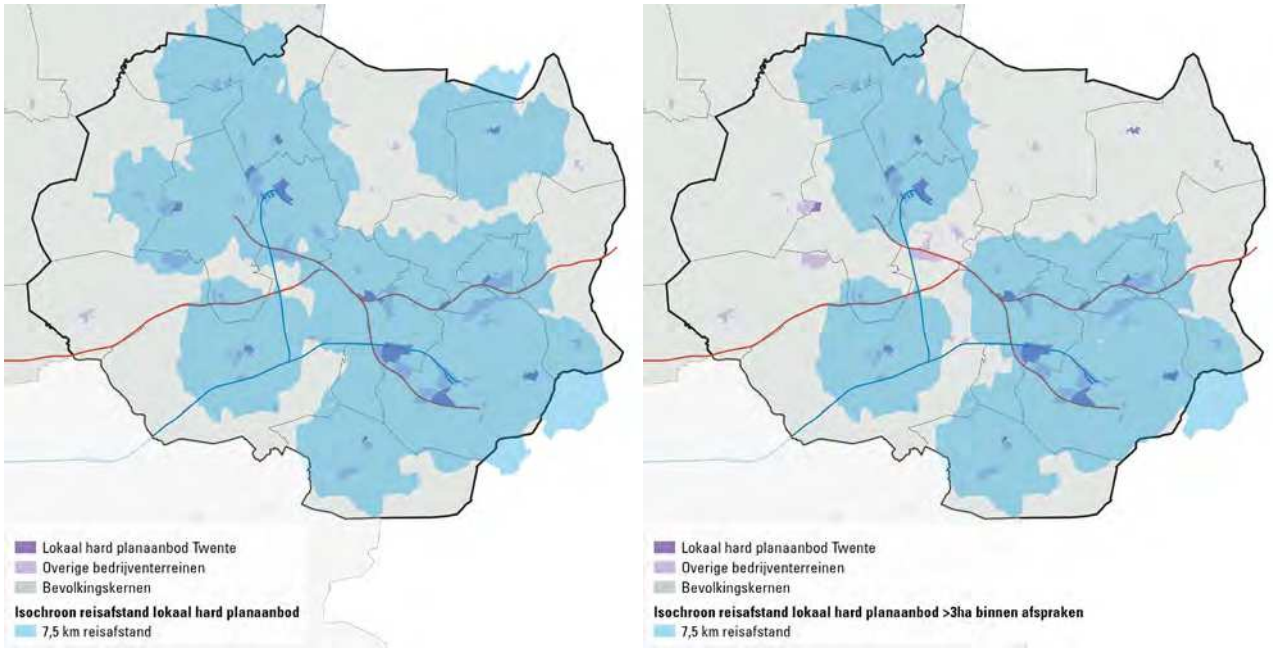
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



In de figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)[18]. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod (links) en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod die binnen de afspraken uit 2019 vallen (rechts). Hier zien we dat er grote delen van de regio bestaan, met name in het noordoosten en noordwesten van de regio, waar nauwelijks nog aanbod te vinden is en de urgentie zo bezien ook het grootst lijkt.

Figuur 16: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Twente

Links: hard aanbod > 1 ha; rechts: hard aanbod > 3 ha binnen afspraken (uit 2019)



[18] We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

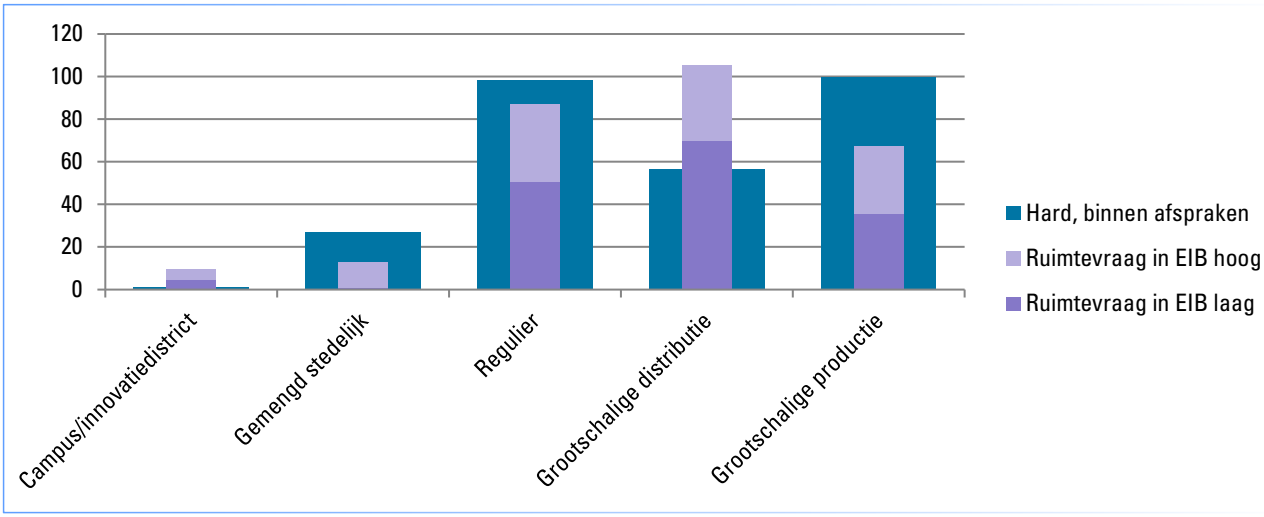
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (tabel 8) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (tabel 10). Daarbij zetten we de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij is vaak sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie en distributie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- Het aanbod voor campusbedrijvigheid en of bedrijven gericht op een innovatiemilieu is schaarser dan de al beschikbare vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 8 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Ook het aanbod van grootschalige distributie is schaarser dan de al beschikbare vraag. Er resteert een vraag van bijna 50 hectare die t/m 2030 niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden. Mogelijk is deze behoefte in de praktijk zelfs nog groter, omdat een deel van het voor grootschalige distributie beschikbare areaal ook geschikt is voor het reguliere segment of voor grootschalige productie en daar bij voorkeur voor benut wordt. Denk bijvoorbeeld aan Westermaat KW II en Jufferbeek Zuid.
- Voor de doelgroep 'gemengd stedelijk' zijn in principe locaties beschikbaar, maar geen van allen is voor deze doelgroep excellent.
- Voor de doelgroepen 'regulier' een 'grootschalige productie' is in theorie voldoende aanbod beschikbaar, maar hier is sprake van overlap en daarmee onderschatting van de behoefte. Afhankelijk van de inzet van het bestaande areaal is er in beide categorieën nog enige behoefte t/m 2030, maar zeker ook voor de periode daarna.

Figuur 17: Vraag-aanbodverhouding t/m 2030 per type werkmilieu in Twente, in netto hectare



6 Behoefteraming West-Overijssel

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de regio West-Overijssel. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage.

6.1 Ruimtevraag

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 t/m 2040. Daarbij tekenen we aan dat het betrouwbaarheidsinterval van de raming toeneemt naarmate de ramingstermijn langer worden. Met andere woorden, de ramingen voor de periode van 2031 t/m 2040 hebben inherent een grotere onzekerheid dan de ramingen voor de periode die dichterbij het heden ligt.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in West-Overijssel in de periode 2023 t/m 2030 is **164 tot 292 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 21 tot 36 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van **122 tot 219 hectare** in West-Overijssel. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau als gevolg van een afvlakkende bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Let wel, de afbakening tussen deze perioden is niet hard. Als gevolg van conjunctuurgolven of simpelweg het niet tijdig beschikbaar hebben van aanbod kan een deel van de vraag die we tot en met 2030 ramen ‘doorschuiven’ naar de periode daarna.

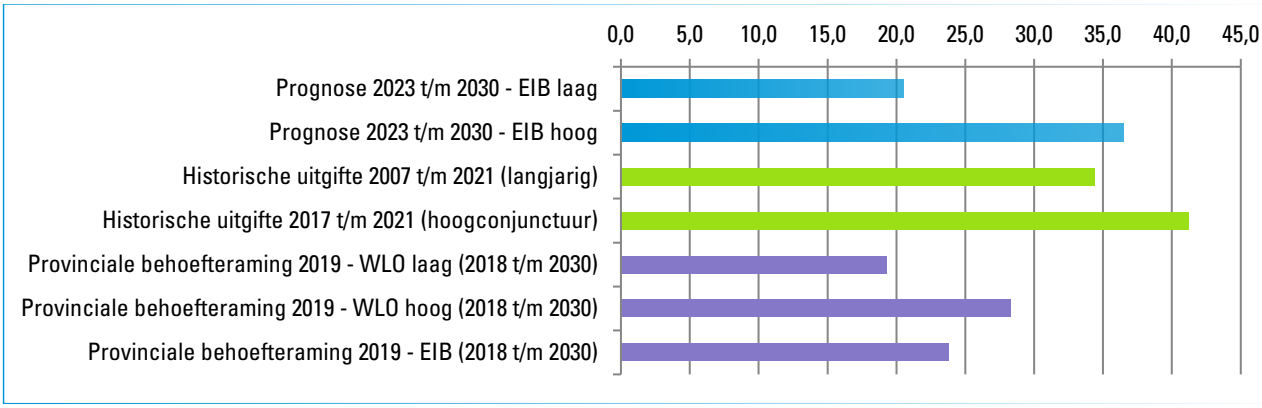
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030	164	292
2031 tot en met 2040	122	219
2023 tot en met 2040	*286*	*511*

*Afgerond op hele getallen

Om de ruimtevraag in perspectief te plaatsen, vergelijken we deze met de historische regionale uitgifte en vorige behoefteraming. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. We benadrukken dat er in het ramingsmodel geen extrapolatiefactor zit. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het; en hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

Figuur 18: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in West-Overijssel



Bron: Stec Groep, 2022

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in de bijlagen van dit rapport, net als een op de werkmilieus. Uit de behoefteraming blijkt dat in West-Overijssel de uitbreidingsvraag het grootst is naar grootschalige distributie, grootschalige productie en het reguliere segment.

Tabel 12: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in West-Overijssel in netto hectare*

Werkmilieu ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict	3	7	4	11
Gemengd stedelijk	14	23	26	46
Regulier	47	81	83	146
Grootschalige productie	41	83	67	143
Grootschalige distributie	60	97	106	165
Totaal	**164**	**292**	**286**	**511**

*Afgerond op hele getallen

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar (kavel)omvang uitgesplitst om met name inzicht te geven in de (X)XL vraag. Het segment vanaf 3 hectare bestaat uit het werkmilieu grootschalige distributie en een deel van de grootschalige productie. De verdeling is gebaseerd op historische uitgifte (MOB) en eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep).

Tabel 13: Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in West-Overijssl in netto hectare*

Kavelomvang ▼ Scenario ►	EIB Laag 2023 t/m 2030	EIB Hoog 2023 t/m 2030	EIB Laag 2023 t/m 2040	EIB Hoog 2023 t/m 2040
0 tot 3 ha	82	149	143	267
3 tot 5 ha (XL)	25	45	43	77
> 5 ha (XXL)	57	98	100	167

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt, doorgaans als gevolg van transformatie. Omdat bij de berekening van de uitbreidingsvraag ervan uit wordt gegaan dat het areaal bestaande bedrijventerreinen gelijk blijft, ontstaat er bij bijvoorbeeld transformatie ineens een manco in de modelberekening. De omvang van het te getransformeerde gebied beschouwen we volledig als

vervangingsvraag. Desgewenst kan daarvoor in de programmeringsafspraken aanvullend een beleidsambitie aan worden gekoppeld. Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om met elkaar af te spreken dat intensivering van bedrijventerreinen het devies is, en dat daarom maar een bepaald percentage van het getransformeerde grondoppervlak als vervangingsvraag mag worden meegerekend. Op die manier komt er effectief minder grondoppervlakte bedrijventerrein terug dan dat er aan de voorraad onttrokken is en ontstaat een incentive voor intensivering. Percentage van 70 à 80% zijn daarbij gebruikelijk.

De omvang van de vervangingsvraag wordt niet in dit rapport geraamd. De belangrijkste reden hiervoor is dat de omvang van transformatieprojecten en het tempo van transformatie veranderlijk is en daarom over een langere periode niet te voorspellen is. In dit rapport benoemen we daarom enkel de voorwaarden voor transformatie en geven we handvatten over de wijze waarop deze meegenomen kan worden in de regionale programmeringsafspraken. Idealiter worden de (transformatie)projecten die leiden tot een vervangingsvraag in de regionale programmeringsafspraken opgenomen, gemonitord en ieder jaar herijkt, zodat er een actueel beeld ontstaat van de omvang hiervan. Op basis daarvan kan er ook aanbod tegenover deze (vervangings)vraag worden geprogrammeerd.

Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters, een batterijenfabriek die zich vestigt na het doorlopen een internationale tender, grootschalige (circulaire) verwerkingsindustrie die zich vestigt als gevolg van een actieve circulaire transformatie van het havencomplex, of een grootschalig logistiek bedrijf dat zich vestigt omdat het in de zuidelijke transportcorridors geen geschikte ruimte meer kan vinden. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, zou men als additionele vraag kunnen beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan een onderstation voor de energievoorziening.

Regio West-Overijssel kent historisch gezien een beperkte instroom van dit soort grootschalige logistieke of industriële bedrijven van buiten de regio. De dynamiek in het grootschalige logistieke en industriële segment in de regio is (tot nu toe) dan ook vooral afkomstig van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De zeer grootschalige uitbreidingen in het tapijtcluster kwalificeren bijvoorbeeld deels als additionele vraag, vanwege de buitengewone omvang en zeer incidentele aard van dergelijke plannen. Ook een circulaire transitie van het havencomplex en daarmee sterk vergrote aantrekkingskracht en acquisitie op (circulaire) industrie zou leiden tot additionele vraag. Daarvoor verwijzen we naar het onderzoek dat hiertoe voor Port of Zwolle is uitgevoerd[19].

Het kwalificeren van een additionele vraag is overigens niet altijd mogelijk op individueel bedrijfsniveau. Om van additionele vraag te spreken, is het logischer om te redeneren vanuit sectoren, economische ambities of ontwikkelingen. Additionele vraag (en hoe deze te faciliteren) krijgt dan ook bij uitstek een plek in de regionale programmering.

Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen op de markt en de effecten van vigerend beleid en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Wijzigingen in ruimtelijk en/of economisch beleid die effect kunnen hebben op de wijze waarop de vraag zich presenteert, is in de raming niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de keuze om een bepaalde doelgroep te niet meer te faciliteren op de bedrijventerreinen of sterker in te zetten op intensiever bouwen.

[19] Stec Groep, New Economy, Panteia & Defacto (2022). Onderzoeksrapport: duurzame havenontwikkeling Port of Zwolle.

Hierna omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevraag in West-Overijssel. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast benadrukken we dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld op het gebied van begeleiding en accountmanagement, medewerkers vergunningen en/of actieve investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij hebben zowel provincie als gemeenten een rol.

Intensiveren bestaande voorraad

Steeds vaker wordt in regio's en provincies ingezet op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen om daarmee een deel van de ruimtevraag te laten landen in de bestaande voorraad (i.p.v. in uitbreidingsplannen). Dit vraagt extra inzet op herstructurering. Denk bijvoorbeeld aan sloop van één of meerdere bestaande panden ten behoeve van het realiseren van een groter en hoger pand. Een ander voorbeeld van het intensiveren van het ruimtegebruik is het centraliseren van de parkeervoorzieningen, waardoor er effectief meer bouwvlak vrijkomt op de bestaande kavels. We zien dat wanneer parkeervoorzieningen gedeeld worden de parkeerplekken intensiveren benut worden en daardoor de druk minder hoog wordt.

De huidige gemiddelde *floor space index*[20] (FSI) op bedrijventerreinen in West-Overijssel is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m^2 (1 hectare) gemiddeld 4.000 m^2 vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In ene dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in West-Overijssel van 40% naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,3 miljoen m^2 vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 285 hectare. Dat is bijna de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

Uiteraard zijn erbij deze mogelijke ruimtewinst nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk. Het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt kan beperkingen opleveren. Zo is industriële productie moeilijk te stapelen, hebben sommige bedrijven veel buitenopslag en vraag logistiek om voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Ook de eisen die gesteld worden aan de kavelinrichting kan beperkingen opleveren voor intensivering, zoals parkeren, groen, wateropvang. Daarnaast zijn er procesmatige uitdagingen. Zo is het realiseren van ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt en heeft niet ieder bedrijf de middelen of de urgentie om daadwerkelijk (mee) te investeren. Desalniettemin tekenen we aan dat zelfs al het realiseren van 25% van de hiervoor beschreven ambitie in potentie al een significante ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen oplevert, namelijk ongeveer 80 hectare die niet in theorie meer in uitbreidingsplannen hoeft te worden voorzien. Om dat te realiseren kunnen regionale afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van bestaande terreinen, de rol die verschillende stakeholders daarin nemen en de wijze waarop dit bekostigd wordt. In het algemeen geldt dat het zinvol is om druk houden op de bestaande voorraad door de ruimte schaars te houden en de eisen voor nieuwbouw hoog te leggen.

Selectiever vestigingsbeleid

De ruimtedruk is groot en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Steeds vaker denken provincies en gemeenten daarom aan het niet meer faciliteren van bedrijven waarvan zij van mening zijn dat de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de economische baten van de ontwikkeling. Bekende voorbeelden zijn datacenters, grootschalige logistiek en fossiele industrie.

Een knop om aan te draaien is dan ook om een selectiever vestigingsbeleid te voeren. Selectiever zijn in welke bedrijven je wil huisvesten op bedrijventerreinen betekent logischerwijs een afname van de uitbreidingsvraag. In welke mate dat is, is sterk afhankelijk van hoe het selectieve vestigingsbeleid wordt ingevuld. Dit kan op verschillende manieren. De grootste impact op de ruimtevraag kan worden behaald

[20] Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

door scherpere keuzes te maken in de wijze van huisvesting van (grootschalige) logistiek. Dit is namelijk het grootste component van de toekomstige ruimtevraag. Kleinere effecten kunnen worden bereikt door het weren van bedrijfsverzamelgebouwen of opslagunits op bedrijventerreinen.

Verstedelijkingsambities

Omgekeerd kan een beleidsambitie ook een stuwend effect hebben op de ruimtevraag. In verschillende regio's wordt de woningbouwopgave en ambitie voor inwonersgroei leidend gemaakt voor de gewenste economische groei. Bijvoorbeeld door als uitgangspunt te hanteren dat de ratio tussen het aantal inwoners en arbeidsplaatsen gelijk moet blijven. Een sterke ambitie op woningbouwontwikkeling en inwonersgroei leidt volgens die redeneerlijn tot een gewenste extra (ruimte)vraag voor bedrijven.

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagraming is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte stabilisatie van de beroepsbevolking[21] in West-Overijssel opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosescenario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

6.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in West-Overijssel bedraagt circa 247.560 m^2 bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 2,3%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. De meest recent gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2021) op de bedrijventerreinen in West-Overijssel bedraagt in deze monitor 0,8%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven en dat leidt in de regel tot onderschatting. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Op basis van voorgenoemde bronnen kunnen we desondanks met enige zekerheid stellen dat de leegstand op regioniveau zich onder het frictieniveau bevindt. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, maar op basis van eigen cijfers en waarnemingen zien we op dit moment geen gemeenten met een te hoge leegstand. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. Er is dan ook sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in West-Overijssel. Het is zelfs zo dat er – omdat de prognosemethodiek rekent met een gelijkblijvend leegstandsniveau – feitelijk sprake is van een aanvullende vraag om tot een gezond leegstandsniveau te komen. We kwantificeren deze niet, omdat het een dagkoers is, primair theoretische vraag is en bovendien lokaal sterk kan verschillen.

[21] Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

Het moet bovendien geen argument zijn om simpelweg toe te voegen omwille van kwantiteit. Een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen.

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022[22] nog ongeveer 190 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 33 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, een dubbelbestemming hebben en primair bedoeld zijn voor ander gebruik, en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al het aanbod op deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
−	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in West-Overijssel weergegeven. Let wel, opties en reserveringen rekenen we in dit overzicht onder regulier hard aanbod. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde ‘aframen’ van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

De beoordeling gaat over het beschikbare aanbod, niet over het gehele terrein. Eén terrein kan geschikt zijn voor meerdere vraagtypen. Let wel, elke hectare kan maarr één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

[22] Ten tijde van het opstellen van deze behoefteraming zijn de aanbodcijfers per 1-1-2023 nog niet (definitief) bekend. We rekenen in dit rapport daarom met het harde planaanbod per 1-7-2022 én trekken hier de reeds verkochte (maar nog niet bij de notaris gepasseerde) hectares vanaf. Deze cijfers zijn door gemeenten zelf aangeleverd. Dit geeft op dit moment de beste benadering van de meest recente cijfers over het aanbod.

Tabel 14: Hard planaanbod binnen afspraken uit 2019 (>1 ha) regio West-Overijssel en beoordeling werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeef-baar binnen afspraken	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Deventer	Bedrijvenpark A1	13,9	✗	−	✓	✓	✓
Hardenberg	Broeklanden	5,0	✗	−	✓	✓	✓
Hardenberg	Broeklanden Zuid uitbr.	13,8	✗	−	✓	✓	✓
Hardenberg	De Boschkamp	5,1	✗	✓	−	✗	✗
Hardenberg	De Krim II	3,2	✗	−	✓	✗	−
Hardenberg	Katingerveld	1,9	✗	−	✓	✗	✓
Hardenberg	Mercator	3,4	✗	−	✓	✗	✗
Kampen	Bedrijvenpark Rijksw. 50	2,0	✗	−	✓	✗	✗
Kampen	Uitbr. Spoorlanden	1,1	✗	−	✓	✗	✗
Kampen	Zuiderzeehaven	11,0	✗	✗	−	✓	✓
Olst-Wijhe	De Meente Noord	1,8	✗	−	✓	✗	✗
Olst-Wijhe	Wesepe uitbr. Zuid	1,4	✗	−	✓	✗	✗
Ommen	De Rotbrink	5,3	✗	−	✓	✗	✓
Raalte	De Zegge VII	6,5	✗	−	✓	✗	✓
Raalte	Uitbreiding Heino	3,5	✗	−	✓	✗	✗
Steenwijkerland	Boterberg-Noord	1,3	✗	−	✓	✗	✗
Steenwijkerland	Eeserwold	1,5	✗	−	✓	✗	✓
Steenwijkerland	Woldmeenthe	1,1	✗	✓	✗	✗	✗
Z'waterland	Meppelerdiep	4,0	✗	✗	−	✗	✓
Zwolle	Hessenpoort	78,7	✗	−	✓	✓	✓
Zwolle	Scholtenssteeg	1,4	✗	✓	✗	✗	✗
Zwolle	Voorst	3,5	✗	✓	✓	✗	✓
Totaal aanbod (incl. aanbod < 1 hectare)		190	0,0	11,2	94,7	65,2	109,1

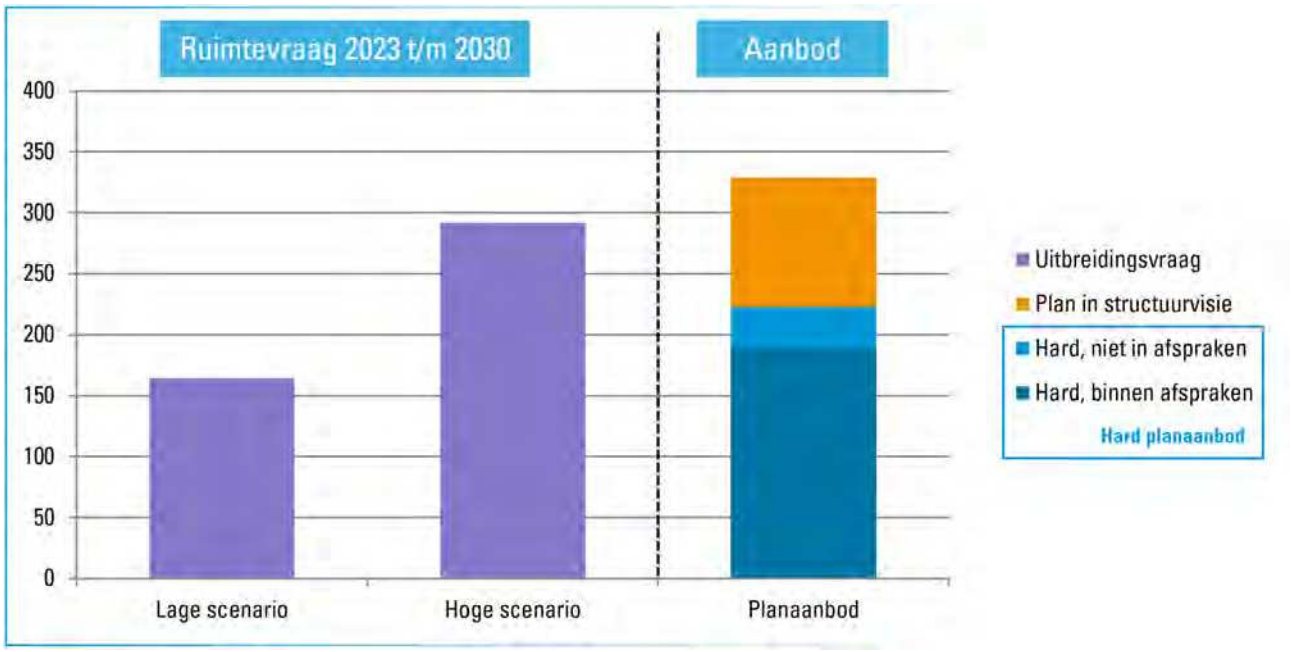
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2023 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2023 tot en met 31-12-2030. Daar zetten we in dit rapport het aanbod op 1-7-2022 (minus reeds verkochte maar nog niet bij notaris gepasseerde kavels) tegen af, maar in de programmeringsafspraken uit 2019 hoort daar, voor en correct beeld, uiteindelijk het harde planaanbod per 1-1-2023 tegen te worden afgezet. We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau nog op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn, en in een hoogconjunctuur gaat dat altijd harder dan het gemiddelde. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

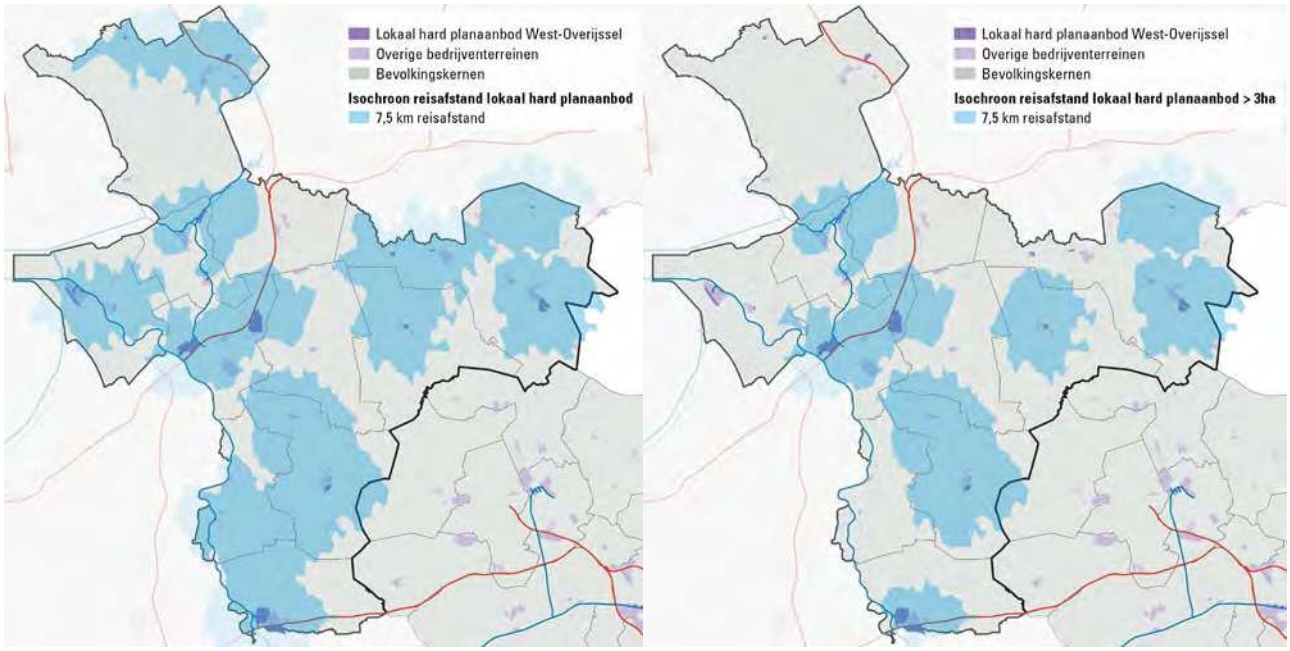
We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings- en additionele vraag is hierin niet meegerekend. Daar staan regionaal circa 106 hectare aan zachte plannen (plannen in structuurvisie) tegenover.De behoefte kan worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe plannen, het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen en/of het alsnog benutten van aanbod dat nu buiten de afspraken valt. Ook kan ervoor worden gekozen om de behoefte niet volledig te faciliteren, bijvoorbeeld door selectiever te zijn.

Figuur 19: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding West-Overijssel in netto hectare (2023 t/m 2030)



In de figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)[23]. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod (links) en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod die binnen de afspraken vallen (rechts). Hier zien we dat er grote delen van de regio bestaan, met name in het noorden en de N35-as van de regio, waar nauwelijks nog aanbod te vinden is en de urgentie zo bezien ook het grootst lijkt.

Figuur 20: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod West-Overijssel
Links: hard aanbod > 1 ha; rechts: hard aanbod > 3 ha binnen afspraken (uit 2019)



[23] We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

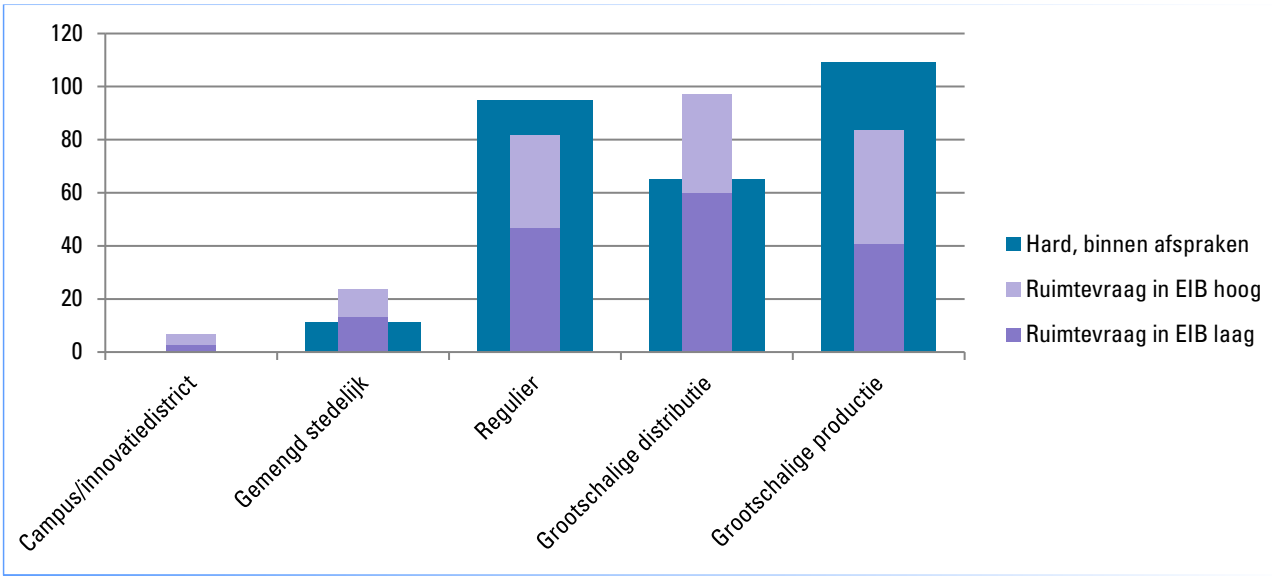
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (tabel 12) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (tabel 14). Daarbij zetten we de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij is vaak sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie en distributie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- Het aanbod voor campusbedrijvigheid en of bedrijven gericht op een innovatiemilieu is schaarser dan de verwachte vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 7 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het al beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Ook het aanbod voor de doelgroep 'gemengd stedelijk' is schaarser dan de verwachte vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 12 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Voor de doelgroep 'grootschalige distributie' is de schaarste het grootst in hectares. In het hoge scenario is sprake van een behoefte van 32 hectare. In het lage scenario zijn vraag en aanbod kwantitatief in balans, maar in de praktijk verwachten we ook in dit scenario een tekort omdat een deel van het geschikte aanbod waarschijnlijk niet door grootschalige distributie ingevuld gaat worden (bijvoorbeeld Zuiderzeehaven in Kampen).
- Voor de doelgroepen 'regulier' en 'grootschalige productie' is in theorie voldoende aanbod beschikbaar, maar hier is sprake van overlap en daarmee onderschatting van de behoefte. Afhankelijk van de inzet van het bestaande areaal is er in deze twee categorieën nog enige behoefte t/m 2030, maar zeker voor de periode daarna.

Figuur 21: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in West-Overijssel, in netto hectare

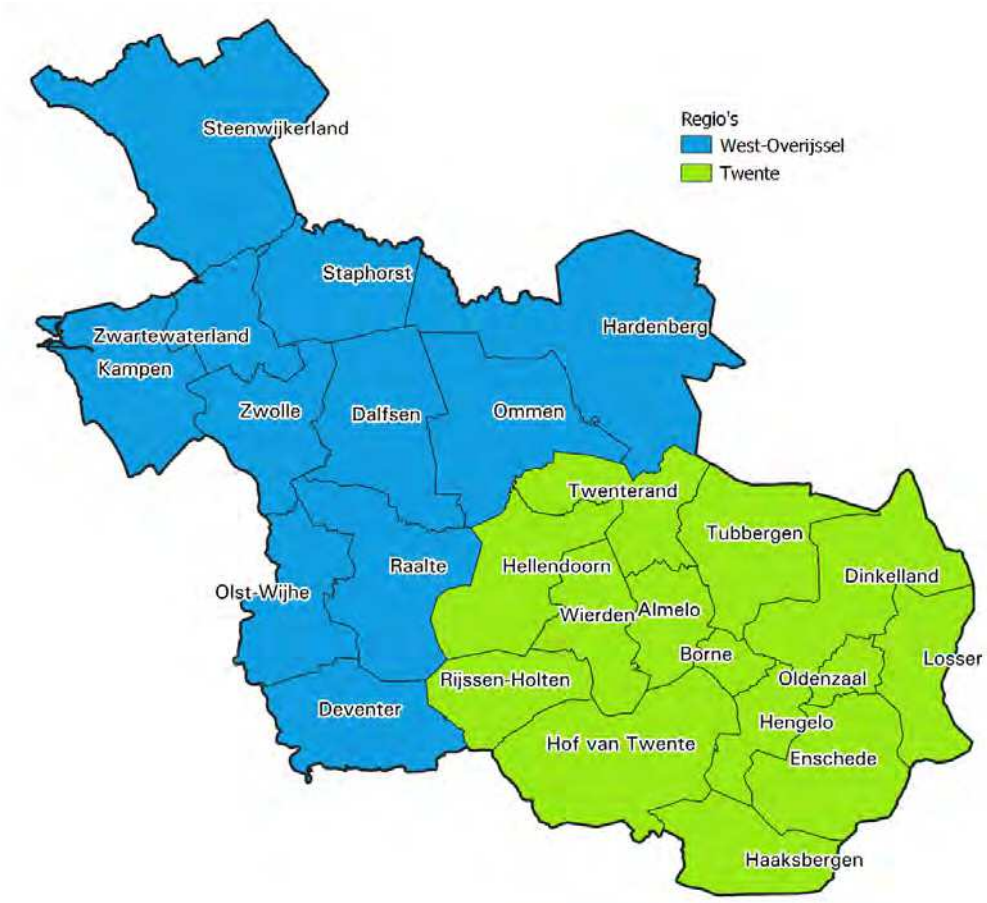


Bijlagen

A. Methodiek

Indeling regio's

We ramen in twee verschillende regio's, namelijk Twente en West-Overijssel. Beide regio's werken al langer samen in regionaal verband op het gebied van afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. In de regionale ambtelijk en bestuurlijke overleggen worden regelmatig de uitgiftes besproken en wordt afstemming georganiseerd voor nieuw te ontwikkelen plannen.



Regio	COROP	Gemeente
Twente	Twente	Almelo
Twente	Twente	Borne
Twente	Twente	Dinkelland
Twente	Twente	Enschede
Twente	Twente	Haaksbergen
Twente	Twente	Hellendoorn
Twente	Twente	Hengelo (O)
Twente	Twente	Hof van Twente
Twente	Twente	Losser
Twente	Twente	Oldenzaal
Twente	Twente	Rijssen-Holten
Twente	Twente	Tubbergen
Twente	Twente	Twenterand
Twente	Twente	Wierden

Regio	COROP	Gemeente
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Dalfsen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Deventer
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Hardenberg
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Kampen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Olst-Wijhe
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Ommen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Raalte
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Staphorst
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Steenwijkerland
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Zwartewaterland
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Zwolle

Sectoren raming

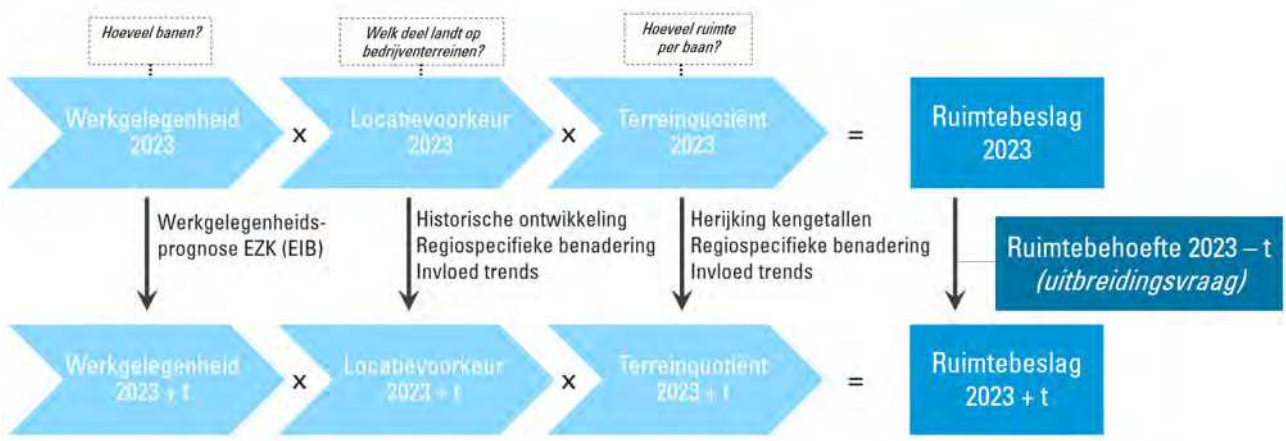
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie etc.).

Sector	SBI-secties/-afdelingen	Bevat onder andere…
Landbouw	A	Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeleelt
Afval, energie en water	B, D, E	Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering
Industrie - Kleding & textiel	C13 t/m C15	Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding.
Industrie – VGM	C10 t/m C12	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie
Industrie – Chemie	C19-C20	Aardolieverwerking, chemische producten
Industrie – HTSM	C24 t/m C30, C33	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	C16 t/m C18, C21 t/m C23, C31-C32	Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie
Bouw, handel en reparatie	F, G45	Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's
Logistiek en groothandel	G46, H	Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandels
Consumentendiensten	G47, I, R, S	Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N	Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U	Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra

Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



1. Ontwikkeling werkgelegenheid

Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's 'behoedzaam' en 'gunstig' van de actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2022. Het EIB geeft voor 18 bedrijfstakken de verwachte ontwikkeling van arbeidsvolume en toegevoegde waarde weer in de periode 2019-2032. Zij onderscheiden daarbij twee scenario's: behoedzaam en gunstig. We gebruiken de groeipercentages van de EIB-scenario's voor het arbeidsvolume om de werkgelegenheidsontwikkeling per bedrijfstak door te rekenen. Dit doen we op het niveau van de bestuurlijke regio's (Twente en West-Overijssel). Dit betekent dus een vertaling van de EIB-cijfers die gegeven zijn op COROP-niveau. We leggen de EIB-groeicijfers per bedrijfstak op de LISA-cijfers uit het basisjaar 2019 van de EIB-raming. Het hanteren van de EIB-raming resulteert in twee scenario's van de prognose: EIB laag en EIB hoog. Het aantal banen heeft betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten.

Tabel 15: Totaal aantal banen per marktregio volgens EIB-scenario's

Regio	Scenario	1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041
Twente	EIB Laag	322.400	318.300	312.600
	EIB Hoog	325.300	330.700	335.300
West-Overijssel	EIB Laag	291.000	296.200	303.200
	EIB Hoog	293.600	307.400	323.600

Bron: LISA, 2021; EIB-scenario's, 2022; Bewerking: Stec Groep, 2022. Afgerond op honderdtallen.

Tabel 16: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio

Regio	Sector	EIB Laag			EIB Hoog		
		1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041	**1-1-2022**	1-1-2031	1-1-2041
Twente	Landbouw	9.711	9.624	9.474	9.799	9.976	10.105
	Afval, energie en water	2.364	2.343	2.306	2.385	2.429	2.460
	Industrie - Kleding & textiel	1.691	1.617	1.529	1.738	1.801	1.861
	Industrie - VGM	5.270	4.858	4.413	5.270	4.858	4.406
	Industrie - Chemie	5.207	4.757	4.279	5.207	4.757	4.272
	Industrie - HTSM	21.463	20.018	18.423	21.292	19.393	17.354
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	10.226	9.010	7.782	10.354	9.479	8.530
	Bouw, handel en reparatie	30.039	31.209	32.378	30.289	32.265	34.361
	Logistiek en groothandel	33.462	32.286	30.850	33.585	32.763	31.641
	Consumentendiensten	62.360	61.358	59.925	62.736	62.850	62.525
	Dienstverlening & ICT	53.953	53.953	53.650	54.277	55.262	55.973
	Overheid, zorg en onderwijs	86.613	87.310	87.589	88.358	94.819	101.788
West-Overijssel	Landbouw	13.221	13.512	13.864	13.329	13.958	14.655
	Afval, energie en water	3.452	3.540	3.646	3.482	3.665	3.870
	Industrie - Kleding & textiel	1.974	1.852	1.727	1.992	1.920	1.838
	Industrie - VGM	4.278	4.005	3.727	4.287	4.037	3.768
	Industrie - Chemie	4.910	4.553	4.193	4.919	4.585	4.231
	Industrie - HTSM	13.882	13.124	12.347	13.811	12.856	11.842
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	8.331	7.410	6.515	8.439	7.808	7.144
	Bouw, handel en reparatie	23.930	25.339	27.042	24.144	26.261	28.759
	Logistiek en groothandel	32.233	31.257	30.250	32.458	32.144	31.716
	Consumentendiensten	54.300	54.893	55.643	54.686	56.468	58.372
	Dienstverlening & ICT	44.638	45.888	47.388	44.906	46.998	49.315
	Overheid, zorg en onderwijs	85.846	90.837	96.855	87.152	96.652	108.130

2. Locatietypevoorkeur

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2021) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingsmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseren we met het ramingsmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingsmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 17: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en regio

Regio	Sector	LTV 2022	LTV 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (%-punt)	LTV 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (%-punt)
Twente	Landbouw	0,8%	0,8%	0,0%	0,8%	0,0%
	Afval, energie en water	85,5%	86,8%	1,3%	87,6%	0,9%
	Industrie - Kleding & textiel	76,4%	76,6%	0,2%	76,8%	0,2%
	Industrie - VGM	76,4%	77,7%	1,2%	79,0%	1,4%
	Industrie - Chemie	91,4%	92,0%	0,6%	92,3%	0,3%
	Industrie - HTSM	89,6%	90,6%	1,0%	91,2%	0,6%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	85,0%	86,3%	1,4%	86,7%	0,3%
	Bouw, handel en reparatie	60,8%	61,2%	0,4%	61,4%	0,2%
	Logistiek en groothandel	76,1%	78,1%	2,0%	79,2%	1,1%
	Consumentendiensten	10,8%	11,2%	0,4%	11,5%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	37,5%	38,7%	1,2%	40,6%	1,9%
	Overheid, zorg en onderwijs	3,9%	3,9%	0,0%	3,9%	0,0%
West-Overijssel	Landbouw	9,2%	9,1%	0,0%	9,0%	-0,1%
	Afval, energie en water	64,5%	64,9%	0,4%	65,1%	0,2%
	Industrie - Kleding & textiel	92,0%	93,0%	0,9%	92,6%	-0,4%
	Industrie - VGM	79,1%	79,2%	0,1%	79,3%	0,1%
	Industrie - Chemie	92,7%	93,5%	0,8%	94,0%	0,5%
	Industrie - HTSM	85,4%	86,7%	1,3%	87,5%	0,8%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	84,0%	84,4%	0,4%	84,8%	0,4%
	Bouw, handel en reparatie	59,9%	59,9%	0,0%	59,9%	0,0%
	Logistiek en groothandel	81,0%	82,5%	1,5%	84,1%	1,6%
	Consumentendiensten	17,7%	18,5%	0,8%	18,8%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	36,0%	36,6%	0,6%	37,1%	0,5%
	Overheid, zorg en onderwijs	7,1%	7,3%	0,3%	7,6%	0,3%

3. Terreinquotiënt

De terreinquotiënt is het gemiddeld aantal m^2 kavel per werkzaam persoon, onderscheiden naar sector. Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per regio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per regio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de regio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende regio's.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 18: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en regio, in m² kavel

Regio	Sector	EIB Laag					EIB Hoog				
		TQ 2022	TQ 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (in %)	TQ 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (in %)	TQ 2022	TQ 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (in %)	TQ 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (in %)
Twente	Landbouw	1.221	1.221	0%	1.221	0%	1.221	1.221	0%	1.221	0%
	Afval, energie en water	1.461	1.461	0%	1.461	0%	1.461	1.461	0%	1.461	0%
	Industrie - Kleding & textiel	476	523	10%	549	5%	476	547	15%	574	5%
	Industrie - VGM	241	265	10%	278	5%	241	265	10%	278	5%
	Industrie - Chemie	324	372	15%	409	10%	324	388	20%	447	15%
	Industrie - HTSM	227	261	15%	287	10%	227	273	20%	314	15%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	307	353	15%	389	10%	307	369	20%	424	15%
	Bouw, handel en reparatie	230	230	0%	230	0%	230	230	0%	230	0%
	Logistiek en groothandel	301	346	15%	380	10%	301	361	20%	397	10%
	Consumentendiensten	337	337	0%	337	0%	337	337	0%	337	0%
	Dienstverlening & ICT	117	111	-5%	106	-5%	117	111	-5%	106	-5%
	Overheid, zorg en onderwijs	456	434	-5%	412	-5%	456	434	-5%	412	-5%
West-Overijssel	Landbouw	115	115	0%	115	0%	115	115	0%	115	0%
	Afval, energie en water	443	443	0%	443	0%	443	443	0%	443	0%
	Industrie - Kleding & textiel	273	314	15%	377	20%	273	382	40%	459	20%
	Industrie - VGM	234	258	10%	271	5%	234	258	10%	271	5%
	Industrie - Chemie	284	327	15%	359	10%	284	341	20%	392	15%
	Industrie - HTSM	256	295	15%	324	10%	256	321	25%	369	15%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	365	420	15%	462	10%	365	438	20%	504	15%
	Bouw, handel en reparatie	333	333	0%	333	0%	333	333	0%	333	0%
	Logistiek en groothandel	227	261	15%	287	10%	227	272	20%	299	10%
	Consumentendiensten	287	287	0%	287	0%	287	287	0%	287	0%
	Dienstverlening & ICT	120	114	-5%	109	-5%	120	114	-5%	109	-5%
	Overheid, zorg en onderwijs	135	128	-5%	122	-5%	135	128	-5%	122	-5%

Uitbreidingsvraag per regio en per sector in hectare

Twente

Sector ▼ Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
	2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw	0	0	1	0
Afval, energie en water	2	-/- 2	9	7
Industrie - Kleding & textiel	3	0	11	7
Industrie - VGM	3	-/- 3	3	-/- 3
Industrie - Chemie	8	-/- 1	14	6
Industrie - HTSM	33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	7	-/- 13	28	12
Bouw, handel en reparatie	17	18	27	31
Logistiek en groothandel	94	58	138	72
Consumentendiensten	5	1	9	5
Dienstverlening & ICT	-/- 4	-/- 2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	-/- 5	-/- 6	3	4
Totaal	162	59	282	161
… per jaar	*20,3*	*5,9*	*35,2*	*16,1*

West-Overijssel

Sector ▼ Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
	2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw	0	0	1	1
Afval, energie en water	3	3	5	6
Industrie - Kleding & textiel	4	6	16	10
Industrie - VGM	2	-/- 2	3	-/- 2
Industrie - Chemie	9	3	15	10
Industrie - HTSM	28	15	49	25
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	6	-/- 7	27	17
Bouw, handel en reparatie	25	34	37	50
Logistiek en groothandel	72	57	111	76
Consumentendiensten	14	9	19	15
Dienstverlening & ICT	-/- 1	-/- 1	2	2
Overheid, zorg en onderwijs	3	4	7	9
Totaal	164	122	292	219
… per jaar	*20,5*	*12,2*	*36,5*	*21,9*

B. Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod

Beoordeling aanbod

Relevant is natuurlijk of het aanbod ook kwalitatief past op de uitbreidingsvraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons daarbij op trends en ontwikkelingen, marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod objectief kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
• Autobereikbaarheid • Multimodaliteit (spoor, water) • OV-bereikbaarheid	• Milieucategorie • Kavelomvang	• Beschikbaarheid beroepsbevolking	• Mate van stedelijkheid

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld per werkmilieu. In het hoofdrapport vindt u per regio en bedrijventerrein de uitkomsten van deze analyse. In onderstaande tabellen geven we een beschrijving van de vijf werkmilieus.

We beoordelen het aanbod vanuit de profielen per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaand tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met profielen per milieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel.

Categorie	Score	Toelichting
✗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
−	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het doelgroep vanuit het werkmilieu te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een eerste beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties, en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

We geven de resultaten weer per regio. Daarbij gaan we per regio in op de conclusies op hoofdlijnen. Hiermee geven we een eerste beeld van de kwalitatieve opgave per regio. Verdere uitwerking en verdieping moet plaatsvinden in de regionale programmering. Belangrijk voor de interpretatie van de uitkomsten per regio is dat hectares voor verschillende doelgroepen geschikt kunnen zijn. Een bedrijventerrein kan bijvoorbeeld geschikt zijn voor zowel een stedelijk als een regulier werkmilieu. Er zit zo bezien een dubbeltelling in het aanbod, maar uiteraard kan het aanbod maar een keer een bedrijf worden uitgegeven. Dus als het aanbod op dat bedrijventerrein aan een bedrijf vanuit een stedelijk milieu wordt uitgegeven, dan is dat niet meer beschikbaar voor een bedrijf op zoek naar een regulier milieu.

Toelichting werkmilieus

Gemengd stedelijk		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile, showroom
Type bedrijven		B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek
Marktregio (reikwijdte)		Stedelijk gebied
Voorbeelden Overijssel		Voorst in Zwolle, Westerval in Enschede
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 1, 2 (incidenteel 3.1)
	Kavelomvang	• Gemengd, tot circa één hectare

Campus		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Research and development, educatie, hoogwaardige productie
Type bedrijven		Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)
Marktregio (reikwijdte)		Nationaal tot internationaal
Voorbeelden Overijssel		Kennispark Twente in Enschede, High Tech Systems Park in Hengelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Minimaal bereikbaar met de bus • Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie t/m 3.2 • Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig
	Kavelomvang	• Kleiner dan een hectare

Regulier werkmilieu		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven		B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktregio (reikwijdte)		Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden Overijssel		Weuste Noord in Wierden, Blankenfoort in Heino
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
	Kavelomvang	• Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Grootschalige distributie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven		E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktregio (reikwijdte)		Regionaal tot internationaal
Voorbeelden Overijssel		XL Businesspark Twente in Almelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	Openbaar vervoer	• Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
	Milieucategorie	• Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	• (overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Productie, recycling, circulair
Type bedrijven		o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Marktregio (reikwijdte)		Regionaal tot nationaal
Voorbeelden Overijssel		Zuiderzeehaven in Kampen, Broeklanden Zuid in Hardenberg, Dollegoor in Almelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
	Milieucategorie	• Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
	Kavelomvang	• Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Bijlage 2

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	Definitief

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

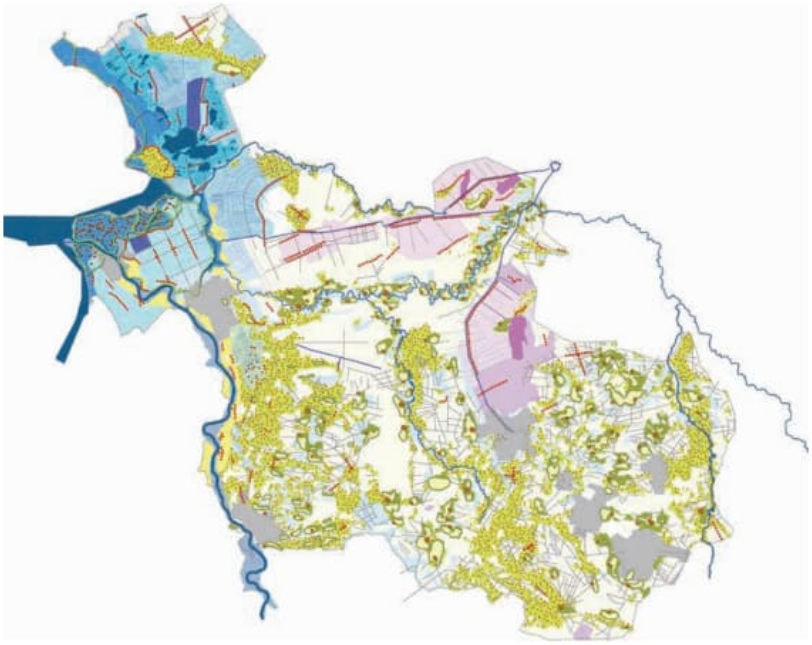
bossen en waterpartijen uitgesloten in de locatiestudie, omdat grote bossen kappen of meren dempen niet wenselijk zijn. Enkele boslocaties en water worden hierdoor ook uitgesloten. Dit betreft kleine oppervlaktes, waardoor er geen locaties afvallen door dit criterium. Bij het bekijken van mogelijke locaties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



Kwaliteitsambitie 2

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap: *landschap, structuurdragers en nederzettingen in samenhang*

13 Landschapstypes ...	met haar structuurdragers ...	en nederzettingsvormen
Essen	Essen	Esdorpen
Oude hoeven	Verpreide eenmansessen	Erven aan eenmansessen
Maten & flieren	Waterloop	x
Jong heide en broek	Rechte ontginngingslijnen	Wegerven
Laagveen	Wegen, de linten	Wegdorpen
Kraggen landschap	Veenriviertjes	Kanaaldorpen
Drooggmakerij	Wegen	Wegerven (kassen)
Hoogveenontginningen	Wegen	Wegdorpen
Veen koloniaal	Kanalen en wijken	Kanaaldorpen
Oeverwallen	Reliëf, ruggen en duinen	Wegdorpen
Kommen	Reliëf, duintjes	erven op paraboolduinen
Uiterwaarden	Rivier	x
Zeekleilandschap	Terpen en dijken	Erven op terpen en dijken

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

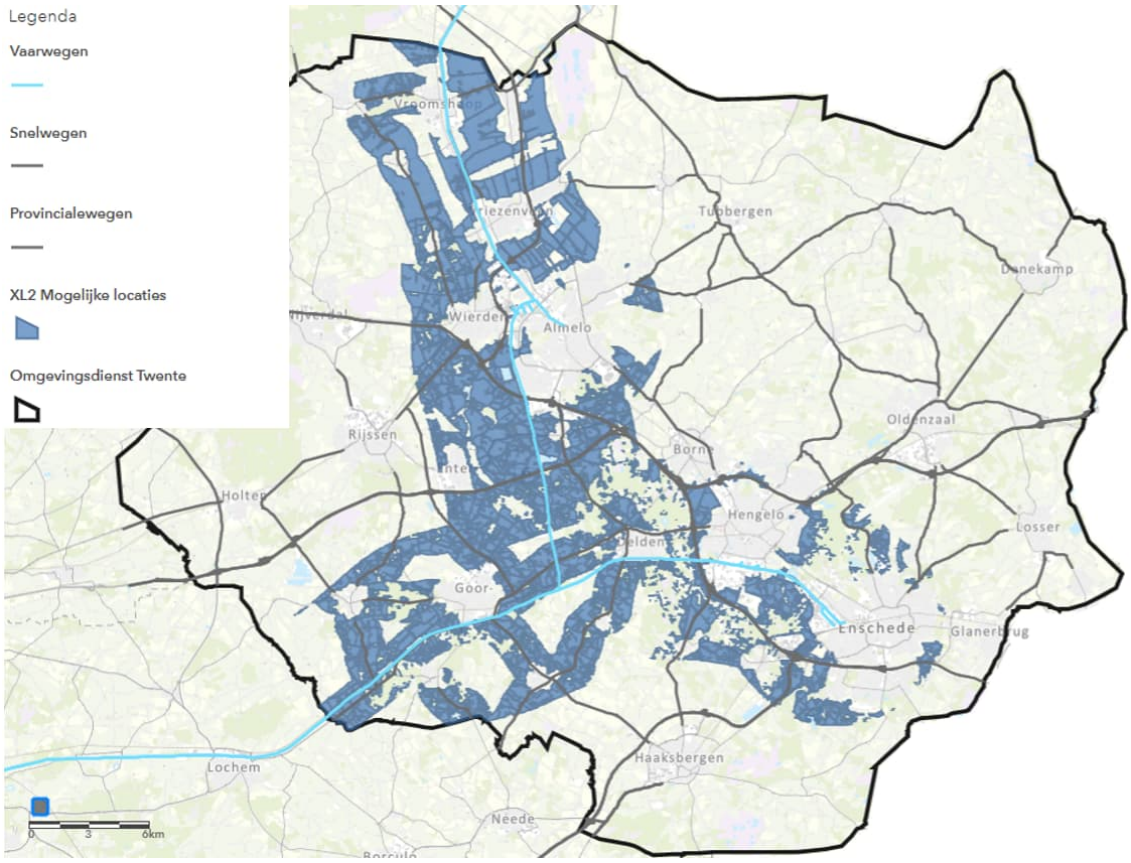
Uit de eerste analyse kwamen veel mogelijke locaties naar voren. Daarom is de GIS-analyse uitgebreid met het uitsluiten van meer locaties waar het realiseren van een groot bedrijventerrein niet logisch is. Deze zijn al toegevoegd in de bovenstaand genoemde uitgangspunten. De toegevoegde uitgangpunten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

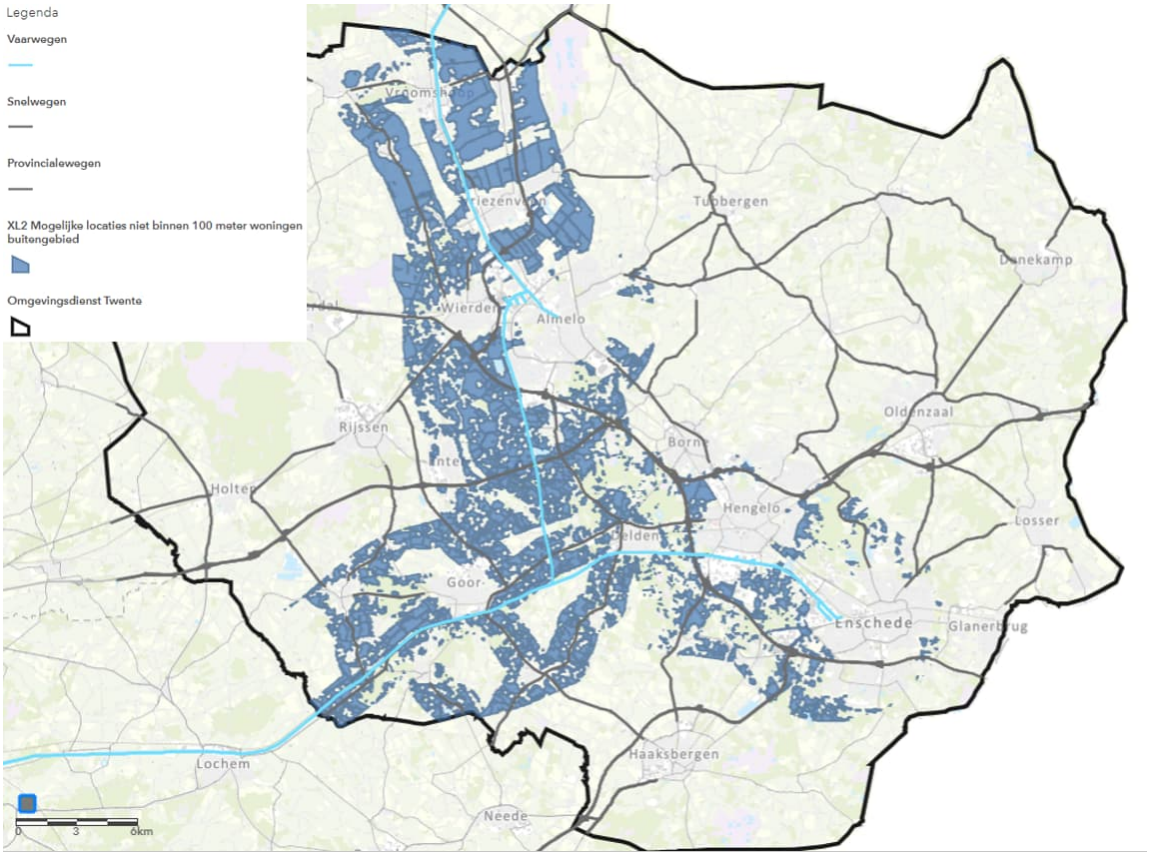
Op basis van de kaarten zijn in figuur 4 de kleinere locaties eruit gefilterd met een diameter van minder dan 400 meter.

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.

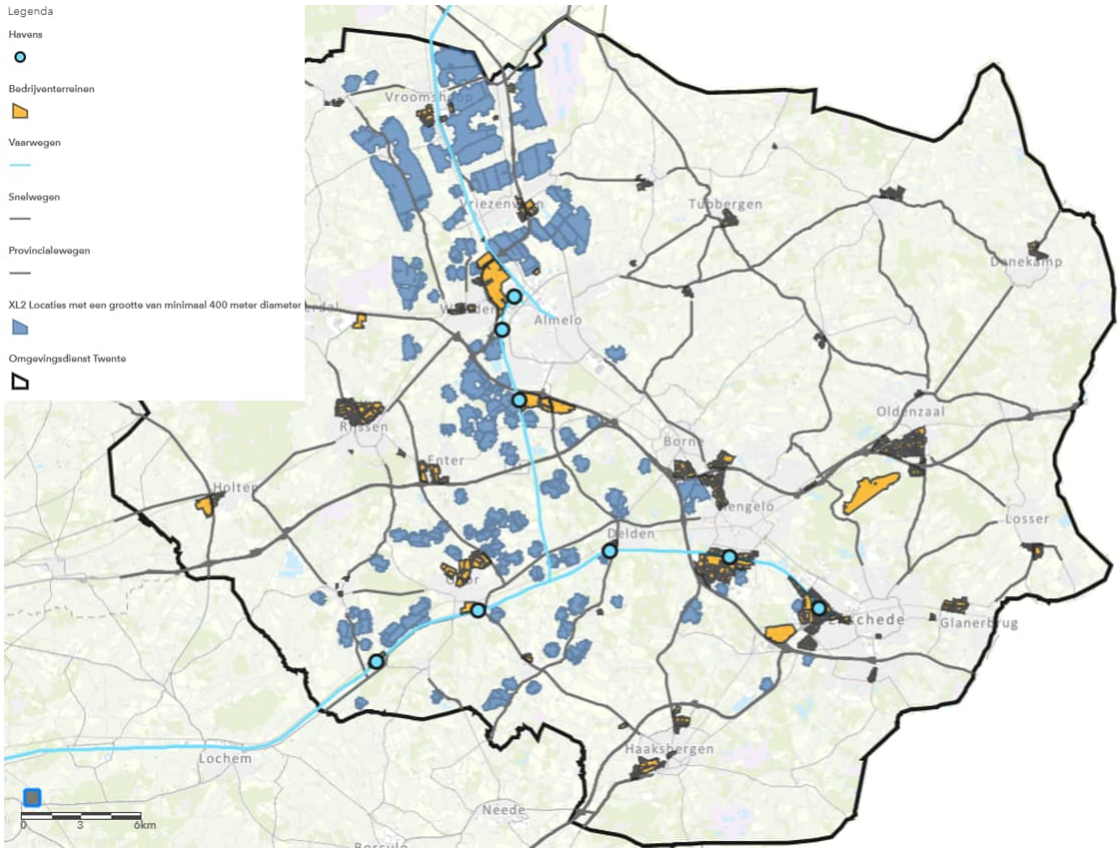
De mogelijke locaties van figuur 6 zijn individueel bekeken. Doordat nog veel locaties over zijn is ook gekeken naar de bereikbaarheid van een bestaande haven/kade, aangezien uit de marktstudie al is gebleken dat dit voor veel grote bedrijven een grote pré is. Hierdoor zijn de locaties afgevallen rond 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.



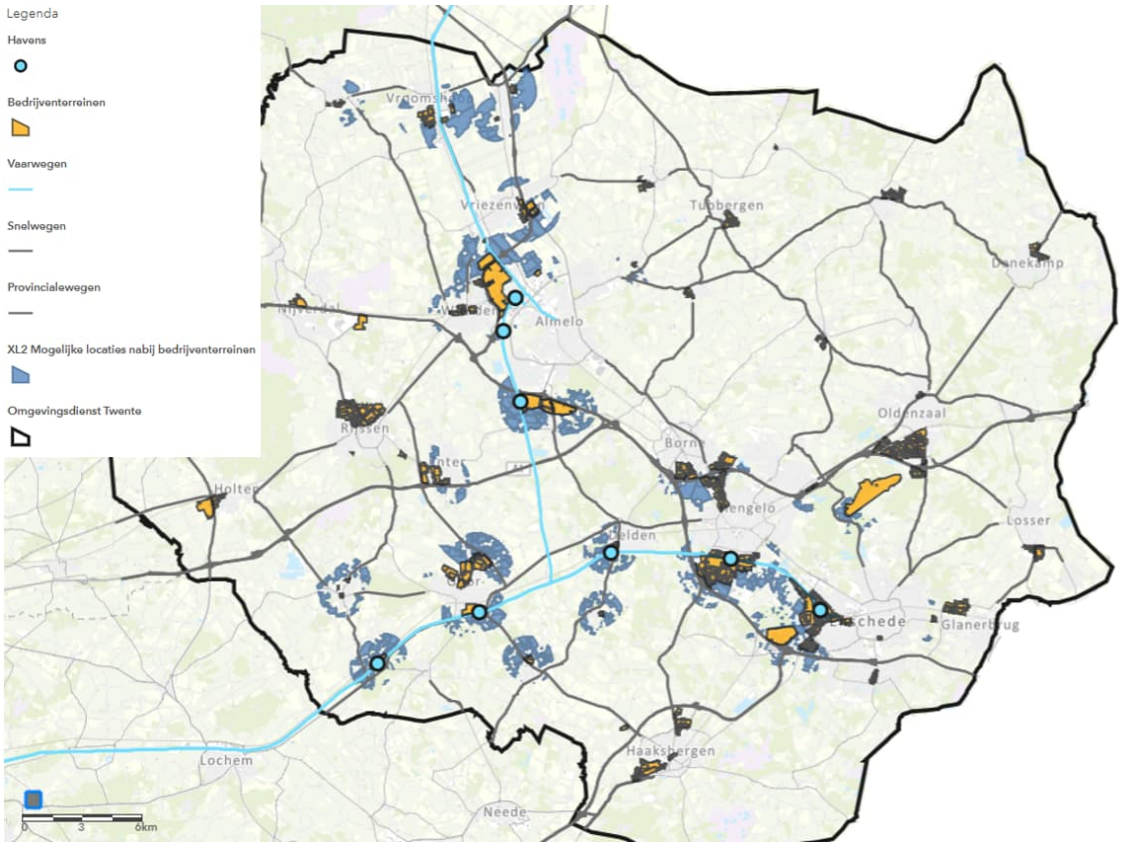
Figuur 2: Mogelijke locaties eerste analyse met indicatief een blok met de omvang van circa 70 hectare boven de schaalstok



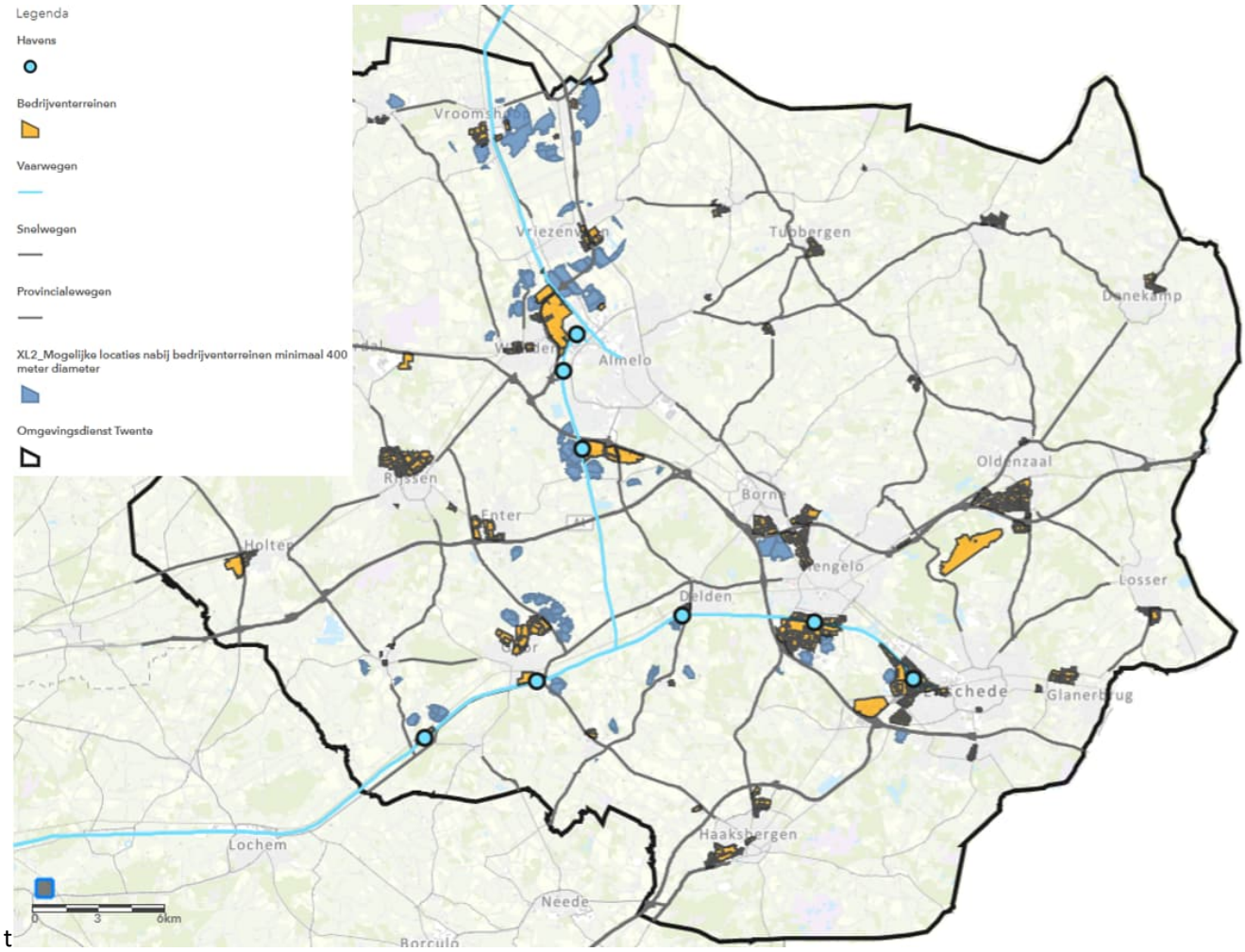
Figuur 3 Mogelijke locaties met milieuzonering woningen buitengebied



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

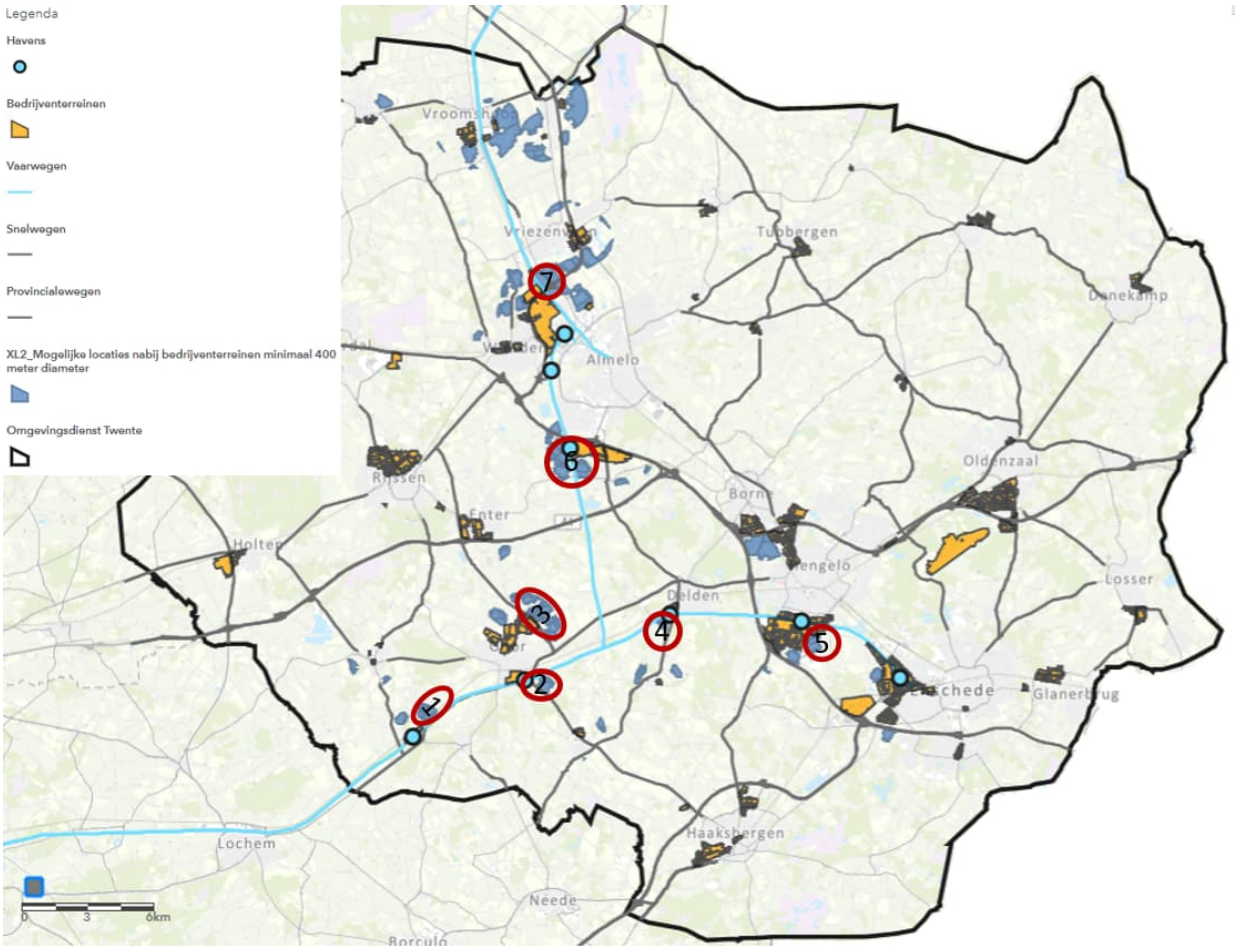
In figuur 7 staan de zeven potentiële locaties uit de GIS-analyse voor een grootschalig bedrijventerrein in de regio Twente. Dit zijn de potentiële locaties die volgen uit de eerste fase van deze locatiestudie. Voor alle locaties geldt dat ze voldoen aan alle criteria zoals vermeld bij de uitgangspunten, 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):

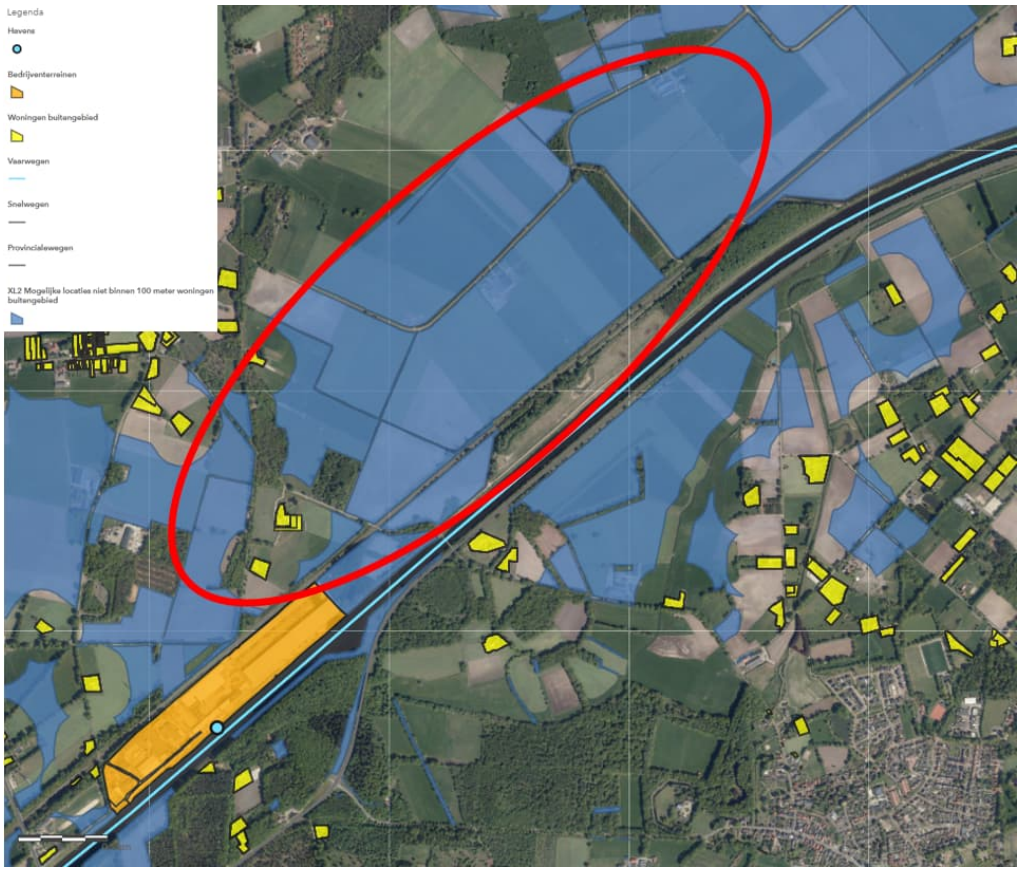
1. Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
2. Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal
3. Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord
4. Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal
5. Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

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

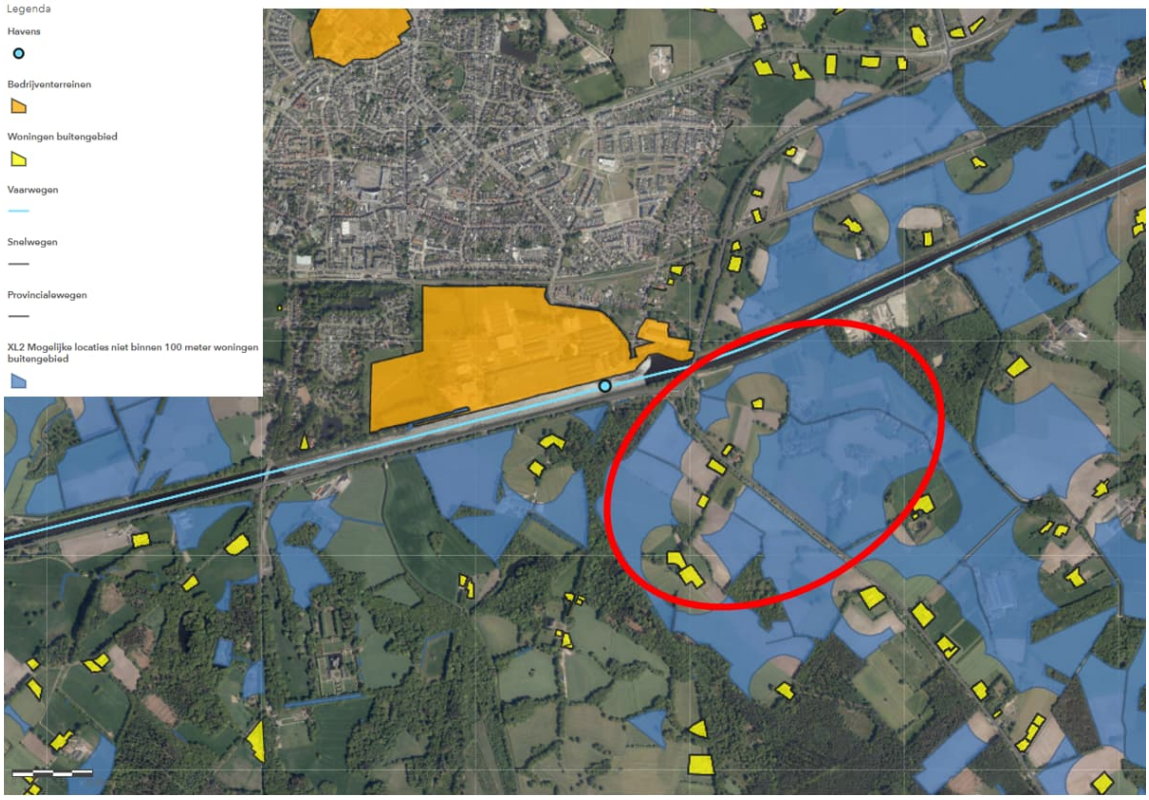
In fase 2 worden deze locaties of een selectie van deze locaties verder geanalyseerd. Op basis van deze analyse kunnen de verschillende locaties vergeleken worden met vooraf bepaalde selectiecriteria.



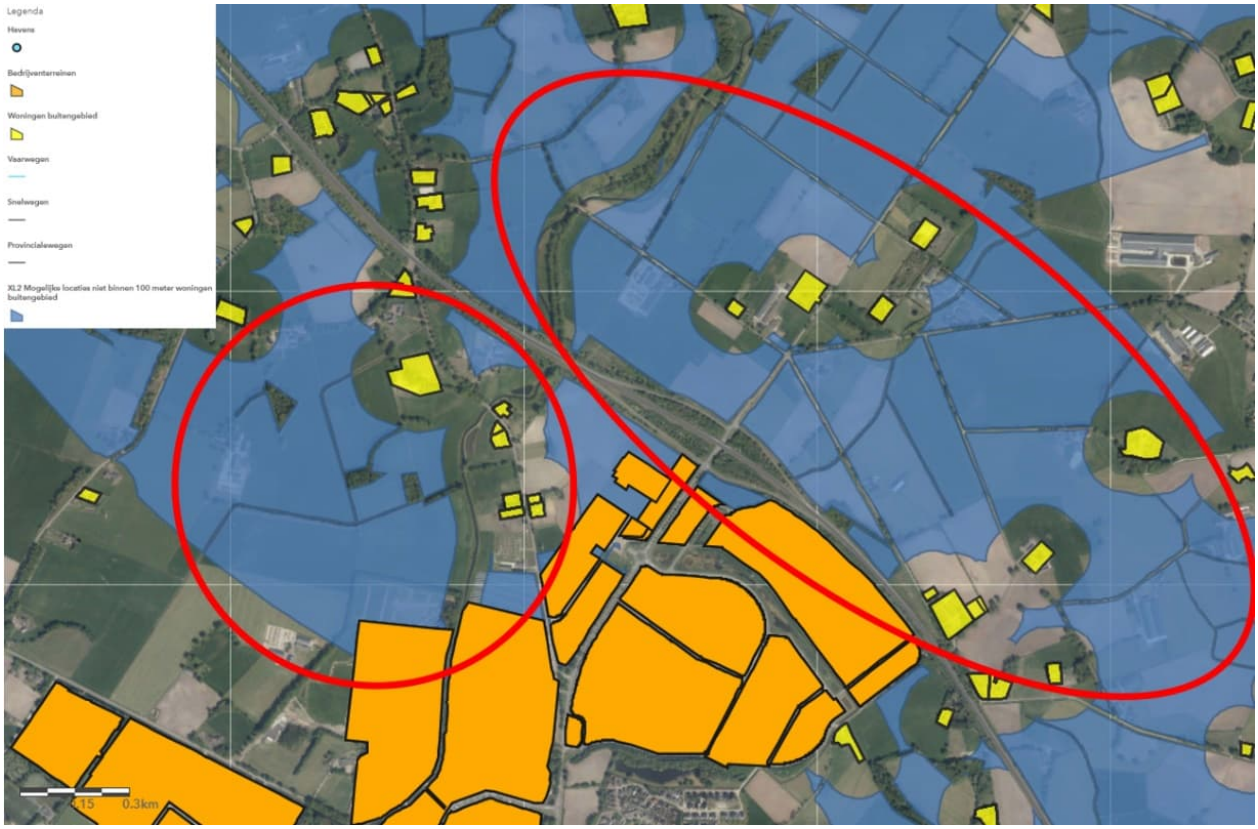
Figuur 7 Potentiële locaties (rood omcirkeld) op basis van de GIS analyse



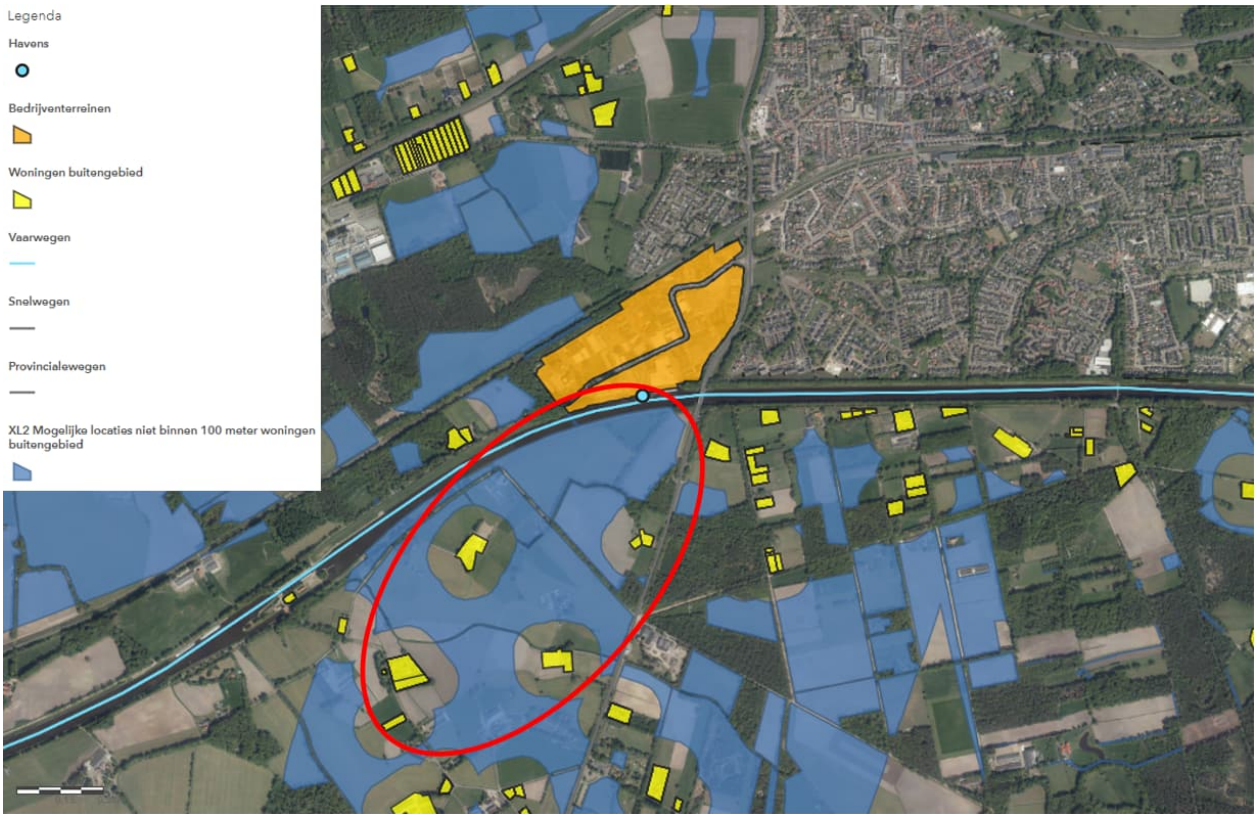
Figuur 8 Locatie 1 (rood omcirkeld) Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)



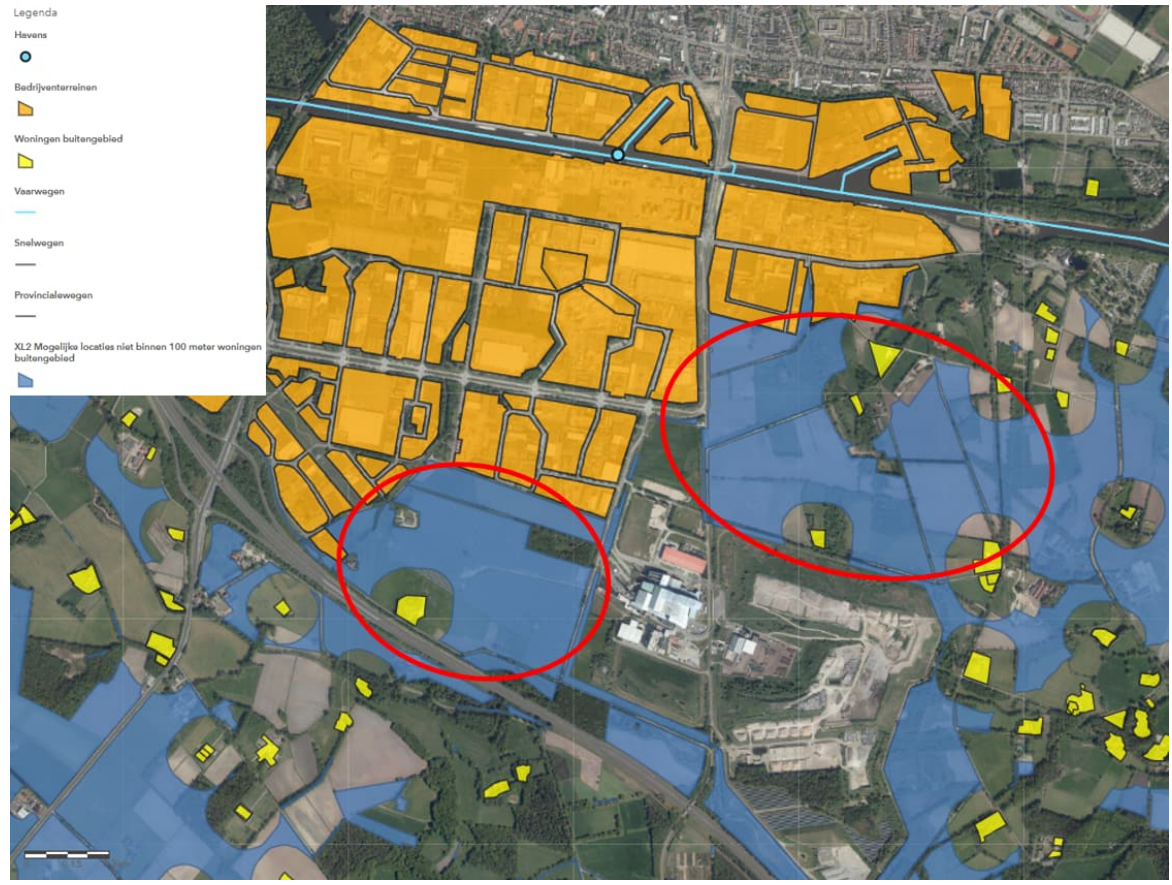
Figuur 9 Locatie 2 (rood omcirkeld) Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal



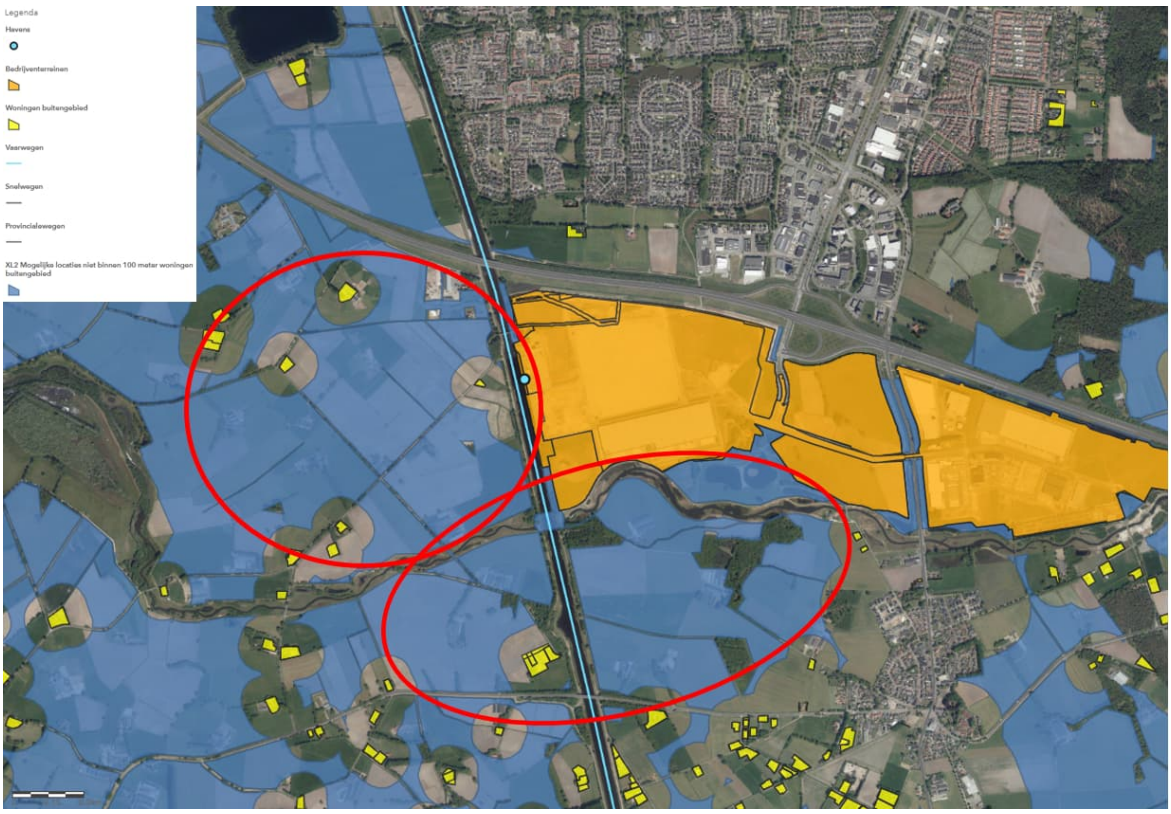
Figuur 10 Locatie 3 (rood omcirkeld) Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord



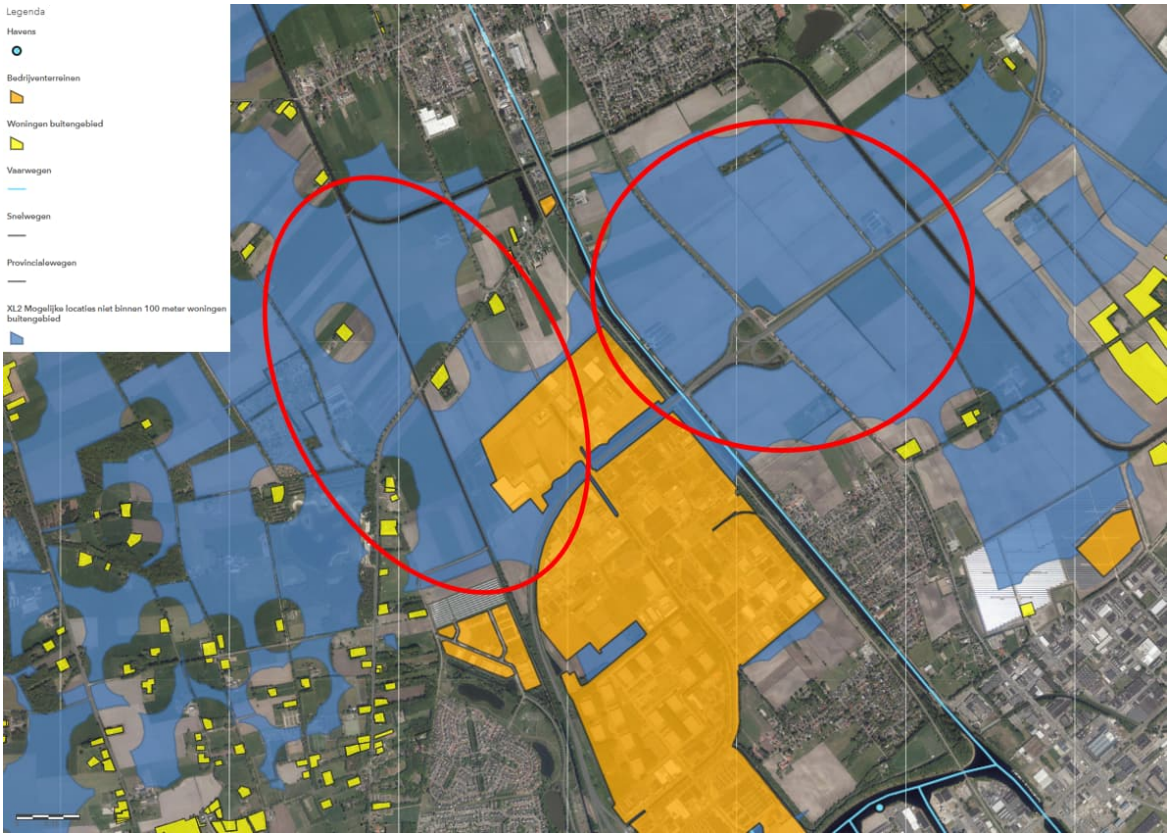
Figuur 11 Locatie 4 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal



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

Bijlage 3

VERKEERSGENERATIE PER WEGDEEL

Tabel 5-1 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 1

Locatie 1		56 ha		80 ha	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
inrit 1.1	70%	10.844	8.863	15.492	12.662
inrit 1.2	30%	4.648	3.798	6.639	5.426

Tabel 5-2 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 2

		56 ha		80 ha	
	Percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
gebied 1	65%	10.070	8.230	14.385	11.757
inrit 1.1	40%	6.197	5.065	8.852	7.235
inrit 1.2	25%	3.873	3.165	5.533	4.522
gebied 2	35%	5.422	4.432	7.746	6.331

Tabel 5-3 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 3

	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
gebied 1	25%	3.873	3.165	5.533	4.522
gebied 2	20%	3.098	2.532	4.426	3.618
gebied 3	10%	1.549	1.266	2.213	1.809
gebied 4	25%	3.873	3.165	5.533	4.522
gebied 5	20%	3.098	2.532	4.426	3.618

Tabel 5-4 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 4

		56 ha		80 ha	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
gebied 1	30%	4.648	3.798	6.639	5.426
inrit 1.1	15%	2.324	1.899	3.320	2.713
inrit 1.2	15%	2.324	1.899	3.320	2.713
gebied 2	70%	10.844	8.863	15.492	12.662
inrit 2.1	35%	5.422	4.432	7.746	6.331

inrit 2.2	35%	5.422	4.432	7.746	6.331

Tabel 5-5 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 5

		56 ha		**80 ha**	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
deelgebied 1	25%	3.873	3.165	5.533	4.522
deelgebied 2	40%	6.197	5.065	8.852	7.235
deelgebied 3	5%	775	633	1.107	904
deelgebied 4	30%	4.648	3.798	6.639	5.426

Tabel 5-6 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 6a

		56 ha		**80 ha**	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088

Tabel 5-7 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 6b

		56 ha		**80 ha**	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088

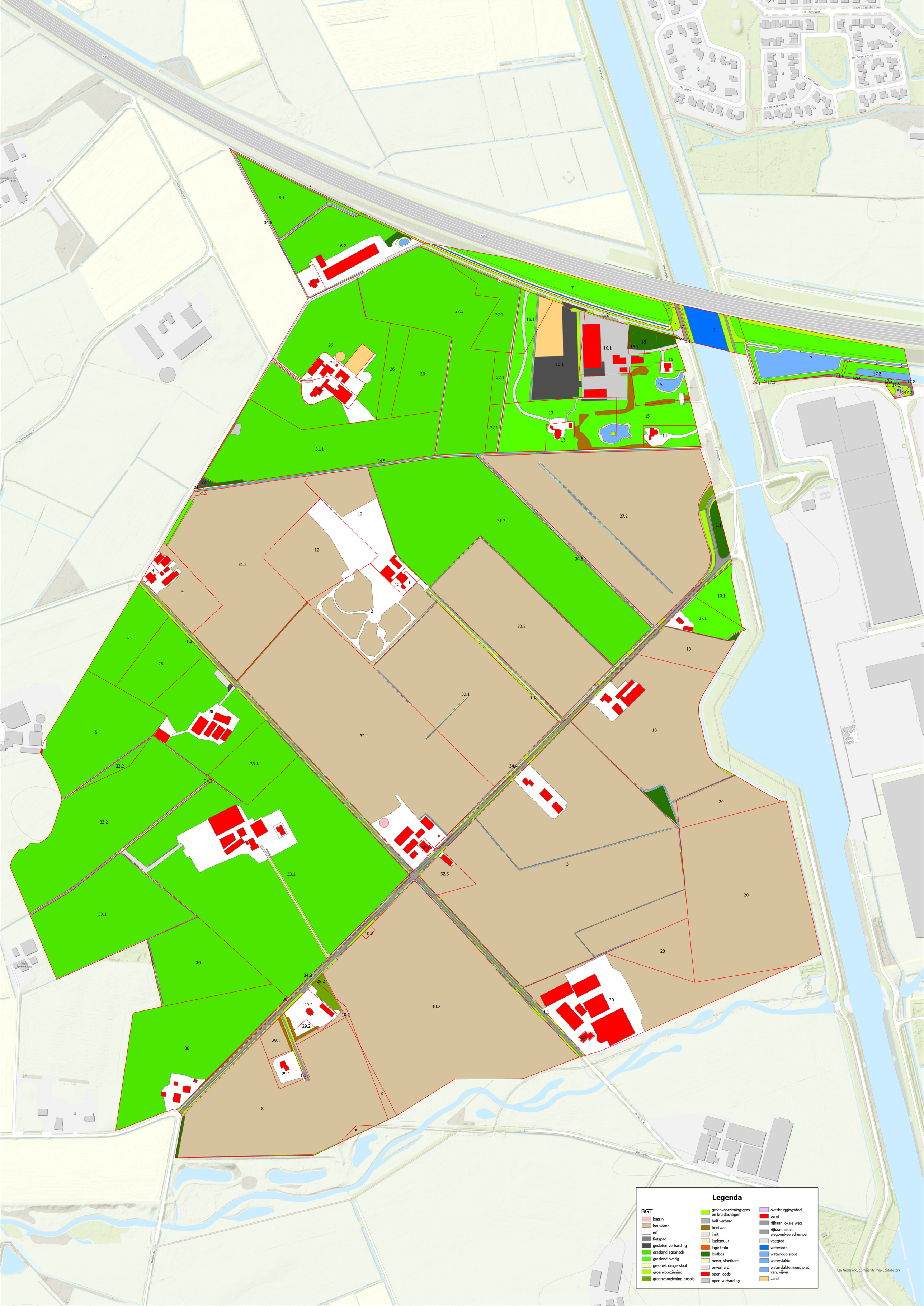
Tabel 5-8 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 7a

		56 ha		**80 ha**	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088
deelgebied 1	55%	8.521	6.964	12.172	9.948
deelgebied 2	45%	6.971	5.698	9.959	8.140

Tabel 5-9 Verkeersgeneratie per wegdeel locatie 7b

		56 ha		**80 ha**	
	percentage totaal	hoogwaardig	distributie	hoogwaardig	distributie
totaal	100%	15.492	12.662	22.131	18.088

Bijlage 12 Oorspronkelijk grondgebruik



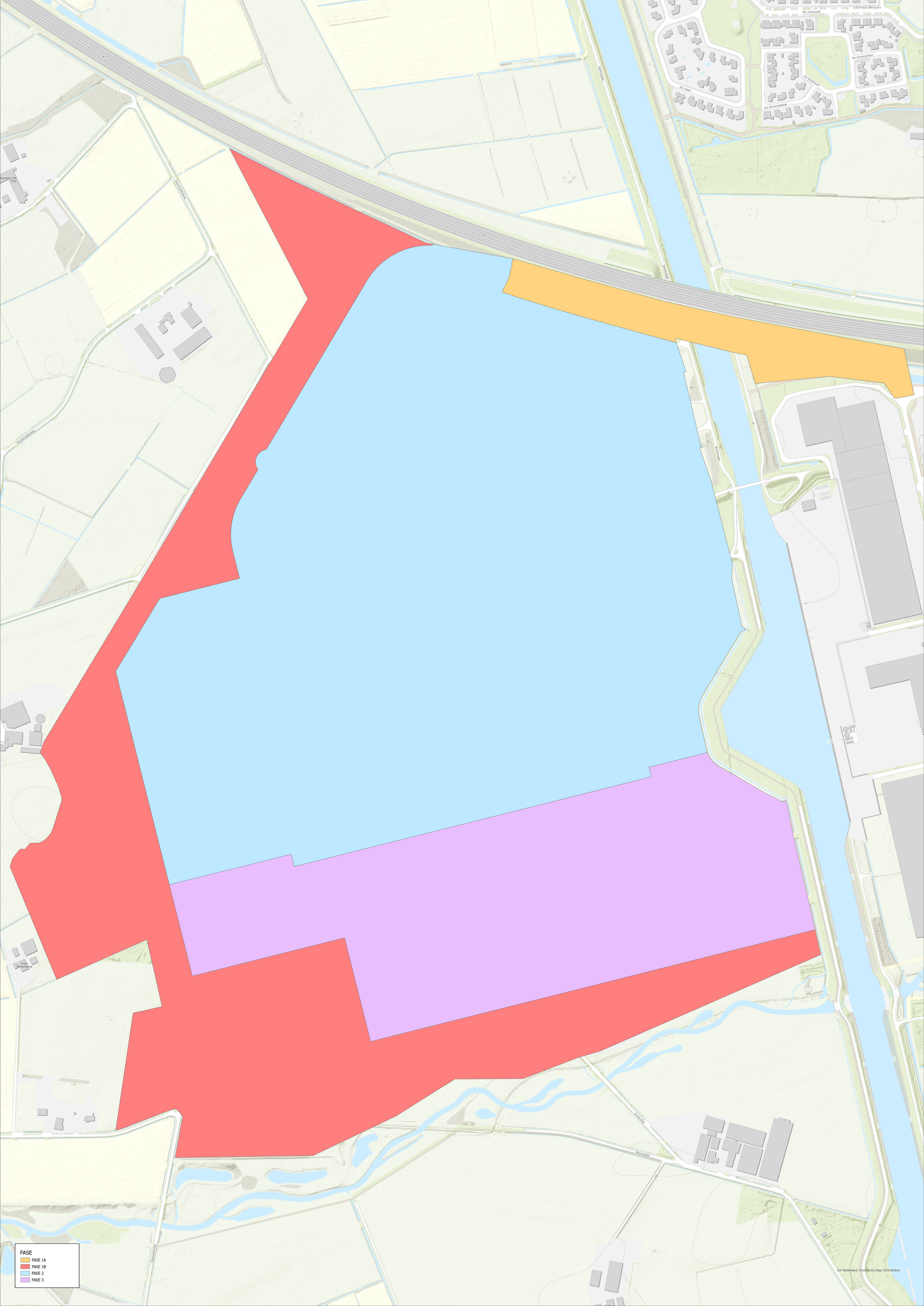
Legenda

BGT

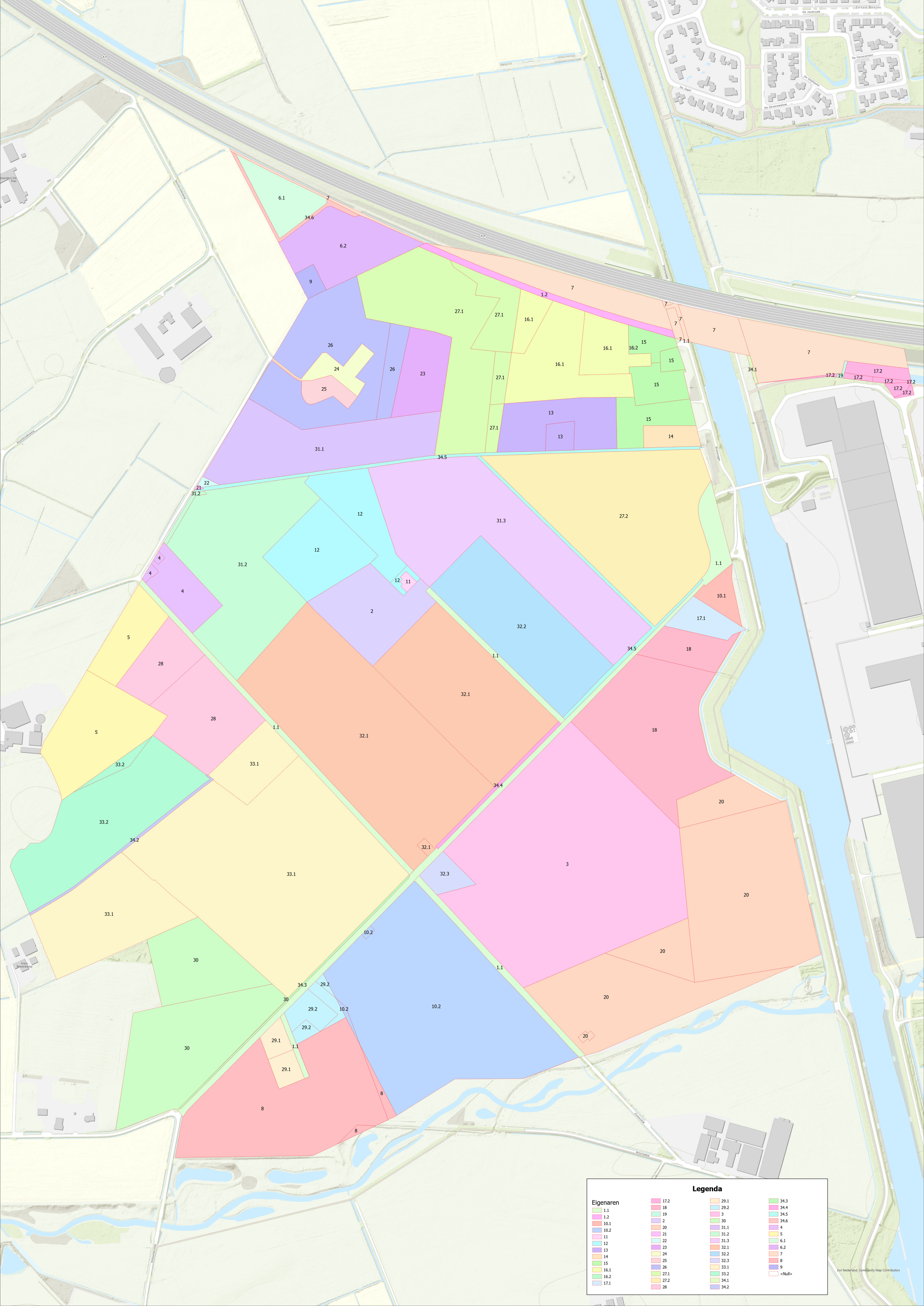
- bassin
- bouwland
- erf
- fietspad
- gesloten verharding
- grasland agrarisch
- grasland overig
- greppel, droge sloot
- groenvoorziening
- groenvoorziening:bospla
- groenvoorziening:gras- en kruidachtigen
- half verhard
- houtwal
- inrit
- kademuur
- lage trafo
- loofbos
- oever, slootkant
- onverhard
- open loods
- open verharding
- overbruggingsdeel
- pand
- rijbaan lokale weg
- rijbaan lokale weg:verkeersdrempel
- voetpad
- waterloop
- waterloop:sloot
- watervlakte
- watervlakte:meer, plas, ven, vijver
- zand

Esri Nederland, Community Map Contributors

Bijlage 13 Faseringskaart


A35
Breeweg
Voorbroekseweg
Grensweg
De Jachtvalk
De Oeverpieper
De Oeverzwaluw
De Jager
De Olijfpieper
Zeven Bosjes
Hoekelderdijk
Zommerlijk
Keurisweg
Esri Nederland, Community Map Contributors
FASE
FASE 1A
FASE 1B
FASE 2
FASE 3

Bijlage 14 Eigendommenkaart

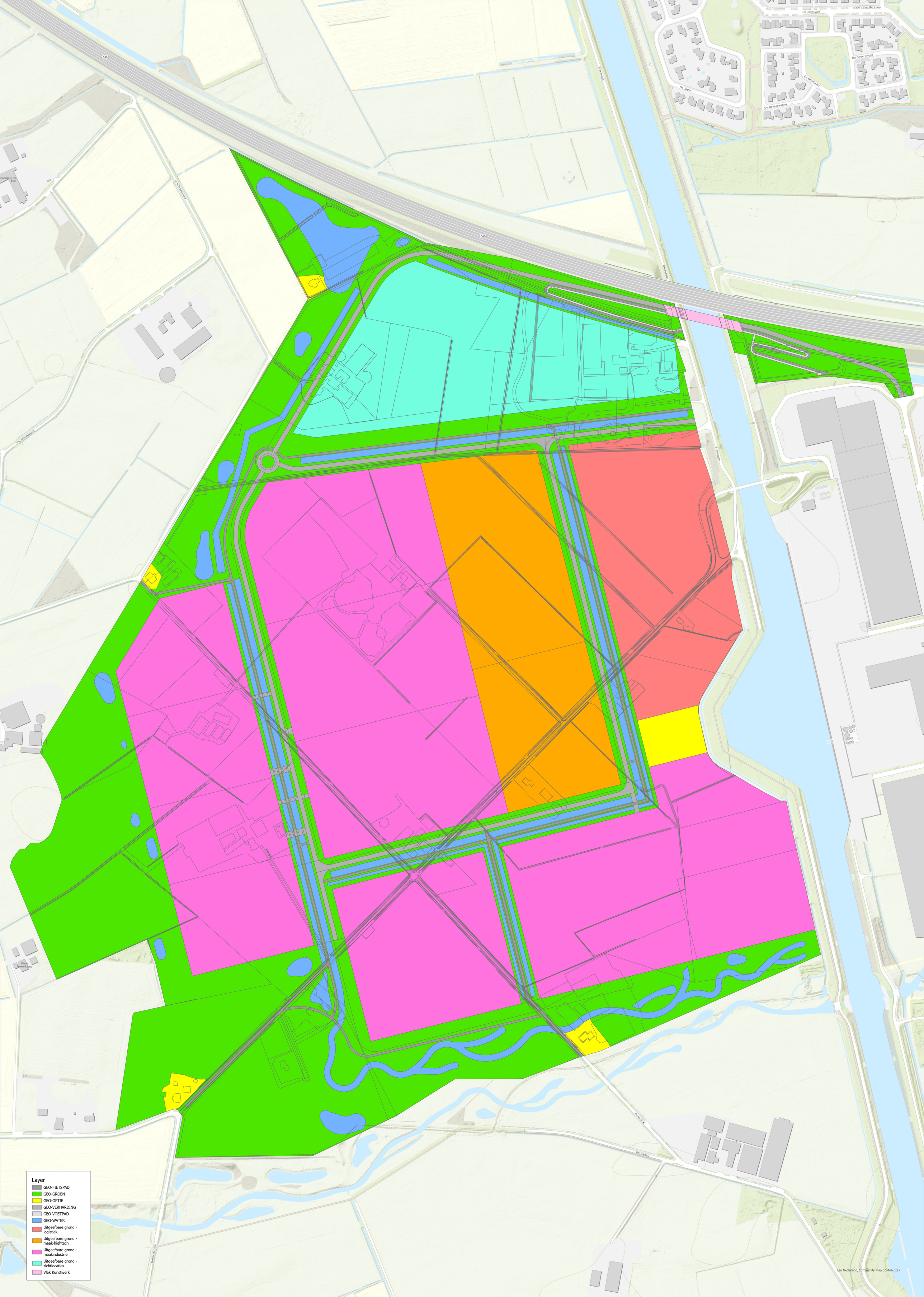


Legenda

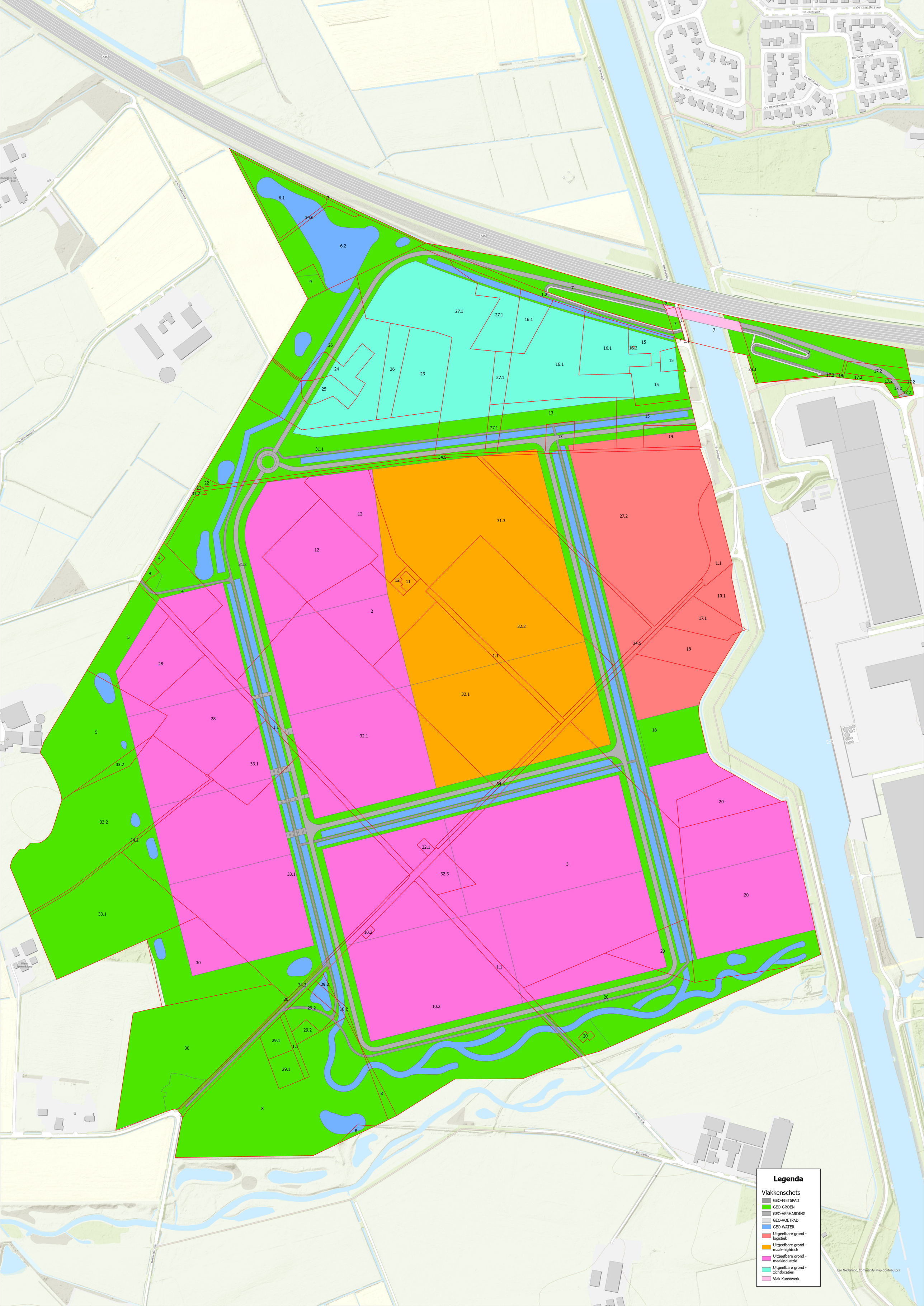
Eigenaren

- 1.1
- 1.2
- 10.1
- 10.2
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16.1
- 16.2
- 17.1
- 17.2
- 18
- 19
- 2
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27.1
- 27.2
- 28
- 29.1
- 29.2
- 3
- 30
- 31.1
- 31.2
- 31.3
- 32.1
- 32.2
- 32.3
- 33.1
- 33.2
- 34.1
- 34.2
- 34.3
- 34.4
- 34.5
- 34.6
- 4
- 5
- 6.1
- 6.2
- 7
- 8
- 9
- <Null>

Bijlage 15 Verwervingskaart


A35
Breesvaart
Zeven Bosjes
De Jachtvalk
De Oeverpieper
De Oeverzwaluw
De Jager
De Olijfpieper
Grensweg
Voorbroekseweg
Kleine Broekenkamp
Zoomerdijk
Keurisweg
Hoekelderdijk
Esri Nederland, Community Map Contributors
Layer
GEO-FIETSPAD
GEO-GROEN
GEO-OPTIE
GEO-VERHARDING
GEO-VOETPAD
GEO-WATER
Uitgeefbare grond - logistiek
Uitgeefbare grond - maak-hightech
Uitgeefbare grond - maakindustrie
Uitgeefbare grond - zichtlocaties
Vlak Kunstwerk

Bijlage 16 Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën


A35
Voorbroeksweg
Breesvaart
Zeven Bosjes
De Jachtvalk
De Oeverpieper
De Oeverzwaluw
De Jager
De Olijfpieper
Grensweg
Hoekendorpsweg
Zommerlijk
Keursweg
6.1
7
34.6
6.2
9
1.2
27.1
16.1
15
1.1
26
24
25
23
13
14
31.1
34.5
22
21
31.2
12
31.3
27.2
4
11
2
32.2
10.1
17.1
34.5
18
5
28
1.1
32.1
33.2
33.1
34.4
20
34.2
32.1
32.3
3
10.2
30
34.3
29.2
29.1
8
Legenda
Vlakkenschets
GEO-FIETSPAD
GEO-GROEN
GEO-VERHARDING
GEO-VOETPAD
GEO-WATER
Uitgeefbare grond - logistiek
Uitgeefbare grond - maak-hightech
Uitgeefbare grond - maakindustrie
Uitgeefbare grond - zichtlocaties
Vlak Kunstwerk
Esri Nederland, Community Map Contributors

Bijlage 17 Stec Groep Actualisatie grondprijzen

stec
groep

Grondprijsadvies XL Businesspark 2

Stec Groep aan gemeente Almelo

27 mei 2024

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Uw situatie en vragen 3
Onze aanpak 3

1. Advies grondprijzen 4
1.1 Zet in op een grondprijs tussen €220 en €260 per m² 4

Bijlage A: marktbeeld bedrijventerreinen Twente 6

Bijlage B: Locatieprofiel 9

Bijlage C: Residuele grondprijsberekening 10
C.1 Huurprijzen bedrijfsruimtemarkt stijgen sterk door krapte 11
C.2 Bruto aanvangsrendement stijgt na jarenlange daling 13
C.3 Bouwkosten blijven stijgen, sterke toename door tekort aan bouwmaterialen 14
C.4 Comparatieve analyse 17

Inleiding

Uw situatie en vragen

U, de gemeente Almelo, beschikt nauwelijks meer over uitgeefbare bedrijventerreinen. Ook binnen de huidige voorraad bedrijfsruimte neemt het aanbod af. Ook uit de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Overijssel blijkt een grote vraag naar bedrijfskavels, vooral afkomstig vanuit de grootschalige bedrijvigheid.

U ziet daarom reden om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen naast het XL Businesspark 1. Het plangebied van XL Businesspark 2 bevindt zich ten westen van XL Businesspark 1, aan de overkant van het Twentekanaal. De snelweg A35 loopt ten noorden van de locatie en ook de A1 is niet ver weg. Verder grenst het plangebied aan de gemeente Wierden en de Doorbraak.

Onderdeel van de planprocedure is een onafhankelijke onderbouwing van de grondprijzen. U heeft ons daarom gevraagd een grondprijsadvies voor XL Businesspark 2 op te stellen, waarin we rekening houden met twee vastgoedtypen: grootschalige maakindustrie en grootschalige logistiek. Aanvullend wilt u een onderscheid maken tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties.

Onze aanpak

Om tot een goed onderbouwd grondprijsadvies te komen voor XL Businesspark 2 hebben we verschillende stappen doorlopen. Ten eerste hebben we actuele marktsituatie van bedrijventerreinen in de gemeente Almelo in beeld gebracht. Dit hebben we gedaan op basis van beschikbare vraag- en aanbodanalyses, recente uitgiftecijfers en vestigingsdynamiek op het naastgelegen bedrijventerrein XL Businesspark 1. Vervolgens hebben we residueel de grondprijzen bepaald en deze comparatief getoetst. We benoemen de uitkomsten in onze conclusies en geven tevens advies over de opslag voor zichtlocaties.

1. Advies grondprijzen

1.1 Zet in op een grondprijs tussen €220 en €260 per m²

We adviseren om te rekenen met grondprijzen tussen €220 tot €260 per m², afhankelijk van het grondgebruik en vastgoedtype.

Uitgangspunten voor berekening van grondprijzen

Bij het berekenen van marktconforme grondprijzen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten.
- Prijspeil is 1-1-2024 en prijzen zijn exclusief BTW. Bovendien is geen rekening gehouden met eventuele afdracht aan parkmanagement.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- We hanteren het uitgangspunt Floor Space Index (FSI) = 1. Dit vanuit de gedachte dat dit intensief ruimtegebruik stimuleert.
- Indien een ondernemer ervoor kiest een lagere FSI te realiseren (een extensief bebouwd kavel), is dit geen aanleiding om korting te geven op de grondprijs. Tegelijkertijd is een hogere FSI (intensief bebouwd, hoger dan 1) gunstig voor een ondernemer. Hiermee hoeft hij minder grond te kopen om hetzelfde vloeroppervlak (in bvo) te realiseren. Wanneer de FSI boven 1,5 uitkomt, neemt de commerciële waarde van de grond significant toe, wat ook een vertaling heeft in de residuele grondprijs. Gezien het beoogde type bedrijvigheid (middelgrote tot grootschalige logistiek en maakindustrie) achten we dit niet realistisch. Ook de bouwhoogte van het plan kan hier een beperkende factor zijn. Hogere FSI's (boven 1,5) zien we met name voor kantoorfuncties en commerciële voorzieningen zoals hotels. Voor dit type vastgoed gelden echter ook andere (hogere) huurprijzen, met een hogere residuele grondprijs.

Tabel 1: Residuele grondprijzen XL Businesspark 2 2024

Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijsadvies 2024
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 70 - € 80	0,95	6,25%	€ 870	€ 220 - € 240
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 60 - € 70	0,95	6,00%	€ 780	€ 240 - € 260

Bron: Stec Groep 2023

Stijging grondprijs circa 10% ten opzichte van 2022, verkrapping markt als voornaamste drijfveer

De advies-grondprijs tussen € 220 - € 260 voor 2024 ligt circa 10% boven de advies-grondprijzen zoals opgesteld in het grondprijsadvies uit 2022 (tussen € 180 - € 220). De voornaamste drijfveer van deze stijging is het verder verkrappen van de bedrijfsruimtemarkt. De vraag naar bedrijfskavels – zeker in het middelgrote tot grootschalige – segment is onverminderd hoog. Landelijk gezien is een bouwkavel van deze omvang een schaars goed, terwijl de vraag nog altijd groot is.

De schaarste op de markt voor bedrijfskavels heeft er ook voor gezorgd dat de markt voor bestaand vastgoed verder is opgedroogd. Nog nooit is het leegstandsniveau van bedrijfsvastgoed in Nederland zo laag geweest als begin 2024. Dit heeft als effect dat de huurprijzen voor bestaand vastgoed sterk zijn gestegen: in vergelijking met 2022 is de huurprijs voor bedrijfsvastgoed met ruim 20% gestegen. De stijging van de huurprijs van bedrijfsvastgoed heeft een direct effect op de residuele grondprijs voor bedrijfskavels. Immers: de commerciële waarde van bedrijfsvastgoed per vierkante meter neemt hierdoor sterk toe. Dit vertaalt zich in een hogere residuele grondprijs.

Gebruik de bandbreedte in het grondprijsadvies om mee te bewegen met de conjunctuur

Het residuele grondprijsadvies wordt gegeven in een redelijk brede bandbreedte (€20 euro per type bedrijvigheid). De reden van deze brede bandbreedte is de mogelijkheid om mee te kunnen bewegen met de conjunctuur en economische situatie (zie ook bijlage A). In de huidige situatie is de bedrijventerreinenmarkt oververhit, waardoor momenteel een grondprijs bovenin de bandbreedte verantwoord is.

De economische ontwikkeling op de middellange termijn is echter onzeker. Ga op de langere termijn dan ook uit van een meer conservatieve grondprijs in het midden van de bandbreedte. Ook is het raadzaam de grondprijzen jaarlijks te indexeren of opnieuw residueel door te rekenen, zodat de economische situatie maximaal weerspiegeld wordt in de jaarlijkse gehanteerde grondprijs.

Advies-grondprijs bovenkant bandbreedte grondprijzen grootschalige bedrijfskavels in de regio

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. Hier zien we een grondprijs van circa € 150 tot 300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan.

De grondprijzen van bedrijfskavels bij grote steden in de regio (Deventer, Hengelo, Zwolle) liggen bovenin de bandbreedte. Een hogere grondprijs is voor deze locaties gezien hun ligging verantwoord: deze terreinen liggen naast een grotere stad en met goede ontsluiting richting snelwegen. Hetzelfde geldt voor XL Businesspark 2. Daarnaast onderscheid XL Businesspark 2 zich door de grote kavels en de mogelijkheden tot multimodale (water)ontsluiting. We adviseren daarom ook vanuit onze comparatieve toets in te zetten op de grondprijzen die voortkomen uit onze residuele berekening (€ 220 tot € 260 per m2).

Opslag op zichtlocaties circa 10% bovenop de reguliere grondprijs

Een aantal van uw uit te geven kavels liggen op een zichtlocatie langs de A35. Voor deze kavels adviseren we een opslag van circa 10% bovenop de reguliere grondprijs te hanteren.

U richt zich met XL Businesspark 2 op (zeer) grootschalige bedrijvigheid waarbij ook grote kavelmaten voorkomen. De vraag is dan in hoeverre een hogere prijs voor de gehele kavel van bijvoorbeeld 5 hectare of meer gerechtvaardigd is. In de praktijk zien we dat in dit soort gevallen af en toe gerekend wordt met de prijs voor zichtlocaties voor het eerste ‘zichtgedeelte’ en de reguliere prijs voor het overige gedeelte. Uit ervaring weten we dat in vergelijkbare gevallen in Nederland met een strook van circa 50 tot 75 meter wordt gerekend met de zichtlocatieprijs.

Bijlage A: marktbeeld bedrijventerreinen Twente

Circa 160 tot 280 hectare uitbreidingsvraag in de periode 2023 t/m 2030

In onderstaande tabel geven we een benadering van de hoeveelheid uitbreidingsvraag die op de bedrijventerreinen in de regio Twente af gaat komen in de periode tot en met 2030, en met doorkijk tot 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Twente in de periode 2023 t/m 2030 is circa **160 tot 280 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 35 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van circa **60 tot 160 hectare** in de subregio Twente.

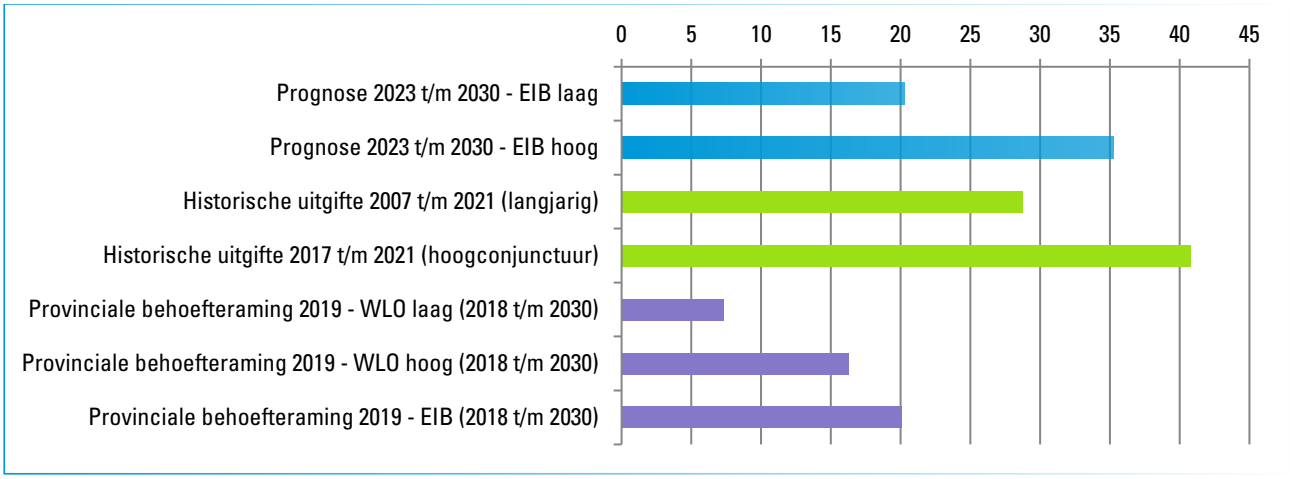
Tabel 2: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare

Ruimtevraag Twente	EIB Laag	EIB Hoog
2023 t/m 2030	162 ha	282 ha
2031 t/m 2040	59 ha	161 ha
2023 t/m 2040	**221 ha**	**443 ha**

Bron: Prognose bedrijventerreinen regio Twente (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Wanneer we de verwachte uitbreidingsvraag vergelijken met de prognose op basis van historische uitgifte zien we dat deze midden in de bandbreedte valt. Tijdens de hoogconjunctuur in de periode 2017-2021 oversteeg de uitgifte het hoge scenario in de EIB prognose. Deze boven verwachting uitgifte geeft aan hoe groot de vraag naar bedrijventerrein is, wat een prijsopdrijvende werking heeft (gehad).

Figuur 1: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in Twente



Bron: Stec Groep, 2022

XL Businesspark 2 richt zich op grootschalige bedrijvigheid

Wanneer we de uitbreidingsvraag in Twente uitsplitsen naar de verschillende typeringen werkmilieus zien we dat er voornamelijk vraag is naar grootschalige productie en grootschalige distributie. XL Businesspark 2 zet in op kavels >3 ha, geschikt voor grootschalige productie en –distributie. De overige werkmilieus zijn niet wenselijk op het terrein. De totale grootschalige ruimtevraag in Twente (passend binnen het beoogde profiel van XL2) in de periode t/m 2040 is hierdoor **circa 150 tot 265 hectare.**

Tabel 3: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare

Werkmilieu	EIB Laag 2030	EIB Hoog 2030	EIB Laag 2040	EIB Hoog 2040
Campus / innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totale ruimtevraag	162	282	221	443
Grootschalige vraag	**106**	**172**	**147**	**266**

Bron: Prognose bedrijventerreinen regio Twente (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Circa 55 hectare geschikt aanbod voor grootschalige ruimtevraag in Twente

Tegenover een grootschalige ruimtevraag van circa 150 tot 265 hectare in de subregio Twente, staat een geschikt aanbod van circa 55 hectare. Hiermee is er een groot tekort aan uitgeefbare grootschalige bedrijfskavels. Met circa 75 hectare netto voorziet XL 2 in deze regionale behoefte.

Tabel 4: Aanbod geschikt voor grootschalige ruimtevraag regio Twente

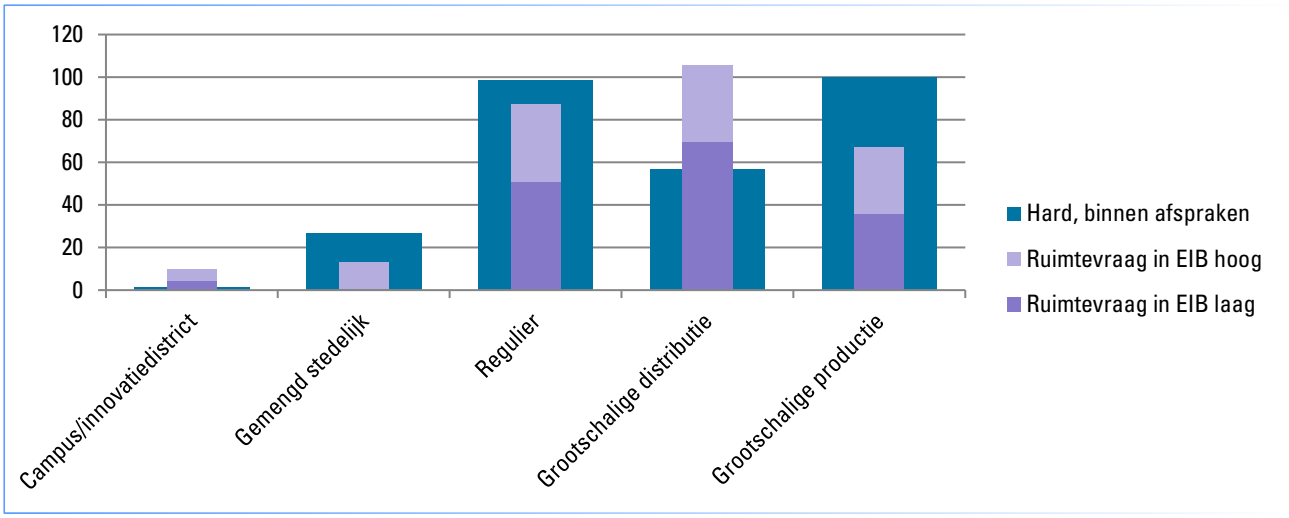
Gemeente	Terrein	Omvang (netto uitgeefbaar in hectare)
Almelo	BP Twente-Noord	6,6
Almelo	Turfkade	2,9
Dinkelland	De Mors Ootmarsum	1,3
Enschede	Euregio Bedrijvenpark	3,1
Enschede	Usseler Es	10,3
Hengelo	Westermaat KW II	5,5
Hof van Twente	Zenkeldamshoek (OMZ)	9,7
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	9,2
Twenterand	Oosterweilanden	6
Totaal		**54,6 hectare**

Bron: Provincie Overijssel / MOB (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Grote vraag naar middelgrote tot grotere bedrijfskavels

Als we de vraag en het bestaande aanbod met elkaar confronteren per werkmilieu krijgen we inzicht in de kwalitatieve ruimtevraag. Onderstaand figuur laat deze kwalitatieve ruimtevraag in Twente zien voor de periode 2023 t/m 2030. Ruim de helft van de ruimtevraag bestaat uit een vraag naar kavels vanuit het grootschalige distributie- en productie werkmilieu.

Figuur 2: Vraag-aanbodverhouding t/m 2030 per type werkmilieu in Twente, in netto hectare

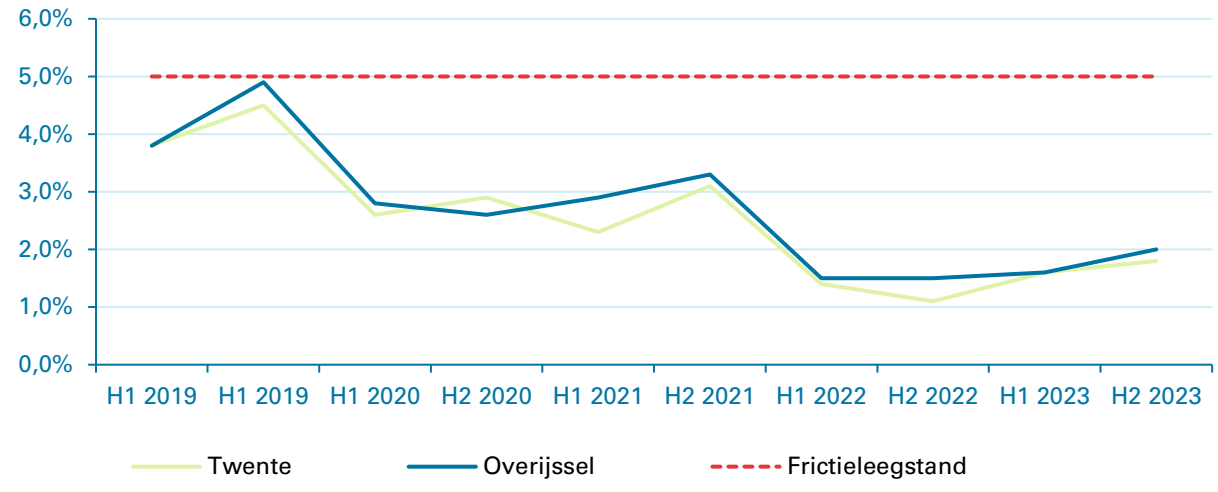


Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Overijssel (2022), bewerking Stec Groep (2024).

Hoge vraag naar bedrijfskavels en weinig aanbod uitgeefbare grond zorgt voor afname leegstand in bestaand bedrijfsvastgoed

De hoge vraag naar bedrijfskavels in Twente heeft de afgelopen 10 jaar geleid tot het snel opdrogen van het nog uitgeefbare aanbod van bedrijfskavels. Het aanbod wat nog rest is slechts een fractie van de ruimtevraag. Ondanks (mogelijk) economische onzekere tijden, blijft de interesse in bedrijfskavels ook in 2024 hoog. landelijk gezien (maar ook in de regio Twente) is er een krapte aan uitgeefbare bedrijfskavels. Dit heeft ook effect op het aanbod van bestaand bedrijfsvastgoed, het leegstandspercentage van bedrijfsvastgoed in Twente lag eind 2022 op circa 1%, een historisch laagtepunt. In 2023 is het leegstandpercentage in Twente iets gestegen naar 1,8%. Hiermee ligt het leegstandspercentage nog steeds (ver) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. In andere woorden: ondernemers zitten steeds vaker ‘klem’ in hun huidige pand en kavel. Ruimte (zowel in nieuwe kavels als bestaand vastgoed) om uit te breiden zijn er nauwelijks.

Figuur 3: Ontwikkeling leegstandpercentage bedrijfsvastgoed



Bijlage B: Locatieprofiel

Figuur 4: Locatieprofiel bedrijventerrein XL Businesspark 2

Kenmerken	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	• Ten westen van het bedrijventerrein XL Businesspark 1. Het Twentekanaal vormt de afscheiding tussen dit plangebied en het bestaande bedrijventerrein. • Gelegen aan de A35 en in de buurt van de A1. Oprit van A35 wordt gecreëerd door de aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal. Hierdoor heeft XL Businesspark 2 dezelfde oprit als XL Businesspark 1. Tegelijkertijd verdwijnt de Hoeselderbrug. • Ringstructuur als ontsluiting • In het buitengebied van de gemeente Almelo. Plangrenzen aan de westkant vormen tevens de gemeentegrenzen met de gemeente Wierden. Ten zuiden vormt de Bornerbroekse Waterleiding de grens.
Omvang	• Circa 130 hectare bruto • Circa 75 hectare netto
Doelgroep	• Ruimte voor middelgrote tot grootschalige logistiek (25%) en middelgrote tot grootschalige maakindustrie (75%)
Mogelijkheden vanuit de planregels	• Kavels worden minimaal 3 hectare • Zo hoog mogelijke FSI (100% bebouwing mogelijk binnen bebouwingsoppervlak)
Bijzonderheden	• Oog voor landschappelijke inpassing en waterhuishouding • Één centrale locatie dies dient als ontmoetingsplaats en voor functies, zoals horeca of vergadering. • Terrein wordt omrand door natuur/parken/groen

Bijlage C: Residuele grondprijsberekening

Residueel rekenen aan grondprijzen voor kavels leidt tot marktconforme prijzen
De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdiencapaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet meer recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen. Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen en bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer. De berekening is gemaakt op basis van actuele transactie- en andere referentie (huur)prijzen en van afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

We berekenen residuele grondprijzen voor twee doelgroepen
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (industrie)
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)

Tabel 5: Residuele grondprijsberekening bedrijventerrein XL Businesspark 2, prijspeil 2024

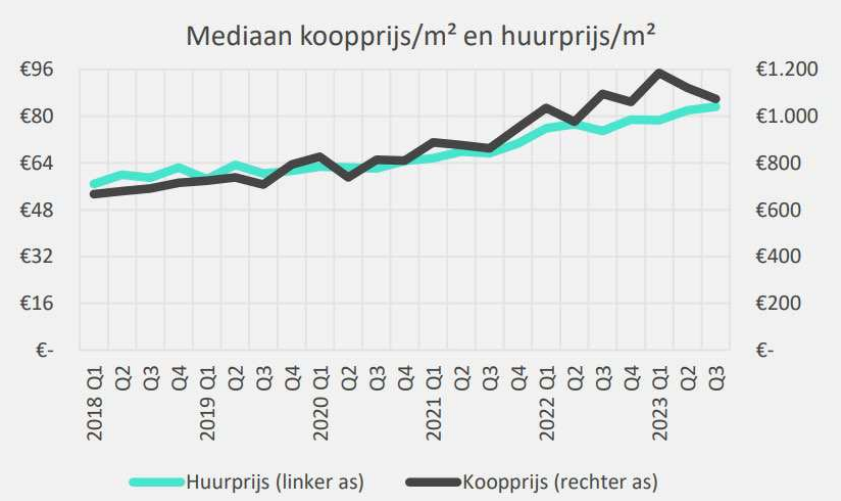
Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijsadvies 2024
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 70 - € 80	0,95	6,25%	€ 870	€ 220 – € 240
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 60 - €70	0,95	6,00%	€ 780	€ 240 – € 260

Bron: Stec Groep, 2023. *stichtingskosten zijn afgerond op tientalen.

C.1 Huurprijzen bedrijfsruimtemarkt stijgen sterk door krapte

De landelijke huurprijzen van bedrijfsvastgoed, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2022 – ondanks groeiende onzekerheid door de oorlog in Oekraïne en toenemende personeelstekorten – verder omhoog. In Q1 2023 lag de vierkante meterprijs van bedrijfsvastgoed landelijk gezien op circa € 60 voor bestaand vastgoed, de huurprijs van nieuw vastgoed lag rond € 70. Hiermee is de gemiddelde huurprijs sinds 2017 met circa 20% gestegen. Dit is het gevolg van de toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw.

Figuur 5: Ontwikkeling huurprijzen bedrijfsvastgoed in Nederland



Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 (Q3)

Lokale verdieping huurprijzen

De landelijke huurprijzen geven een indicatie van de huren, met name de stijging van de huurprijzen is relevant. Voor een goed grondprijsadvies is echter een lokaal beeld noodzakelijk, waarbij de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsvastgoed op regionaal niveau in beeld wordt gebracht. Hiervoor maken we gebruik van bronnen zoals Funda in Business, aangevuld met aanbod via websites van lokale bedrijfsmakelaars. Door de grote vraag en het geringe aanbod zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte in de COROP-regio Twente het afgelopen jaar significant gestegen zijn.
Op basis van aanbod en verhuurde panden op Funda in Business, lokale makelaarswebsites en diverse landelijke vastgoedrapportages concluderen we dat de huurprijzen voor middelgroot- tot grootschalige bedrijfsruimte in de gemeente Almelo en omstreken tussen de € 45 en € 75 per vierkante meter liggen. Dit betreft alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt en dus alle typen vastgoed (oud en nieuw, functioneel en minder functioneel, hoogwaardige en minder hoogwaardige ruimten van verschillende groottes, maar ook verschillende typen locaties. Bijvoorbeeld lokale, regionale en bovenregionale terreinen).

Op basis van bovenstaande analyse vinden we de volgende huurprijzen realistisch – passend bij het verwachte type bedrijfsvastgoed op bedrijventerrein XL Businesspark 2- over 2024 op deze specifieke locatie. Hierbij houden we rekening met de kavelgrootten, de leeftijd van het vastgoed, het type bedrijvigheid en de locatie.

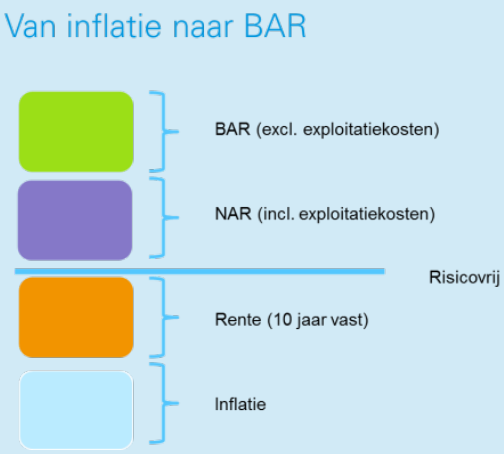
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie): € 70 tot € 80 per m^2 per jaar
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek): € 60 tot € 70 per m^2 per jaar

Tabel 6: Enkele referenties van relevant huuraanbod bedrijfsvastgoed in de regio

Impressie	Type bedrijfsvastgoed	Locatie	Huurprijs per m²
	Functioneel bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Aquamarijnstraat 100 (Hengelo)	€ 73 / jaar
	Functionele middelgrote logistiek	Nijverheidsweg 48 (Barneveld)	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Gladsaxe 45, Apeldoorn	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Josink Esweg (Enschede)	€ 80 / jaar
	Functioneel bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Twentepoort Oost 24 (Almelo)	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Hendrik ter Kuilestraat 175B (Enschede)	€ 60 / jaar
	Modern-hoogwaardig bedrijfsvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Heliumweg 10 (Amersfoort)	€ 75 / jaar

Bron: Funda in business en lokale bedrijfsmakelaars (peildatum Januari 2024).

C.2 Bruto aanvangsrendement stijgt na jarenlange daling

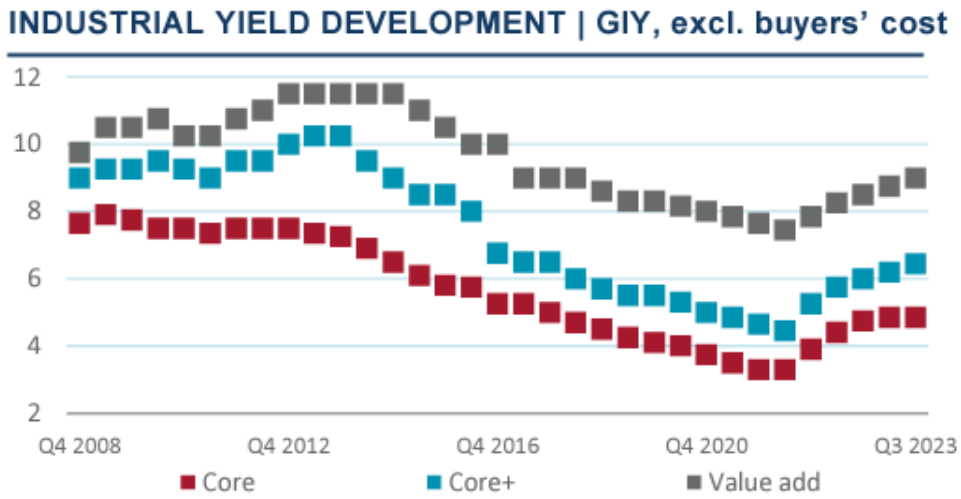


Theoretische benadering bruto aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement is de verhouding tussen de huurwaarde van een vastgoedobject en de totale investering die nodig is geweest om het vastgoedobject te realiseren. BAR = markthuur / totale investering. Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is, hoe hoger het BAR hoe risicovoller, hoe lager het BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt het BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder geredeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door (1) deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen en (2) een risico inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn. Het exacte BAR is afhankelijk van veel factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid).

Na jaren van een dalend BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekostenkosten, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak. Hiermee loopt het BAR voor bedrijfsruimte begin 2023 uiteen van 4,5% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot 9,5% voor vastgoed op minder aantrekkelijke locaties. De verwachting is dat het BAR ook in 2024 een verdere kleine stijging zal vertonen. De sterke stijging zoals in begin 2023 is echter niet in lijn der verwachting.

Figuur 6: Bruto aanvangsrendement bedrijventerreinen vastgoed in Nederland



Bron: Industrial Marketbeat The Netherlands (C&W, Q3 2023).

Tabel 7: Bruto aanvangsrendementen in Nederland

V.o.n. in %	Q3 2022		Q3 2023	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	4,00	6,75	4,50	7,00
Overige locaties	7,00	9,25	7,50	9,50

Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills en bureauexpertise Stec Groep

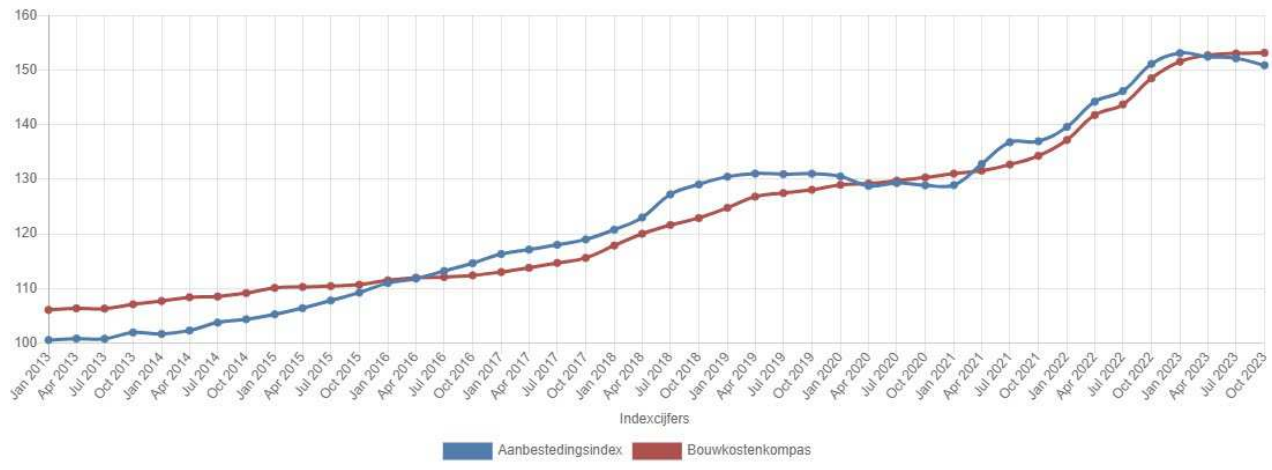
Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt schatten we het BAR voor bedrijventerrein XL Businesspark 2 in op circa 6,00 tot 6,25%.

C.3 Bouwkosten blijven stijgen, sterke toename door tekort aan bouwmaterialen

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door het coronavirus is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Met name in 2022 zijn beide indexen sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoond. De sterke stijging van de afgelopen vijf jaar is wel verleden tijd. We verwachten dat de lichte stijging van de bouwkosten de komende periode nog verder zullen blijven toenemen, maar de stijging blijft beperkt (zie figuur 4). In welke mate is op dit moment nog zeer onzeker en mede afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.

Figuur 7: Ontwikkeling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (december 2023)

Stichtingskosten voor bedrijfsvastgoed in de gemeente Almelo

Op basis van kengetallen vanuit Bouwkostenkompas bepalen we de gemiddelde bouw- en bijkomende kosten voor de verschillende toekomstige vastgoedtypes op XL Businesspark 2. Ten eerste geven we de diverse bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas, om vervolgens voor de verschillende vastgoedtypes een indicatie van de bouwkosten te geven.

Figuur 8: Bouwkosten voor (middel- tot grootschalige) maakindustrie

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€ 725	€ 850	€ 1.150
	Impressie	

Figuur 9: Bouwkosten voor (middelgrote- tot grootschalige) logistiek

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€ 650	€ 740	€ 980
	Impressie	

Bron: Bouwkostenkompas, december 2023

Afbakening van bouwkosten en stichtingskosten beoogd bedrijfsvastgoed

Op basis van bovenstaande bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas en op basis van onze ervaring vanuit eerder advieswerk bepalen we de bouwkosten voor bedrijfsvastgoed op bedrijventerrein XL Businesspark 2. Doorgaans zien we dat de door Bouwkostenkompas gehanteerde cijfers vaak aan de hoge kant zijn. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergeven voor het lage afwerkingsniveau.
We gebruiken de bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas enkel als richtinggevend. De daadwerkelijke bouw- en bijkomende kostprijs voor bedrijfsvastgoed is sterk pandafhankelijk door factoren zoals het afwerkingsniveau en de duurzaamheidsambitities. Daarnaast is, zoals eerder genoemd, de toekomstige ontwikkeling van de bouwkosten nog zeer onzeker.

In onderstaande tabel hebben we de richtinggevende bouw- en daaruitvolgende stichtingskosten beschreven. We houden hierbij rekening met de twee doorgerekende vastgoedtypen en bijbehorende voorbeeld-bouwkosten van Bouwkostenkompas.

Tabel 8: Bouwkosten logistiek bedrijfsvastgoed XL2

Vastgoedtype	Bouwkosten (per m² BVO)	Stichtingskosten[1] (per m² BVO)
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 700 – € 750	€ 850 – € 900
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 650 – € 700	€ 750 – € 800

Bron: Stec Groep, december 2023. Op basis van Bouwkostenkompas en bureauexpertise.

Duurzaam bouwen heeft naar verwachting geen effect op de grondprijzen

In bovenstaande bouwkosten zijn wettelijke verplichtingen omtrent duurzaamheid (gasloos bouwen, bepaalde mate van isolatie e.d.) reeds opgenomen. Mogelijke additionele eisen aan duurzaamheid leidt naar verwachting tot een stijging van de bouwkosten met circa 10 tot 20%. Duurzaam vastgoed kent echter ook een hogere commerciële waarde zoals een hogere huurprijs en lager BAR. Bovendien zijn als gevolg van extra duurzaamheidsinvesteringen in de bouw ook extra inkomsten te genereren, denk bijvoorbeeld aan de teruglevering van energie, lagere kosten voor energieverbruik en zijn vaak ook de onderhoudskosten voor duurzame gebouwen lager. Hogere duurzaamheidsambities als ‘plus’ bovenop de wettelijk geldende eisen leiden daarom niet tot een lagere grondprijs.

[1] Het verschil tussen de bouw- en stichtingskosten is dat onder bouwkosten alle kosten die nodig zijn om een gebouw daadwerkelijk te bouwen zijn opgenomen. Onder stichtingskosten vallen – naast de bouwkosten – onder andere ook advieskosten, ontwerpkosten, onvoorziene uitgaven en meerwerk. Doorgaans wordt hiervoor een marge van 20% bovenop de bouwkosten gerekend als vuistregel. Bedragen zijn afgerond op vijftallen

C.4 Comparatieve analyse

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in een bredere regio rondom Almelo. Voor (middel)grote industriële en logistieke kavels zien we een grondprijzen tussen circa € 150 tot € 300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan. De gemiddelde grondprijs voor dit type kavel ligt tussen € 200 en € 250.

Ook comparatief zien we de afgelopen jaren een stijgende lijn in de gehanteerde grondprijzen. Op vrijwel alle relevante middelgrote- tot grootschalige bedrijventerreinen met nog uitgeefbare gronden, zien we de afgelopen jaren een gemiddelde jaarlijkse stijging van circa 2,5 tot 5%. Ook op deze terreinen is de toenemende krapte als gevolg van een grote vraag en relatief beperkt planaanbod een belangrijke prijsopdrijvende factor.

Tabel 9: Comparatieve analyse grondprijzen grootschalige bedrijfskavels

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m²
Apeldoorn	Ecofactorij II	Grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 240
Barneveld	Harselaar Zuid	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 250
Deventer	Bedrijvenpark A1	Grootschalige logistiek	€ 210 - € 230
Doetinchem	Bedrijvenpark A18	Middelgrote logistiek en industrie	€ 150 - € 200
Duiven	Centerpoort-Noord	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 200 - € 230
Ede	F&B Park de Klomp	Middelgrote industrie	€ 220 - € 250
Hengelo	Westermaat Campus	Hoogwaardige middelgrote bedrijvigheid en industrie	€ 265 - € 275
Overbetuwe	Park 15	Grootschalige logistiek	€ 200 - € 240
Tiel	Medel	Middelgrote logistiek en industrie	€ 200 - € 300
Zwolle	Hessenpoort	Middelgrote logistiek en industrie	€ 180 - € 280

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijsbrieven en bureauexpertise (november 2023)

Colofon

Datum: 27 mei 2024
Projectnummer: 23.389
Opdrachtgever: Gemeente Almelo
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Erik de Leve en Esther Geuting

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

Bijlage 18 Taxatierapport inbrengwaarden

GROOND
GRONDZAKEN - RENTMEESTERIJ - TAXATIES

Hoogstate
taxateurs o/z en rentmeesters

TAXATIERAPPORT
Inbrengwaarde ˝XL2˝ te Bornerbroek

Plangebied.

Uitgebracht aan:	Gemeente Almelo
Uitgebracht door:	GROOND Rentmeesters, ing. R.B.M. Vehof; Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V., mr. S.G. van Hoogmoed RT
Ambt Delden, Nijverdal	8 november 2024

Inhoud

1. INLEIDING 4
1.1. Opdrachtgever 4
1.2. Taxateurs 4
1.3. Procedure en bezichtiging 4
1.4. Beschikbare stukken 4
1.5. Verklaringen van de taxateurs 5
1.6. Ons kenmerk 5
1.7. Plausibiliteitsverklaring 5
1.8. Onafhankelijkheid en objectiviteit 5
2. TAXATIEOPDRACHT 6
2.1. Doel van de taxatie 6
2.2. Waarderingsgrondslag 6
2.3. Taxatietype 7
2.4. Peil- en toestandsdatum 7
2.5. Gegevens belanghebbenden 8
3. AANDUIDING GETAXEERDE 9
3.1. Kadastrale aanduiding 9
3.2. Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen 10
3.3. Omschrijving 10
3.4. Staat van onderhoud 21
3.5. Milieuaspecten 22
4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME 23
4.1. Bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening” 23
5. TOEKOMSTIGE PLANNEN 23
5.1. XL Businesspark 2 23
6. TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE 26
6.1. Artikel 13.17 Omgevingswet 26
6.2. Omgevingsplan (art. 15.23 Ow) 26
6.3. Afbakening exploitatiegebied/complex (art. 15.24 Ow) 27
6.4. Strokenwaarde 28
6.5. Bijzondere ongeschiktheid/bodemverontreiniging 28
7. TAXATIEBENADERING 29
7.1. Taxatiebenadering 29
7.2. Algemene uitgangspunten 29
7.3. Bijzondere uitgangspunten 30
8. MARTKANALYSE EN ANALYSE OVERIGE FACTOREN 30
8.1. Macro-economische ontwikkelingen 30
8.2. Marktanalyse 30
8.3. Bereikbaarheid 32

8.4. PFAS 32
8.5. Stikstof 32
8.6. Courantheid 33
8.7. SWOT-analyse 34
9. REFERENTIES 34
9.1. Referenties binnen het plangebied 34
9.2. Referenties ruwe bouwgrond bedrijventerrein 35
9.2. Referenties agrarische bedrijven 37
9.3. Referenties woningen 42
9.4. Referenties bedrijfsobjecten 44
10. WAARDERING 45
10.1. Waardering ruwe bouwgrond 45
10.2. Bestaande opstallen 45
10.3. Inbrengwaarde per eigenaar 48
10.4. Backtesting 48
Bijlagen 49

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor onderhavige taxatie is:

- Gemeente Almelo
  Postbus 5100
  7600 GC Almelo.

Contactpersoon: mevrouw I. Bruns, i.bruns@almelo.nl.

1.2. Taxateurs

De taxatieopdracht is uitgevoerd door:

GROOND Rentmeesters
Kanaaldijk 8
7495 PP Ambt Delden;

- de heer ing. R.B.M. Vehof, beëdigd Rentmeester NVR,
  ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

en

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
Lage Esweg 18
7441 AX Nijverdal;

- de heer mr. S.G. van Hoogmoed RT, beëdigd Rentmeester NVR,
  ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) en ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD).

1.3. Procedure en bezichtiging

Bij mail d.d. 9 juli 2024 heeft mevrouw I. Bruns namens de gemeente Almelo aan ondergetekende Vehof verzocht een taxatie uit te voeren van de inbrengwaarde van het beoogde XL2-terrein in Bornerbroek.

Op 17 juli 2024 is het plangebied door ondergetekenden vanaf de openbare weg bezichtigd. Er heeft **geen** interne bezichtiging plaatsgevonden van de panden. Het is in dit stadium niet opportuun om inpandige opnames te doen voor deze taxatie in het kader van de regels voor kostenverhaal. Bovendien is opdrachtgever geen eigenaar van de opstallen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het definitieve rapport is op 13 september 2024 eerst in concept gerapporteerd aan opdrachtgever. Ten opzichte van het conceptrapport zijn er de navolgende wijzigingen doorgevoerd: enkele tekstuele aanpassingen, wijziging van de peildatum en de afbeelding op het titelblad.

1.4. Beschikbare stukken

Ondergetekenden beschikten bij het opstellen van deze taxatie (met name) over de volgende stukken:

- kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024 (**bijlage 1**);
- bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening”.
- vestigingsbesluit Wvg
- het bestemmingsplan voor Breesegge 3
- de beschikbare plannen voor de nieuwe ontwikkeling, zoals de presentatie van 26 maart 2024

1.5. Verklaringen van de taxateurs

1. De taxateurs verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
2. de taxateurs verklaren de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht;
3. de taxateurs verklaren de taxatie te hebben verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVT voor zover de wettelijke voorschriften van het taxeren van de inbrengwaarde ex artikelen 13.17 Omgevingswet jo. 8.17 Omgevingsbesluit jo. 15.17 tot en met 15.24 Omgevingswet en de jurisprudentie inzake inbrengwaarde zich daartegen niet verzetten;
4. de taxateurs verklaren op basis van hun opleiding en ervaring en de daarmee opgebouwde marktkennis competent te zijn om de taxatie te verrichten;
5. taxateur Van Hoogmoed is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Hij is niet ingeschreven in het subregister Grootzakelijk Vastgoed. De totale som van de inbrengwaarde is meer dan € 5 miljoen euro. Het betreft echter – met name – de grondwaarde per m^2 van ontwikkelingsvastgoed en daarnaast de waardering van bestaande opstallen naar huidig gebruik met een waarde van minder dan € 5 miljoen. Ondergetekende Van Hoogmoed acht zich op basis van zijn ervaring en kennis dan ook in staat om deze taxatie uit te voeren;
6. de waardering betreft een waardering van de inbrengwaarde;
7. de taxateurs verklaren het object eerder (in 2023) in concept te hebben geraamd;
8. alle bedragen zijn in euro's;
9. de taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever en uitsluitend voor de genoemde peildatum. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever;
10. de taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waarde leiden. Mocht(en) de waardepeildatum(s) enige tijd in het verleden liggen, dan kan de taxateurs door opdrachtgever gevraagd worden om een actualisatie van de getaxeerde waarde te geven.

1.6. Ons kenmerk

Almelo 24.12: inbrengwaarde XL2 te Bornerbroek.

1.7. Plausibiliteitsverklaring

Onderhavig taxatierapport is opgesteld door twee taxateurs, waarvan één Register taxateur (Van Hoogmoed). De andere taxateur (Vehof) heeft ruime ervaring in het opstellen van taxaties voor bijzondere doeleinden, zoals een taxatie inbrengwaarde. Voor de volledigheid is er een plausibiliteitsverklaring opgesteld door A.H. ter Keurs RT, werkzaam bij Prisma Era Makelaars in Delden en ingeschreven in het NRVT in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Daarmee is voldaan aan het "vierogenprincipe".

1.8. Onafhankelijkheid en objectiviteit

De taxatieactiviteiten van GROOND Rentmeesters worden uitgevoerd naar de regels voor Deskundigen Onteigening en bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (Register DOBS). Onderdeel van deze (ethische) voorschriften is dat de taxatie onafhankelijk en objectief wordt uitgevoerd.

De taxatieactiviteiten van HOOGSTATE Taxateurs worden uitgevoerd naar de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Onderdeel van deze (ethische) voorschriften is dat de taxatie onafhankelijk en objectief wordt uitgevoerd.

De taxateurs verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

De taxateurs verklaren dat zij gecontroleerd hebben dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor GROOND Rentmeesters en HOOGSTATE Taxateurs onder de grens van 25% van de jaaromzet ligt. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor deze opdracht gebaseerd is op de bestede tijd en in generlei opzicht in verband staat met de uitkomst van de taxatie.

2. TAXATIEOPDRACHT

2.1. Doel van de taxatie

Te taxeren is de inbrengwaarde van het onder 3. omschreven vastgoed, het zogenaamde XL2-terrein in Bornerbroek. Doel is taxatie in het kader van kostenverhaalsregels in Omgevingsplan XL Businesspark 2.

Per peildatum is het terrein hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische, bedrijfsmatige en woonactiviteiten. Uitgangspunt voor onderhavige taxatie is oplevering vrij van huur, pacht en/of gebruik.

Opdrachtgever heeft (ultimo) de mogelijkheid tot onteigening. Daarvan is echter per peildatum geen sprake. Conform artikel 8.17 lid 1 onder a van het Omgevingsbesluit is dan ook (enkel) de werkelijke waarde getaxeerd en geen aanvullende vergoedingen.

2.2. Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag voor onderhavige taxatie is inbrengwaarde.

Artikel 13.17 van de Omgevingswet bepaalt de waarderingsgrondslag voor het taxeren van de inbrengwaarde. Dit artikel luidt:

1. De opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven.

2. Bij **algemene maatregel van bestuur** worden nadere regels gesteld over de in het eerste lid bedoelde ramingen.

De in lid 2 van dit artikel genoemde algemene maatregel van bestuur betreft het Omgevingsbesluit. In artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit is het volgende bepaald over de raming van de inbrengwaarde:

1. *De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt vastgesteld:*
   a. *met overeenkomstige toepassing van de **artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet**, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of*
   b. *overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.*

2. *Tot de inbrengwaarde worden gerekend:*
   a. *de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en*
   b. *de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.*

In dit taxatierapport zijn kosten zoals vermeld in bijlage IV, onder B2, B3 en B4 niet opgenomen

De taxatiebasis vindt daarmee zijn uiteindelijke grondslag in de zogenaamde “werkelijke waarde”, zoals die gehanteerd wordt bij het bepalen van de volledige schadeloosstelling bij onteigening. Die werkelijke waarde wordt bepaald aan de hand van artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Deze artikelen luiden:

Artikel 15.21 (schadeverhogende veranderingen)

1. *Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadeloosstelling te verhogen, buiten beschouwing.*

2. *Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die tot stand zijn gebracht na de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking, buiten beschouwing, tenzij het normale of noodzakelijke veranderingen betreft die aansluiten bij de aard en het gebruik van de onroerende zaak op het tijdstip van de terinzagelegging.*

Artikel 15.22 (werkelijke waarde)

1. *De werkelijke waarde van de onteigende zaak wordt vergoed.*

2. *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*

3. *In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.*

Artikel 15.23 (invloed van werken en plannen voor werken)
Bij het vaststellen van de schadeloosstelling wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

a. *de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,*
b. *overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,*
c. *de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.*

Artikel 15.24 (bepalen prijs bij complex)
Bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

a. *ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en*
b. *alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*

Bovenstaande bepalingen zijn veelvuldig onderwerp van discussie in de jurisprudentie. Ondergetekenden houden bij het bepalen van de inbrengwaarde rekening met de meest recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "*de Afdeling*" of "*ABRS*") inzake de inbrengwaarde en van de Hoge Raad (hierna: "*HR*") inzake onteigeningen. Waar nodig verwijzen ondergetekenden naar die jurisprudentie.

2.3. Taxatietype

Onderhavig rapport betreft een **volledige taxatie**, zoals bedoeld in de reglementen van het NRVT. De taxatie wordt verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVT voor zover de wettelijke voorschriften van het taxeren van de inbrengwaarde ex artikelen 13.17 Omgevingswet jo. 8.17 Omgevingsbesluit jo. 15.17 tot en met 15.24 Omgevingswet en de jurisprudentie inzake inbrengwaarde zich daartegen niet verzetten.

2.4. Peil- en toestandsdatum

Een eventuele overdracht tussen eigenaar en opdrachtgever zal plaatsvinden in de toekomst. Omdat taxeren tegen een toekomstige datum niet mogelijk is, is de waarde vastgesteld per peildatum: **1 november 2024** en toestandsdatum 17 juli 2024. Mogelijke veranderingen na peildatum en toestandsdatum zijn niet meegewogen in de taxatie.

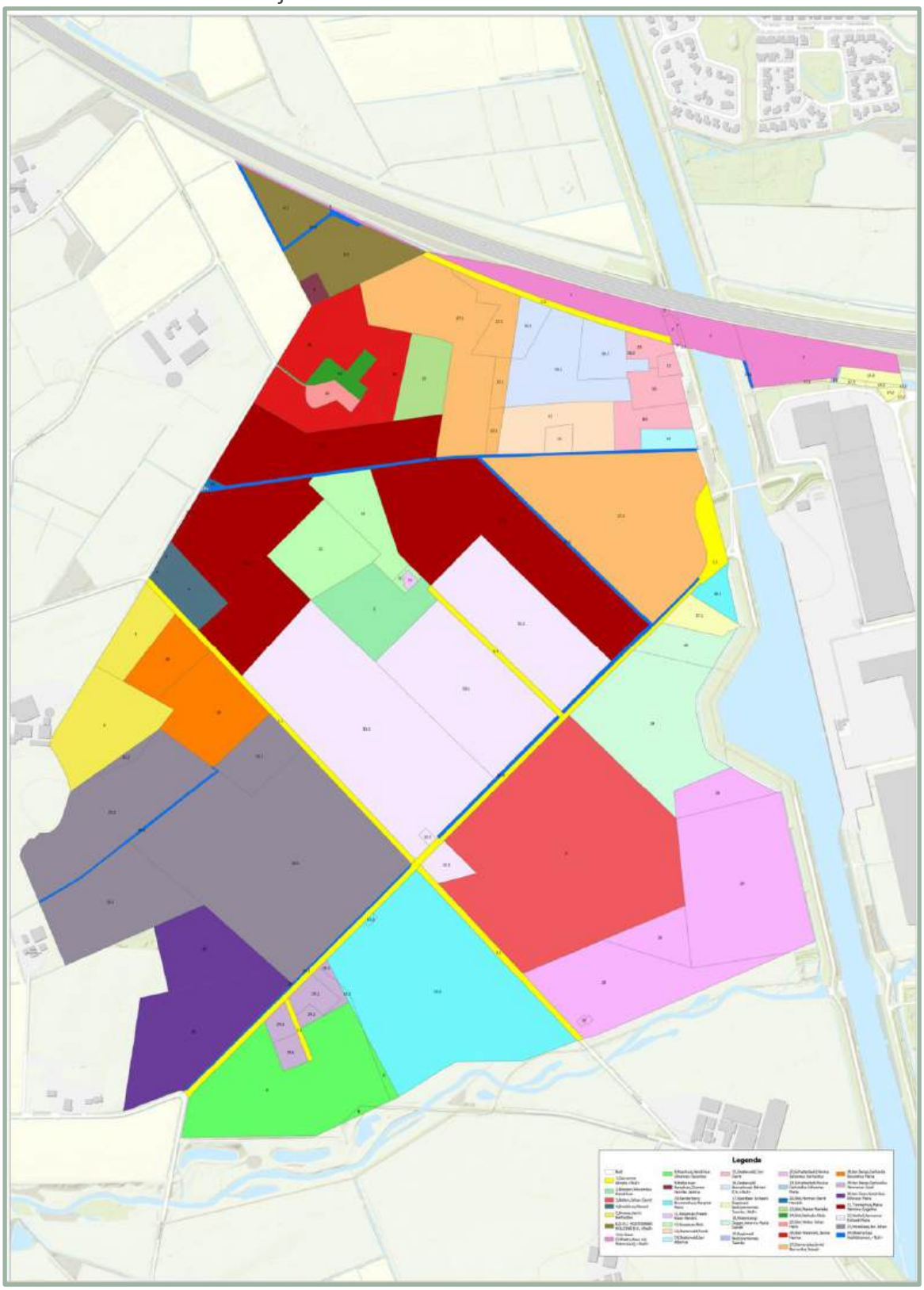
2.5. Gegevens belanghebbenden

Als eigenaren van de te taxeren percelen zijn bij de onderhavige taxatie betrokken de eigenaren die genoemd worden in de bijlage ‘Rekenblad’. Zie voor nadere gegevens van deze eigenaren de bijlage ‘kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024’.

3. AANDUIDING GETAXEERDE

3.1. Kadastrale aanduiding

De totale kadastrale oppervlakte van het plangebied bedraagt **1.294.630 m²**. Zie de bijlage 'Rekenblad' voor de eigenarennummers van de getaxeerde percelen die het plangebied vormen. Opdrachtgever wenst geen kadastrale aanduiding per eigenaar. Dit is een afwijking van de NRVT taxatierichtlijnen.



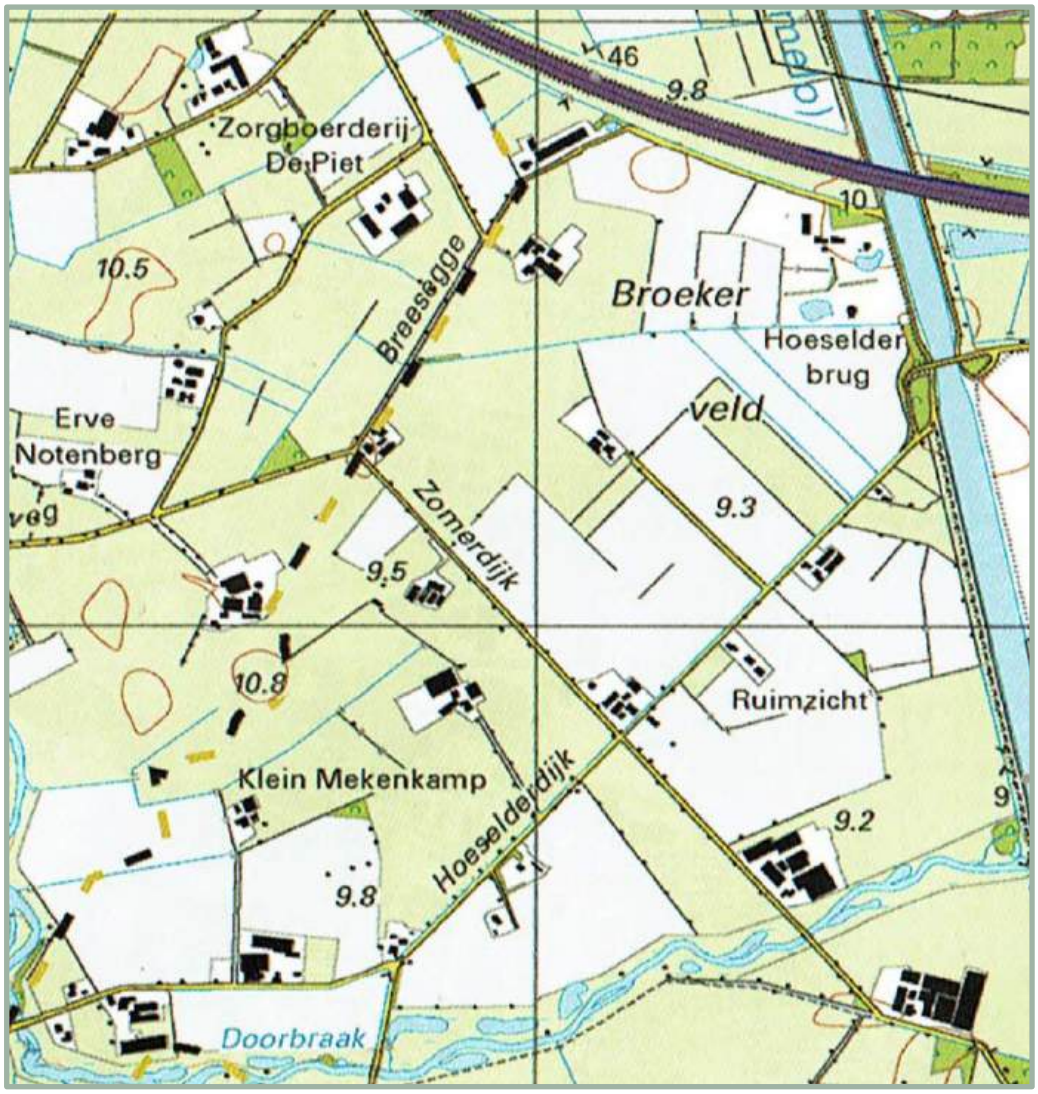
Kadastrale percelen (bron: van opdrachtgever verkregen eigendommenkaart).

3.2. Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen

Ondergetekenden hebben beperkt kadastraal onderzoek gedaan naar publiek- of privaatrechtelijke beperkingen. Verwezen wordt naar de kadastrale eigendomsinformatie in de bijlagen.

3.3. Omschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de A35, ten westen van het huidige XL bedrijventerrein en ten westen van het Twentekanaal. De zuidkant wordt begrensd door het natte natuurgebied “de Doorbraak” en de westkant betreft grotendeels de gemeentegrens met Wierden (Enter).



Topografische kaart van het plangebied.

Binnen het plangebied zijn diverse bebouwde erven gelegen. De omvang, uitvoering en omvang van deze opstallen verschilt en ook het gebruik. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bebouwde erven.

Herhaald wordt dat taxateurs gelet op de opdracht geen interne bezichtiging hebben kunnen uitvoeren. Zij hebben zich voor de waardering van de bebouwde objecten dus moeten baseren op openbare bronnen en hun waarneming vanaf de openbare weg.

Eigendom 13, 14, 15, 16

Het betreft een complex van 3 bedrijfswoningen en een grondverzetbedrijf met kantoor en gronddepot met een bedrijfsmatige bestemming, doorsneden met een ondergrondse gasleiding en ruime groenaanleg.

Eigendom 14, bedrijfswoning.

Eigendom 16.1; kantoor en opslag.

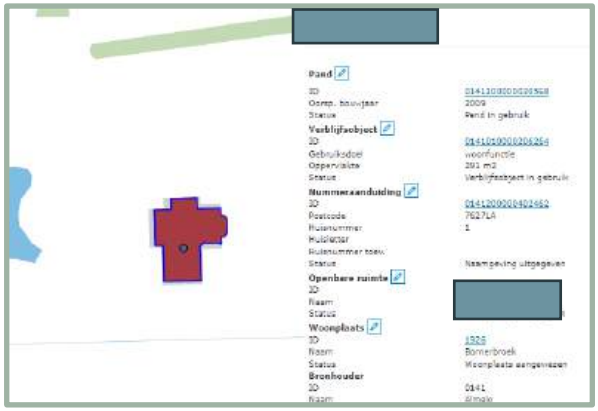
Eigendom 13, bedrijfswoning.

Eigendom 16.1, bedrijfshallen Oosterveld.

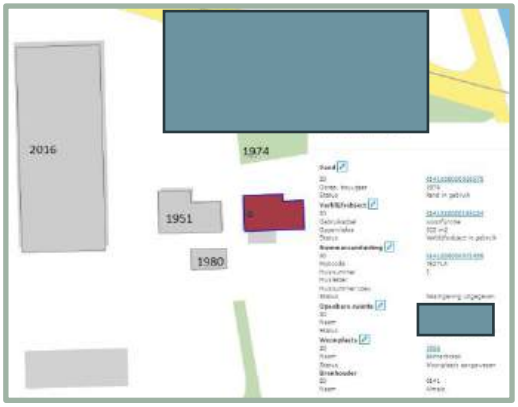
Eigendom 15, bedrijfswoning.

Bestemmingsplan Eigendom 13, 14, 15, 16

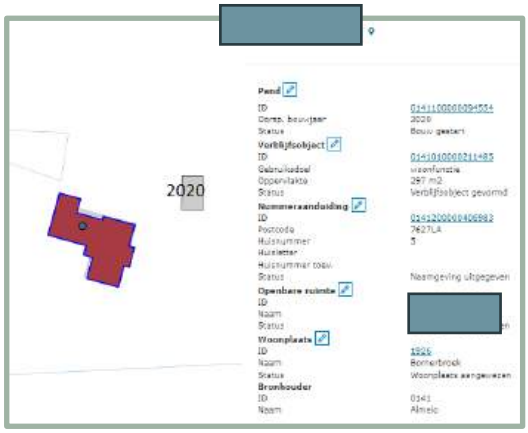
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de bekend zijnde adressen bedraagt:
Eigendom 14: €834.000;
Eigendom 13: €910.000;
Eigendom 15: €648.000.



Bag viewer Kadaster: Eigendom 14



Eigendom 16.1



Eigendom 13

Eigendom 15

Eigendom 6.2 en 9

Het betreft een agrarische bedrijfswoning (eigendom 9) en agrarische opstallen (eigendom 6.2).

Eigendom 9 links en eigendom 6.2 rechts

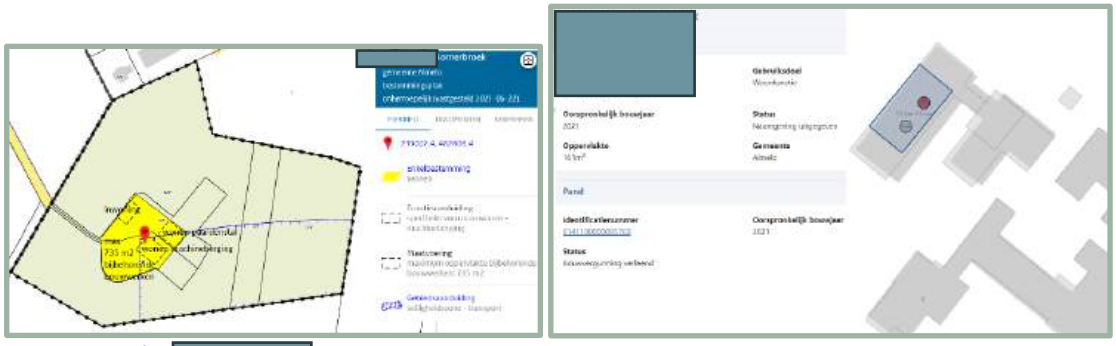
Bestemmingsplan Eigendom 6.2 en 9

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de bedrijfswoning Eigendom 9 bedraagt €361.000.

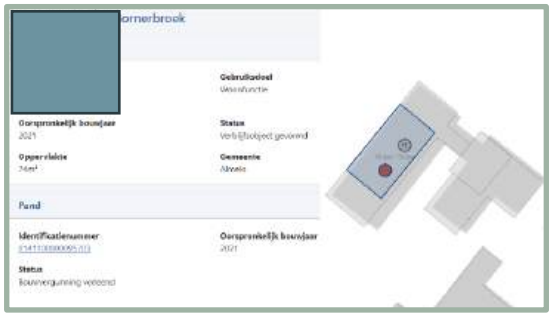
Eigendsom 24 en 25.

Het betreft een complex van wonen en agrarisch.

Eigendom 25.

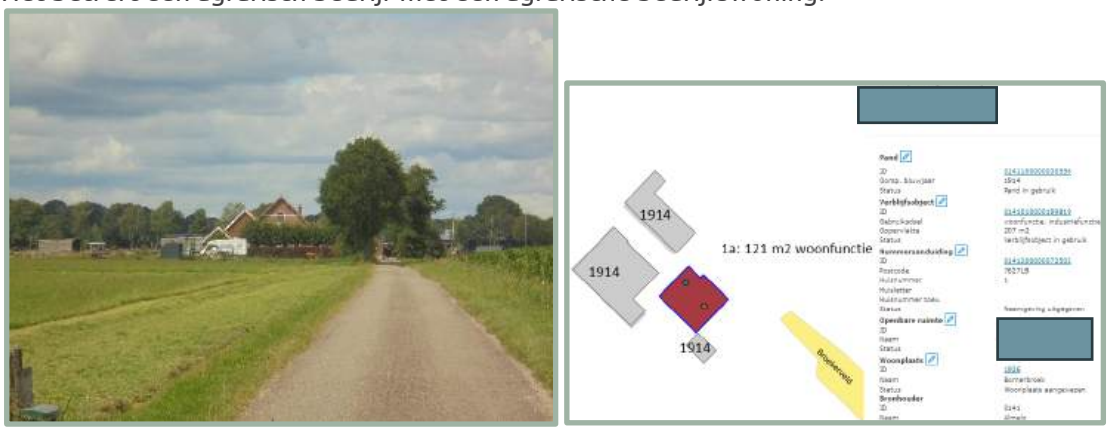


Bestemmingsplan



De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 25 bedraagt €701.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 24 bedraagt €165.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de woning met aanduiding inwoning op eigendom 24 is niet gevonden.

<u>Eigendom 11 en 12</u>
Het betreft een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfswoning.



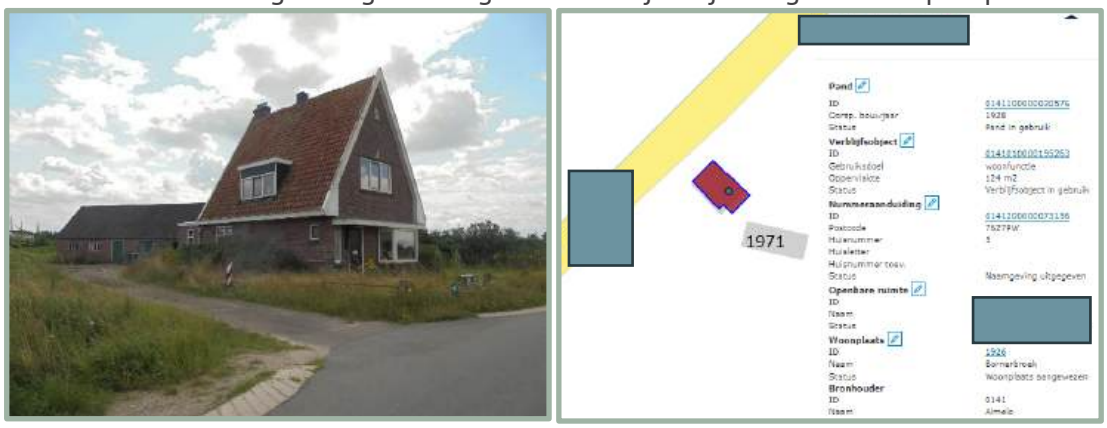
Eigendom 11 en 12.

Bestemmingsplan eigendom 11 en 12.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van Eigendom 11 bedraagt €297.000.

Eigendom 17.1

Het betreft een woning met agrarische grond. Het object lijkt leeg te staan op de peildatum.



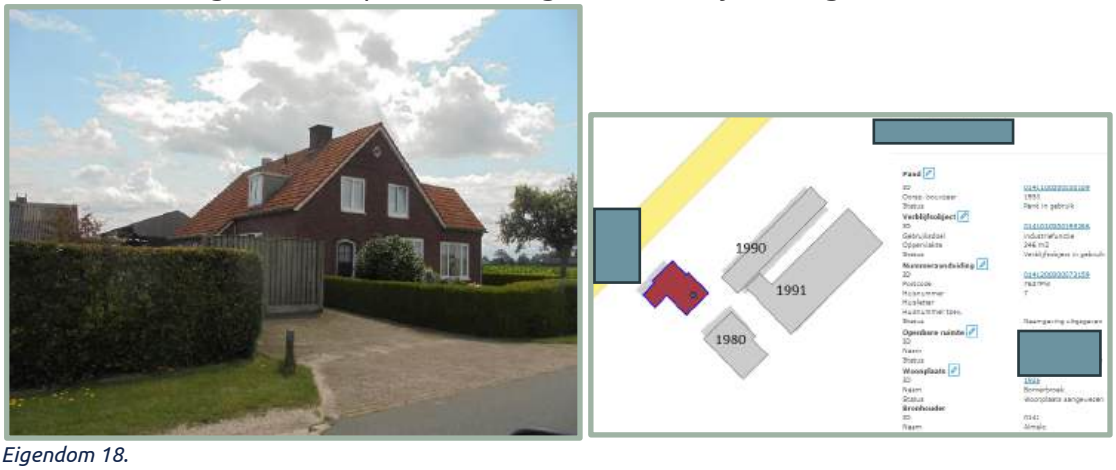
Eigendom 17.1.

Bestemmingsplan eigendom 17.1.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 17.1 bedraagt €499.000.

Eigendom 18

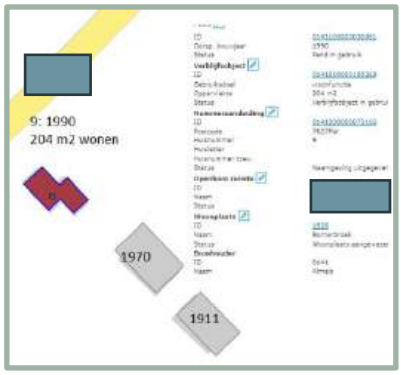
Het betreft een agrarisch complex met een agrarische bedrijfswoning.



Eigendom 18.

Bestemmingsplan eigendom 18

<u>Eigendom 3</u>
Het betreft een agrarisch complex met een agrarische bedrijfswoning.



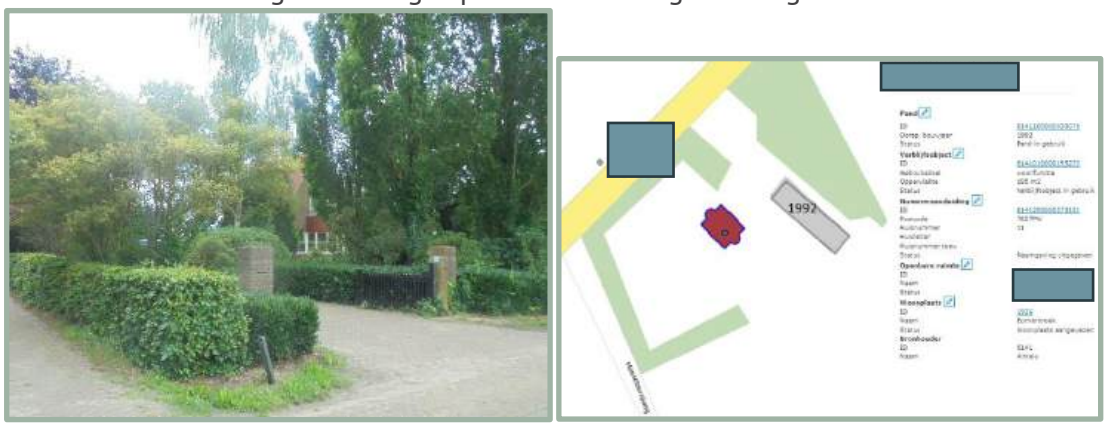
Eigendom 3.

Bestemmingsplan eigendom 3.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 3 bedraagt €680.000.

Eigendom 29.2

Het betreft een woning met overige opstallen en met agrarische grond.



Eigendom 29.2.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 29.2 bedraagt €707.000.

Bestemmingsplan eigendom 29.2.

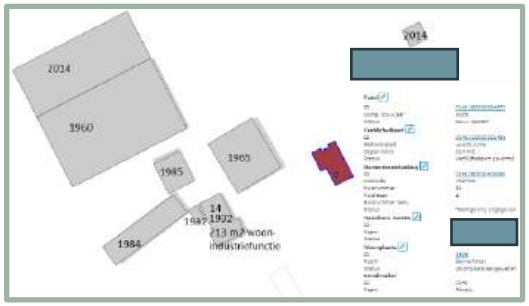
Eigendom 32.1 en 32.3
Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.

Eigendom 32.1.

Bestemmingsplan eigendom 32.1 en 32.3.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 32.1 bedraagt deels €261.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 32.1 bedraagt voor een ander deel (het a nummer) €256.000.

Eigendom 33.1
Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.



Eigendom 33.1.

Bestemmingsplan Eigendom 33.1.

Er is een omgevingsvergunning verleend: het bouwen van een 2e bedrijfswoning op het perceel van eigendom 33.1 met a aanduiding in Bornerbroek; datum besluit 21-04-2020. De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de woning met a aanduiding bedraagt €459.000.

Eigendom 29.1
Het betreft een woonobject met agrarische grond.

Eigendom 29.1.

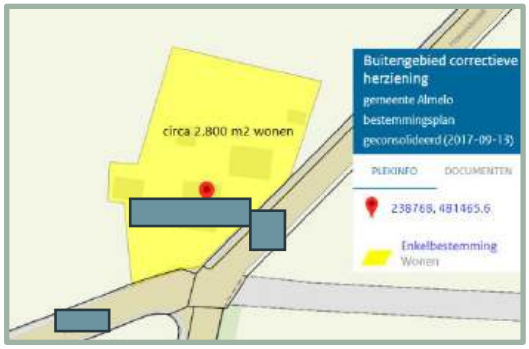
Bestemmingsplan Eigendom 29.1.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van Eigendom 29.1 bedraagt €739.000.

Eigendom 30
Het betreft een woonobject met agrarische grond.

Eigendom 30.

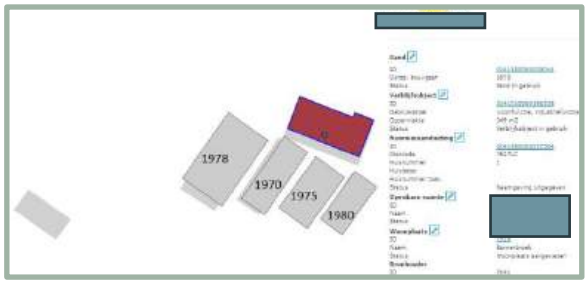
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van Eigendom 30 met a aanduiding bedraagt €711.000.



Bestemmingsplan eigendom 30.

Eigendom 28

Het betreft een agrarisch object met een agrarische bedrijfswoning.

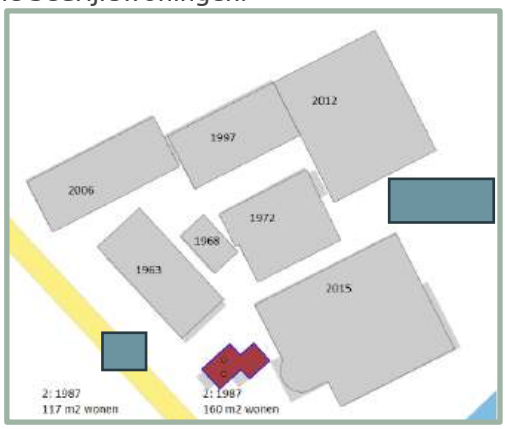


Eigendom 28.

Bestemmingsplan eigendom 28.

Eigendom 20

Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.

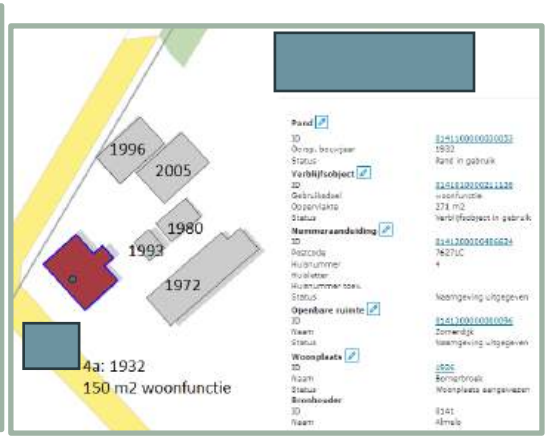


Eigendom 20.

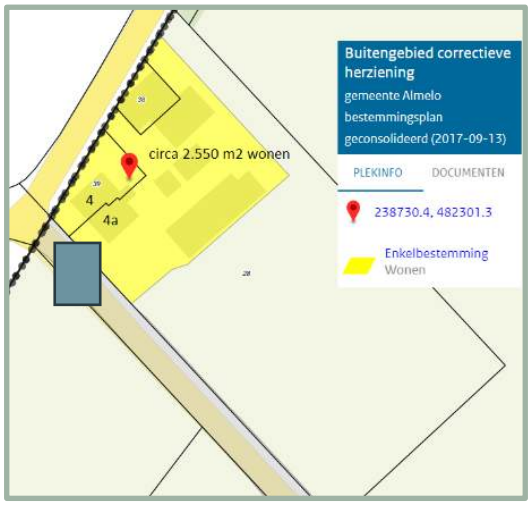
Bestemmingsplan Eigendom 20.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 20 bedraagt €222.000.

<u>Eigendom 4</u>
Het betreft een woonobject met agrarische grond.



Eigendom 4.



Bestemming eigendom 4.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 4 bedraagt €705.000. Dit object is met peildatum 29 maart 2023 eerder volledig getaxeerd.
De onbebouwde percelen zijn grotendeels agrarisch in gebruik als gras- en maisland.

3.4. Staat van onderhoud

Van de opstallen is de staat van onderhoud niet definitief bepaald. Voor de opstallen is – voor zover mogelijk – de staat van onderhoud geschat vanaf de openbare weg. De vanaf de openbare weg waarneembare onderhoudstoestand is meegewogen in de waardering.

3.5. Milieuaspecten

Aan taxateurs zijn geen documenten ter beschikking gesteld ten aanzien van de milieurechtelijke staat van de te taxeren objecten.
Op de website www.almelo.nazca4u.nl van de gemeente Almelo is de volgende bodemkaart te vinden, waarop te zien is op welke percelen bodemonderzoek is uitgevoerd.

Weergave van een deel van de bodemrapportage Almelo, die te vinden is op genoemde website.

Ondergetekenden beschikken over een gemeentelijke opgave van de geraamde saneringskosten. Deze bedragen ruim €800.000. Bij de taxatie gaan ondergetekenden verder uit van voor de bestemming geschikte grond.

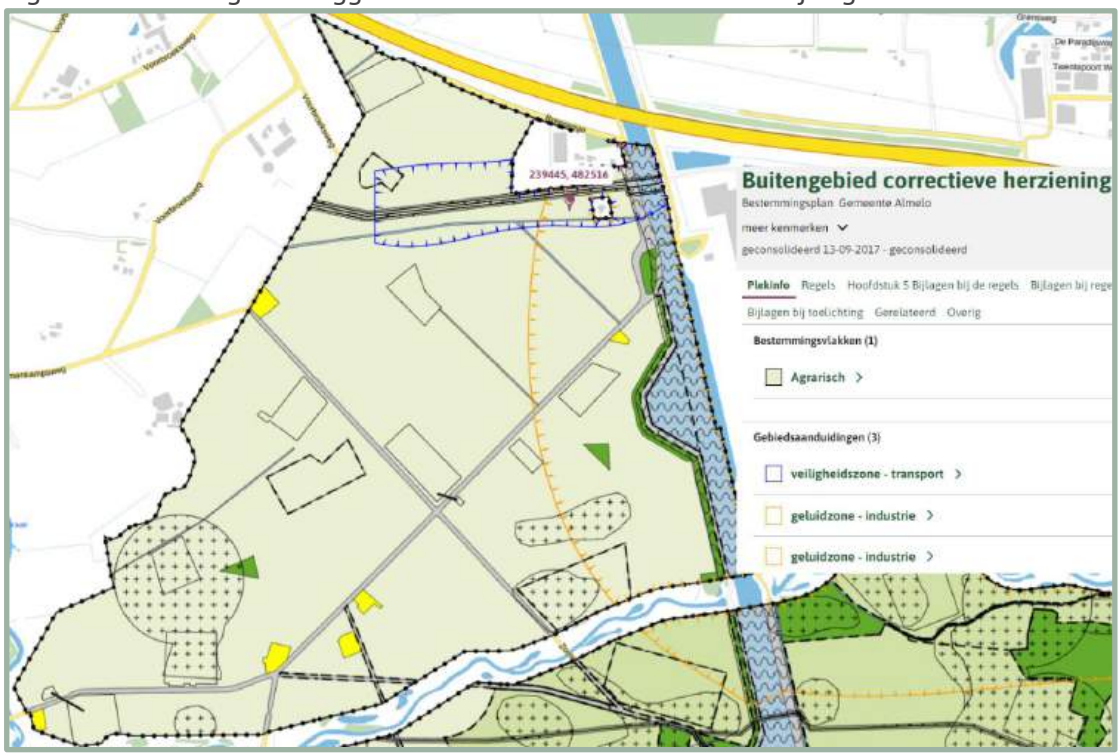
Asbest in opstallen

Ondergetekenden is niet bekend of er asbest aanwezig is in de opstallen die zijn getaxeerde (en die bij uitvoering van het plan te slopen zijn). Gelet op het bouwjaar van de meeste opstallen is aannemelijk dat in diverse opstallen asbest toegepast is. Met name in de vorm van asbestcementplaten.
De kosten van sloop vallen buiten deze taxatie inbrengwaarde. Bij de berekening van de plankosten dient echter rekening te worden gehouden met mogelijke extra kosten vanwege asbest.

4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

4.1. Bestemmingsplan ˝Buitengebied, correctieve herziening˝

Het getaxeerde is overwegend gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening. De bestemmingen zijn overwegend Agrarisch, Wonen, Verkeer, Bos en Water. Ter plaatse van eigendom 13, 14, 15, 16 is een apart bestemmingsplan van toepassing: Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek. Zie ook de omschrijving in hoofdstuk 3.3.



Uittreksel kaart bestemmingsplan "Buitengebied correctieve herziening".

Voor de toepasselijke voorschriften wordt verwezen naar de website Regels op de Kaart: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

5. TOEKOMSTIGE PLANNEN

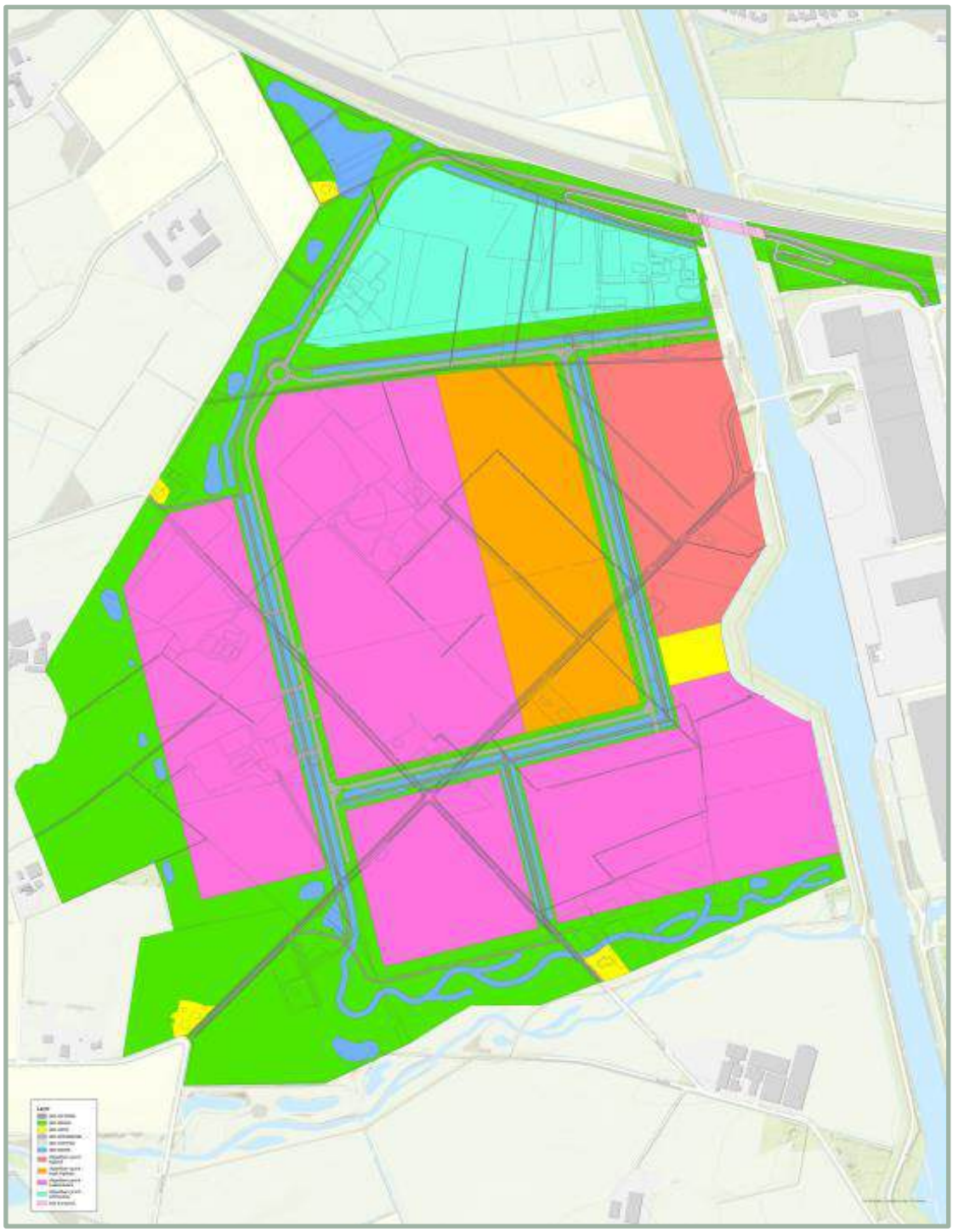
5.1. XL Businesspark 2

De gemeente heeft in het gebied voorkeursrecht gevestigd en overweegt bedrijventerrein XL park uit te breiden met XL2. Voor meer informatie wordt verwezen naar: https://www.almelo.nl/over-almelo/projecten-almelo/ontwikkeling-xl-businesspark-2.

Zie ook de bijlage 'presentatie Ontwikkeling XL Businesspark 2, 26 maart 2024 '.

Het voorkeursrecht zoals gebaseerd op de Wvg loopt af. De gemeenteraad zal naar verwachting begin 2025 het omgevingsplan vaststellen. Het ontwerp van het omgevingsplan zal na de zomer van 2024 (volgens planning in oktober) ter inzage worden gelegd. De milieueffectrapportage (mer) en het publiekrechtelijk kostenverhaal (voorheen GREX) zijn in het omgevingsplan geïntegreerd. De raad neemt in 2025 een besluit.

Enkele kenmerken van het plan:
- circa 75 ha. uitgeefbaar;
- maximaal 25% logistiek;
- minimaal 75% high tech/ maakindustrie;
- kavels minimaal 3 ha.;
- landschappelijke inpassing (zone ≥ 40m).

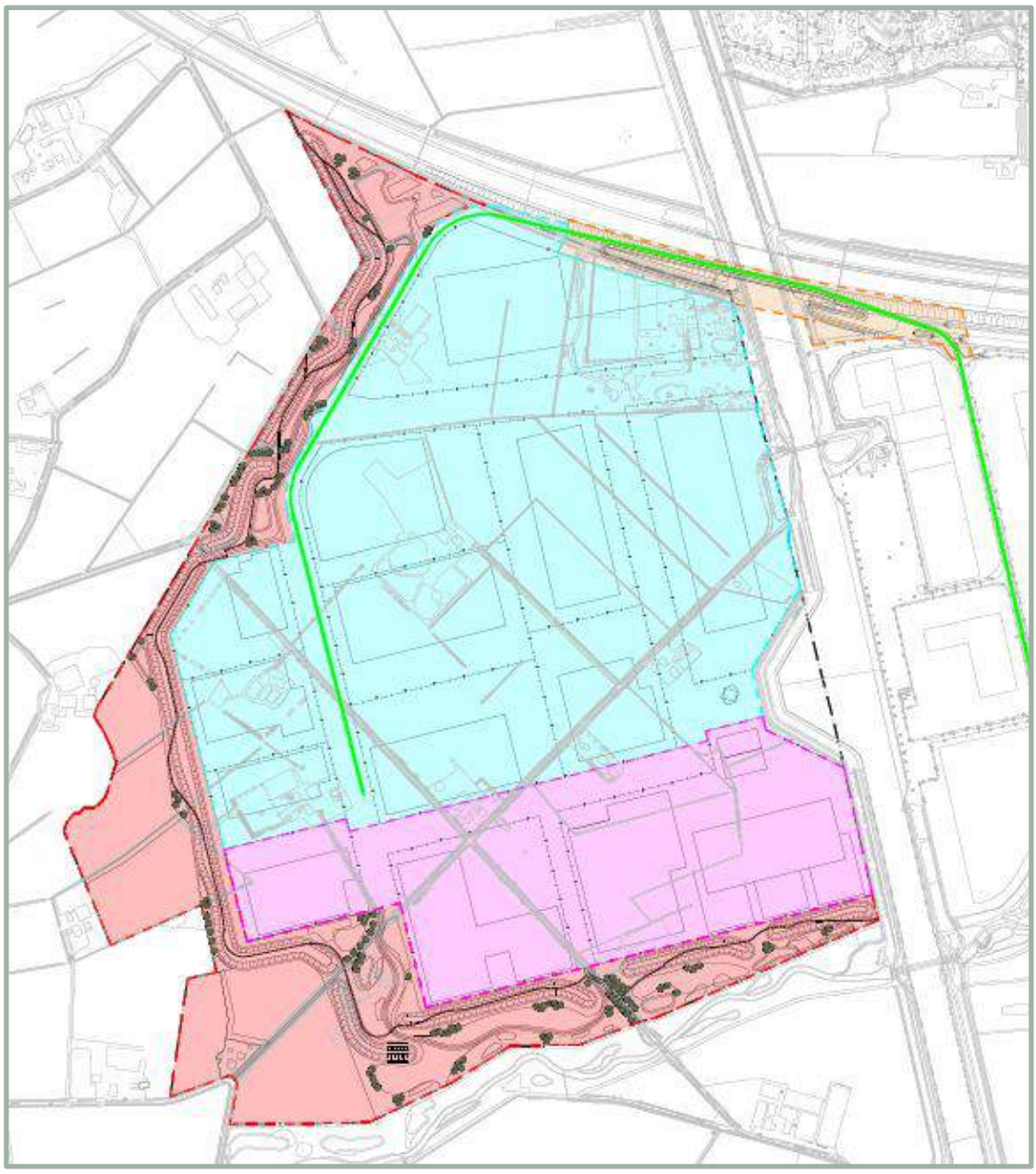


Ontwerp.

Het programma bestaat uit:
- circa 100.000 m^2 uitgeefbaar zichtlocaties (turquoise);
- circa 84.000 m^2 uitgeefbaar logistiek (rood);
- circa 104.000 m^2 uitgeefbaar maakindustrie/logistiek (oranje);
- circa 474.000 m^2 uitgeefbaar maakindustrie (paars);
- rest groenaanleg, bos, water en wegen.

De uitgeefbare grond betreft circa 762.000 m^2.
Het plangebied is circa 1.295.000 m^2. Het uitgiftepercentage is daarmee circa **59%.**

De uitgifte zal gefaseerd plaatsvinden. In onderstaande afbeelding is de fasering verbeeld:
Fase 1a: oranje
Fase 1b: rood
Fase 2: turquoise
Fase 3: paars



Fasering.

6. TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE

6.1. Artikel 13.17 Omgevingswet

De inbrengwaarde van de gronden wordt op grond van artikel 13.17 Omgevingswet jo. artikel 8.17 Omgevingsbesluit vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Onteigeningswet. Het gaat hier om de werkelijke waarde.

Voor de wettekst wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van dit rapport.

6.2. Omgevingsplan [art. 15.23 Ow]

Bij waardering met als basis de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Ow dient te worden stilgestaan bij de vraag of het nieuwe (omgevings)plan al dan niet geëlimineerd dient te worden.

Ondertekenden komen tot de conclusie, op basis van de jurisprudentie, dat in dit geval het plangebied getaxeerd dient te worden met inachtneming van het nieuwe plan. Aldus geen eliminatie van dat plan. Wel kunnen delen van het plangebied hun hoogste waarde ontlenen aan het voortgezet gebruik op basis van het oude bestemmingsplan. Dit volgt uit navolgende redenering, op basis van de daarvoor gebruikte jurisprudentie.

Uit de arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Groenblauwe Slinger II (ECLI:NL:HR:2016:68) en Gorinchem (ECLI:NL:HR:2016:24) blijkt dat terughoudend om moet worden gegaan met het “elimineren” of “wegdenken” van een nieuwe, lucratieve bestemming. Zie ook TBR 2017/2, pagina 122, de *Kroniek Onteigeningsjurisprudentie 2016* door mr. M.W. Scheltema e.a. Daarvan kan alleen sprake zijn als:

> “*de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken.*”

Zie ook HR 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634).

Voorts mag eliminatie enkel toegepast worden indien sprake is van een “overheidswerk”, waarvan voor de definitie wordt verwezen naar Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Zeeland (ECLI:NL:HR:2016:25). In casu wordt de ontwikkeling uitgevoerd door de gemeente Almelo en/of de ontwikkelende eigenaren. Aldus is er mogelijk sprake van een overheidswerk. Zie ook HR 19 juli 2019 inzake Terneuzen/Van Waes c.s. (ECLI:NL:HR:2019:1246).

Primair vervult naar het oordeel van ondergetekenden het nog vast te stellen bestemmingsplan in casu zijn “reguliere functie”. Er is geen sprake van een “concreet plan voor een werk” zoals bedoeld in de bovengenoemde jurisprudentie, beschikbaar is immers slechts het schetsplan. Hieruit volgt dat niet exact is bepaald en voorgeschreven welke functies en bestemmingen waar moeten komen te rusten. Er is dan ook geen aanleiding om het nieuwe omgevingsplan dan wel de plannen opgenomen in het schetsplan te elimineren en aldus zijn de percelen, mede gelet op de verstrekte taxatieopdracht, getaxeerd naar de nieuwe, toekomstige bestemming. Dit met inachtneming van de onzekerheden die er nog zijn ten aanzien van die bestemming.

Op grond van het overgangsrecht mag echter het gebruik op grond van het vigerende plan worden voortgezet. Op voorhand is niet ondenkbaar dat bij de keuze tussen de gebruikswaarde en de waarde op basis van potentieel gebruik de te taxeren zaak behoort te worden gesplitst. Wanneer een redelijk handelend koper de onroerende zaak gedeeltelijk een nieuwe gebruiksbestemming zal geven, maar tegelijk voor een ander deel van die zaak het huidige gebruik zal voortzetten omdat die combinatie voor hem het meest voordelig is en die wijze van exploitatie op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan ook

is toegelaten, zal een redelijk handelend verkoper de eigendom uiteraard alleen aan de koper willen afstaan indien deze hem voor het eerstbedoelde gedeelte van de onroerende zaak de waarde op basis van potentieel gebruik en voor het laatstbedoelde gedeelte de gebruikswaarde vergoedt. Zie ook conclusie A-G 16 juni 2017 bij arrest HR 22 september 2017 inzake Oosterhout (ECLI:NL:HR:2017:2448).

In casu geldt dat voor de bebouwde objecten onderzocht moet worden aan welke gebruik de opstallen hun hoogste waarde ontlenen. Het voortgezet gebruik op basis van de vigerende bestemming of de waarde als onderdeel van het te ontwikkelen complex.

Deelconclusie
Voor de onbebouwde percelen geldt in dit geval dat de hoogste waarde ontleend wordt aan het toekomstige gebruik voor een bedrijventerrein (ruwe bouwgrond). Voor de opstallen dient nader onderzocht te worden welke grondslag leidt tot de hoogste waarde (voortgezet gebruik of complexwaarde).

6.3. Afbakening exploitatiegebied/complex [art. 15.24 Ow]

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 15.24 Ow gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid a van artikel 15.24 Ow is bepaald dat onder het complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

De vraag is of in de voorliggende taxatie sprake is van een complex en of daarom rekening moet worden gehouden met een (gemiddelde) complexwaarde. Ondergetekenden komen tot de conclusie dat er sprake is van een complex ter grootte van het gehele te verwerven gebied. Het vervolg van deze paragraaf geeft de redenering weer die tot deze conclusie heeft geleid.

Een complex behoeft niet alle in het bestemmings- of omgevingsplan gelegen grond te omvatten (HR 4 mei 1977; NJO 1997/9 inzake Waddinxveen/Van Leeuwen) en eveneens kan sprake zijn van een “deelcomplex” binnen een groter complex. Zie ook HR 11 juli 2008 inzake Robers/gemeente Enschede (ECLI:NL:HR:2008:BD2407).

Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel en geografisch, alsook exploitatietechnisch (financieel) sprake te zijn van één geheel in exploitatie. Zie HR 18 januari 2013 inzake Staat/Leidsche Rijn (ECLI:NL:HR:2013:BY0547).

In het kader van de Grondexploitatiewet (“Grex”) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat “planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat”. Zie ABRS 25 juli 2012 inzake Maasdriel (ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en recenter ABRS 20 november 2019 inzake Midden-Delfland (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

Ondergetekenden maken geen onderscheid in fasering. Met het oog op de huidige status van de plannen ligt nog niet voldoende vast welke delen als eerste worden ontwikkeld en wat de tijd tussen de verschillende fases is. In casu is naar het oordeel van ondergetekenden sprake van ontwikkeling van één nieuw bedrijventerrein. Weliswaar betreft het verschillende functies als logistiek, hightech, maakindustrie en zichtlocaties en waarschijnlijk is dat het gebied in verschillende delen of fases wordt gerealiseerd, maar er is sprake van één complex.

Er is immers sprake van functionele samenhang (bedrijvencomplex met bijbehorende voorzieningen), geografische samenhang (één aangrenzend grondstuk) en financiële samenhang (de ontwikkeling zal worden opgenomen in één exploitatie).

Deelconclusie
Als uitgangspunt voor de waardering wordt de ontwikkeling van het XL2-terrein gezien als één complex.

6.4. Strokenwaarde

In de jurisprudentie worden zogenaamde “voorstroken”, dat wil zeggen stroken grond die direct ontsloten zijn, onder omstandigheden gewaardeerd op een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) waarde. Dit gaat uit van een situatie met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper, zijnde de maatstaf ex artikel 15.22 Ow.

De vraag is, of in voorliggende taxatie sprake is van voorstroken met een afwijkende waarde. In het navolgende komen ondergetekenden tot de conclusie van niet, volgens de volgende redenering, met hantering van de genoemde jurisprudentie.

Het geldende criterium volgens het onteigeningsrecht is of een redelijk handelend koper voor die stroken een hogere grondwaarde zal willen betalen; dit met inachtneming van het arrest HR 15 april 2011 inzake Venray (ECLI:NL:HR:2011:BP2316) en de uitspraak ABRS 25 mei 2011 inzake bedrijventerrein Enter-Rijssen (ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950).

Bij de waardering van deze stroken is nadrukkelijk rekening te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet. Verwezen wordt naar een artikel in het Tijdschrift voor Bouwrecht van december 2010 (bladzijden 1144 e.v.) van drs. ing. F.H. de Bruijne RT, met als subtitel: ‘De invloed van de grondexploitatie op voorstroken’.

De Bruijne overweegt hierover onder meer:

> “*De overige kosten van het plan moeten echter wel over de voorstrook worden omgeslagen, aangezien deze voorstrook zal meeprofiteren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Hiertoe behoren ook de algemene kosten die moeten worden gemaakt om het complex te realiseren, met inbegrip van de bebouwing op de voorstrook”.*

In casu geldt dat het gehele nog te ontwikkelen gebied gelegen is in een agrarisch gebied zonder ontsluiting op de snelweg. De huidige ontsluitingen van de percelen lenen zich niet voor de ontsluiting van het gehele plangebied. Ontsluiting zal plaatsvinden via XL1 en een nieuwe, nog te realiseren brug over het Twentekanaal. Mede gelet op het kostenverhaal is er op basis van bovenstaande geen aanleiding om te rekenen met een strokenwaarde.

Deelconclusie
Op grond van bovenstaande achten ondergetekenden in casu geen extra waarde als voorstrook aanwezig.

6.5. Bijzondere ongeschiktheid/bodemverontreiniging

Op grond van artikel 15.24 Ow worden alle nieuwe bestemmingen geëgaliseerd op basis van de complexwaarde. Dat geldt echter niet voor feitelijke omstandigheden die aan een perceel kleven en die het perceel meer of minder geschikt maken voor verwezenlijking van de nieuwe functie(s). In de jurisprudentie wordt dit bijzondere (on)geschiktheid genoemd.

Het leerstuk van de bijzondere geschiktheid werd door de Hoge Raad voor het eerst aangenomen in het zogenaamde Woldjerspoor-arrest van 4 juni 1954. De HR overwoog daarin dat een redelijk handelend koper rekening zal houden met bijzondere geschiktheid dat het onteigende “*bereids heeft voor het aan te leggen werk*”.

Het tegenovergestelde van die bijzondere geschiktheid betreft bijzondere *on*geschiktheid. Een voorbeeld van die bijzondere ongeschiktheid is verontreiniging die moet worden gesaneerd voor realisatie van de nieuwe functie. Verwezen wordt naar HR 30 juni 2006 inzake Berschenhoek/Siee c.a. (ECLI:NL:PHR:2006:AV9438).

Meer recent is in de uitspraak HR 24 juni 2016 inzake Vabeog/Tiel (ECLI:HR:2016:1273) uitgemaakt dat als het een verontreiniging betreft die is uitgesmeerd over meerdere percelen binnen het complex deze kosten mee moeten worden genomen in bepaling van de complexwaarde. Is er echter sprake van een specifieke verontreiniging op de percelen van

één onteigende, dan raakt die verontreiniging de feitelijkheid en moeten de kosten van sanering in mindering worden gebracht op de complexwaarde enkel voor de eigenaar van dat perceel.

De kosten voor eventuele saneringen dienen naar het oordeel van ondergetekenden mee te worden genomen in de bepaling van de complexwaarde. In casu zijn de geraamde saneringskosten conform gemeentelijke opgave ruim €800.000.

Deelconclusie
Er is beperkt sprake van bijzondere ongeschiktheid als gevolg van bodemverontreinigingen. De locaties van de verontreinigingen zijn ondergetekenden niet bekent.

7. TAXATIEBENADERING

7.1. Taxatiebenadering

Als taxatiebenadering komen voor het taxeren van de werkelijke waarde van gronden in casu twee methoden in aanmerking: de residuele grondwaardeberekening (ook wel de top-down-methode) en de taxatie op basis van vergelijkingstransacties (ook wel de comparatieve methode).

Voor een ontwikkeling als de onderhavige zijn geen 1-op-1 referenties beschikbaar. Het betreft een buitenstedelijk plan “in de wei”; een uitleggebied met relatief veel bebouwde objecten. De waarde van de ruwe bouwgrond is hierbij in mindere mate dan bij binnenstedelijke ontwikkelingen afhankelijk van de staat, oppervlakte, bereikbaarheid en (te behouden) bebouwing van het plangebied. Verder ontbreken nauwkeurige gegevens over de te verwachten kosten en opbrengsten. Een betrouwbare residuele waardering is in dit stadium niet op te stellen en dat is door ondergetekenden dus ook niet gedaan.

7.2. Algemene uitgangspunten

Aan onderhavige taxatie liggen de navolgende algemene uitgangspunten ten grondslag:

a. tijdens de opname ter plaatse vormen de taxateurs zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de objecten als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie;
b. de taxatie bevat geen uitputtend planologisch onderzoek. De gegevens in het rapport hebben als doel inzicht te verschaffen in de uitgangspunten waaronder de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en mogen daarom niet als volledig worden beschouwd. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen;
c. bij de taxatie is ervan uitgegaan dat alle noodzakelijke, rechtsgeldige vergunningen aanwezig zijn. Naast de bouwvergunning wordt, indien opportuun, hier mede onder verstaan een milieu-, exploitatievergunning en/of alle andere benodigde vergunningen. Er is door ondergetekenden in dit verband geen onderzoek naar verricht;
d. er is geen onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke vereisten bij vestiging of bouw;
e. alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting en overdrachtsbelasting, tenzij in de beschrijving anders is vermeld;
f. er wordt van uitgegaan dat de feiten zoals deze door of namens opdrachtgever zijn verstrekt, juist en volledig zijn. Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, die is verstrekt door of namens belanghebbende, dan kan dat van invloed zijn op de taxatie;
g. voor zover kengetallen afkomstig zijn uit openbare bronnen worden deze met vermelding van de specifieke gegevens in het taxatierapport of de bijlagen opgenomen;
h. getaxeerd is peildatum de datum van bezichtiging. Gelet op ontwikkelingen (in de markt) kan de waarde op een andere datum verschillen;
i. er is in overleg met opdrachtgever geen contact geweest met eigenaren, huurders en/of andere gerechtigden;
j. de taxatie houdt geen rekening met eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve of kwantitatieve verplichtingen, kettingbedingen of overige lasten;
k. de taxatie houdt geen rekening met kosten van het verleggen van kabels en leidingen. Deze worden geacht deel uit te maken van de kosten van bouwrijp maken, zoals dat te

doen gebruikelijk is bij het taxeren van de werkelijke waarde conform artikel 15.24 en verder van de Omgevingswet.

7.3. Bijzondere uitgangspunten

Aan de taxatie liggen (onder meer) de navolgende overwegingen ten grondslag:

a. de inbrengwaarde wordt getaxeerd op basis van artikel 13.17 Ow jo. artikelen 15.21 tot en met 15.25 Ow, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige onteigeningsschadeloosstelling;
b. voor bepaling van de werkelijke waarde is acht geslagen op de definitie zoals opgenomen in artikel 15.22 Ow: "*Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper*";
c. voor de te taxeren onbebouwde percelen wordt het gebruik als ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein als de "Highest And Best Use" geacht. Voor de bebouwde percelen wordt nader onderzocht welke basis (huidig gebruik of complexwaarde) als HABU geldt;
d. getaxeerd is de ruwe bouwgrondwaarde vrij van huur en gebruik. Aldus geldt als uitgangspunt dat verkoper de koper vrijwaart voor aanspraken van derden/gebruikers;
e. getaxeerd is met inachtneming van de huidige en toekomstige bestemmingen zoals benoemd in hoofdstuk 4 en 5;
f. de taxatie houdt geen rekening met het eventuele bestaan van milieucontouren of hindercirkels. Die contouren zijn ondergetekenden althans niet bekend;
g. ondergetekenden zijn van oordeel dat er geen sprake is van strokenwaarde of bijzondere ongeschiktheid. Dit is toegelicht in paragraaf 6.4. en paragraaf 6.5.

8. MARTKANALYSE EN ANALYSE OVERIGE FACTOREN

8.1. Macro-economische ontwikkelingen

Na een jaar van stagnatie keert de Nederlandse economie terug naar een gematigd groeipad. In 2024 herstelt de koopkracht van Nederlandse huishoudens. Het overheidstekort loopt de komende jaren op. Zonder maatregelen komt het tekort vanaf 2028 boven de Europese 3%-norm uit. Dit blijkt uit de nieuwste raming van het Centraal Planbureau, het Centraal Economisch Plan 2024 (CEP) dat op 22 februari is gepubliceerd.

8.2. Marktanalyse

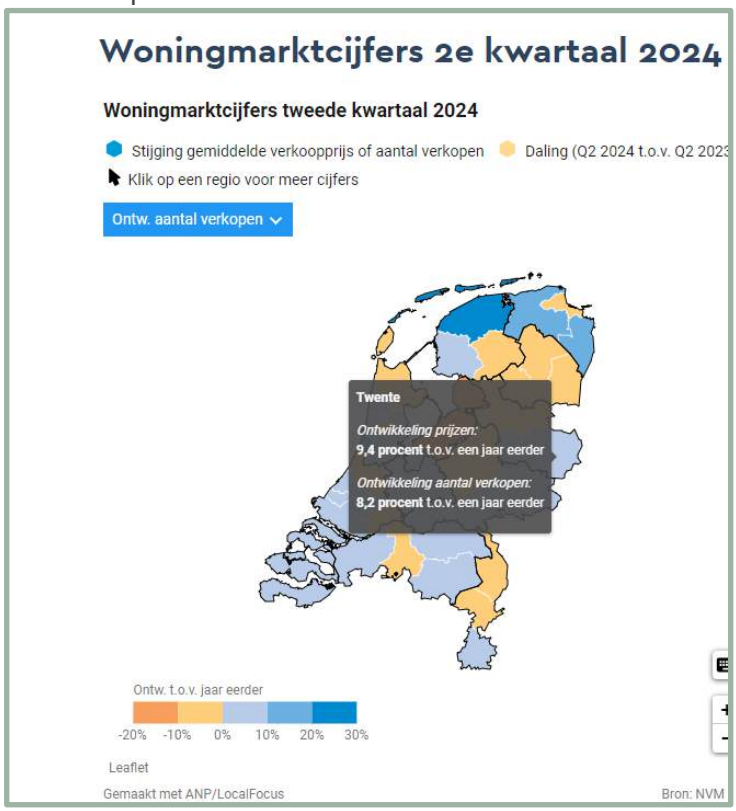
Voor de marktanalyse maken ondergetekenden een onderscheid tussen de landelijke ontwikkeling, de regionale ontwikkeling en de ontwikkelingen ten aanzien van nieuwbouw.

<u>Landelijke ontwikkeling woningen</u>
De koopwoningmarkt komt in het tweede kwartaal 2024 stevig op stoom. Het sentiment en vertrouwen is positief. Meer kopers kochten sneller een woning tegen duidelijk hogere prijzen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het tweede kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2024 ruim 35.000 bestaande koopwoningen. Dit is 3% meer vergeleken met het tweede kwartaal 2023 en 18% meer ten opzichte van het eerste kwartaal 2024. In het tweede kwartaal 2024 bedraagt de mediane verkoopprijs van een bestaande woning € 468.000. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2024 stijgt de prijs daarmee met 7,2%, wat in 29 jaar maar één keer eerder is voorgekomen. De mediane verkoopprijs stijgt met 13,6% vergeleken met het tweede kwartaal 2023. In het tweede kwartaal 2024 zijn twee op de drie woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit nog 56% en een jaar eerder 39%. Dit kwartaal zijn 41% meer woningen te koop gezet dan in het eerste kwartaal 2024 en 13% meer woningen ten opzichte van het tweede kwartaal 2023. Het herstel op de nieuwbouwmarkt zette zich door in het tweede kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten ruim 7.300 nieuwbouwwoningen, een toename van 1% ten opzichte van een kwartaal eerder en 70% meer dan in het tweede kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal 2024 € 475.000, 1,2% lager dan in het eerste kwartaal 2024. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 15.200 woningen, 11% meer dan vorig kwartaal. De woningmarkt liet vorig jaar een kanteling zien.

Van een zeer krappe markt, met weinig aanbod, veel vraag en hoge prijsstijgingen is de markt omgeslagen naar een situatie met meer aanbod en prijsdalingen. De gekte verdween, het aantal overbiedingen liep sterk terug en door de hoge rente nam de betaalbaarheid af. Inmiddels is de markt enigszins gestagneerd en zijn de vooruitzichten positiever.

Lokale ontwikkeling Twente

De figuur hierna toont de ontwikkeling op de woningmarkt in Twente in het 2e kwartaal van 2024 ten opzichte van 2e kwartaal 2023.



Ontwikkeling woningmarkt Twente (bron: NVM).

NVM Business 2e kwartaal 2024:

De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog. Uit een enquête onder NVM Business leden blijkt dat iets minder dan de helft van de leden een stijging in de vraag ziet. Ongeveer evenveel leden zijn neutraal, terwijl een vijfde een daling meldt. Daarnaast zien de leden een verschuiving naar koopobjecten, vooral bij lokale MKB'ers, en geven aan dat huurtransacties moeilijker verlopen.

De nieuwbouw van bedrijfsruimten wordt beperkt door netcongestie en grondtekorten. Opzeggingen door financiële problemen bij huurders komen iets vaker voor, wat zorgt voor meer aanbod. Toch hebben bedrijven in de meeste regio's moeite om passend aanbod te vinden. Het tekort aan energie-aansluitingen remt de doorstroming sterk, waardoor oude bedrijfspanden met zware stroomaansluitingen zeer waardevol zijn geworden.

Ongeveer de helft van de leden geeft aan dat de huurprijzen stijgen, maar dat transacties op sommige plekken langer duren. Transactieprijzen voor bedrijfsruimten blijven hoog, maar stabiliseren na een record in het vorige kwartaal.

8.3. Bereikbaarheid

De locatie van het plangebied is thans per auto redelijk bereikbaar. De locatie is gelegen aan de westzijde van het Twentekanaal.
Het toekomstige bedrijventerrein, het plangebied, wordt ontsloten via XL1 en een nieuw te bouwen brug over het Twentekanaal.

8.4. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten zijn toegepast (anti-aanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.

Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving geen invloed heeft op de waarde van de gronden. Dit omdat naar inschatting van ondergetekenden sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans. Bij deze taxatie is daarom geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS.

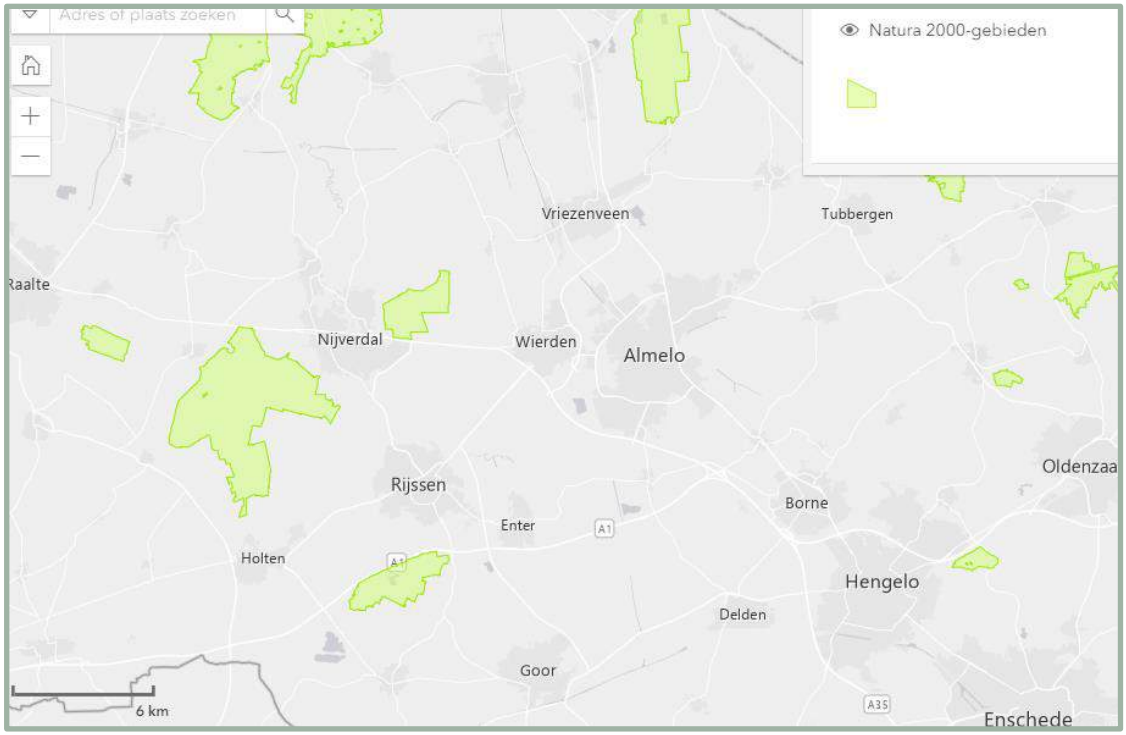
8.5. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland. Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- extra kosten voor te nemen maatregelen;
- extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Specifiek voor onderhavige ontwikkellocatie geldt dat deze is gelegen op ruim 6 km afstand van Natura 2000-gebieden (zie navolgende afbeelding). Stikstofuitstoot op de ontwikkellocatie kan van invloed zijn op gevoelig Natura 2000-gebied.
Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.



Afstand tot Natura 2000.

8.6. Courantheid

Ondergetekenden beoordelen het getaxeerde voor wat betreft de locatie als goed. De woningen, bedrijven en agrarische gronden zijn gelegen in het agrarische buitengebied van de gemeente. De locatie lijkt geschikt voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein door de nabije aanwezigheid van XL1, het Twentekanaal en de snelweg A35. Nadeel is dat er relatief veel bebouwde erven zijn in de ontwikkeling en er een (dure) nieuwe ontsluiting noodzakelijk is in de vorm van een brug. Bovendien is sprake van hoge sloopkosten.

<u>Objectbeoordeling</u>
Ondergetekenden beoordelen het getaxeerde voor wat betreft ruwe bouwgrond voor de uitgifte van bedrijventerrein als goed. Uitgangspunt hierbij is de ontwikkeling van de gronden tot bedrijventerrein, waarbij de waardering van uitgeefbare, bouwrijpe gronden centraal staat.

<u>Mate van verhuurbaarheid en verkoopbaarheid</u>
Uitgangspunt is dat het nieuwbouwprogramma volledig wordt verkocht. Ondergetekenden schatten de verkoopbaarheid als goed in. Ofschoon verhuur niet het uitgangspunt is, schatten ondergetekenden ook de verhuurbaarheid van de bedrijven en/of bedrijfsterreinen als goed in. Dit geldt voor zowel de gronden in huidige staat, als voor de gronden in bouwrijpe staat, als voor de nieuwbouwbedrijven (na realisatie). De verkooptijd van de uitgeefbare gronden (de ontwikkellocatie) is volgens inschatting circa 10 jaar. Concluderend beoordelen ondergetekenden de courantheid al met al als goed.

8.7. SWOT-analyse

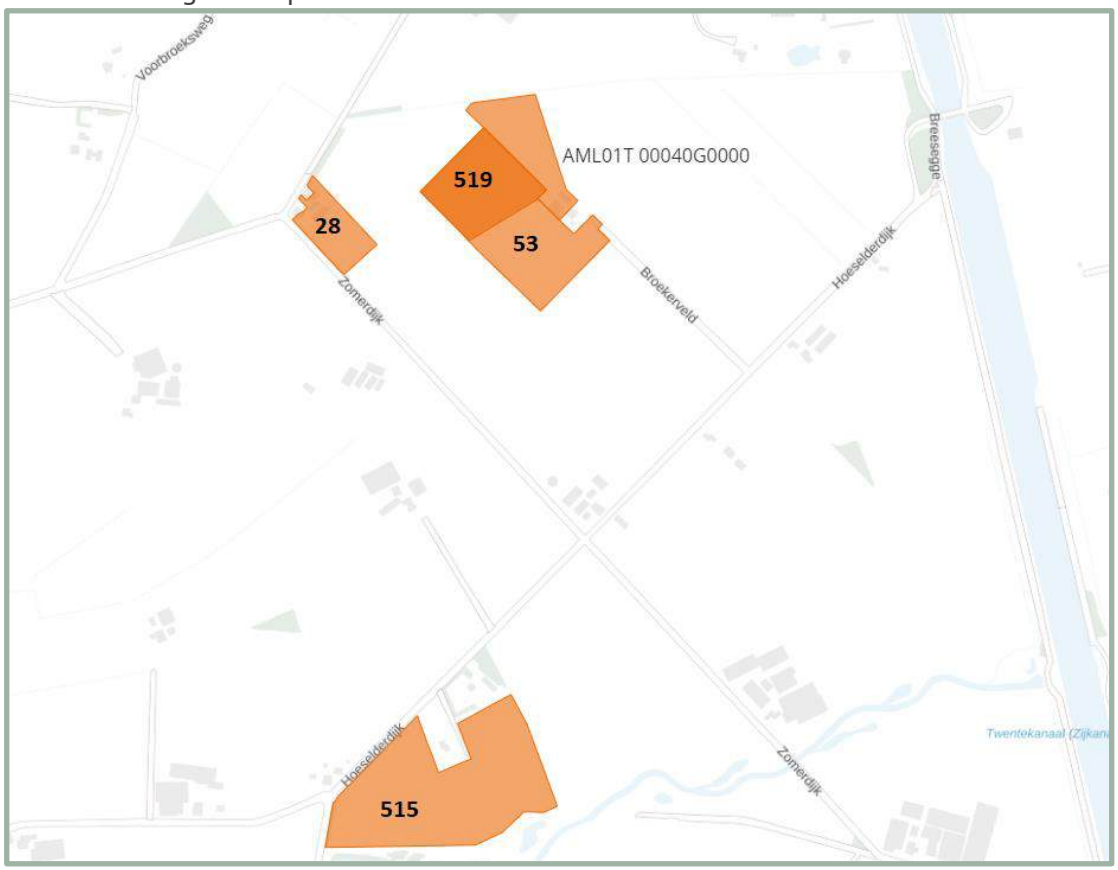
Ten aanzien van het plangebied gelden de navolgende sterke en zwakke punten.

Sterktes • Ligging nabij de stad Almelo. • Ligging nabij A1 en A35.	**Zwaktes** • Veel bebouwde objecten. • Er is een dure brug nodig. • Bodemverontreiniging. • Hoge sloopkosten.
Kansen • Ontwikkeling van agrarisch naar bedrijven. • Goede vraag naar bedrijventerrein.	**Bedreigingen** • Stijgende bouw- en ontwikkelkosten. • Onzekerheid in de economie. • Ongunstige ontwikkeling van de rente.

9. REFERENTIES

9.1. Referenties binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren (2019-2024) een aantal percelen verkocht, al dan niet met opstallen. De transacties zijn van voor de aanwijzing op grond van de Wvg. Het betreft enigszins representatieve transacties.



Datum	hyp 4	almelo T	m2	Koopsom	meer	euro/ha	Grondgebruik	opstal	recht	agrarisch	familie	Straatnaam	nr	Postcode	x	y	in selectie
20190104	74767/163	28	7810	620000	J		GRASLAND	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4-A	7627LC	238764	482274	J
		38	195		J		TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4-A		238734	482323	N
		39	355		J		TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4		238721	482299	N
20200317	77658/39	53	32115	208747	N	65000	GRASLAND	N	VE	J	N				239007	482283	J
20210730	81831/165	442	468	339180	J	73500	AKKERLAND	N	VE	J	N				239055	481412	N
		447	968		J	73500	AKKERLAND	N	VE	J	N				239103	481436	N
		515	44711		J	73500	AKKERLAND	N	EVOD	J	N				238936	481456	J
20210902	82076/19	519	15390	138510	N	90000	GRASLAND	N	VE	N	N				238984	482333	J
20210902	82076/20	516	485	282000	N		TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	BROEKERVELD	1-A	7627LB	239135	482282	N
		40	11200	163000	N	145536	GRASLAND	J	EVOD	N	N				239038	482434	J
		517	655	295000	N		TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	BROEKERVELD	1		239114	482283	N

9.2. Referenties ruwe bouwgrond bedrijventerrein

Onderstaande transacties betreffen ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein.

a. Ondergetekenden zijn bekend met diverse recente transacties van ruwe bouwgrond binnen Vletgaarsmaten 2C te Holten voor €27,50/m^2. Ondergetekende Vehof draagt in dit project bij in de aankooponderhandelingen.

b. Ondergetekende Vehof is in opdracht van de gemeente Raalte betrokken geweest bij de verwerving van 5,75 hectare landbouwgrond voor uitbreiding van het bedrijventerrein te Heino langs de N35. De koop is gesloten op €27,25/m^2. De akte is op 31 januari 2022 gepasseerd.

c. Taxatie inbrengwaarde Arcadis inzake Deventer A1 circa 120 hectare Bedrijvenpark. Peildatum 1 januari 2020, ruwe bouwgrond €27,50 per m^2. Ondergetekende Van Hoogmoed adviseerde de gemeente Deventer in de verwerving van dit gebied. Er werden transacties gedaan op dit prijsniveau en hoger tot €33 per m^2.

d. Door de rechtbankdeskundigen is in 2020 in een onteigeningszaak de ruwe bouwgrondprijs voor bedrijventerrein in Deventer op €27,50 per m^2 vastgesteld in een procedure tussen RWS en een grondeigenaar. De rechtbank hanteerde aanvankelijk (in het conceptadvies) €32,50 per m^2. De peildatum is 25 mei 2020. RWS dacht aanvankelijk de grond voor circa €20 per m^2 te kunnen kopen van de grondeigenaar voor snelwegverbreding. Ook tussen de gemeente Deventer en RWS is minnelijk die prijs van €27,50 per m^2 vastgesteld voor de gronden met een onherroepelijke bedrijvenbestemming die door RWS zijn aangekocht ten behoeve van verbreding A1. Ook daarbij geldt een peildatum in 2020;

e. Akte hyp4/78863-18: op 7 juli 2020 verkocht Twentse Projecten (onder andere Tijhuis Rijssen) 12.633 m^2 voor bedrijventerrein op Zenkeldamshoek te Goor voor €30 per m^2 en 23.551 m^2 agrarisch voor €8,32 per m^2. Bij de laatste grond moet €21,50 per m^2 nabetaald worden als er binnen 15 jaren een bedrijvenbestemming op komt.

f. Laarberg te Groenlo (https://www.laarberg.nl/) heeft in diverse transacties ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein verworven:
   - hyp4-83997/13 uit 2022 q2, 23.970 m^2 voor €21,78/m^2;
   - hyp4-85893/50 uit 2023 q1, 55.528 m^2 voor €26,62/m^2;
   - hyp4-87272/122 uit 2023 q3, 12.905 m^2 voor €26,62/m^2;

   de percelen zijn inmiddels gelegen in het bestemmingsplan Laarberg Noord 2: vastgesteld 07-12-2023;

g. akte hyp4/88103-163: op 2 februari 2024 is 9.842 m^2 geleverd aan Urenco Nederland B.V. voor €20,22/m^2. Zie voor de ligging hieronder. Wellicht kocht Urenco de grond voor de uitbreiding van het bedrijventerrein UCN te Almelo. Zie ook: https://www.tubantia.nl/almelo/meer-opslag-verarmd-uranium-in-almelo-door-uitbreiding-productie-urenco~a82aef90/.

h. Monnikenbraakweg – Albergen

Koopovereenkomst in voorbereiding. Datum van aktepassering is nog niet bekend. Het betreft de percelen Tubbergen, I, 3844, 4857, 4859, 4860, 5583, 6197 en 6198. Samen groot 62.227 m^2. De koopprijs betreft €1.886.810 + één bouwkavel. Per m^2 is dit €30. De bestemming is nog Agrarisch. Naast de vergoeding van €30/m^2 krijgen verkopers één kavel in het plan tegen €80/m^2. Aldus een extra voordeel. De markt voor bedrijfskavels in Albergen is minder dan die in Almelo.

i. Vriezenveenseweg – Geesteren

De datum van de koopovereenkomst is 24 maart 2023. De aktepassering was op 8 december 2023 (Hyp4 87739/91). Het betreft het perceel Tubbergen K 7684, groot 33.900 m^2 voor €1.017.000 + één kavel. Per m^2 betreft dit €30. De bestemming is nog Agrarisch. Naast de vergoeding van €30/m^2 krijgen verkopers één kavel in het plan tegen €80/m^2. Aldus een extra voordeel. De markt voor bedrijfskavels in Geesteren is minder dan die in Almelo.

j. Ligtenbergerveld - Rijssen

De datum van de koopovereenkomst is 28 oktober 2022. De aktepassering was op 12 januari 2023 (Hyp4 85849/168). Het betreft de percelen Rijssen L 101, 106 en 578, samen groot 11.100 m^2 voor €1.223.625. Per m^2 betreft dit €28,50 voor de ruwe bouwgrond bedrijventerrein. De bestemming was tijdens de aankoop nog Agrarisch. Bijzonderheden: de woning is aangekocht door de gemeente Rijssen-Holten tegen een volledige schadeloosstelling. Het bedrag van €1.223.625 betreft de werkelijke waarde. De onderverdeling is als volgt:
- woning met 1.850 m^2 €960.000

- ruwe bouwgrond 9.250 m^2 €263.625

De prijs per m^2 bedraagt daarmee €28,50. De markt voor bedrijfskavels in Rijssen is goed met traditioneel een sterke ondernemerscultuur in Rijssen.

k. Bedrijventerrein A1 - Deventer

De datum van de koopovereenkomst was 4 juli 2022. De aktepassering was op 4 november 2022 (Hyp4 85339/110). Het betreft de percelen Deventer N 7, 8, 9, 10, 11 en 12, samen groot 31.520 m^2 voor €882.560. Per m^2 betreft dit €28 in verpachte staat, €31,50/m^2 in vrije staat. De bestemming is Bedrijventerrein. Bijzonderheden: Perceel gekocht door gemeente Deventer voor realisatie bedrijventerrein. Naast de koopsom is in het kader van een volledige schadeloosstelling ook nog €16.593 betaald aan overige schadeposten. De gronden waren regulier verpacht en gerekend is met een pachtdruk voor pachtvrij maken van de gronden. Ondergetekende Van Hoogmoed was bij deze transactie betrokken. De vrije waarde is tussen partijen vastgesteld op €31,50/m^2. Deventer is voor oosterse begrippen een grote stad, net als Almelo. De planfase is bij deze referentie een stuk verder dan in Almelo.

l. Ligtenbergerveld - Rijssen

De datum van de koopovereenkomst was 12 april 2022. De aktepassering was op 28 april 2022 (Hyp4 84110/157). Het betreft het perceel Rijssen L 67, groot 7.460 m^2 voor €225.000. Per m^2 betreft dit €28 zonder de opstal en €30 met de opstal. De bestemming was Agrarisch. Bijzonderheden: gelegen binnen een structuurvisie. Er is in de koopovereenkomst onderscheid gemaakt in de waarde van de opstal à € 16.120 en de ondergrond. Als dan komt de waarde van de ondergrond op €28/m^2. Als er vanuit wordt gegaan dat de opstal “door de grond” zakt, dan is de waarde circa €30/m^2. Bij de overdracht werd €55.950 betaald (de agrarische waarde) en op 1 april 2023 nog €44.050. Het overige bedrag van €125.000 moet worden voldaan bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (met vervaldatum na 10 jaren). Ondergetekenden achten de mogelijkheid dat het plan niet doorgaat beperkt. Als uit wordt gegaan van een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2025 en een rekenrente van 3% dan bedraagt de contant gemaakte te betalen grondwaarde met nabetalingen per datum van de akte €213.110 (€55.950 + €42.767 + €114.393). Dat is circa €28,50/m^2. De markt voor bedrijfskavels in Rijssen is goed, zie ook de overwegingen bij referentie j.

9.2. Referenties agrarische bedrijven

Ondergetekenden zijn verder bekend met de navolgende agrarische transacties van buiten het plangebied:

a. Westerikweg 12 Saasveld:

Westerikweg 12, 7597 NB Saasveld — Verkocht

Driekomp Makelaars en Rentmeesters (NIJNSPEET)
Tel.: 0341-276383

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 995.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 123.820,90
Transactieprijs: € 975.000,-
Koopakte: 21 augustus 2022
Levering: 31 oktober 2022

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Nevenbestemming: Manege/pensionstalling
Aantal paardenboxen: 20
Totaal oppervlakte: 8 ha., 3 are, 58 ca.
Aangemeld: 9 juli 2021
Laatste wijziging: 23 januari 2023
Afgemeld: 23 januari 2023
Dagen op de markt: 409

Aanbiedingstekst

Erve Lenferink

Mooiere en betere plekken voor een nieuw te bouwen paardenhouderijbedrijf bestaan niet... Een stevige bewering maar we durven het niet zonder reden aan! Met een duizelingwekkende oppervlakte van ruim 73.000 m², die onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt is, hebben we het hier namelijk niet over een dertien-in-een dozijn paardenobject in het schitterende, glooiende Twentse coulisselandschap. U verkeert hier in goed gezelschap van Olympische springruiters Gerco Schröder (BWG Stables), Jeroen Dubbeldam (Stal de Sjiem) en Gert-Jan Bruggink (Stal het Oosterbrook). Het bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning maken het mogelijk om op deze tot de verbeelding sprekende locatie een riante woonboerderij, een ruhal van 1.000 m² en meerdere, ruim bemeten bijgebouwen te realiseren! Dankzij deze royale bouwmogelijkheden is Erve Lenferink daarmee uitermate geschikt voor (op)fok van veulens, jaarlingen en/of trainings-/handelsstal voor zowel dressuur- als springpaarden. Statige eikenbomen, fraaie meidoornhagen en bossingels vormen het sprookjesachtige decor van het geaccidenteerde landschap in de buurtschap Noordijkermorsch en bieden een geweldige basis voor een heerlijk leven voor zowel u, uw familie als uw edele viervoeters. De locatie kenmerkt zich voorts door de unieke, vrij ligging en grenst deels aan natuurgronden van Staatsbosbeheer waar u vrijwel dagelijks reeën zult zien laveren.

Omgerekend betreft dit €12,13/m^2.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €412.136.

b. Hagweg 17 Raalte:

Hagweg 17, 8102 SL Raalte — Verkocht

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 639.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 620.388,35
Transactieprijs: € 678.263,-
Koopakte: 27 december 2022
Levering: 1 februari 2023

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Nevenbestemming: Overig agrarisch
Aantal paardenboxen: 4
Totaal oppervlakte: 1 ha., 3 are, 0 ca.
Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 3 are, 0 ca.
Aangemeld: 10 november 2022
Laatste wijziging: 16 januari 2023
Afgemeld: 16 januari 2023
Dagen op de markt: 48

Omgerekend betreft dit €66/m^2 perceel.
Lemelerweg 52a Luttenberg:

Lemelerweg 52 A, 8105 SB Luttenberg — Verkocht

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 1.000.000,-
Koopakte: 29 maart 2023
Levering: 15 augustus 2023

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Nevenbestemming: Overig agrarisch
Aantal paardenboxen: 1
Totaal oppervlakte: 4 ha., 24 are, 0 ca.
Huiskavel oppervlakte: 4 ha., 24 are, 0 ca.
Aangemeld: 12 januari 2023
Laatste wijziging: 30 maart 2023
Afgemeld: 30 maart 2023
Dagen op de markt: 77

Omgerekend betreft dit €24/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €740.800.
Bosmansweg 2 Deventer:

Bosmansweg 2, 7428 MA Deventer — Verkocht

Buitenwonen Oost (SCHALKHAAR)
Tel.: 088-3230123

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 995.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 398.000,-
Transactieprijs: € 1.000.000,-
Koopakte: 7 juni 2023
Levering: 30 juni 2023

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Aantal paardenboxen: 6
Afrastering: Kunststofband
Totaal oppervlakte: 2 ha., 50 are, 0 ca
Aangemeld: 7 februari 2023
Laatste wijziging: 7 juni 2023
Afgemeld: 7 juni 2023
Dagen op de markt: 121

Omgerekend betreft dit €40/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €880.000.

c. Grensweg 2 Loozen:

Grensweg 2 - 4, 7778 HB Loozen — Verkocht

AgriTeam Makelaars Oost Overijssel (BRUINEHAAR)
Tel.: 0546-565158
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 5.175.000,-
Koopakte: 22 juni 2023
Levering: 10 november 2023

Hoofdbestemming: Melkveehouderij
Nevenbestemming: Vleeskuikenbedrijf
Aantal ligboxen: 116
Aantal jongvee plaatsen: 71
Melksysteem: Melkrobot
Totaal oppervlakte: 63 ha., 76 are, 20 ca.
Huiskavel oppervlakte: 25 ha., 50 are, 5 ca
Aangemeld: 10 februari 2023
Laatste wijziging: 28 augustus 2023
Afgemeld: 28 augustus 2023
Dagen op de markt: 133

Omgerekend betreft dit €8,12/m^2 perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €154.040.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €7/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €781.660.

d. Ankummerdijk 2 Dalfsen:

Ankummerdijk 2, 7722 XJ Dalfsen — **Verkocht**

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 1.900.000,-
Koopakte: 5 mei 2023
Levering: 29 juni 2023

Hoofdbestemming: Vleeskalverenbedrijf
Aantal kalveren: 1181
Bouwjaar stallen: 1989
Totaal oppervlakte: 1 ha., 12 are, 90 ca.
Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 12 are, 90 ca.
Aangemeld: 7 april 2023
Laatste wijziging: 12 juni 2023
Afgemeld: 12 juni 2023
Dagen op de markt: 29

Omgerekend betreft dit €168/m^2 perceel.

e. Oostermaatsdijk 3 Lettele:

Olden Makelaars (BATHMEN)
Tel.: 0570 544140

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 775.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 1.213.782,30
Transactieprijs: € 665.000,-
Koopakte: 21 juni 2023
Levering: 1 september 2023

Hoofdbestemming: Overig
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 0 ha., 63 are, 85 ca.
Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 63 are, 85 ca.
Aangemeld: 21 april 2023
Laatste wijziging: 4 augustus 2023
Afgemeld: 4 augustus 2023
Dagen op de markt: 62

Omgerekend betreft dit €104/m^2 perceel.

f. Schapespikke 5 Bathmen:

Schapespikke 5, 7437 RL Bathmen — **Verkocht**

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 795.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 737.545,23
Transactieprijs: € 780.000,-
Koopakte: 23 juni 2023
Levering: 18 oktober 2023

Hoofdbestemming: Overig
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 1 ha., 7 are, 79 ca.
Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 7 are, 79 ca.
Aangemeld: 12 mei 2023
Laatste wijziging: 26 juni 2023
Afgemeld: 26 juni 2023
Dagen op de markt: 43

Omgerekend betreft dit €72/m^2 perceel.

g. Vliegveldstraat 47 Deurningen:

Vliegveldstraat 47, 7561 RV Deurningen — **Verkocht**

Pand & Paard makelaardij (CHAAM)
Tel.: 0161-492985
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 3.315.000,-
Koopakte: 23 februari 2024
Levering: 15 april 2024

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Nevenbestemming: Manege/pensionstalling
Aantal paardenboxen: 27
Afrastering: Hout
Totaal oppervlakte: 6 ha., 99 are, 20 ca.
Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 63 are, 0 ca.
Aangemeld: 5 juli 2023
Laatste wijziging: 19 mei 2024
Afgemeld: 19 mei 2024
Dagen op de markt: 234

Omgerekend betreft dit €47/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €2.835.640.

h. Spolmanweg 2 Oud Ootmarsum:

Spolmanweg 2, 7637 PL Oud Ootmarsum — **Verkocht**

Landerijenbureau Kromhof Pullen (HENGELO)
Tel.: 085-2732800

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 995.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 361.949,80
Transactieprijs: € 1.034.385,-
Koopakte: 26 juli 2023
Levering: 25 augustus 2023

Hoofdbestemming: Overig
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 2 ha., 74 are, 90 ca.
Aangemeld: 7 juli 2023
Laatste wijziging: 1 augustus 2023
Afgemeld: 1 augustus 2023
Dagen op de markt: 20

Omgerekend betreft dit €38/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €894.465.

i. Roodmolenweg 130 Enschede:

Roodmolenweg 130, 7536 PH Enschede — **Verkocht**

Landerijenbureau Kromhof Pullen (HENGELO)
Tel.: 085-2732800
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 2.000.000,-
Koopakte: 29 november 2023
Levering: 26 april 2024

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Aantal paardenboxen: 23
Totaal oppervlakte: 8 ha., 28 are, 87 ca.
Aangemeld: 8 september 2023
Laatste wijziging: 30 november 2023
Afgemeld: 30 november 2023
Dagen op de markt: 83

Omgerekend betreft dit €24/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.416.904.

j. Nabij Braakmanssteeg 6a Bathmen:

Braakmanssteeg 6 a nabij, 7437 PV Bathmen — **Verkocht**

Olden Makelaars (BATHMEN)
Tel.: 0570 544140

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 70.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 175.526,58
Transactieprijs: € 70.000,-
Koopakte: 6 november 2023
Levering: 8 april 2024

Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Aantal paardenboxen: 3
Loopstal oppervlakte: 85 m²
Afrastering: Hout, Schriklint
Totaal oppervlakte: 0 ha., 39 are, 88 ca.
Aangemeld: 19 oktober 2023
Laatste wijziging: 15 november 2023
Afgemeld: 15 november 2023
Dagen op de markt: 19

Omgerekend betreft dit €17,55/m^2 perceel.

k. Wolthaarsdijk WZ 15 Raalte:

Wolthaarsdijk WZ 15, 8102 ST Raalte — **Verkocht**

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 846.153,85
Transactieprijs: € 619.999,-
Koopakte: 22 januari 2024
Levering: 20 februari 2024

Hoofdbestemming: Overig
Nevenbestemming: Jongveeopfokbedrijf
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 0 ha., 65 are, 0 ca.
Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 65 are, 0 ca.
Aangemeld: 20 december 2023
Laatste wijziging: 12 februari 2024
Afgemeld: 12 februari 2024
Dagen op de markt: 34

Omgerekend betreft dit €95/m^2 perceel.

l. Nieuwe Wetering 9-19 Lierderholthuis:

Nieuwe Wetering 9 - 19, 8144 RA Lierderholthuis — **Verkocht**

Olden Makelaars (BATHMEN)
Tel.: 0570 544140
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 1.727.000,-
Koopakte: 23 januari 2024
Levering: 23 januari 2024

Hoofdbestemming: Varkenshouderij
Type onderneming: Vleesvarkensbedrijf
Totaal oppervlakte: 6 ha., 12 are, 10 ca.
Huiskavel oppervlakte: 4 ha., 12 are, 10 ca.
Bouwblok oppervlakte: 2 ha., 0 are, 0 ca.
Aangemeld: 23 januari 2024
Laatste wijziging: 23 januari 2024
Afgemeld: 23 januari 2024
Dagen op de markt: 1

Omgerekend betreft dit €28/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.317.320.

m. Pleegsterdijk 30 Raalte:

Pleegsterdijk 30 -30A, 8101 PR Raalte — **Verkocht**

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 1.450.000,-
Koopakte: 25 april 2024
Levering: 2 september 2024

Hoofdbestemming: Overig
Nevenbestemming: Paardenhouderij
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 12 ha., 68 are, 97 ca.
Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 0 are, 0 ca.
Aangemeld: 13 maart 2024
Laatste wijziging: 13 mei 2024
Afgemeld: 13 mei 2024
Dagen op de markt: 44

Omgerekend betreft dit €11,43/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €514.824.

n. Eversdijk 24 Enter:

Eversdijk 24, 7468 PV Enter — **Verkocht**

't Gantvoort BV Makelaars & Adviseurs (AALTEN)
Tel.: 0543-476980
Aanmelding: In verkoop genomen
Transactieprijs: € 3.500.000,-
Koopakte: 7 juni 2024
Levering: 1 juli 2024

Hoofdbestemming: Melkveehouderij
Aantal ligboxen: 75
Aantal jongvee plaatsen: 43
Totaal oppervlakte: 30 ha., 31 are, 3 ca.
Huiskavel oppervlakte: 30 ha., 31 are, 3 ca.
Aangemeld: 22 maart 2024
Laatste wijziging: 7 juni 2024
Afgemeld: 7 juni 2024
Dagen op de markt: 78

Aanbiedingstekst

Omschrijving
Te koop aangeboden: Melkveehouderijbedrijf met dubbel woonhuis en eventueel mogelijk 2 extra bouwkavels gelegen op een prachtige locatie.
Op een mooie locatie gelegen aan de Eversdijk 22 en 24 in het buitengebied tussen Rijssen en Enter, vindt u dit melkveehouderijbedrijf bestaande uit een dubbel woonhuis, een ligboxenstal, een jongveestal, een werktuigenberging, en een garage, kalverenstal en stro-/hooiopslag met diverse percelen landbouwgrond en melkveefosfaatrechten.
Er is een groot bouwvlak aanwezig van 02.00.00 ha én een natuurbeschermingswetvergunning voor een uitbreiding met een nieuwe stal naar totaal 148 melkkoeien en 118 stuks jongvee.

Gelegen op een aanéengesloten huiskavel van totaal 30.31.03 hectare.
Uiteraard zijn de gebouwen ook zonder de landbouwgronden te koop.

Dit object biedt u diverse mogelijkheden!
Het object leent zich uitstekend voor een alternatieve agrarische aanwending voor bijvoorbeeld jongvee opfok, vleesvee-, schapen- of paardenhouderij.

Functieverandering naar werken:
Het gemeentelijk beleid biedt mogelijkheden voor functieverandering naar werken, bijvoorbeeld lichte industrie, kantoor, opslag, recreatie of zorg. Ook de functieverandering naar één of meerdere landgoederen behoort tot de mogelijkheden.

Omgerekend betreft dit €11,55/m^2 perceel.
Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m^2, bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.155.176.

o. Raamsweg 11 Mariënheem:

Raamsweg 11, 8106 RH Marienheem — **Verkocht**

AgriTeam Makelaars Oost Overijssel (BRUINEHAAR)
Tel.: 0546-565158

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 865.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 720.833,33
Transactieprijs: € 805.000,-
Koopakte: 29 juli 2024
Levering: 15 november 2024

Hoofdbestemming: Overig
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 1 ha., 20 are, 0 ca.
Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 0 are, 0 ca.
Aangemeld: 11 april 2024
Laatste wijziging: 31 juli 2024
Afgemeld: 31 juli 2024
Dagen op de markt: 110

Omgerekend betreft dit €72/m^2 perceel.

p. Marsdijk 7 Hellendoorn:

Marsdijk 7, 7447 RX Hellendoorn — **Verkocht bij inschrijving**

AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)
Tel.: 0570-590900

Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 625.000,- k.k.
Prijs per hectare: € 51.062,09
Transactieprijs: € 650.000,-
Koopakte: 17 oktober 2023
Levering: 31 januari 2024

Hoofdbestemming: Overig
Type onderneming: Overig agrarisch
Totaal oppervlakte: 12 ha., 24 are, 0 ca.
Huiskavel oppervlakte: 12 ha., 24 are, 0 ca.
Aangemeld: 26 juli 2023
Laatste wijziging: 1 december 2023
Afgemeld: 1 december 2023
Dagen op de markt: 84

De transactie is met circa 1 ha. Omgerekend betreft dit €65/m^2 perceel.

9.3. Referenties woningen

Ondergetekenden zijn verder bekend met de navolgende woningtransacties buiten het plangebied. De prijzen zijn per 3e kwartaal 2024 geïndexeerd middels: https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/prijsindex/woningwaarde-berekenen.

a. Grote Bavenkelsweg 9 Bornerbroek:

Grote Bavenkelsweg 9, 7627 RJ Bornerbroek

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
Transactieprijs: € 460.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.787,88
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2023

Verkocht

Aangemeld: 03-02-2023
Afgemeld: 24-02-2023
Ondertekening akte: 16-02-2023
Dagen op de markt: 14

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 165 m²
Perceeloppervlakte: 2660 m²
Inhoud: 595 m³

Indeling
Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Energie
Energielabel: G (einddatum: 03-02-2033)
Isolatie: Geen isolatie
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud
Binnen: Slecht
Buiten: Slecht

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1927

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en in bosrijke omgeving
Tuin: Tuin rondom
Achterom: Ja
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage
Soort garage: Geen garage

Waarde geïndexeerd: €492.000, ofwel €2.981/m² wonen.

b. Huttenweg 2 Almelo:

Huttenweg 2, 7609 PS Almelo

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Transactieprijs: € 503.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.406,70
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-10-2023

Verkocht

Aangemeld: 16-06-2023
Afgemeld: 20-10-2023
Ondertekening akte: 12-09-2023
Dagen op de markt: 89

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 209 m²
Perceeloppervlakte: 2454 m²
Inhoud: 917 m³

Indeling
Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie

Onderhoud
Binnen: Slecht
Buiten: Slecht

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1927

Buitenruimte
Tuin: Tuin rondom

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Garage
Soort garage: Geen garage

Waarde geïndexeerd: €556.000, ofwel €2.660/m² wonen.

c. Tusveld 19 Bornerbroek:

Tusveld 19, 7627 NV Bornerbroek — Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.
Transactieprijs: € 615.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.288,77
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-10-2023

Aangemeld: 07-07-2023
Afgemeld: 16-08-2023
Ondertekening akte: 19-07-2023
Dagen op de markt: 13

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 187 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 28 m²
Overige inpandige ruimte: 29 m²
Externe bergruimte: 68 m²
Perceeloppervlakte: 2132 m²
Inhoud: 674 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers: 2
Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Inloopdouche, Wastafelmeubel, Wastafel, 2 Toiletten
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder en een zolder
Voorzieningen: Tv kabel, rookkanaal, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie

Energie
Energielabel: E (einddatum: 29-06-2033)
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel en elektrische boiler eigendom
C.V. ketel: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 1996, eigendom)

Onderhoud
Binnen: Matig tot redelijk
Buiten: Matig tot redelijk

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1935

Buitenruimte
Ligging: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en in bosrijke omgeving
Tuin: Tuin rondom
Totale oppervlakte: 2030 m²
Achterom: Ja
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 3

Garage
Soort garage: Vrijstaand steen en parkeerplaats (10.0 m diep en 5.0 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Muurisolatie en dubbel glas
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €680.000, ofwel €3.636/m^2 wonen.

d. Nieuw Witvoet 4 Almelo:

Nieuw Witvoet 4, 7609 NE Almelo — Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.
Transactieprijs: € 600.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.285,71
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2024

Aangemeld: 19-04-2024
Afgemeld: 11-06-2024
Ondertekening akte: 03-06-2024
Dagen op de markt: 46

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 140 m²
Overige inpandige ruimte: 191 m²
Perceeloppervlakte: 2926 m²
Inhoud: 891 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie

Energie
Energielabel: G (einddatum: 09-04-2034)
Verwarming: C.V.-Ketel en open haard
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: HR (Gas gestookt combiketel, eigendom)

Onderhoud
Binnen: Goed
Buiten: Goed

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning
Subtype: Niet-repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1929

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en open ligging
Tuin: Tuin rondom
Achterom: Ja

Bergruimte
Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein en op afgesloten terrein

Garage
Soort garage: Inpandig, carport en parkeerplaats
Capaciteit: 2
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €624.000, ofwel €4.457/m^2 wonen.

e. Ossendijk 3 Bornerbroek:

Ossendijk 3, 7627 PE Bornerbroek

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 635.000,- k.k.
Transactieprijs: € 600.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.468,21
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2023

Verkocht

Aangemeld: 03-11-2022
Afgemeld: 23-02-2023
Ondertekening akte: 08-12-2022
Dagen op de markt: 36

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 173 m²
Overige inpandige ruimte: 89 m²
Externe bergruimte: 232 m²
Perceeloppervlakte: 5035 m²
Inhoud: 927 m³

Indeling
Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Glasvezel kabel

Energie
Energielabel: E (einddatum: 08-10-2032)
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Onderhoud
Binnen: Redelijk
Buiten: Redelijk tot goed

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1967
Bouwperiode: 1931-1944

Buitenruimte
Ligging: Aan drukke weg, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en landelijk gelegen
Tuin: Tuin rondom
Achterom: Ja
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand steen
Voorzieningen: Voorzien van elektra en voorzien van water

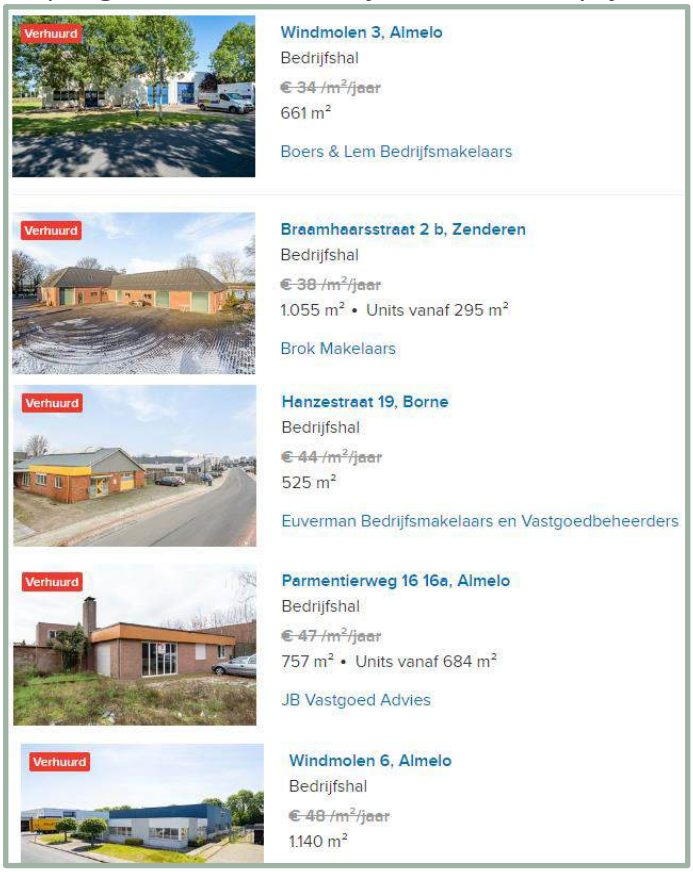
Parkeergelegenheid

Garage
Soort garage: Vrijstaand steen en garagebox
Capaciteit: 4
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €657.000, ofwel €3.798/m² wonen.

9.4. Referenties bedrijfsobjecten

Relevante referenties voor bedrijfsobjecten zijn schaars. Ondergetekenden zijn ermee bekend dat de hieronder genoemde vraagprijzen voor bedrijfsmatige huurtransacties buiten het plangebied een indicatie zijn voor transactieprijzen.



10. WAARDERING

10.1. Waardering ruwe bouwgrond

Op basis van de referenties in paragraaf 9.2 komen ondergetekenden uit op een ruwe bouwgrondwaarde van €28,50 per m^2 plangebied. Het gros van de referenties ligt tussen €27,50 en €30,00 per m^2. Meegewogen als waardedrukkend is dat er een groot aantal bebouwde objecten is ten opzichte van de referenties. Tevens is meegewogen als waardedrukkend dat er een dure extra ontsluiting nodig is over het Twentekanaal en beperkte saneringskosten (à ca. €800.000. Let wel, dat is per m^2 zo'n €0,60).
De goede ligging ten opzichte van de A35 en het Twentekanaal is gunstig voor de waarde. Dat geldt ook voor het feit dat het een uitbreiding is van een reeds bestaand bedrijventerrein met aldus reeds goede randvoorwaarden zoals een bedrijfsmatige omgeving en een ontsluiting op de snelweg. Per saldo waarderen ondergetekenden de ruwe bouwgrondprijs tussen €27,50 en €30,00 per m^2, gezien het voornoemde en deels intuïtief, dichterbij €27,50 en wel op €28,50 per m^2.

De ruwe bouwgrondwaarde à €28,50 per m^2 is een complexwaarde die geldt voor alle grond in het plangebied, voor zover deze zijn hoogste waarde ontleent aan het toekomstige gebruik als ruwe bouwgrond.

In navolgende paragraaf worden de bebouwde objecten gewaardeerd, die hun hoogste waarde ontlenen aan het huidige gebruik. Hiervoor geldt deze complexwaarde niet.

10.2. Bestaande opstallen

Voor de bestaande opstallen is hieronder een schatting/berekening gemaakt van de waarde op basis van het huidige gebruik. Dit gebruik is toegestaan op basis van het overgangsrecht, ook na inwerkingtreding van het nieuwe plan. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2. van dit rapport. De niet aan het bebouwde object toegekende grondoppervlak wordt gewaardeerd op de complexwaarde (ruwe bouwgrond).

Na de berekening van de huidige waarde hebben ondergetekenden per object bekeken of de hoogste waarde wordt ontleend aan het huidige gebruik of aan de complexwaarde op basis van het nieuwe plan van €28,50 per m^2.

In het voorbeeld van de hierna eerstgenoemde opstal, Breesegge 1, zou de complexprijs voor een oppervlakte van 2.000 m^2 zijn: 2000 m^2 x €28,50/m^2 = €57.000.
Uit de berekening van de huidige waarde komt een hoger bedrag: €1.000.000.
De hoogste waarde van deze beide waarden is per definitie de werkelijke waarde. Een redelijk handelend eigenaar zal immers niet bereid zijn te verkopen voor de lagere waarde.

Ook bij alle andere bebouwde objecten blijkt de huidige waarde de hoogste waarde te zijn.

Voor onderstaande taxaties geldt dat de waardes ontleend zijn aan de in hoofdstuk 9 genoemde referenties. Naar aanleiding van bezichtiging van het plangebied is een (globale) inschatting gemaakt van de kwaliteit en het onderhoud van de opstallen. Deze inschatting is gewogen ten opzichte van de beschikbare referenties.

Eigendom 14	bedrijfswoning uit 2009, 291 m^2 woonfunctie:	
	2.000 m^2 ondergrond x €200/m^2	€ 400.000
	woning en tuinaanleg	€ 600.000
		€1.000.000

Eigendom 16.1 perceel 386, bedrijfswoning uit 1976, 332 m^2 woonfunctie, feitelijk betreft dit kantoor en opslag, verder hallen uit 2016,1951en een schuur uit 1980. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsopstallen is geschat op 3.550 m^2. De berekening wijkt af van de andere schattingen van bedrijfsmatige objecten nu de andere objecten agrarisch van aard zijn. De berekening is als volgt.

	kad.nr	opp							
		386	17250						
bedrijfsgrond			17250	inclusief gronddepot					
				euro/m2	huur/jaar	bar	yield	waarde von	waarde k.k.
opstallen			3550	€ 40	€ 142.000	9	11,1111	€ 1.577.778	€ 1.421.421
grondgeb			7100	2 x oppervlak opstallen					
overige bedrijfsgrond			10150	€ 75					€ 761.250
			17250						€ 2.182.671

Afgerond €2.180.000

Eigendom 13 bedrijfswoning uit 2020, 297 m^2 woonfunctie:
2.000 m^2 ondergrond x €200/m^2 € 400.000
woning en tuinaanleg € 700.000
€1.100.000

Eigendom 15 bedrijfswoning uit 1977, 179 m^2 woonfunctie:
2.000 m^2 ondergrond x €200/m^2 € 400.000
woning en tuinaanleg € 400.000
€ 800.000

Eigendom 9 bedrijfswoning uit 2004, 228 m^2 woonfunctie:
1.495 m^2 ondergrond x circa €200/m^2 € 300.000
woning en tuinaanleg € 350.000
€ 650.000

Eigendom 6.2 schuren uit 2004 en 1 x 2012, samen op 1,25 ha. bouwblok, waarvan 6.000 m^2 als bebouwd object:
6.000 m^2 ondergrond x €20/m^2 € 120.000
1.800 m^2 agrarische opstallen € 230.000 (circa 125/m^2)
€ 350.000

Eigendom 25 woning uit 1980 met 1.179 m^2 woonfunctie:
2.500 m^2 ondergrond x €120/m^2 € 300.000
woning en tuinaanleg € 425.000
€ 725.000

Eigendom 24 en inw. woning uit 2021 met 161 m^2 woonfunctie;
woning uit 2021 met 74 m^2 woonfunctie;
schuren uit 1980 en 1 x 1960:
2.500 m^2 ondergrond x circa €120/m^2 € 300.000
de woning is niet waarneembaar € 50.000
€ 350.000

Eigendom 12 bedrijfswoning uit 1914, 207 m^2 woon-/industriefunctie:
500 m^2 ondergrond woning x €200/m^2 € 100.000
woning en tuinaanleg € 275.000
1.655 m^2 ondergrond bedrijf x €70/m^2 € 115.000
overige opstallen, circa 600 m^2 € 75.000 (circa €125/m^2)
€ 565.000

Eigendom 11 bedrijfswoning, 103 m^2 woonfunctie
485 m^2 ondergrond x circa €200/m^2 € 100.000
Woning en tuinaanleg € 275.000
€ 375.000

Eigendom 11 en 12 zijn geheel gelegen op circa 7.850 m^2 bouwblok waarvan 2.640 m^2 gebouwgebonden in de waardering. Gezamenlijk is de geschatte waarde van eigendom 11 en 12:
€ 565.000
€ 375.000
€ 940.000

Eigendom 17.1 woning uit 1928 met 124 m^2 woonfunctie en schuur uit 1971 op 800 m^2 woonperceel:

800 m^2 ondergrond x €200/m^2	€ 160.000
1.200 m^2 aanhorige grond x €100/m^2	€ 120.000
woning en tuinaanleg	€ 245.000
	€ 525.000

Eigendom 18 bedrijfswoning uit 1953, 246 m^2 woon-/industriefunctie; schuren uit 1980, 1990 en 1991, als geheel op circa 8.200 m^2 bouwblok, waarvan 7.500 m^2 gebouwgebonden:

500 m^2 ondergrond woning x €200/m^2	€ 100.000
woning en tuinaanleg	€ 300.000
7.000 m^2 ondergrond bedrijf x €20/m^2	€ 140.000
circa 1.000 m^2 bedrijfsopstallen	€ 260.000 (€260/m^2)
	€ 800.000

Eigendom 3 bedrijfswoning uit 1990, 204 m^2 woonfunctie, schuur (voormalige woning) uit 1970 en 1911, geheel op circa 2.800 m^2 bouwblok, waarvan 2.500 m^2 gebouwgebonden:

1.250 m^2 ondergrond woning x €200/m^2	€ 250.000
woning en tuinaanleg	€ 400.000
1.250 m^2 ondergrond bedrijf x €60/m^2	€ 75.000
circa 400 m^2 bedrijfsopstallen	€ 125.000 (circa €310/m^2)
	€ 850.000

Eigendom 29.2 woning uit 1992 met 195 m2 woonfunctie, schuur uit 1992, als geheel op circa 1.700 m2 bouwblok:

1.700 m^2 ondergrond woning x €200/m^2	€ 340.000
800 m^2 aanhorige grond x €100/m^2	€ 80.000
woning, schuur en tuinaanleg	€ 355.000
	€ 775.000

Eigendom 32.1 en 32.3, bedrijfswoning uit 1950, met 139 m^2 (12) en 84 m^2 (12a) woonfunctie, schuren uit 1970, 1983, 1979, 1968, 2013 en 2015 , als geheel op circa 14.000 m^2 bouwblok, waarvan 7.732 m^2 gebouwgebonden:

432 m^2 ondergrond woning x €230/m^2	€ 100.000
woningen en tuinaanleg	€ 500.000
7.300 m^2 ondergrond bedrijf x €20/m^2	€ 145.000
circa 1.250 m^2 bedrijfsopstallen	€ 175.000 (€140/m^2)
	€ 920.000

Eigendom 33.1 bedrijfswoning uit 1932 met 213 m^2 woonfunctie, aanduiding: bedrijfswoning uit 2020 met 214 m^2 woonfunctie, schuren uit 1932, 1984, 1985, 1965, 1960 en 2014, als geheel op circa 18.400 m^2 bouwblok:

500 m^2 ondergrond 14 x €200/m^2	€ 100.000
1.000 m^2 ondergrond 14a x €150/m^2	€ 150.000
woning nr. 14 en tuinaanleg	€ 180.000
woning nr. 14a en tuinaanleg	€ 400.000
8.500 m^2 ondergrond bedrijf x €20/m^2	€ 170.000
circa 3.500 m^2 bedrijfsopstallen	€ 350.000 (€100/m^2)
	€1.350.000

Eigendom 29.1 woning uit 1994 met 263 m^2 woonfunctie op 2.100 m^2 woonperceel:

2.205 m^2 ondergrond woning x €170/m^2	€ 375.000
woning en tuinaanleg	€ 450.000
	€ 825.000

Eigendom 30 woning uit 1916 met: 2a: 132 m^2 woonfunctie en 2c 128 m^2 woonfunctie, schuren: 3 uit 1970, 1 uit 2018, als geheel op 2.800 m^2 woonperceel:

2.800 m^2 ondergrond woning x €145/m^2	€ 400.000
woningen, opstallen en tuinaanleg	€ 475.000
	€ 875.000

Eigendom 28 bedrijfswoning uit 1970, 349 m^2 woon-/industriefunctie, schuren uit 1978, 1970, 1975 en 1980, als geheel op circa 10.250 m^2 bouwblok, waarvan 8.000 m^2 gebouwgebonden:

500 m^2 ondergrond woning x €200/m^2	€ 100.000
woning en tuinaanleg	€ 350.000
7.500 m^2 ondergrond bedrijf x €20/m^2	€ 150.000
circa 1.500 m^2 bedrijfsopstallen	€ 300.000 (€200/m^2)
	€ 900.000

Eigendom 20 bedrijfswoningen uit 1987, 117 en 160 m^2 woonfunctie, schuren uit 1963, 2007, 1968, 1997, 1972, 2012 en 2015, als geheel op circa 30.000 m^2 bouwblok, waarvan 10.270 m^2 gebouwgebonden:

270 m^2 ondergrond woning x €300/m^2	€ 80.000
woning en tuinaanleg	€ 370.000
10.000 m^2 ondergrond bedrijf x €20/m^2	€ 200.000
circa 6.500 m^2 bedrijfsopstallen	€ 750.000 (€115/m^2)
	€1.400.000

Eigendom 4 woning uit 1932 met 271 m^2 woonfunctie op 2.550 m^2 woonperceel, schuren uit 1996, 2005, 1980, 1993 en 1972:

1.000 m^2 ondergrond woning x €300/m^2	€ 300.000
woning en tuinaanleg	€ 375.000
1.550 m^2 ondergrond overig x €100/m^2	€ 155.000
circa 600 m^2 overige opstallen	€ 170.000 (€285/m^2)
	€1.000.000

Zoals hierboven reeds benoemd: bij alle genoemde objecten wordt de hoogste waarde ontleend aan het huidige gebruik. Ofwel: bij alle bebouwde objecten is de hierboven berekende waarde hoger dan de ruwe bouwgrondwaarde/complexwaarde op basis van het nieuwe plan à €28,50 per m^2. De waardeverdeling tussen de gronden en opstallen zijn een inschatting op basis van de beschikbare referenties en de waarnemingen vanaf de openbare weg. Een andere verdeling is ook mogelijk.

10.3. Inbrengwaarde per eigenaar

De inbrengwaarde per eigenaar bestaat uit

1) de waardering van diens ruwe bouwgrond op basis van de oppervlakte ruwe bouwgrond en een ruwe bouwgrondwaarde van €28,50 per m^2 plangebied plus
2) de waardering van diens bebouwde objecten.

Voor 1.294.630 m^2 plangebied inclusief de opstallen betreft dit een inbrengwaarde van

€52.463.358

Zegge: tweeënvijftig miljoen vierhonderddrieënzestigduizend driehonderdachtenvijftig euro.

Voor de berekening per eigenaar zie de bijlage 2, 'Rekenblad'.

10.4. Backtesting

Een deel van het plangebied is door ondergetekenden in 2023 getaxeerd voor een ander doel. Ten opzichte van die taxatie is er sprake van een iets hogere ruwe bouwgrondwaarde. In 2023 werd de ruwe bouwgrond getaxeerd op €28 per m^2. Ook de waarde van de bebouwde objecten wijkt nu iets af van de waardering uit 2023.

De afwijkende waarde wordt verklaard door een aantal zaken:

Ten tijde van de vorige taxatie was de vraag naar bedrijventerrein niet zo groot als heden en het aanbod van bedrijventerrein groter. De prijzen op de woningmarkt zijn sedert 2023 gestegen. Er is thans sprake van stijgende tendensen die van invloed zijn op de koopprijs die tot stand komt tussen een redelijk handelend koper en redelijk handelend verkoper. Dat geldt ook voor de ruwe bouwgrond nu de koper een inschatting moet maken van toekomstige verkoop van kavels in een onzekere markt.

Bovenstaande geeft aanleiding om de uitkomst van de taxatie uit 2023 (al dan niet gedeeltelijk) aan te passen.

Aldus gedaan in de maanden juli, augustus, september en november 2024.

De taxateurs:

ing. R.B.M. Vehof mr. S.G. van Hoogmoed RT

Bijlagen

1. kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024 (vanwege privacy niet toegevoegd).
2. rekenblad.
3. presentatie Ontwikkeling XL Businesspark 2, 26 maart 2024.
4. plausibiliteitsverklaring.

Eigenaarnr.	Eigendomnr.	PERCEELNUMMER	Som van SUM_Shape_Area	Som van getaxeerd (m2)	Som van bebouwd (m2)	Som van waardering bebouwd	Som van onbebouwd (m2)	Som van waardering onbebouwd	Som van inbrengwaarde
1	**1.1**		27.723	27.778	-		27.778	€ 791.673,00	€ 791.673,00
1	**1.2**		4.307	4.305			4.305	€ 122.692,50	€ 122.692,50
2	**2**	518	16.722	16.725	-		16.725	€ 476.662,50	€ 476.662,50
3	**3**	84	101.366	101.365	2.500	€ 850.000,00	98.865	€ 2.817.652,50	€ 3.667.652,50
4	**4**		8.355	8.360	2.550	€ 1.000.000,00	5.810	€ 165.585,00	€ 1.165.585,00
5	**5**		29.914	29.915	-		29.915	€ 852.577,50	€ 852.577,50
6	**6.1**	373	7.533	7.535	6.000	€ 350.000,00	1.535	€ 43.747,50	€ 393.747,50
6	**6.2**	474	16.039	16.035			16.035	€ 456.997,50	€ 456.997,50
7	**7**		32.366	32.385	-		32.385	€ 922.972,50	€ 922.972,50
8	**8**		46.124	46.147	-		46.147	€ 1.315.189,50	€ 1.315.189,50
9	**9**	475	1.493	1.495	1.495	€ 650.000,00	-	€ -	€ 650.000,00
10	**10.1**		3.334	3.335	-		3.335	€ 95.047,50	€ 95.047,50
10	**10.2**		75.819	75.820			75.820	€ 2.160.870,00	€ 2.160.870,00
11	**11**		485	485	485	€ 375.000,00	-	€ -	€ 375.000,00
12	**12**		27.244	27.245	2.155	€ 565.000,00	25.090	€ 715.065,00	€ 1.280.065,00
13	**13**		14.997	14.995	2.000	€ 1.100.000,00	12.995	€ 370.357,50	€ 1.470.357,50
14	**14**		2.995	2.995	2.000	€ 1.000.000,00	995	€ 28.357,50	€ 1.028.357,50
15	**15**		14.984	14.990	2.000	€ 800.000,00	12.990	€ 370.215,00	€ 1.170.215,00
16	**16.1**		28.262	28.255	17.250	€ 2.180.000,00	11.005	€ 313.642,50	€ 2.493.642,50
16	**16.2**		20	20			20	€ 570,00	€ 570,00
17	**17.1**		4.400	4.480	2.000	€ 525.000,00	2.480	€ 70.680,00	€ 595.680,00
17	**17.2**		3.805	3.832			3.832	€ 109.212,00	€ 109.212,00
18	**18**		43.086	43.090	7.500	€ 800.000,00	35.590	€ 1.014.315,00	€ 1.814.315,00
19	**19**	5844	165	165			165	€ 4.702,50	€ 4.702,50
20	**20**		92.091	92.110	10.270	€ 1.400.000,00	81.840	€ 2.332.440,00	€ 3.732.440,00
21	**21**	13	58	80			80	€ 2.280,00	€ 2.280,00
22	**22**	32	297	295			295	€ 8.407,50	€ 8.407,50
23	**23**	521	9.728	9.730			9.730	€ 277.305,00	€ 277.305,00
24	**24**	505	3.992	3.990	2.500	€ 350.000,00	1.490	€ 42.465,00	€ 392.465,00
25	**25**	506	2.888	2.890	2.500	€ 725.000,00	390	€ 11.115,00	€ 736.115,00
26	**26**		31.772	31.770			31.770	€ 905.445,00	€ 905.445,00
27	**27.1**		44.482	44.480	-		44.480	€ 1.267.680,00	€ 1.267.680,00
27	**27.2**		58.115	58.120			58.120	€ 1.656.420,00	€ 1.656.420,00
28	**28**		28.336	28.335	8.000	€ 900.000,00	20.335	€ 579.547,50	€ 1.479.547,50
29	**29.1**		4.147	4.190	2.205	€ 825.000,00	1.985	€ 56.572,50	€ 881.572,50
29	**29.2**		5.693	5.690	2.500	€ 775.000,00	3.190	€ 90.915,00	€ 865.915,00
30	**30**		47.454	48.197	2.800	€ 875.000,00	45.397	€ 1.293.814,50	€ 2.168.814,50
31	**31.1**		28.804	28.805	-		28.805	€ 820.942,50	€ 820.942,50
31	**31.2**		43.352	43.350			43.350	€ 1.235.475,00	€ 1.235.475,00
31	**31.3**		54.898	54.900			54.900	€ 1.564.650,00	€ 1.564.650,00
32	**32.1**		113.131	113.157	7.432	€ 900.000,00	105.725	€ 3.013.162,50	€ 3.913.162,50
32	**32.2**		34.343	34.345			34.345	€ 978.832,50	€ 978.832,50
32	**32.3**		3.248	3.250	300	€ 20.000,00	2.950	€ 84.075,00	€ 104.075,00
33	**33.1**		125.752	125.755	10.000	€ 1.350.000,00	115.755	€ 3.299.017,50	€ 4.649.017,50
33	**33.2**		35.454	35.454			35.454	€ 1.010.439,00	€ 1.010.439,00
34	**34.1**		221	221			221	€ 6.298,50	€ 6.298,50
34	**34.2**		1.424	1.424			1.424	€ 40.584,00	€ 40.584,00
34	**34.3**		1.555	1.555			1.555	€ 44.317,50	€ 44.317,50
34	**34.4**		1.565	1.565			1.565	€ 44.602,50	€ 44.602,50
34	**34.5**		7.659	7.655			7.655	€ 218.167,50	€ 218.167,50
34	**34.6**		1.567	1.565			1.565	€ 44.602,50	€ 44.602,50
Eindtotaal			**1.293.561**	**1.294.630**	**96.442**	**€ 18.315.000,00**	**1.198.188**	**€ 34.148.358,00**	**€ 52.463.358,00**

Gemeente Almelo

Ontwikkeling XL Businesspark 2

Informatieavond

26 maart 2024

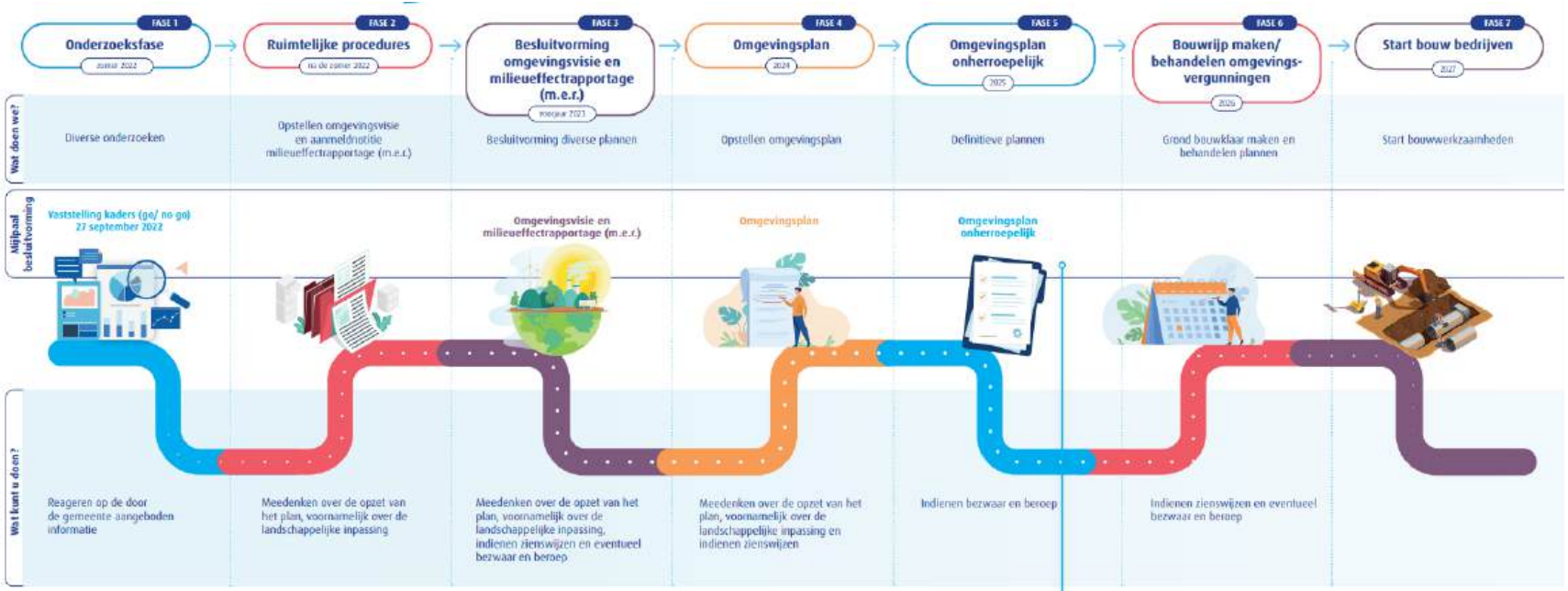
Agenda

1 Introductie (19.30 - 19.50 uur)
2 Presentatie schetsontwerp (19.50 - 20.30 uur)

Pauze (20.30 - 20,40 uur)

4 Vragen (20.40 - 21.20 uur)
5 Vervolg (21.20 - 21.30 uur)
6 Einde

Gemeente Almelo



Einde Wet voorkeursrecht gemeenten
(Wvg) 8 maart 2025

Toelichting op de routekaart

Tijdens het totale proces organiseren wij op meerdere momenten inloopbijeenkomsten en participatiemomenten. Daar gaan we u op verschillende manieren over informeren. Bewoners en belanghebbenden worden per brief uitgenodigd. Op www.almelo.nl/xlbusinesspark2 vindt u alle informatie over het project. Deze pagina houden wij actueel.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een langjarig proces dat we met elkaar gaan doorlopen. Er is veel inspraak. We streven naar een goede landschappelijke inpassing. De planning geeft de verwachting weer van dit moment. De planning is indicatief en onder voorbehoud. Vertraging bij het uitvoeren van onderzoeken en/of bij besluitvorming is van invloed op de planning.

Hoofdlijn planvorming

Op 8 maart 2025 loopt de Wvg af en vanaf dat moment dient het omgevingsplan de werking van de Wvg over te nemen. Om dit te bereiken zal de raad begin 2025 (januari/februari) het omgevingsplan moeten vaststellen. Dit biedt ook zekerheid voor u als omgeving.

Het ontwerp van het omgevingsplan zal na de zomer (oktober) ter inzage worden gelegd.

De milieueffectrapportage (mer) en het publiekrechtelijk kostenverhaal (voorheen GREX) zijn in het omgevingsplan geïntegreerd. De raad neemt volgende jaar één besluit.

Actualiteit: Voortgangsrapportage en NRD

Voortgangsrapportage (versie 1, maart 2024)

De voortgangsrapportage is een samenvatting van de resultaten van het afgelopen jaar. Over de voortgangsrapportage heeft geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Het is een discussienota, die breed wordt gedeeld. Het is de opmaat voor het omgevingsplan. Reacties op de voortgangsrapportage worden meegenomen in versie 2 en bij het opstellen van het omgevingsplan.

NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau)

Dit is de eerste formele stap in het proces naar het opstellen van een milieueffectrapportage (mer). Het document ligt ter inzage tot 16 april 2024. Iedere belanghebbende kan een zienswijze indienen. Deze worden gebundeld in een nota van zienswijzen en verwerkt in de mer. Er is geen beroep mogelijk.

Beide documenten zijn te vinden op de projectpagina van de gemeente Almelo (www.almelo.nl, zoeken op XL Businesspark 2). Op verzoek worden de documenten toegestuurd via de mail.

Voortgangsrapportage

Versie 1, maart 2024

Belangrijke onderwerpen

- Positie XL Businesspark 2 in Twente
- Verkeer
- Ecologie
- Stikstof (en gebiedsbescherming)
- Duurzaamheid (BREEAM)
- Water
- Stedenbouwkundige opzet (integrerend kader)
- Grondprijsadvies (en financiële analyse)
- Respons en reactie.

De voortgangsrapportage is een dynamisch document. Reacties en vervolgstudies worden verwerkt in versie 2 en uiteindelijk meegenomen in het omgevingsplan.

NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau)

In de NRD wordt het planvoornemen beschreven en wordt afgebakend welke mogelijke alternatieven of varianten mogelijk zijn. De NRD is voorgelegd aan de mer-commissie.

Reikwijdte staat voor:

De onderwerpen die de mer moet gaan bestrijken, waaronder mogelijke alternatieven en relevante milieuaspecten.

Detailniveau staat voor:

De vraag hoe uitgebreid en op welk schaalniveau de verschillende milieuaspecten in de mer onderzocht moeten worden.

XL Businesspark 2

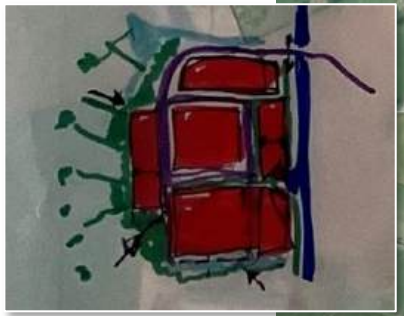
Presentatie van de stedenbouwkundige opzet

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Onze opgave

- Opstellen integraal stedenbouwkundige schets voor XL Businesspark 2
  - 75 ha uitgeefbaar
    - Maximaal 25% logistiek
    - Minimaal 75% high tech/ maakindustrie
    - Kavels minimaal 3 ha
    - Flexibiliteit
  - Zorgvuldige inpassing
    - Landschappelijke inpassing (zone ≥ 40m)
    - Verkleinen overlast omgeving (visuele en geluidhinder)
    - Mogelijkheid inpassing grondwal
  - Kadernota als basis

Schetsplan



Royal HaskoningDHV
Stedenbouwkundige schets Almelo XL2
Legenda
Uitgeefbaar terrein, verkaveling indicatief
Bebouwing indicatief
Rijbaan
Fietspad
wandelpad indicatief
Bomen/beplanting nieuw
Bomen bestaand
Meidoornhaag of vergelijkbaar op erfgrens
Bloemrijke grasland
Wadi
Watergang en waterpartij
Zoekgebied natuurcompensatie
Grondwal locatie indicatief
Landbouwontsluiting
Ontsluiting hulpdiensten
Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting
Ingrediënten versterken groenstructuur
18 maart 2024

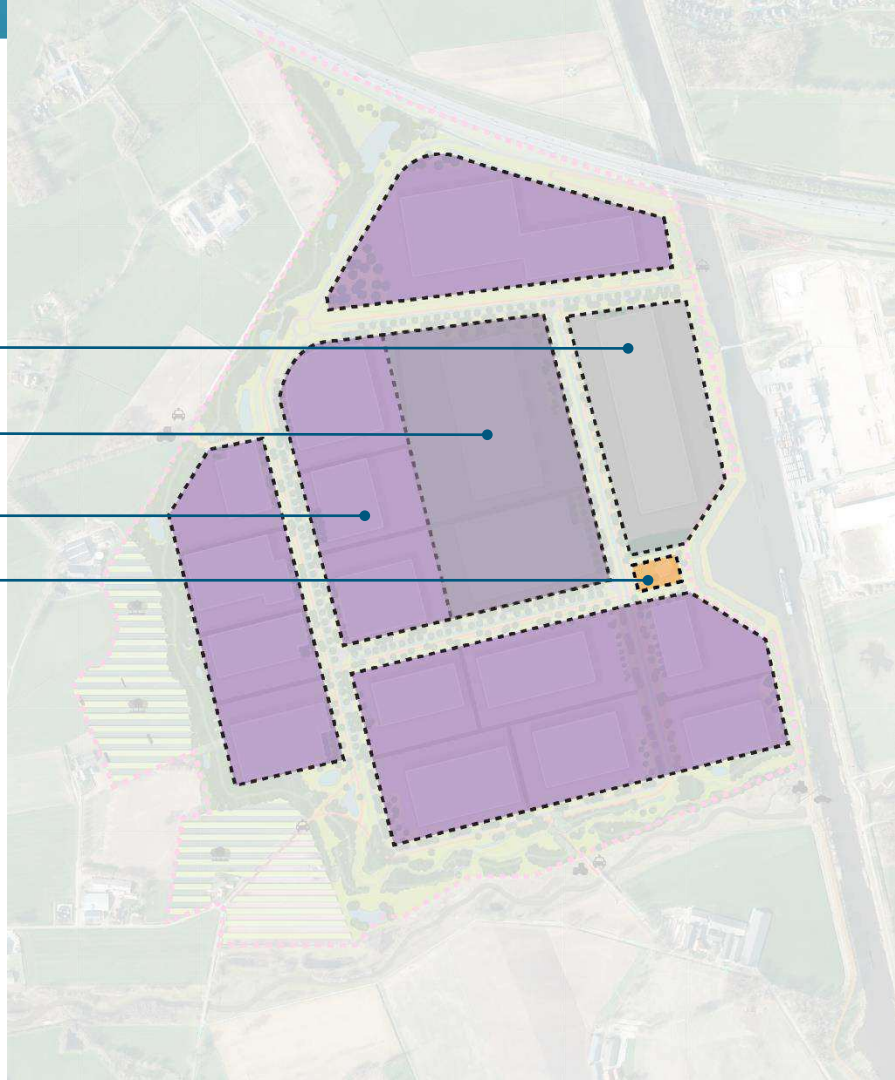
Profiel

25% logistiek

Logistiek of maakindustrie (incl. hightech)

75% maakindustrie (incl. hightech)

Collectieve voorziening



Bouwhoogtes

Ontsluiting

Ontsluiting XL2: via nieuwe brug en rotonde. Hoofdontsluiting als ringstructuur

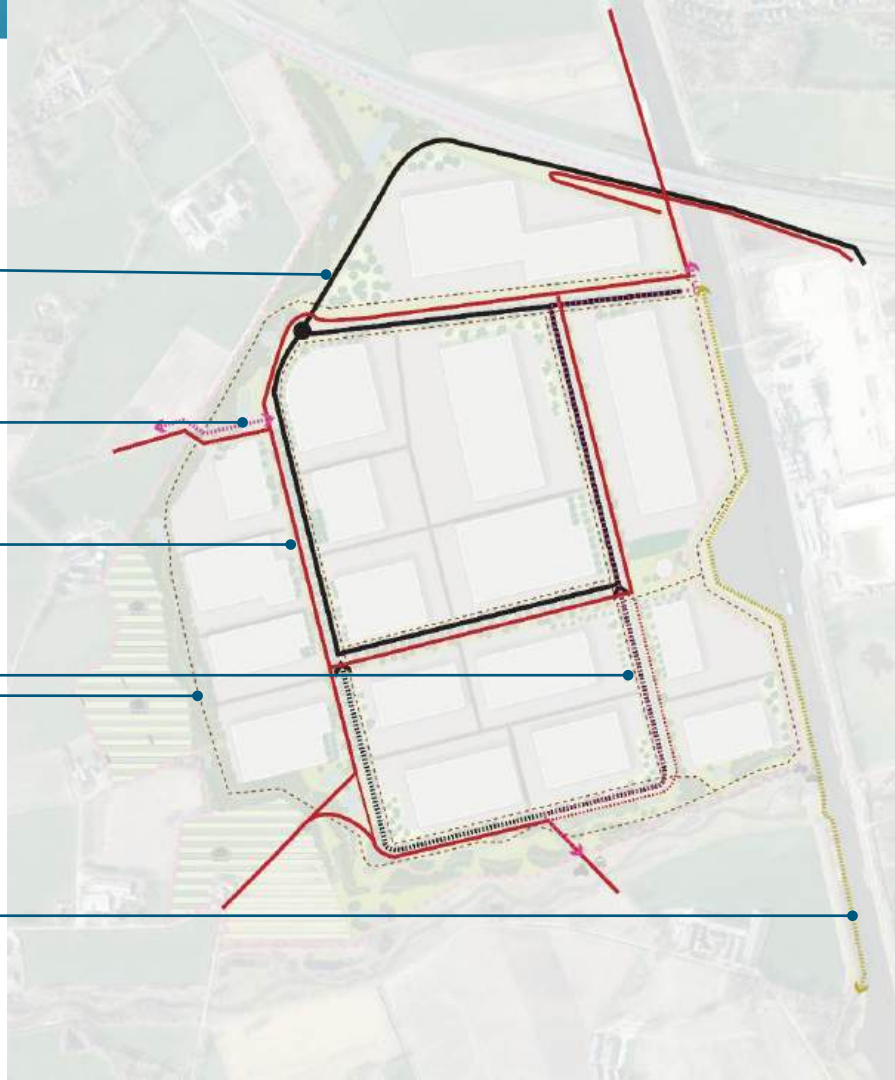
Landbouwverkeer over terrein; west-noord-zuid

Vrijliggende fietspaden op terrein. Aansluiting op omliggende routes

Wandelroutes langs hoofdstructuur en in de rand

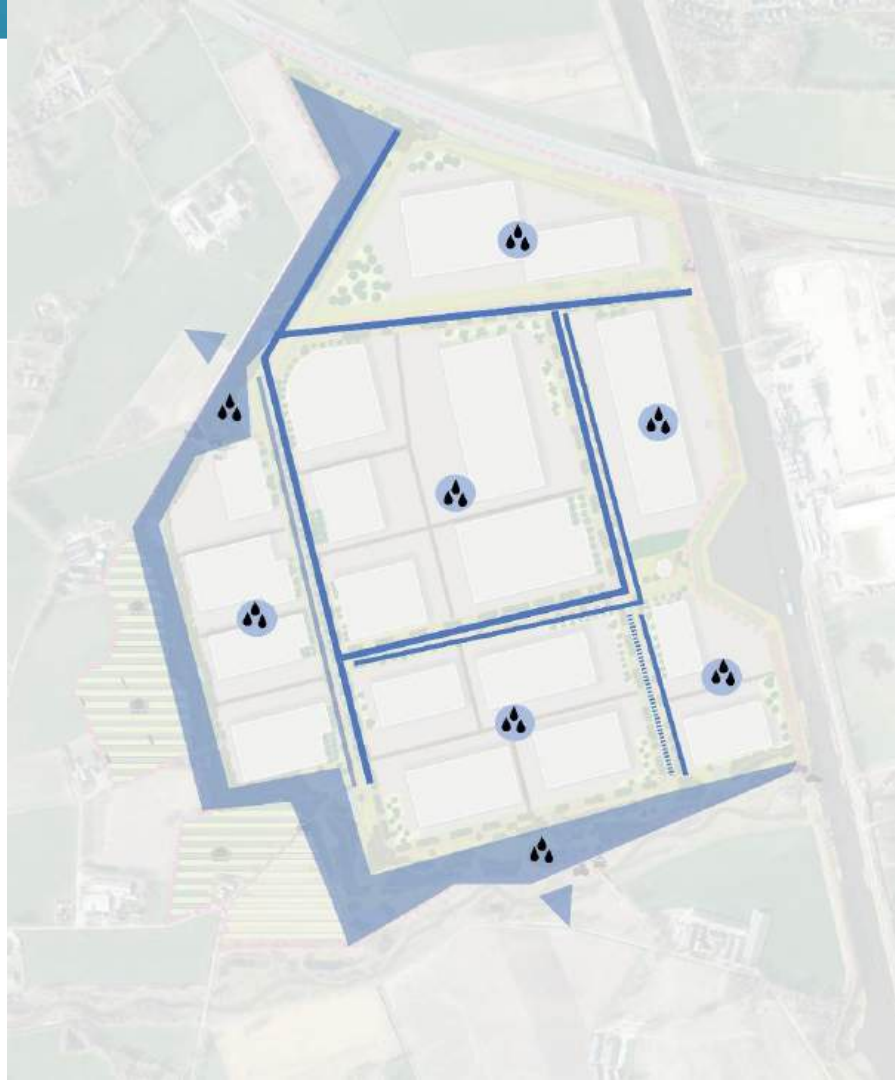
Hulpdiensten vanuit meerdere richtingen

Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting



Waterhuishouding

- 91 mm bui dient geborgen te worden
- 150 mm bui is doorgerekend (eis gesteld door BREEAM-systematiek)
- Hemelwaterberging zowel openbaar gebied als kavels
- Afvoer richting het westen of de Doorbraak (zuid)



Groenstructuur

- Klimaatadaptieve en gezonde werkomgeving
- Compensatie en mitigatie opgave ecologie
- Landschappelijke inpassing

- Groenblauwe dooradering en langs de randen
- Eisen aan kavels
- Optioneel landschapsversterking omliggend gebied

Profielopbouw

- 50m brede profielen op het terrein; ruimte voor infrastructuur, kabels & leidingen, waterberging en groen

Landschappelijke inpassing

De opgave

- Verkleinen overlast naar omgeving / landschappelijke inpassing
- Waterberging
- Mitigerende maatregelen / compensatie-opgave ecologie
- Recreatief medegebruik

Toolbox

- Maatwerk, “van buiten naar binnen”

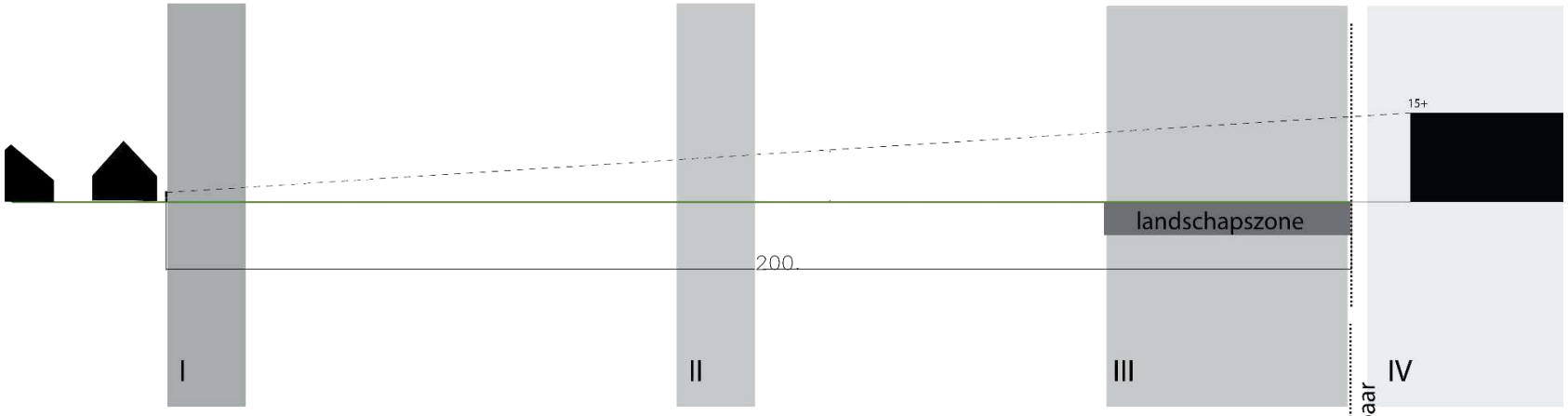
Maar ook:

- Landschapselementen in omgeving
- Uitgangspunten voor terrein zelf
- Bedrijfskavel en panden

Toolbox: (broek)bos, struweel, kruidenrijk grasland, retentie(vijver), wallen, medegebruik, herbestemming erven

Landschappelijke inpassing

4 zones voor landschappelijke inpassing



Ingrediënten zone1
- heg
- houtwal
- bosplantsoen

Ingrediënten zone2
- bosplantsoen
- houtwal
- solitair / bomenrij
- haag

Ingrediënten zone3
- grondlichaam 2,5m
- bosplantsoen
- bomen en struweel (naast poelen, wadi's, kruidenrijke grasland)

Ingrediënten zone 4
- kleur + materiaal gebouwen
- erfscheiding
- orientatie en organisatie kavel

Royal HaskoningDHV

Landschappelijke inpassing

Voldoende afscherming i.v.m. lichthinder vrachtwagens op brug

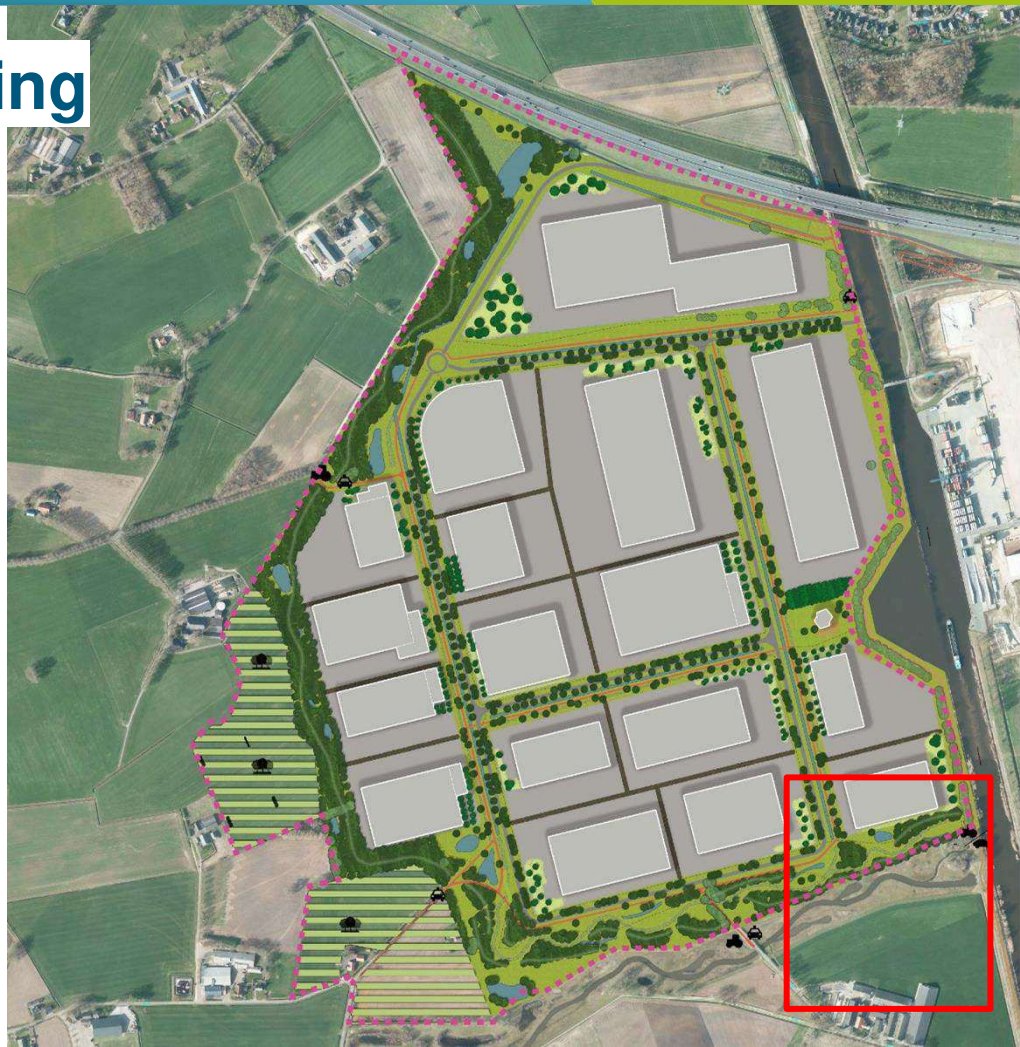
Geen strakke rand, maar aansluitend bij structuren kampenlandschap

Aandacht voor lichthinder bij aansluiting fiets-/ landbouwroutes

Compensatie opgave F&F

Overgangszone naar de Doorbraak

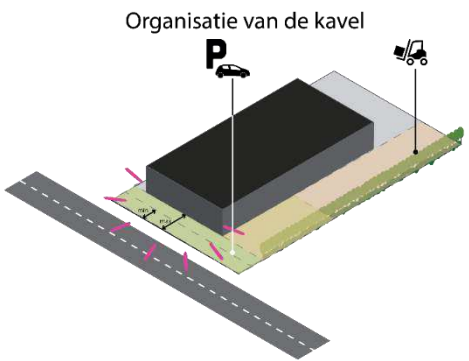
Landschappelijke inpassing

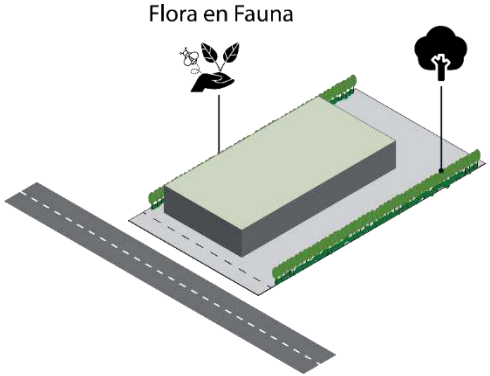


Landschappelijke inpassing

Organisatie van de kavel

- Representatieve deel naar openbare weg
- Parkeren aan voorzijde/zijkant bebouwing
- Laaddoc's aan zijkant bebouwing (eventueel voorzijde), niet naar omgeving
- Laden en lossen, keren en draaien op eigen terrein
- Eisen vanuit flora en fauna op kavelniveau
  - Inrichtingseisen, verlichting, compenserende maatregelen





Terughoudend met verlichting terrein, kavels en gebouwen, waaronder reclame-uitingen

Materiaal- en kleurgebruik gebouwen, vormgeving gevels

Landschappelijke inpassing / beeldkwaliteit

Vormgeving; heldere volumes afleesbare geleding

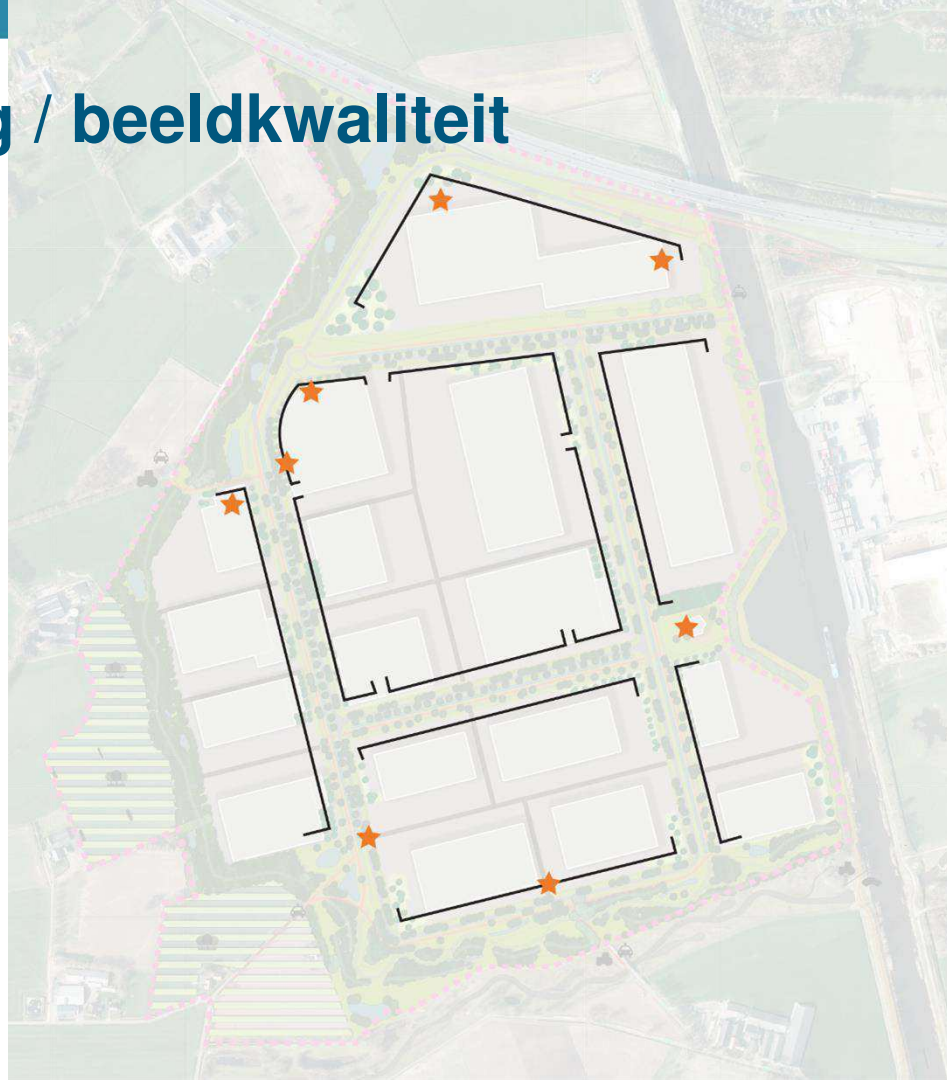
Materiaal en kleur; lichte grijstinten aan rand, matte materialen, 1 hoofdmateriaal, verfijning

Materiaal- en kleurgebruik, vormgeving gevels

Signing en reclame-uitingen integraal onderdeel ontwerp, op gevel

Royal HaskoningDHV

Landschappelijke inpassing / beeldkwaliteit

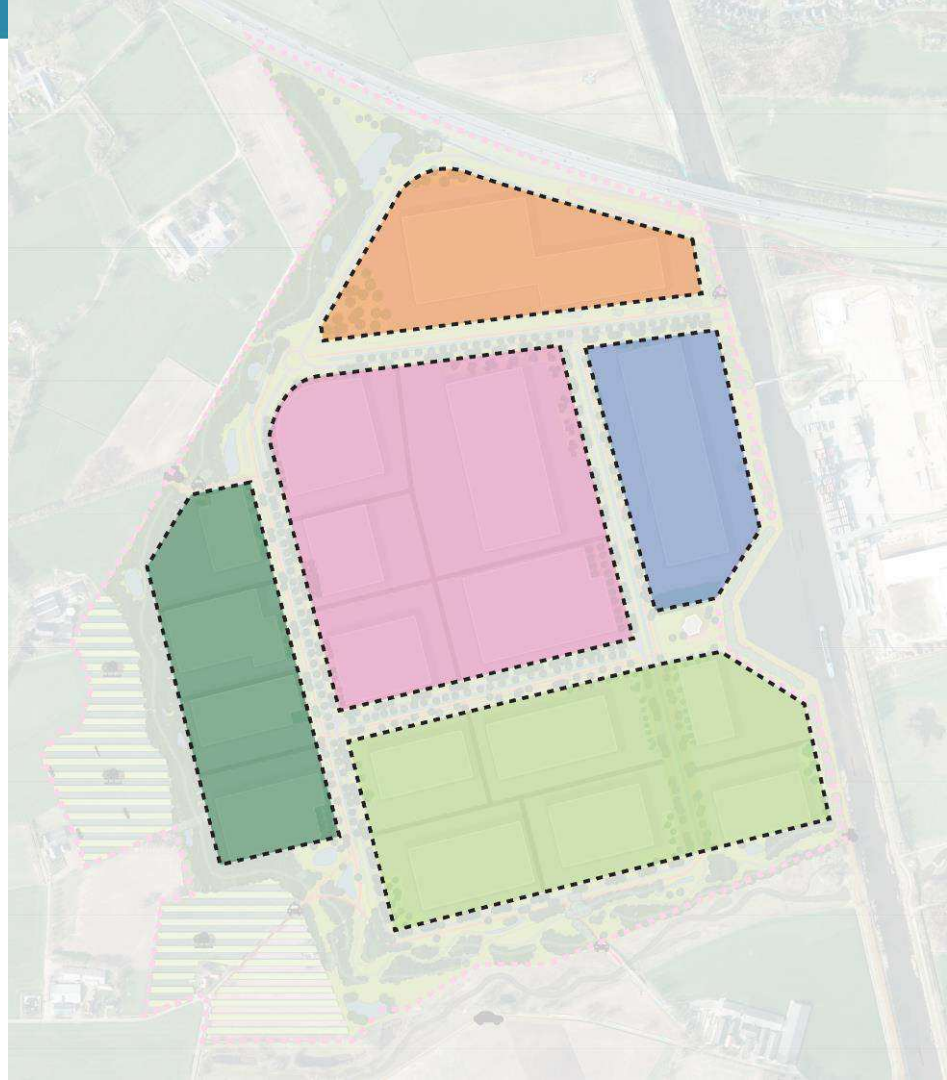


Materiaal- en kleurgebruik, vormgeving gevels

Orientatie en accenten

Beeldkwaliteit

5 deelgebieden



Vogelvlucht

Royal HaskoningDHV

Vervolg

- Presentatie inhoud ecologische onderzoeken
- Huiskamergesprekken
- Opstellen participatieplan gekoppeld aan ruimtelijke procedures (omgevingsplan, mer); b&w-besluit
- Update (detail-)planning
- Afronden onderzoeken en vervolgonderzoeken
- Frequent overleg met stake-holders
- Verwerken resultaten onderzoeken en reacties in versie 2 van de voortgangrapportage
- Opstellen conceptomgevingsplan
- Volgende informatiebijeenkomst medio mei

Gemeente Almelo

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

A.H. ter Keurs RT,

verbonden aan Prisma ERA Makelaars BV,

gevestigd te Delden,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met het registratienummer RT 264065749

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 8 november 2024 van het vastgoedobject:
   Inbrengwaarde "XL2" te Bornerbroek

   Kadastraal bekend zoals omschreven in de bijlage rekenblad van genoemd rapport.

   Getaxeerd door ing. R.B.M. Vehof, verbonden aan GROOND Rentmeesters BV, gevestigd te Ambt Delden en mr. S.G. van Hoogmoed RT verbonden aan Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V te Nijverdal te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde inbrengwaarde ten bedrage van € €52.463.358 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.
8. taxateur is ingeschreven in de kamer Wonen en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Hij is niet ingeschreven in het subregister Grootzakelijk Vastgoed. De totale som van de inbrengwaarde is meer dan € 5 miljoen euro. Het betreft echter – met name – de grondwaarde per m2 van ontwikkelingsvastgoed en daarnaast de waardering van bestaande opstallen naar huidig gebruik met een waarde van minder dan € 5 miljoen. Ondergetekende acht zich op basis van zijn ervaring en kennis dan ook in staat om deze taxatie uit te voeren;

Plaats en datum: Delden 15 november 2024

Naam controlerend taxateur: A.H. ter Keurs

Handtekening:

Bijlage 19 Sloopkostenraming

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 1 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	32,00	uur	135,00	€	**4.320,00**
	rupskraan 25 ton fundering	48,00	uur	135,00	€	**6.480,00**
	rupskraan zeven wooonblok	168,00	m3	8,00	€	**1.344,00**
	egaliseren met uitkomende grond	4,00	uur	135,00	€	**540,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	80,00	uur	55,00	€	**4.400,00**
	manuren bij kraan	32,00	uur	55,00	€	**1.760,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	550,00	ton	5,00	€	**2.750,00**
	zeefresidu	5,00	ton	10,00	€	**50,00**
					€	**-**
	BSA riet				€	**-**
	stort	15,00	ton	175,00	€	**2.625,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	15,00	ton	150,00	€	**2.250,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	15,00	ton	70,00	€	**1.050,00**
	Asbest				€	**-**
	kans op asbest in woning				€	**-**
	stelpost	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	600,00	€	**600,00**
	groen (hinderlijk voor sloop)				€	**-**
	stort	6,00	ton	70,00	€	**420,00**
					€	**-**
4	**Transport**	37,00	uur	95,00	€	**3.515,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	4,00	wkn	100,00	€	**400,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	250,00	€	**250,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	1.800,00	€	**1.800,00**
	AK,W&R	1,00	pst	3.500,00	€	**3.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	4,00	ton	-185,00	€	**740,00-**
	BKK grijs opnemen en afvoeren	713	m2	3	€	**2.139,00**
	TOTAAL excl. btw				€	**49.953,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum	12-7-2024
Opdrachtgever	gemeente Almelo
Werk	XL 2
calcnr.	**Breesegge 3 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	96,00	uur	135,00	€	**12.960,00**
	rupskraan 25 ton fundering	196,00	uur	135,00	€	**26.460,00**
	rupskraan zeven ondergrond bebouwing	1.620,00	m3	10,00	€	**16.200,00**
	egaliseren met uitkomende grond	80,00	uur	135,00	€	**10.800,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	196,00	uur	55,00	€	**10.780,00**
	manuren bij kraan	96,00	uur	55,00	€	**5.280,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	3.300,00	ton	5,00	€	**16.500,00**
	zeefresidu	20,00	ton	10,00	€	**200,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	2,00	ton	200,00	€	**400,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	41,00	ton	150,00	€	**6.150,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	21,00	ton	70,00	€	**1.470,00**
					€	**-**
	Asbest				€	**-**
	kans op asbest in woning	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	900,00	€	**900,00**
	Groen				€	**-**
	stort	12,00	ton	70,00	€	**840,00**
					€	**-**
4	**Transport**	140,00	uur	95,00	€	**13.300,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.200,00	€	**1.200,00**
	keten en toiletvoorziening	8,00	pst	100,00	€	**800,00**
	Klic melding en wekplannen	2,00	pst	650,00	€	**1.300,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	4.500,00	€	**4.500,00**
	AK,W&R	1,00	pst	10.500,00	€	**10.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	20,00	ton	-185,00	€	**3.700,00-**
	BKK prof stenen	6300	m2	3	€	**18.900,00**
	stelconplaten	2300	m2	-5	€	**11.500,00-**
	TOTAAL excl. btw.				€	**154.240,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 4 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	96,00	uur	135,00	€	**12.960,00**
	rupskraan 25 ton fundering	128,00	uur	135,00	€	**17.280,00**
	rupskraan shovel zeef ondergrond opstallen	24,00	uur	350,00	€	**8.400,00**
	egaliseren met uitkomende grond	16,00	uur	135,00	€	**2.160,00**
2	Manuren				€	-
	manuren strippen	88,00	uur	55,00	€	**4.840,00**
	manuren bij kraan	96,00	uur	55,00	€	**5.280,00**
					€	-
3	**Stoffenstromen**				€	-
	Puin				€	-
	stort	3.200,00	ton	5,00	€	**16.000,00**
	zeefresidu	26,00	ton	10,00	€	**260,00**
	asfalt afvoer	80,00	ton	20,00	€	**1.600,00**
	BSA dakleer				€	-
	stort	0,00	ton	200,00	€	-
					€	-
	BSA				€	-
	stort	42,00	ton	150,00	€	**6.300,00**
					€	-
	hout				€	-
	stort	55,00	ton	70,00	€	**3.850,00**
					€	-
	Asbest schuren van 2004				€	-
					€	-
					€	-
	inventarisatie	1,00	st	650,00	€	**650,00**
	groen				€	-
	stort	10,00	ton	70,00	€	**700,00**
					€	-
4	**Transport**	152,00	uur	95,00	€	**14.440,00**
					€	-
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.000,00	€	**1.000,00**
	keten en toiletvoorziening	6,00	pst	100,00	€	**600,00**
	Klic melding en wekplannen	2,00	pst	650,00	€	**1.300,00**
6	**Uitvoering**		pst	3.000,00	€	-
	AK,W&R	1,00	pst	8.000,00	€	**8.000,00**
					€	-
7	**Handel**				€	-
	ijzer		ton	-185,00	€	-
					€	-
	TOTAAL excl. btw.				€	**105.620,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 5**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	40,00	uur	135,00	€	**5.400,00**
	rupskraan 25 ton fundering	64,00	uur	135,00	€	**8.640,00**
	rupskraan zeven opp bebouwing	180,00	m3	9,00	€	**1.620,00**
	egaliseren met uitkomende grond	16,00	uur	135,00	€	**2.160,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	120,00	uur	55,00	€	**6.600,00**
	manuren bij kraan	40,00	uur	55,00	€	**2.200,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	750,00	ton	5,00	€	**3.750,00**
	zeefresidu	5,00	ton	10,00	€	**50,00**
					€	**-**
	BSA riet				€	**-**
	stort	15,00	ton	175,00	€	**2.625,00**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	4,00	ton	200,00	€	**800,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	20,00	ton	150,00	€	**3.000,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	15,00	ton	70,00	€	**1.050,00**
					€	**-**
	Asbest zal niet aanwezig zijn				€	**-**
	inventarisatie	1,00	st	500,00	€	**500,00**
	groen				€	**-**
	stort	6,00	ton	70,00	€	**420,00**
					€	**-**
4	**Transport**	50,00	uur	95,00	€	**4.750,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	3,00	pst	100,00	€	**300,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	1.800,00	€	**1.800,00**
	AK,W&R	1,00	pst	3.500,00	€	**3.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	3,00	ton	-185,00	€	**555,00-**
	BKK	400	pst	3	€	**1.200,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**50.960,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum	12-7-2024
Opdrachtgever	gemeente Almelo
Werk	XL 2
calcnr.	**Breesegge 7 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	24,00	uur	135,00	€	**3.240,00**
	rupskraan 25 ton fundering	32,00	uur	135,00	€	**4.320,00**
	rupskraan zeven bouwblok	90,00	m3	10,00	€	**900,00**
	egaliseren met uitkomende grond	4,00	uur	135,00	€	**540,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	32,00	uur	55,00	€	**1.760,00**
	manuren bij kraan	24,00	uur	55,00	€	**1.320,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	300,00	ton	5,00	€	**1.500,00**
	zeefresidu	5,00	ton	10,00	€	**50,00**
	asfalt teervrij	200,00	ton	20,00	€	**4.000,00**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort		ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	10,00	ton	150,00	€	**1.500,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	10,00	ton	70,00	€	**700,00**
					€	**-**
	Asbest				€	**-**
	kans op asbest	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	600,00	€	**600,00**
	Groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	31,00	uur	95,00	€	**2.945,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	3,00	pst	100,00	€	**300,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	1.100,00	€	**1.100,00**
	AK,W&R	1,00	pst	3.000,00	€	**3.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	2,00	ton	-185,00	€	**370,00-**
			pst		€	**-**
	TOTAAL excl. btw.				€	**38.905,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		27-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 9 Bornerbroek**

perceeldeel 25

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	74,00	uur	135,00	€	**9.990,00**
	rupskraan 25 ton fundering	105,00	uur	135,00	€	**14.175,00**
	rupskraan zeefbak ondergrond opstallen	631,00	m3	11,00	€	**6.941,00**
	egaliseren met uitkomende grond	8,00	uur	100,00	€	**800,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	66,00	uur	55,00	€	**3.630,00**
	manuren bij kraan	74,00	uur	55,00	€	**4.070,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	1.800,00	ton	5,00	€	**9.000,00**
	zeefresidu	15,00	ton	10,00	€	**150,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	38,00	ton	150,00	€	**5.700,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	52,00	ton	70,00	€	**3.640,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten veeschuren	945,00	m2	11,50	€	**10.867,50**
	stelp. asbest schuren en woning binnen	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	1.200,00	€	**1.200,00**
	groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	107,00	uur	95,00	€	**10.165,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.000,00	€	**1.000,00**
	keten en toiletvoorziening	6,00	pst	100,00	€	**600,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	4.500,00	€	**4.500,00**
	AK,W&R	1,00	pst	9.500,00	€	**9.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	10,00	ton	-185,00	€	**1.850,00-**
	paardebak en stapmolens zeven	1800	m2	3,5	€	**6.300,00**
	BKK	500	m2	3	€	**1.500,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**112.878,50**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		27-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 9 Bornerbroek**

perceeldeel 24

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	56,00	uur	135,00	€	**7.560,00**
	rupskraan 25 ton fundering	96,00	uur	135,00	€	**12.960,00**
	rupskraan zeefbak ondergrond opstallen	570,00	m3	11,00	€	**6.270,00**
	egaliseren met uitkomende grond	8,00	uur	100,00	€	**800,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	128,00	uur	55,00	€	**7.040,00**
	manuren bij kraan	56,00	uur	55,00	€	**3.080,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	1.700,00	ton	5,00	€	**8.500,00**
	zeefresidu	15,00	ton	10,00	€	**150,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	30,00	ton	150,00	€	**4.500,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	32,00	ton	70,00	€	**2.240,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten oudste schuur	495,00	m2	11,50	€	**5.692,50**
	stelp. asbest schuur en woning	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	900,00	€	**900,00**
	groen				€	**-**
	stort	2,00	ton	70,00	€	**140,00**
					€	**-**
4	**Transport**	92,00	uur	95,00	€	**8.740,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.000,00	€	**1.000,00**
	keten en toiletvoorziening	5,00	pst	100,00	€	**500,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	4.000,00	€	**4.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	8.000,00	€	**8.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	8,00	ton	-185,00	€	**1.480,00-**
	BKK	400	m2	3	€	**1.200,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**92.442,50**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Broekerveld 1-1a**

wat is er op de rest vh terrein aanwezig????

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	114,00	uur	135,00	€	**15.390,00**
	rupskraan 25 ton fundering	158,00	uur	135,00	€	**21.330,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstallen	500,00	m3	10,00	€	**5.000,00**
	egaliseren met uitkomende grond		uur	135,00	€	**-**
2	**Manuren**				€	**-**
	manuren strippen	268,00	uur	55,00	€	**14.740,00**
	manuren bij kraan	114,00	uur	55,00	€	**6.270,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	1.500,00	ton	5,00	€	**7.500,00**
	zeefresidu	12,00	ton	10,00	€	**120,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	10,00	ton	200,00	€	**2.000,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	57,00	ton	150,00	€	**8.550,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	47,00	ton	70,00	€	**3.290,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	kleine schuur	240,00	m2	11,50	€	**2.760,00**
	stelpost overige gebouwen	1,00	pst	20.000,00	€	**20.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	1.000,00	€	**1.000,00**
	groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	113,00	uur	95,00	€	**10.735,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.000,00	€	**1.000,00**
	keten en toiletvoorziening	8,00	pst	100,00	€	**800,00**
	Klic melding en wekplannen	2,00	pst	650,00	€	**1.300,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	4.000,00	€	**4.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	10,00	ton	-185,00	€	**1.850,00-**
	klinkers??????	300	pst	3	€	**900,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**135.185,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderdijk 11 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	64,00	uur	135,00	€	**8.640,00**
	rupskraan 25 ton fundering	80,00	uur	135,00	€	**10.800,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstallen	16,00	uur	150,00	€	**2.400,00**
	egaliseren met uitkomende grond	8,00	uur	135,00	€	**1.080,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	160,00	uur	55,00	€	**8.800,00**
	manuren bij kraan	72,00	uur	55,00	€	**3.960,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	500,00	ton	5,00	€	**2.500,00**
	zeefresidu	10,00	ton	10,00	€	**100,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	6,00	ton	200,00	€	**1.200,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	25,00	ton	150,00	€	**3.750,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	30,00	ton	70,00	€	**2.100,00**
					€	**-**
	asbest				€	**-**
	stelpost asbest binnen	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	900,00	€	**900,00**
	groen				€	**-**
	stort	25,00	ton	70,00	€	**1.750,00**
					€	**-**
4	**Transport**	117,00	uur	95,00	€	**11.115,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	800,00	€	**800,00**
	keten en toiletvoorziening	4,00	pst	100,00	€	**400,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	2.500,00	€	**2.500,00**
	AK,W&R	1,00	pst	5.500,00	€	**5.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	5,00	ton	-185,00	€	**925,00-**
	bkk	300	pst	4	€	**1.200,00**
	TOTAAL excl. btw				€	**79.220,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderdijk 12 en 12a Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	164,00	uur	135,00	€	**22.140,00**
	rupskraan 25 ton fundering	280,00	uur	135,00	€	**37.800,00**
	rupskraan zeef en shovel opstal zeven	40,00	uur	350,00	€	**14.000,00**
	egaliseren met uitkomende grond	24,00	uur	135,00	€	**3.240,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	212,00	uur	55,00	€	**11.660,00**
	manuren bij kraan	164,00	uur	55,00	€	**9.020,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	3.500,00	ton	5,00	€	**17.500,00**
	zeefresidu	48,00	ton	10,00	€	**480,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	92,00	ton	150,00	€	**13.800,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	88,00	ton	70,00	€	**6.160,00**
					€	**-**
	asbest		pst		€	**-**
	golfplaten	1.500,00	m2	11,00	€	**16.500,00**
	stelpost asbest binnen	1,00	pst	28.000,00	€	**28.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	1.500,00	€	**1.500,00**
	groen				€	**-**
	stort	10,00	ton	70,00	€	**700,00**
					€	**-**
4	**Transport**	206,00	uur	95,00	€	**19.570,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.500,00	€	**1.500,00**
	keten en toiletvoorziening	16,00	pst	100,00	€	**1.600,00**
	Klic melding en wekplannen	3,00	pst	650,00	€	**1.950,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	6.000,00	€	**6.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	16.000,00	€	**16.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	15,00	ton	-185,00	€	**2.775,00-**
	BKK	1500	m2	2	€	**3.000,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**229.345,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderdijk 14-14a Bornerbroek**

kuilvoerplaatsen ook opgenomen

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	200,00	uur	135,00	€	**27.000,00**
	rupskraan 25 ton fundering	360,00	uur	135,00	€	**48.600,00**
	rupskraan shovel zeef opstal ondergrond	80,00	uur	350,00	€	**28.000,00**
	egaliseren met uitkomende grond	40,00	uur	135,00	€	**5.400,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	240,00	uur	55,00	€	**13.200,00**
	manuren bij kraan	200,00	uur	55,00	€	**11.000,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	8.000,00	ton	5,00	€	**40.000,00**
	zeefresidu	100,00	ton	10,00	€	**1.000,00**
	asfalt (teervrij) oprit 1000 m2	375,00	ton	20,00	€	**7.500,00**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	90,00	ton	150,00	€	**13.500,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	100,00	ton	70,00	€	**7.000,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten	3.100,00	m2	11,00	€	**34.100,00**
	stelpost asbest binnen	1,00	pst		€	**28.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	2.000,00	€	**2.000,00**
	groen				€	**-**
	stort	25,00	ton	70,00	€	**1.750,00**
					€	**-**
4	**Transport**	380,00	uur	95,00	€	**36.100,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	2.000,00	€	**2.000,00**
	keten en toiletvoorziening	14,00	pst	100,00	€	**1.400,00**
	Klic melding en wekplannen	3,00	pst	650,00	€	**1.950,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	12.000,00	€	**12.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	22.000,00	€	**22.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	20,00	ton	-185,00	€	**3.700,00-**
	BKK	600	m2	3	€	**1.800,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**341.600,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderdijk 5 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	40,00	uur	135,00	€	**5.400,00**
	rupskraan 25 ton fundering	40,00	uur	135,00	€	**5.400,00**
	rupskraan zeven opp gesloopte opstal	100,00	m3	10,00	€	**1.000,00**
	egaliseren met uitkomende grond	8,00	uur	135,00	€	**1.080,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	48,00	uur	55,00	€	**2.640,00**
	manuren bij kraan	40,00	uur	55,00	€	**2.200,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	350,00	ton	5,00	€	**1.750,00**
	zeefresidu	3,00	ton	10,00	€	**30,00**
	asfaltverharding teervrij	65,00	ton	20,00	€	**1.300,00**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	3,00	ton	200,00	€	**600,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	20,00	ton	150,00	€	**3.000,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	25,00	ton	70,00	€	**1.750,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten				€	**-**
	verwijderen golfplaten oude loods	120,00	m2	15,00	€	**1.800,00**
	stelpost asbest overig	1,00	pst	5.000,00	€	**5.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	650,00	€	**650,00**
	groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	45,00	uur	95,00	€	**4.275,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	3,00	pst	100,00	€	**300,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	1.200,00	€	**1.200,00**
	AK,W&R	1,00	pst	3.400,00	€	**3.400,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	4,00	ton	-185,00	€	**740,00-**
					€	**-**
	TOTAAL excl. btw.				€	**43.535,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderdijk 7 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	144,00	uur	135,00	€	**19.440,00**
	rupskraan 25 ton fundering	208,00	uur	135,00	€	**28.080,00**
	rupskraan zeefbak ondergrond opstallen	737,00	m3	8,00	€	**5.896,00**
	egaliseren met uitkomende grond	16,00	uur	100,00	€	**1.600,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	192,00	uur	55,00	€	**10.560,00**
	manuren bij kraan	144,00	uur	55,00	€	**7.920,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	2.500,00	ton	5,00	€	**12.500,00**
	zeefresidu	20,00	ton	10,00	€	**200,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	3,00	ton	200,00	€	**600,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	50,00	ton	150,00	€	**7.500,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	65,00	ton	70,00	€	**4.550,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten veeschuren	1.300,00	m2	11,50	€	**14.950,00**
	stelp. asbest schuren en woning binnen	1,00	pst	25.000,00	€	**25.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	1.400,00	€	**1.400,00**
	groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	151,00	uur	95,00	€	**14.345,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	2.000,00	€	**2.000,00**
	keten en toiletvoorziening	10,00	pst	100,00	€	**1.000,00**
	Klic melding en wekplannen	3,00	pst	650,00	€	**1.950,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	5.000,00	€	**5.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	12.000,00	€	**12.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	6,00	ton	-185,00	€	**1.110,00-**
	BKK	1000	m2	2	€	**2.000,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**177.731,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum	12-7-2024
Opdrachtgever	gemeente Almelo
Werk	XL 2
calcnr.	**Hoeselderdijk 9 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	104,00	uur	135,00	€	**14.040,00**
	rupskraan 25 ton fundering	136,00	uur	135,00	€	**18.360,00**
	rupskraan zeven gesloopte opstallen	330,00	m3	8,00	€	**2.640,00**
	egaliseren met uitkomende grond	16,00	uur	135,00	€	**2.160,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	192,00	uur	55,00	€	**10.560,00**
	manuren bij kraan	104,00	uur	55,00	€	**5.720,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	1.100,00	ton	5,00	€	**5.500,00**
	zeefresidu	10,00	ton	10,00	€	**100,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	5,00	ton	200,00	€	**1.000,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	35,00	ton	150,00	€	**5.250,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	45,00	ton	70,00	€	**3.150,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten				€	**-**
	asbest schuur	210,00	m2	11,50	€	**2.415,00**
	stelpost asbest binnen opstallen	1,00	pst	12.000,00	€	**12.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	800,00	€	**800,00**
	groen voor de sloop hinderlijk				€	**-**
	stort	24,00	ton	70,00	€	**1.680,00**
					€	**-**
4	**Transport**	88,00	uur	95,00	€	**8.360,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.000,00	€	**1.000,00**
	keten en toiletvoorziening	8,00	pst	100,00	€	**800,00**
	Klic melding en wekplannen	2,00	pst	650,00	€	**1.300,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	3.000,00	€	**3.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	8.000,00	€	**8.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	4,00	ton	-185,00	€	**740,00-**
	BKK	550	m2	2	€	**1.100,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**108.195,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Hoeselderzijweg 1 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	24,00	uur	135,00	€	**3.240,00**
	rupskraan 25 ton fundering	24,00	uur	135,00	€	**3.240,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstal	8,00	uur	150,00	€	**1.200,00**
	egaliseren met uitkomende grond	4,00	uur	135,00	€	**540,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	32,00	uur	55,00	€	**1.760,00**
	manuren bij kraan	24,00	uur	55,00	€	**1.320,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	250,00	ton	5,00	€	**1.250,00**
	zeefresidu	8,00	ton	10,00	€	**80,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	10,00	ton	150,00	€	**1.500,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	15,00	ton	70,00	€	**1.050,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten oude loods		m2		€	**-**
					€	**-**
	inventarisatie		st		€	**-**
	groen				€	**-**
	stort	10,00	ton	70,00	€	**700,00**
					€	**-**
4	**Transport**	30,00	uur	95,00	€	**2.850,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	2,00	pst	100,00	€	**200,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	800,00	€	**800,00**
	AK,W&R	1,00	pst	1.600,00	€	**1.600,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	1,00	ton	-185,00	€	**185,00-**
			pst		€	**-**
	TOTAAL excl. btw.				€	**22.295,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Breesegge 12**

aanvullende prijs schuur overzijde

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	8,00	uur	135,00	€	**1.080,00**
	rupskraan 25 ton fundering	12,00	uur	135,00	€	**1.620,00**
	rupskraan zeven	4,00	m3	150,00	€	**600,00**
	egaliseren met uitkomende grond	4,00	uur	135,00	€	**540,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	4,00	uur	55,00	€	**220,00**
	manuren bij kraan	8,00	uur	55,00	€	**440,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	250,00	ton	5,00	€	**1.250,00**
	zeefresidu	4,00	ton	10,00	€	**40,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	5,00	ton	140,00	€	**700,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	8,00	ton	70,00	€	**560,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten	150,00	m2	11,50	€	**1.725,00**
	stelpost asbest	1,00	m2	5.000,00	€	**5.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	350,00	€	**350,00**
	groen				€	**-**
	stort	5,00	ton	70,00	€	**350,00**
					€	**-**
4	**Transport**	19,00	uur	95,00	€	**1.805,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	400,00	€	**400,00**
	keten en toiletvoorziening	1,00	pst	100,00	€	**100,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	700,00	€	**700,00**
	AK,W&R	1,00	pst	1.800,00	€	**1.800,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	2,00	ton	-185,00	€	**370,00-**
	stelconplaten		pst	-750	€	**-**
	TOTAAL				€	**19.560,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum	12-7-2024
Opdrachtgever	gemeente Almelo
Werk	XL 2
calcnr.	**Keursweg 2a en 2c Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	80,00	uur	135,00	€	**10.800,00**
	rupskraan 25 ton fundering	90,00	uur	135,00	€	**12.150,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstallen	16,00	uur	150,00	€	**2.400,00**
	egaliseren met uitkomende grond	8,00	uur	135,00	€	**1.080,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	102,00	uur	55,00	€	**5.610,00**
	manuren bij kraan	80,00	uur	55,00	€	**4.400,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	600,00	ton	5,00	€	**3.000,00**
	zeefresidu	6,00	ton	10,00	€	**60,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	27,00	ton	150,00	€	**4.050,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	45,00	ton	70,00	€	**3.150,00**
					€	**-**
	Asbest				€	**-**
	stelpost	1,00	pst	10.000,00	€	**10.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	650,00	€	**650,00**
	groen				€	**-**
	stort	4,00	ton	70,00	€	**280,00**
					€	**-**
4	**Transport**	53,00	uur	95,00	€	**5.035,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	500,00	€	**500,00**
	keten en toiletvoorziening	5,00	pst	100,00	€	**500,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	2.400,00	€	**2.400,00**
	AK,W&R	1,00	pst	4.500,00	€	**4.500,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	4,00	ton	-185,00	€	**740,00-**
	BKK	400	m2	3	€	**1.200,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**71.675,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Zomerdijk 1 Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	160,00	uur	135,00	€	**21.600,00**
	rupskraan 25 ton fundering	232,00	uur	135,00	€	**31.320,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstal	1.086,00	m3	10,00	€	**10.860,00**
	egaliseren met uitkomende grond	24,00	uur	135,00	€	**3.240,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	248,00	uur	55,00	€	**13.640,00**
	manuren bij kraan	160,00	uur	55,00	€	**8.800,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	2.600,00	ton	5,00	€	**13.000,00**
	zeefresidu	26,00	ton	10,00	€	**260,00**
	asfalt 1200 m2 teervrij	450,00	ton	20,00	€	**9.000,00**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	1,00	ton	200,00	€	**200,00**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	75,00	ton	150,00	€	**11.250,00**
					€	**-**
	Hout				€	**-**
	stort	105,00	ton	70,00	€	**7.350,00**
					€	**-**
	Asbest				€	**-**
	golfpplaten asbesthoudend	1.800,00	m2	11,00	€	**19.800,00**
	asbest binnen	1,00	pst	25.000,00	€	**25.000,00**
	inventarisatie	1,00	st	1.500,00	€	**1.500,00**
	groen				€	**-**
	stort	10,00	ton	70,00	€	**700,00**
					€	**-**
4	**Transport**	195,00	uur	95,00	€	**18.525,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	1.500,00	€	**1.500,00**
	keten en toiletvoorziening	10,00	pst	100,00	€	**1.000,00**
	Klic melding en wekplannen	2,00	pst	650,00	€	**1.300,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	8.000,00	€	**8.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	15.000,00	€	**15.000,00**
7	**Handel**					
	ijzer	10,00	ton	-185,00	€	**1.850,00-**
			pst		€	**-**
	TOTAAL excl. btw.				€	**220.995,00**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Zomerdijk 2 - 2a Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	248,00	uur	135,00	€	**33.480,00**
	rupskraan 25 ton fundering	528,00	uur	135,00	€	**71.280,00**
	rupskraan shovel zeef ondergrond opstallen	120,00	uur	350,00	€	**42.000,00**
	egaliseren met uitkomende grond	40,00	uur	135,00	€	**5.400,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	344,00	uur	55,00	€	**18.920,00**
	manuren bij kraan	248,00	uur	55,00	€	**13.640,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	10.500,00	ton	4,00	€	**42.000,00**
	zeefresidu	84,00	ton	10,00	€	**840,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	96,00	ton	140,00	€	**13.440,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	106,00	ton	70,00	€	**7.420,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten asbesthoudend	5.147,00	m2	10,50	€	**54.043,50**
	verwijderen golfplaten asbestvrij	1.320,00	m2	7,50	€	**9.900,00**
	inventarisatie	1,00	st	2.500,00	€	**2.500,00**
	groen				€	**-**
	stort	20,00	ton	70,00	€	**1.400,00**
					€	**-**
4	**Transport**	442,00	uur	95,00	€	**41.990,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	2.500,00	€	**2.500,00**
	keten en toiletvoorziening	25,00	pst	100,00	€	**2.500,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	2.500,00	€	**2.500,00**
6	**Uitvoering**	1,00	pst	14.000,00	€	**14.000,00**
	AK,W&R	1,00	pst	30.000,00	€	**30.000,00**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	25,00	ton	-185,00	€	**4.625,00-**
	prof klinkers	3100	pst	2	€	**6.200,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**411.328,50**

MEKELENKAMP
ADVIES & MANAGEMENT

Datum		12-7-2024
Opdrachtgever		gemeente Almelo
Werk		XL 2
calcnr.		**Zomerdijk 4 - 4a Bornerbroek**

post	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs		bedrag
	Machine uren					
1	rupskraan 25 ton bovenbouw	80,00	uur	135,00	€	**10.800,00**
	rupskraan 25 ton fundering	104,00	uur	135,00	€	**14.040,00**
	rupskraan zeven ondergrond opstallen	16,00	uur	150,00	€	**2.400,00**
	egaliseren met uitkomende grond	12,00	uur	135,00	€	**1.620,00**
2	Manuren				€	**-**
	manuren strippen	124,00	uur	55,00	€	**6.820,00**
	manuren bij kraan	80,00	uur	55,00	€	**4.400,00**
					€	**-**
3	**Stoffenstromen**				€	**-**
	Puin				€	**-**
	stort	1.035,00	ton	5,00	€	**5.175,00**
	zeefresidu	12,00	ton	10,00	€	**120,00**
					€	**-**
	BSA dakleer				€	**-**
	stort	0,00	ton	200,00	€	**-**
					€	**-**
	BSA				€	**-**
	stort	53,00	ton	150,00	€	**7.950,00**
					€	**-**
	hout				€	**-**
	stort	71,00	ton	70,00	€	**4.970,00**
					€	**-**
	asbest golfplaten		pst		€	**-**
	verwijderen golfplaten asbesthoudend	386,00	m2	11,50	€	**4.439,00**
	verwijderen golfplaten asbestvrij	360,00	m2	7,50	€	**2.700,00**
	inventarisatie	1,00	st	800,00	€	**800,00**
	groen				€	**-**
	stort	20,00	ton	70,00	€	**1.400,00**
					€	**-**
4	**Transport**	86,00	uur	95,00	€	**8.170,00**
					€	**-**
5	**Diversen**					
	afzettingen en rijplaten	1,00	pst	600,00	€	**600,00**
	keten en toiletvoorziening	5,00	pst	100,00	€	**500,00**
	Klic melding en wekplannen	1,00	pst	650,00	€	**650,00**
6	**Uitvoering**		pst		€	**-**
	AK,W&R		pst		€	**-**
					€	**-**
7	**Handel**				€	**-**
	ijzer	5,00	ton	-185,00	€	**925,00-**
	BKK	300	m2	3	€	**900,00**
	TOTAAL excl. btw.				€	**77.529,00**

Bijlage 20 Civieltechnische kostenraming

XL Businesspark 2

Raming obv SBS 2024

Openbare ruimte

d.d. 15-11-2024

Samenvatting

XL Businesspark 2

Opdrachtgever:

Onderdeel:

Werk	Nadere toelichting	Profiellengte	Prijs per m1	kosten totaal	Opmerkingen
Principeprofiel A	Profielbreedte 50m	1680 m1	3.349,82	€ 5.627.701,31	
Principeprofiel B	Profielbreedte 60m	664 m1	3.700,39	€ 2.457.057,15	
Principeprofiel C	Profielbreedte 22,40m	729 m1	2.153,25	€ 1.569.719,28	
Principeprofiel D	Profielbreedte 30m	250 m1	2.182,71	€ 545.677,29	
Rotonde				€ 240.360,00	*€ 10.440.515,02*
Faseringskosten van BRM --> WRM	10% van totaal v/d principeprofielkosten + rotonde			€ 0,00	*0%*
HWA kavelaansluitingen				€ 521.136,85	
RWA kavelaansluitingen				€ 340.004,44	
Inritten excl. dam				€ 90.795,99	
Inritten incl. dam (t.p.v. watergang en wadi)				€ 553.849,53	
Fiets-/voetgangersbruggen				€ 1.615.219,20	
Bruggen (Randzone)				€ 576.864,00	
Wandelpad (Randzone)	Profielbreedte 1,50m	2890 m1	173,36	€ 501.009,39	
Fietspaden (Randzone)	Profielbreedte 3,50m	745 m1	493,64	€ 367.761,32	
Fietsstraat (Randzone)	Profielbreedte 5,30m	745 m1	663,45	€ 494.273,00	
Fietsstraat (Kanaalzijde)		1400 m1	762,51	€ 1.067.516,88	
Duikers				€ 430.544,85	
Gemalen				€ 396.594,00	
Persleidingen (tbv riolering)				€ 816.082,29	
Bluswater				€ 1.775.239,41	
Opruimwerkzaamheden				€ 3.047.011,87	
Ophogen uitgeefbare kavels				€ 7.318.481,28	
Hagen				€ 97.159,52	
Randzone (groen en water)				€ 10.873.814,08	
XL Park 2 (Viaduct en bijbehorende infra)				€ 12.366.172,67	
Grondonderzoeken af te voeren grond (AP04)	10 onderzoeken			€ 15.000,00	
Slopen brug Hoeselderdijk				€ 500.000,00	
Markeringen				€ 50.000,00	
Bebordingen				€ 25.000,00	
Voorzieningen Gasunie-leidingen				€ 300.000,00	
Subtotaal werken				**€ 54.580.045,59**	
Bovenplanse kosten					
Calamiteitenontsluitingen				€ 715.671,90	
Aanpassingen XL Park 1				€ 1.138.705,50	
Compensatie retentie				€ 270.044,46	
Subtotaal bovenplanse kostem				**€ 2.124.421,86**	
Subtotaal				**€ 56.704.467,45**	
VAT-kosten		**0%**		**€ 0,00**	
Onvoorzien		**25%**		**€ 14.176.116,86**	
Totaal				**€ 70.880.584,31**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Principeprofiel A

Principeprofiel A

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet rijbaan, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	6	m3	6	€ 3,00	€ 18,00	
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Grond ontgraven uit cunet voetpad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	2	m3	2	€ 3,00	€ 6,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	11	m3	11	€ 2,00	€ 22,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	11	m3	11	€ 1,00	€ 11,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	11	m3	11	€ 10,00	€ 110,00	
Zand verwerken in cunet rijbaan, gem. 0,80m					1	m1	7	m3	7	€ 3,00	€ 21,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,10m					1	m1	4,5	m3	4,5	€ 3,00	€ 13,50	
Zand verwerken in cunet voetpad, gem. 1,10m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	14,5	m3	15	€ 15,00	€ 217,50	
Verdichten zand					1	m1	14,5	m3	15	€ 1,00	€ 14,50	
Rioolsleuf												
Grond ontgraven uit rioolsleuf (1 riool), zand					1	m1	1,8	m3	1,8	€ 3,00	€ 5,40	
Grond verwerken in rioolsleuf (1 riool), vrijgekomen zand					1	m1	1,6	m3	1,6	€ 3,00	€ 4,80	
Zand vervoeren naar depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 2,00	€ 0,40	
Zand verwerken in depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 1,00	€ 0,20	
Zand afvoeren uit depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 10,00	€ 2,00	
Bermen												
Grond verwerken in bermen, gem. 0,50m					1	m1	13	m3	8,5	€ 3,00	€ 25,50	
Leveren teelgrond					1	m1	13	m3	8,5	€ 20,00	€ 170,00	
Verdichten grond					1	m1	13	m3	8,5	€ 1,00	€ 8,50	
Diepspitten					1	m1	33	m2	23	€ 0,50	€ 11,50	
Watergang												
Grond ontgraven uit watergang, gem. 0,70m					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 3,00	€ 16,50	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 2,00	€ 11,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 1,00	€ 5,50	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 10,00	€ 55,00	
Zand ontgraven uit watergang, gem. 1,30m					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 3,00	€ 18,60	
Zand vervoeren naar depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 2,00	€ 12,40	
Zand verwerken in depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 1,00	€ 6,20	
Zand afvoeren uit depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 10,00	€ 62,00	
Wadi (2 wadi's)												
Grond ontgraven uit wadi, gem. 0,70m					1	m1	2	m3	2	€ 3,00	€ 6,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	2	m3	2	€ 2,00	€ 4,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	2	m3	2	€ 1,00	€ 2,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	2	m3	2	€ 10,00	€ 20,00	
Drainzand verwerken in wadi					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 3,00	€ 1,50	
Bomenzand verwerken in wadi					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 3,00	€ 1,50	
Leveren drainzand					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 20,00	€ 10,00	
Leveren bomenzand					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 60,00	€ 30,00	
Leidingwerk												
Lev./aanbr. VWA Beton ø300mm					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Lev./aanbr. VWA huisaansl. PVC ø200mm (25 m per aansluiting)				25	1	m1	0,02	st	0,5	€ 45,00	€ 22,50	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA inspectieput, beton 1000x1000					1	m1	0,02	st	0,02	€ 1.000,00	€ 20,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA Putafdekkingen, rond in asfalt (O-Linq systeem)					1	m1	1	st	0,02	€ 1.000,00	€ 20,00	
Lev./aanbr. VWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 900,00	€ 18,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA Putafdekkingen (op kavel)					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. Drainbuis ø125mm PP700 omhulling (tbv wadi-systeem, 2x)					1	m1	1	m1	1	€ 15,00	€ 15,00	
Lev./aanbr. Slok-op straatkolken, incl. kolkaansluitingen + prefab betonplaat					1	m1	0,1	st	0,02	€ 600,00	€ 12,00	1 st/50m1
Uitvoeren visuele inspectie VWA-riool					1	m1	1	m1	1	€ 2,00	€ 2,00	
Inmeten en verwerken revisie					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Treffen voorzieningen kabels en leidingen					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Tijdelijke voorzieningen afsluiten riool					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Bemaling												
Toepassen bemaling, incl. bijkomende maatregelen					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Verhardingen (Rijbaan)	Breedte	Dikte										
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	8,1	0,25			1	m1	8,1	m2	8,1	€ 9,00	€ 72,90	
Lev./aanbr. 1e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7,8	0,07			1	m1	1,365	ton	1,365	€ 70,00	€ 95,55	
Lev./aanbr. 2e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7	0,07			1	m1	1,225	ton	1,225	€ 70,00	€ 85,75	
Lev./aanbr. tussenlaag AC16 bind TL-B, 40mm	7	0,04			1	m1	0,700	ton	0,700	€ 80,00	€ 56,00	
Lev./aanbr. deklaag SMA-NL 11B, 35mm	7	0,035			1	m1	0,613	ton	0,613	€ 135,00	€ 82,69	
Lev./aanbr. kleeflagen					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Schoonmaken verhardingsoppervlakken					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Lev./aanbr. Trottoirbanden 180/200x200mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Verlaagde trottoirbanden 180/200x120mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Gootlaag	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 10,00	€ 10,00	
Verhardingen (Fietspad)												
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1	m1	3,5	m2	3,5	€ 32,50	€ 113,75	
Verhardingen (Voetpad)												
lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand					1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
lev./aanbr. dubbelklinker, Torino					1	m1	2	m2	2	€ 32,50	€ 65,00	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	5	m2	5	€ 0,80	€ 4,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	5	m2	5	€ 1,75	€ 8,75	
Inzaaien waditaluds (Solide: 3 kg/are)	2 wadi's				1	m1	8	m2	8	€ 1,00	€ 8,00	
Inzaaien wadibodem (Water Saver: 3,5 kg/are)	2 wadi's				1	m1	4	m2	4	€ 1,00	€ 4,00	
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Hoofd structuur)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 1.000,00	€ 200,00	2 st/10m1
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Losse structuur)					1	m1	0,12	st	0,12	€ 1.000,00	€ 120,00	3 st/25m1
Beplanting, bosplantsoen/heesters in teelaarde					1	m1	4	m2	4	€ 16,00	€ 64,00	
Onderhoud / nazorg gras (3 jaar)					1	m1	5	m2	5	€ 0,60	€ 3,00	
Onderhoud / nazorg bloemrijk gras (3 jaar)					1	m1	5	m2	5	€ 0,45	€ 2,25	
Onderhoud / nazorg gras waditaluds (3 jaar)					1	m1	8	m2	8	€ 0,45	€ 3,60	
Onderhoud / nazorg gras wadibodem (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 0,60	€ 2,40	
Onderhoud / nazorg bomen (3 jaar)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 100,00	€ 20,00	
Onderhoud / nazorg beplanting (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 33,75	€ 135,00	
Openbare verlichting												
Verlichting langs rijbaan (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Verlichting langs fietspad (5m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 2.800,00	€ 92,40	1 st/30m1
Verlichting langs voetpad (5m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 2.800,00	€ 92,40	1 st/30m1

Subtotaal		€ 2.787,34
Eenmalige kosten (EK)	5%	€ 139,37
Uitvoeringskosten (UK)	5%	€ 139,37
Algemene Kosten (AK)	6%	€ 167,24
Winst & Risico (W+R)	4%	€ 111,49
RAW-Bijdrage	0,15%	€ 5,02
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW		€ 3.349,82
kosten per m1		**€ 3.349,82**

Werk: XL park 2
Omschrijving Principeprofiel B

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Principeprofiel B												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet rijbaan, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	6	m3	6	€ 3,00	€ 18,00	
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Grond ontgraven uit cunet voetpad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	2	m3	2	€ 3,00	€ 6,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	11	m3	11	€ 2,00	€ 22,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	11	m3	11	€ 1,00	€ 11,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	11	m3	11	€ 10,00	€ 110,00	
Zand verwerken in cunet rijbaan, gem. 0,80m					1	m1	7	m3	7	€ 3,00	€ 21,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,10m					1	m1	4,5	m3	4,5	€ 3,00	€ 13,50	
Zand verwerken in cunet voetpad, gem. 1,10m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	14,5	m3	15	€ 15,00	€ 217,50	
Verdichten zand					1	m1	14,5	m3	15	€ 1,00	€ 14,50	
Rioolsleuf												
Grond ontgraven uit rioolsleuf (1 riool), zand					1	m1	1,8	m3	1,8	€ 3,00	€ 5,40	
Grond verwerken in rioolsleuf (1 riool), vrijgekomen zand					1	m1	1,6	m3	1,6	€ 3,00	€ 4,80	
Zand vervoeren naar depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 2,00	€ 0,40	
Zand verwerken in depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 1,00	€ 0,20	
Zand afvoeren uit depot					1	m1	0,2	m3	0,2	€ 10,00	€ 2,00	
Bermen												
Grond verwerken in bermen, gem. 0,50m					1	m1	8,5	m3	13	€ 3,00	€ 39,00	
Leveren teelgrond					1	m1	8,5	m3	13	€ 20,00	€ 260,00	
Verdichten grond					1	m1	8,5	m3	13	€ 1,00	€ 13,00	
Diepspitten					1	m1	23	m2	33	€ 0,50	€ 16,50	
Watergang												
Grond ontgraven uit watergang, gem. 0,70m					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 3,00	€ 16,50	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 2,00	€ 11,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 1,00	€ 5,50	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 10,00	€ 55,00	
Zand ontgraven uit watergang, gem. 1,30m					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 3,00	€ 18,60	
Zand vervoeren naar depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 2,00	€ 12,40	
Zand verwerken in depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 1,00	€ 6,20	
Zand afvoeren uit depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 10,00	€ 62,00	
Wadi (2 wadi's)												
Grond ontgraven uit wadi, gem. 0,70m					1	m1	2	m3	2	€ 3,00	€ 6,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	2	m3	2	€ 2,00	€ 4,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	2	m3	2	€ 1,00	€ 2,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	2	m3	2	€ 10,00	€ 20,00	
Drainzand verwerken in wadi					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 3,00	€ 1,50	
Bomenzand verwerken in wadi					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 3,00	€ 1,50	
Leveren drainzand					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 20,00	€ 10,00	
Leveren bomenzand					1	m1	0,5	m3	0,5	€ 60,00	€ 30,00	
Leidingwerk												
Lev./aanbr. VWA Beton ø300mm					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Lev./aanbr. Drainbuis ø125mm PP700 omhulling (tbv wadi-systeem, 2x)					1	m1	1	m1	1	€ 15,00	€ 15,00	
Lev./aanbr. RWA huisaansl. PVC ø400mm op wadi (lengte per uitlegger is 62m)				62	1	m1	0,02	st	1,24	€ 60,00	€ 74,40	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA huisaansl. PVC ø200mm (lengte per uitlegger is 62m)				62	1	m1	0,02	st	1,24	€ 45,00	€ 55,80	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA inspectieput, beton 1000x1000					1	m1	0,02	st	0,02	€ 1.000,00	€ 20,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. PP Bezinkput ø800mm (tbv wadidrain-systeem en aansluiting RWA)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 800,00	€ 16,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen, rond in asfalt (O-Linq systeem)					1	m1	1	st	0,02	€ 1.000,00	€ 20,00	
Lev./aanbr. Putafdekkingen tbv PP Bezinkput, roosterdeksel					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. RWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 900,00	€ 18,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 900,00	€ 18,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen (op kavel)					1	m1	1	st	0,04	€ 475,00	€ 19,00	
Lev./aanbr. Slok-op straatkolken, incl. kolkaansluitingen + prefab betonplaat					1	m1	0,1	st	0,02	€ 600,00	€ 12,00	1 st/50m1
Uitvoeren visuele inspectie VWA-riool					1	m1	1	m1	1	€ 2,00	€ 2,00	
Inmeten en verwerken revisie					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Treffen voorzieningen kabels en leidingen					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Tijdelijke voorzieningen afsluiten riool					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Bemaling												
Toepassen bemaling, incl. bijkomende maatregelen					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Verhardingen (Rijbaan)	Breedte	Dikte										
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	8,1	0,25			1	m1	8,1	m2	8,1	€ 9,00	€ 72,90	
Lev./aanbr. 1e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7,8	0,07			1	m1	1,365	ton	1,365	€ 70,00	€ 95,55	
Lev./aanbr. 2e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7	0,07			1	m1	1,225	ton	1,225	€ 70,00	€ 85,75	
Lev./aanbr. tussenlaag AC16 bind TL-B, 40mm	7	0,04			1	m1	0,700	ton	0,700	€ 80,00	€ 56,00	
Lev./aanbr. deklaag SMA-NL 11B, 35mm	7	0,035			1	m1	0,613	ton	0,613	€ 135,00	€ 82,69	
Lev./aanbr. kleeflagen					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Schoonmaken verhardingsoppervlakken					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Lev./aanbr. Trottoirbanden 180/200x200mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Verlaagde trottoirbanden 180/200x120mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Gootlaag	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 10,00	€ 10,00	
Verhardingen (Fietspad)												
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1	m1	3,5	m2	3,5	€ 32,50	€ 113,75	
Verhardingen (Voetpad)												
lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand					1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
lev./aanbr. dubbelklinker, Torino					1	m1	2	m2	2	€ 32,50	€ 65,00	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	10	m2	10	€ 0,80	€ 8,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	10	m2	10	€ 1,75	€ 17,50	
Inzaaien waditaluds (Solide: 3 kg/are)	2 wadi's				1	m1	8	m2	8	€ 1,00	€ 8,00	
Inzaaien wadibodem (Water Saver: 3,5 kg/are)	2 wadi's				1	m1	4	m2	4	€ 1,00	€ 4,00	
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Hoofd structuur)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 1.000,00	€ 200,00	2 st/10m1
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Losse structuur)					1	m1	0,12	st	0,12	€ 1.000,00	€ 120,00	3 st/25m1
Beplanting, bosplantsoen/heesters in teelaarde					1	m1	4	m2	4	€ 16,00	€ 64,00	
Onderhoud / nazorg gras (3 jaar)					1	m1	10	m2	10	€ 0,60	€ 6,00	
Onderhoud / nazorg bloemrijk gras (3 jaar)					1	m1	10	m2	10	€ 0,45	€ 4,50	
Onderhoud / nazorg gras waditaluds (3 jaar)					1	m1	8	m2	8	€ 0,45	€ 3,60	
Onderhoud / nazorg gras wadibodem (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 0,60	€ 2,40	
Onderhoud / nazorg bomen (3 jaar)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 100,00	€ 20,00	
Onderhoud / nazorg beplanting (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 33,75	€ 135,00	
Openbare verlichting												
Verlichting langs rijbaan (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Verlichting langs fietspad (5m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 2.800,00	€ 92,40	1 st/30m1
Verlichting langs voetpad (5m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 2.800,00	€ 92,40	1 st/30m1

Subtotaal		€ 3.079,04
Eenmalige kosten (EK)	5%	€ 153,95
Uitvoeringskosten (UK)	5%	€ 153,95
Algemene Kosten (AK)	6%	€ 184,74
Winst & Risico (W+R)	4%	€ 123,16
RAW-Bijdrage	0,15%	€ 5,54
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW		€ 3.700,39
	kosten per m1	**€ 3.700,39**

Werk: XL park 2
Omschrijving Principeprofiel C

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Principeprofiel C												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet rijbaan, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	6	m3	6	€ 3,00	€ 18,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	6	m3	6	€ 2,00	€ 12,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	6	m3	6	€ 1,00	€ 6,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	6	m3	6	€ 10,00	€ 60,00	
Zand verwerken in cunet rijbaan, gem. 0,80m					1	m1	7	m3	7	€ 3,00	€ 21,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	7	m3	7	€ 15,00	€ 105,00	
Verdichten zand					1	m1	7	m3	7	€ 1,00	€ 7,00	
Bermen												
Grond verwerken in bermen, gem. 0,50m					1	m1	5	m3	5	€ 3,00	€ 15,00	
Leveren teelgrond					1	m1	5	m3	5	€ 20,00	€ 100,00	
Verdichten grond					1	m1	5	m3	5	€ 1,00	€ 5,00	
Diepspitten					1	m1	12	m2	12	€ 0,50	€ 6,00	
Wadi (1 wadi)												
Grond ontgraven uit wadi, gem. 0,70m					1	m1	1	m3	1	€ 3,00	€ 3,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	1	m3	1	€ 2,00	€ 2,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	1	m3	1	€ 1,00	€ 1,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	1	m3	1	€ 10,00	€ 10,00	
Drainzand verwerken in wadi					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 3,00	€ 0,75	
Bomenzand verwerken in wadi					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 3,00	€ 0,75	
Leveren drainzand					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 20,00	€ 5,00	
Leveren bomenzand					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 60,00	€ 15,00	
Leidingwerk												
Lev./aanbr. Drainbuis ø125mm PP700 omhulling (tbv wadi-systeem, 2x)					1	m1	1	m1	1	€ 15,00	€ 15,00	
Lev./aanbr. RWA huisaansl. PVC ø400mm op wadi (lengte per uitlegger is 62m)				62	1	m1	0,02	st	1,24	€ 60,00	€ 74,40	1 st/50m1
Lev./aanbr. PP Bezinkput ø800mm (tbv wadidrain-systeem en aansluiting RWA)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 800,00	€ 16,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen tbv PP Bezinkput, roosterdeksel					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. RWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 900,00	€ 18,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen (op kavel)					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. Slok-op straatkolken, incl. kolkaansluitingen + prefab betonplaat					1	m1	0,1	st	0,02	€ 600,00	€ 12,00	1 st/50m1
Inmeten en verwerken revisie					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Treffen voorzieningen kabels en leidingen					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Tijdelijke voorzieningen afsluiten riool					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Bemaling												
Toepassen bemaling, incl. bijkomende maatregelen					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Verhardingen (Rijbaan)	Breedte	Dikte										
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	8,1	0,25			1	m1	8,1	m2	8,1	€ 9,00	€ 72,90	
Lev./aanbr. 1e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7,8	0,07			1	m1	1,365	ton	1,365	€ 70,00	€ 95,55	
Lev./aanbr. 2e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7	0,07			1	m1	1,225	ton	1,225	€ 70,00	€ 85,75	
Lev./aanbr. tussenlaag AC16 bind TL-B, 40mm	7	0,04			1	m1	0,700	ton	0,700	€ 80,00	€ 56,00	
Lev./aanbr. deklaag SMA-NL 11B, 35mm	7	0,035			1	m1	0,613	ton	0,613	€ 135,00	€ 82,69	
Lev./aanbr. kleeflagen					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Schoonmaken verhardingsoppervlakken					1	m1	21,8	m2	21,8	€ 0,25	€ 5,45	
Lev./aanbr. Trottoirbanden 180/200x200mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Verlaagde trottoirbanden 180/200x120mm (incl. hulpstukken) op beton	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 40,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. Gootlaag	1 kant v/d rijbaan				1	m1	1	m1	1	€ 10,00	€ 10,00	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	2,5	m2	2,5	€ 0,80	€ 2,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	2,5	m2	2,5	€ 1,75	€ 4,38	
Inzaaien waditaluds (Solide: 3 kg/are)	1 wadi				1	m1	4	m2	4	€ 1,00	€ 4,00	
Inzaaien wadibodem (Water Saver: 3,5 kg/are)	1 wadi				1	m1	2	m2	2	€ 1,00	€ 2,00	
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Hoofd structuur)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 1.000,00	€ 200,00	2 st/10m1
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Losse structuur)					1	m1	0,12	st	0,12	€ 1.000,00	€ 120,00	3 st/25m1
Beplanting, bosplantsoen /heesters n teelaarde					1	m1	4	m2	4	€ 16,00	€ 64,00	
Onderhoud / nazorg gras (3 jaar)					1	m1	2,5	m2	2,5	€ 0,60	€ 1,50	
Onderhoud / nazorg bloemrijk gras (3 jaar)					1	m1	2,5	m2	2,5	€ 0,45	€ 1,13	
Onderhoud / nazorg gras waditaluds (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 0,45	€ 1,80	
Onderhoud / nazorg gras wadibodem (3 jaar)					1	m1	2	m2	2	€ 0,60	€ 1,20	
Onderhoud / nazorg bomen (3 jaar)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 100,00	€ 20,00	
Onderhoud / nazorg beplanting (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 33,75	€ 135,00	
Openbare verlichting												
Verlichting langs rijbaan (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Subtotaal											€ 1.791,69	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 89,58	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 89,58	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 107,50	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 71,67	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 3,23	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											€ 2.153,25	
	kosten per m1								**€ 2.153,25**			

Werk: XL park 2
Omschrijving Principeprofiel D

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Principeprofiel D												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet fietsstraat, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	4	m3	4	€ 3,00	€ 12,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	4	m3	4	€ 2,00	€ 8,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	4	m3	4	€ 1,00	€ 4,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	4	m3	4	€ 10,00	€ 40,00	
Zand verwerken in cunet fietsstraat, gem. 0,80m					1	m1	4,5	m3	4,5	€ 3,00	€ 13,50	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	4,5	m3	5	€ 15,00	€ 67,50	
Verdichten zand					1	m1	4,5	m3	5	€ 1,00	€ 4,50	
Bermen												
Grond verwerken in bermen, gem. 0,50m					1	m1	5	m3	5	€ 3,00	€ 15,00	
Leveren teelgrond					1	m1	5	m3	5	€ 20,00	€ 100,00	
Verdichten grond					1	m1	5	m3	5	€ 1,00	€ 5,00	
Diepspitten					1	m1	13,5	m2	14	€ 0,50	€ 6,75	
Watergang												
Grond ontgraven uit watergang, gem. 0,70m					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 3,00	€ 16,50	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 2,00	€ 11,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 1,00	€ 5,50	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	5,5	m3	5,5	€ 10,00	€ 55,00	
Zand ontgraven uit watergang, gem. 1,30m					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 3,00	€ 18,60	
Zand vervoeren naar depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 2,00	€ 12,40	
Zand verwerken in depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 1,00	€ 6,20	
Zand afvoeren uit depot					1	m1	6,2	m3	6,2	€ 10,00	€ 62,00	
Wadi (1 wadi)												
Grond ontgraven uit wadi, gem. 0,70m					1	m1	1	m3	1	€ 3,00	€ 3,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	1	m3	1	€ 2,00	€ 2,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	1	m3	1	€ 1,00	€ 1,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	1	m3	1	€ 10,00	€ 10,00	
Drainzand verwerken in wadi					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 3,00	€ 0,75	
Bomenzand verwerken in wadi					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 3,00	€ 0,75	
Leveren drainzand					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 20,00	€ 5,00	
Leveren bomenzand					1	m1	0,25	m3	0,25	€ 60,00	€ 15,00	
Leidingwerk												
Lev./aanbr. Drainbuis ø125mm PP700 omhulling (tbv wadi-systeem, 2x)					1	m1	1	m1	1	€ 15,00	€ 15,00	
Lev./aanbr. RWA huisaansl. PVC ø400mm op wadi (lengte per uitlegger is 52m)				52	1	m1	0,02	st	1,04	€ 60,00	€ 62,40	1 st/50m1
Lev./aanbr. VWA huisaansl. PVC ø200mm (lengte per uitlegger is 52m)				52	1	m1	0,02	st	1,04	€ 45,00	€ 46,80	1 st/50m1
Lev./aanbr. PP Bezinkput ø800mm (tbv wadidrain-systeem en aansluiting RWA)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 800,00	€ 16,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen tbv PP Bezinkput, roosterdeksel					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. RWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	m1	0,02	st	0,02	€ 900,00	€ 18,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen (op kavel)					1	m1	1	st	0,02	€ 475,00	€ 9,50	
Lev./aanbr. Slok-op straatkolken, incl. kolkaansluitingen + prefab betonplaat					1	m1	0,1	st	0,02	€ 600,00	€ 12,00	1 st/50m1
Inmeten en verwerken revisie					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Treffen voorzieningen kabels en leidingen					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Tijdelijke voorzieningen afsluiten riool					1	m1	1	EUR	1	€ 5,00	€ 5,00	
Bemaling												
Toepassen bemaling, incl. bijkomende maatregelen					1	m1	1	m1	1	€ 50,00	€ 50,00	
Verhardingen (Fietsstraat)	Breedte	Dikte										
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	5,7	0,25			1	m1	5,7	m2	5,7	€ 9,00	€ 51,30	
Lev./aanbr. straatlaag, dik 50 mm					1	m1	5,4	m2	5,4	€ 7,50	€ 40,50	
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1	m1	3,5	m2	3,5	€ 32,50	€ 113,75	
Lev./aanbr. grasbeton 400 x 400 x 120 mm (breed 0,80m)	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	1,8	m2	1,8	€ 27,50	€ 49,50	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	1,25	m2	1,25	€ 0,80	€ 1,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	1,25	m2	1,25	€ 1,75	€ 2,19	
Inzaaien waditaluds (Solide: 3 kg/are)	1 wadi				1	m1	4	m2	4	€ 1,00	€ 4,00	
Inzaaien wadibodem (Water Saver: 3,5 kg/are)	1 wadi				1	m1	2	m2	2	€ 1,00	€ 2,00	
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Hoofd structuur)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 1.000,00	€ 200,00	2 st/10m1
Bomen, maat 20-25, incl. boompalen, boomband en gietrand (Losse structuur)					1	m1	0,12	st	0,12	€ 1.000,00	€ 120,00	3 st/25m1
Beplanting, bosplantsoen/heesters in teelaarde					1	m1	6	m2	6	€ 16,00	€ 96,00	
Onderhoud / nazorg gras (3 jaar)					1	m1	1,25	m2	1,25	€ 0,60	€ 0,75	
Onderhoud / nazorg bloemrijk gras (3 jaar)					1	m1	1,25	m2	1,25	€ 0,45	€ 0,56	
Onderhoud / nazorg gras waditaluds (3 jaar)					1	m1	4	m2	4	€ 0,45	€ 1,80	
Onderhoud / nazorg gras wadibodem (3 jaar)					1	m1	2	m2	2	€ 0,60	€ 1,20	
Onderhoud / nazorg bomen (3 jaar)					1	m1	0,2	st	0,2	€ 100,00	€ 20,00	
Onderhoud / nazorg beplanting (3 jaar)					1	m1	6	m2	6	€ 33,75	€ 202,50	
Openbare verlichting												
Verlichting langs fietsstraat (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Subtotaal											€ 1.816,20	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 90,81	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 90,81	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 108,97	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 72,65	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 3,27	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											€ 2.182,71	
	kosten per m1								**€ 2.182,71**			

Werk: XL park 2
Omschrijving Rotonde

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Rotonde												
Kosten aanleg rotonde (compleet) *Incl. grondwerk, rioleringen, verhardingen, etc.*					1	EUR	1		1	€ 200.000,00	€ 200.000,00	
Subtotaal											€ 200.000,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 10.000,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 10.000,00	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 12.000,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 8.000,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 360,00	

Werk: XL park 2
Omschrijving HWA kavelaansluitingen

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
HWA kavelaansluitingen												
AANSLUITING RECHTSTREEKS OP RETENTIE												
Toepassen bemaling					1	EUR	1		1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Voorzieningen tbv afdammen watergang					1	EUR	1		1	€ 750,00	€ 750,00	
Grond ontgraven (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 3,00	€ 150,00	
Grond aanvullen (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 3,00	€ 150,00	
Grond verdichten (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 2,00	€ 100,00	
Lev./aanbr. HWA PVC-buis ø500mm (25 m per aansluiting)					25	m1	1		25	€ 85,00	€ 2.125,00	
Lev./aanbr. HWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	st	1		1	€ 900,00	€ 900,00	
Lev./aanbr. HWA Putafdekking (op kavel)					1	st	1		1	€ 475,00	€ 475,00	
Lev./Aanbr. HWA Uitstroombak					1	st	1		1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
Lev./Aanbr. Laag schraal beton op talud en bodem					1	m3	1		1	€ 350,00	€ 350,00	
Lev./Aanbr. Taludbeton					1	m3	1		1	€ 350,00	€ 350,00	
Lev./Aanbr. Lijmmortel					0,5	m3	1		0,5	€ 300,00	€ 150,00	
Zetten natuursteen					10	m2	1		10	€ 35,00	€ 350,00	
Leveren natuursteen					3,90	ton	1		3,90	€ 50,00	€ 195,00	
Subtotaal											€ 8.545,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 427,25	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 427,25	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 512,70	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 341,80	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 15,38	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											€ 10.269,38	
	Uitgangspunten:											
	Aantal aansluitingen per ha			1,5								
	Totaal uitgeefbaar:			76,12	Ha						**€ 521.136,85**	
	Totaal aantal aansluitingen			51	st							

Werk: XL park 2
Omschrijving RWA kavelaansluitingen

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
RWA kavelaansluitingen												
AANSLUITING OP WADI (d.m.v. put met roosterdeksel)												
Toepassen bemaling					1	EUR	1		1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Grond ontgraven (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 3,00	€ 150,00	
Grond aanvullen (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 3,00	€ 150,00	
Grond verdichten (50 m3/aansluiting)					50	m3	1		50	€ 2,00	€ 100,00	
Lev./aanbr. RWA PVC ø400mm op wadi (25 m per aansluiting)					25	m1	1		25	€ 60,00	€ 1.500,00	
Lev./aanbr. RWA PP Bezinkput ø800mm (in wadi)					1	st	1		1	€ 800,00	€ 800,00	
Lev./aanbr. RWA inspectieput, beton 800x800 (op kavel)					1	st	1		1	€ 900,00	€ 900,00	
Lev./aanbr. RWA Putafdekking, normaal (op kavel)					1	st	1		1	€ 475,00	€ 475,00	
Lev./aanbr. RWA Putafdekking, rooster (in wadi)					1	st	1		1	€ 500,00	€ 500,00	
Subtotaal											€ 5.575,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 278,75	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 278,75	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 334,50	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 223,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 10,04	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											€ 6.700,04	

Uitgangspunten:

Aantal aansluitingen per ha	1,5	
Totaal uitgeefbaar:	76,12	Ha
Totaal aantal aansluitingen	51	st

€ 340.004,44

Werk: XL park 2
Omschrijving Inritten excl. dam

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Inritten excl. dam												
Hoeveelheden per inrit:												
Grond ontgraven uit cunet, teelgrond, gem. 0,70m					40	m2	0,7	m3	28	€ 3,00	€ 84,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					40	m2	0,7	m3	28	€ 2,00	€ 56,00	
Grond verwerken in depot					40	m2	0,7	m3	28	€ 1,00	€ 28,00	
Grond afvoeren uit depot					40	m2	0,7	m3	28	€ 10,00	€ 280,00	
Zand verwerken in cunet, gem. 0,70m					40	m2	0,7	m3	28	€ 3,00	€ 84,00	
Leveren zand voor zandbed					40	m2	0,7	m3	28	€ 15,00	€ 420,00	
Verdichten zand					40	m2	0,7	m3	28	€ 1,00	€ 28,00	
Lev./Aanbr. Ongebonden wegfundering					35	m2	1		35	€ 7,50	€ 262,50	
Lev./Aanbr. Straatlaag					35	m2	1		35	€ 2,50	€ 87,50	
Leverantie: OB 12x25					15	m1	1		15	€ 7,00	€ 105,00	
Aanbrengen: OB 12x25					15	m1	1		15	€ 13,00	€ 195,00	
Leverantie: OB 15x25					15	m1	1		15	€ 9,00	€ 135,00	
Aanbrengen: OB 15x25					15	m1	1		15	€ 13,00	€ 195,00	
Leverantie: verlaagde band					10	m1	1		10	€ 35,00	€ 350,00	
Aanbrengen: verlaagde band					10	m1	1		10	€ 22,50	€ 225,00	
Leverantie: inritverloopband					2	m1	1		2	€ 40,00	€ 80,00	
Aanbrengen: inritverloopband					2	m1	1		2	€ 22,50	€ 45,00	
Leverantie: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Torino					1350	st	1		1350	€ 0,55	€ 742,50	
Aanbrengen: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Torino					30	m2	1		30	€ 12,50	€ 375,00	
Subtotaal											€ 3.777,50	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 188,88	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 188,88	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 226,65	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 151,10	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 6,80	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											€ 4.539,80	
	Uitgangspunten:											
	Totaal inritten:	20	st								**€ 90.795,99**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Inritten incl. dam (t.p.v. watergang en wadi)

		ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Inritten incl. dam (t.p.v. watergang en wadi)													
Hoeveelheden per inrit:													
Grond ontgraven uit cunet, teelgrond, gem. 0,70m						310	m2	0,7	m3	217	€ 3,00	€ 651,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond						310	m2	0,7	m3	217	€ 2,00	€ 434,00	
Grond verwerken in depot						310	m2	0,7	m3	217	€ 1,00	€ 217,00	
Grond afvoeren uit depot						310	m2	0,7	m3	217	€ 10,00	€ 2.170,00	
Zand verwerken in cunet, gem. 0,70m						310	m2	0,7	m3	217	€ 3,00	€ 651,00	
Leveren zand voor zandbed						310	m2	0,7	m3	217	€ 15,00	€ 3.255,00	
Verdichten zand						310	m2	0,7	m3	217	€ 1,00	€ 217,00	
Lev./Aanbr. Ongebonden wegfundering						290	m2	1		290	€ 7,50	€ 2.175,00	
Lev./Aanbr. Straatlaag						290	m2	1		290	€ 2,50	€ 725,00	
Leverantie: OB 12x25						40	m1	1		40	€ 7,00	€ 280,00	
Aanbrengen: OB 12x25						40	m1	1		40	€ 13,00	€ 520,00	
Leverantie: OB 15x25						15	m1	1		15	€ 9,00	€ 135,00	
Aanbrengen: OB 15x25						15	m1	1		15	€ 13,00	€ 195,00	
Leverantie: verlaagde band						15	m1	1		15	€ 35,00	€ 525,00	
Aanbrengen: verlaagde band						15	m1	1		15	€ 22,50	€ 337,50	
Leverantie: inritverloopband						2	m1	1		2	€ 40,00	€ 80,00	
Aanbrengen: inritverloopband						2	m1	1		2	€ 22,50	€ 45,00	
Leverantie: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Torino						11025	st	1		11025	€ 0,55	€ 6.063,75	
Aanbrengen: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Torino						245	m2	1		245	€ 12,50	€ 3.062,50	
Leverantie: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Palermo						1575	st	1		1575	€ 0,55	€ 866,25	
Aanbrengen: BSV-betonstraatsteen KF 10 cm Novacolor Palermo						35	m2	1		35	€ 12,50	€ 437,50	
Subtotaal												€ 23.042,50	
Eenmalige kosten (EK)	5%											€ 1.152,13	
Uitvoeringskosten (UK)	5%											€ 1.152,13	
Algemene Kosten (AK)	6%											€ 1.382,55	
Winst & Risico (W+R)	4%											€ 921,70	
RAW-Bijdrage	0,15%											€ 41,48	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW												€ 27.692,48	
	Uitgangspunten:												
	Totaal inritten:	20	st									**€ 553.849,53**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Fiets-/voetgangersbruggen

		ontwerpbreedte		extra breedte		totale breedte		lengte trace		product lengte x breedte	eenheid		factor	eenheid	totale hoeveelheid		prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Fiets-/voetgangersbruggen																			
Uitgangspunten:																			
Lengte	16		m																
Breedte	3,5		m																
Lev./Aanbr. Fiets-voetgangersbrug Incl. engineering, leuningen, funeringen en landhoofden										56	m2		10	st	560	€	2.400,00	€ 1.344.000,00	
Subtotaal																		€ 1.344.000,00	
Eenmalige kosten (EK)		5%																€ 67.200,00	
Uitvoeringskosten (UK)		5%																€ 67.200,00	
Algemene Kosten (AK)		6%																€ 80.640,00	
Winst & Risico (W+R)		4%																€ 53.760,00	
RAW-Bijdrage		0,15%																€ 2.419,20	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW																		**€ 1.615.219,20**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Bruggen (Randzone)

		extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Bruggen (Randzone)												
Lev./Aanbr. Voetgangersbrug (composiet) verbijzonderd brugontwerp			2,5	10	2	st			0	€ 75.000,00	€ 150.000,00	
Incl. engineering, leuningen, funderingen en landhoofden												
Prijs per m2	€ 3.000,00											
Lev./Aanbr. Verkeersbrug (beton)			6	20	1	st			0	€ 330.000,00	€ 330.000,00	
Incl. engineering, leuningen, funderingen en landhoofden												
Prijs per m2	€ 2.750,00											
Subtotaal											€ 480.000,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 24.000,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 24.000,00	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 28.800,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 19.200,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 864,00	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 576.864,00**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Wandelpad (Randzone)

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte tracé	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Wandelpad (Randzone)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet voetpad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	1,25	m3	1,25	€ 3,00	€ 3,75	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	1,25	m3	1,25	€ 2,00	€ 2,50	
Grond verwerken in depot					1	m1	1,25	m3	1,25	€ 1,00	€ 1,25	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	1,25	m3	1,25	€ 10,00	€ 12,50	
Zand verwerken in cunet voetpad, gem. 0,70m					1	m1	2	m3	2	€ 3,00	€ 6,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	2	m3	2	€ 15,00	€ 30,00	
Verdichten zand					1	m1	2	m3	2	€ 1,00	€ 2,00	
Verhardingen (halfverharding)												
lev./aanbr. Halfverharding, Achterhoeks Padvast 0/14, 0,22m dik					1	m1	1,5	m1	1,5	€ 20,00	€ 30,00	
lev./aanbr. Halfverharding, Achterhoeks Padvast 0/6, 0,03m dik					1	m1	1,5	m1	1,5	€ 17,50	€ 26,25	
Subtotaal											€ 144,25	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 7,21	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 7,21	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 8,66	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 5,77	

Werk: XL park 2
Omschrijving Fietspaden (Randzone)

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Fietspaden (Randzone)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	3	m3	3	€ 2,00	€ 6,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	3	m3	3	€ 1,00	€ 3,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	3	m3	3	€ 10,00	€ 30,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,10m					1	m1	5	m3	5	€ 3,00	€ 15,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	5	m3	5	€ 15,00	€ 75,00	
Verdichten zand					1	m1	5	m3	5	€ 1,00	€ 5,00	
Verhardingen (Fietspad)												
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1	m1	3,5	m2	3,5	€ 32,50	€ 113,75	
Openbare verlichting												
Verlichting langs fietsstraat (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Subtotaal											€ 410,75	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 20,54	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 20,54	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 24,65	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 16,43	

Werk: XL park 2
Omschrijving Fietsstraat (Kanaalzijde)

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte tracé	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Fietsstraat (Kanaalzijde)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	3	m3	3	€ 2,00	€ 6,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	3	m3	3	€ 1,00	€ 3,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	3	m3	3	€ 10,00	€ 30,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,10m					1	m1	5	m3	5	€ 3,00	€ 15,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	5	m3	5	€ 15,00	€ 75,00	
Verdichten zand					1	m1	5	m3	5	€ 1,00	€ 5,00	
Verhardingen (Fietsstraat)												
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	6,1	0,25			1	m1	6,1	m2	6,1	€ 9,00	€ 54,90	
Lev./aanbr. 1e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	5,8	0,07			1	m1	1,015	ton	1,015	€ 70,00	€ 71,05	
Lev./aanbr. 2e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	5	0,07			1	m1	0,875	ton	0,875	€ 70,00	€ 61,25	
Lev./aanbr. tussenlaag AC16 bind TL-B, 40mm	5	0,04			1	m1	0,500	ton	0,500	€ 80,00	€ 40,00	
Lev./aanbr. deklaag SMA-NL 11B, 35mm, rood	5	0,035			1	m1	0,438	ton	0,438	€ 250,00	€ 109,38	
Lev./aanbr. kleeflagen					1	m1	15,8	m2	15,8	€ 0,25	€ 3,95	
Schoonmaken verhardingsoppervlakken					1	m1	15,8	m2	15,8	€ 0,25	€ 3,95	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	5	m2	5	€ 0,80	€ 4,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					1	m1	5	m2	5	€ 1,75	€ 8,75	
Onderhoud / nazorg gras (3 jaar)					1	m1	5	m2	5	€ 0,60	€ 3,00	
Onderhoud / nazorg bloemrijk gras (3 jaar)					1	m1	5	m2	5	€ 0,45	€ 2,25	
Openbare verlichting												
Verlichting langs fietsstraat (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Subtotaal											€ 634,48	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 31,72	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 31,72	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 38,07	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 25,38	

Werk: XL park 2
Omschrijving Fietsstraat (Randzone)

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Fietsstraat (Randzone)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	m1	1	EUR	1	€ 15,00	€ 15,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	m1	1	EUR	1	€ 10,00	€ 10,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	m1	1	EUR	1	€ 2,50	€ 2,50	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1	m1	3	m3	3	€ 3,00	€ 9,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					1	m1	3	m3	3	€ 2,00	€ 6,00	
Grond verwerken in depot					1	m1	3	m3	3	€ 1,00	€ 3,00	
Grond afvoeren uit depot					1	m1	3	m3	3	€ 10,00	€ 30,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,10m					1	m1	5	m3	5	€ 3,00	€ 15,00	
Leveren zand voor zandbed					1	m1	5	m3	5	€ 15,00	€ 75,00	
Verdichten zand					1	m1	5	m3	5	€ 1,00	€ 5,00	
Verhardingen (Fietsstraat)												
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	5,7	0,25			1	m1	5,7	m2	5,7	€ 9,00	€ 51,30	
Lev./aanbr. straatlaag, dik 50 mm					1	m1	5,4	m2	5,4	€ 7,50	€ 40,50	
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op zand	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	2	m1	2	€ 12,50	€ 25,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1	m1	3,5	m2	3,5	€ 32,50	€ 113,75	
Lev./aanbr. grasbeton 400 x 400 x 120 mm (breed 0,80m)	beide kanten v/d rijbaan				1	m1	1,8	m2	1,8	€ 27,50	€ 49,50	
Openbare verlichting												
Verlichting langs fietsstraat (6m)					1	m1	0,033	st	0,033	€ 3.000,00	€ 99,00	1 st/30m1
Subtotaal											€ 552,05	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 27,60	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 27,60	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 33,12	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 22,08	

Werk: XL park 2
Omschrijving Duikers

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Duikers												
Duikerverbindingen retenties												
Grondwerk, incl. verdichten en bemaling					1	EUR	1		1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Lev./Aanbr. Betonduiker ø800					750	m1	1		750	€ 150,00	€ 112.500,00	
Lev./Aanbr. Uitstroombak, incl. rooster					50	st	1		50	€ 3.000,00	€ 150.000,00	
Lev./Aanbr. Laag schraal beton op talud en bodem					50	m3	1		50	€ 350,00	€ 17.500,00	
Lev./Aanbr. Taludbeton					50	m3	1		50	€ 350,00	€ 17.500,00	
Lev./Aanbr. Lijmmortel					25	m3	1		25	€ 300,00	€ 7.500,00	
Zetten natuursteen					500	m2	1		500	€ 35,00	€ 17.500,00	
Leveren natuursteen					195	ton	1		195,00	€ 50,00	€ 9.750,00	
Oevervoorzining in duiker					25	st	1		25,00	€ 1.000,00	€ 25.000,00	
Uitgangspunten:												
Gerekend met 25 locaties a 30 m1												
Subtotaal											€ 358.250,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 17.912,50	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 17.912,50	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 21.495,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 14.330,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 644,85	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 430.544,85**	

Uitgangspunten:

Aantal duikers (locaties):	25	st
Duikerlengte per locatie:	30	m1

Werk: XL park 2
Omschrijving Calamiteitenontsluitingen

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Calamiteitenontsluitingen												
Aanrijroute 1, Hoeselderdijk					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
geringe aanpassingen ivm bestaande weg												
Aanrijroute 2, A35 vanuit Wierden				550	1	m2	1		550	€ 350,00	€ 192.500,00	
Nieuw aan te leggen asfaltweg												
Uitgangspunten (referentie is Wolbes Landen XL Park 1):												
Wegbreedte: 3,00 m met aan beide kanten 1 rij grasbeton												
250 mm hydraulisch menggranulaat												
70 mm AC 22 base OL-B												
50 mm AC 16 TL-B												
30 mm AC 8 surf DL-B												
TVKM- A35					1	EUR	1		1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Aanrijroute 3, Breesegge					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
geringe aanpassingen ivm bestaande weg												
Aanrijroute 4, over bestaand onderhoudspad XL Park 1				1140	1	m2	1		1140	€ 200,00	€ 228.000,00	
Nieuw aan te leggen weg van grasbeton												
Uitgangspunten (referentie is calamiteitenpad langs Heembouw):												
Wegbreedte: 4,00 m met aan beide kanten opsluitband 100x200												
250 mm menggranulaat												
50 mm straatlaag												
120 mm grasbeton 400 x 400 mm												
Aanrijroute 5, fietstunnel Twentepoort					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
geringe aanpassingen ivm bestaande weg												
Aanrijroute 6, via XL Park 1					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
geringe aanpassingen ivm bestaande weg												
Aanvullende maatregelen												
Slagbomen					1	EUR	1		1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
Bollards + aansturing					3	st	1		3	€ 25.000,00	€ 75.000,00	
Geleiderail A35					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Bebording					1	EUR	1		1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Subtotaal											€ 595.500,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 29.775,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 29.775,00	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 35.730,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 23.820,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 1.071,90	

Werk: XL park 2
Omschrijving Gemalen

		ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Gemalen													
Kosten voor gemalen													
Lev./Aanbr. Gemaal						1	st	1		1	€ 330.000,00	€ 330.000,00	
Uitgangspunten:													
Kosten op basis van gemaal XL Park 1 (XL Park 30)													
Kosten gemaal € 230.000,-- excl. UK/AK/WR													
Indexering 2019 naar 2022 is 29,5%. Eenheidsprijs wordt € 300.000,-- excl. UK/AK/WR													
Indexering naar 2024 is 10%													
Subtotaal												€ 330.000,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%											€ 16.500,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%											€ 16.500,00	
Algemene Kosten (AK)	6%											€ 19.800,00	
Winst & Risico (W+R)	4%											€ 13.200,00	
RAW-Bijdrage	0,15%											€ 594,00	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW												**€ 396.594,00**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Persleidingen (tbv riolering)

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Persleidingen (tbv riolering)												
Kosten voor persleidingen (incl. grondwerk)												
Lev./Aanbr. Persleiding buiten plangebied (2 leidingen)				1800	m		2		3600	€ 66,50	€ 239.400,00	
Lev./Aanbr. Persleiding in plangebied plangebied (1 leiding)				2100	m		1		2100	€ 66,50	€ 139.650,00	
Lev./Aanbr. Gestuurde boring RW35 (2 leidingen)				200	m		2		400	€ 300,00	€ 120.000,00	
Lev./Aanbr. Gestuurde boring Twentekanaal (2 leidingen)				300	m		2		600	€ 300,00	€ 180.000,00	
Uitgangspunten:												
Kosten op basis van persleidingen XL Park 1												
€ 50,-- per /m1 excl. UK/AK/WR												
Indexering 2013 naar 2022 is 33%. Eenheidsprijs wordt € 66,50 excl. UK/AK/WR												
Subtotaal											€ 679.050,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 33.952,50	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 33.952,50	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 40.743,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 27.162,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 1.222,29	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 816.082,29**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Bluswater

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Bluswater												
Kosten voor persleidingen tbv bluswater												
Lev./Aanbr. Persleiding tbv bluswater, incl. grondwerk					3323	m	1		3323	€ 73,15	€ 243.077,45	
(Lengte obv totaal lengte profielen A t/m D)												
Uitgangspunten:												
Kosten op basis van persleidingen XL Park 1												
€ 50,-- per /m1 excl. UK/AK/WR												
Indexering 2013 naar 2022 is 33%. Eenheidsprijs wordt € 66,50 excl. UK/AK/WR												
Indexering naar 2024 + 10%												
Kosten voor brandkranen (hydranten, incl. afsluiters voor en achter)												
Lev./aanbr. Diverse hulpstukken					22	st	11,00	st	244	€ 750,00	€ 182.765,00	
Lev./aanbr. Afsluiter + postindicator + switch					22	st	2,00	st	44	€ 4.000,00	€ 177.226,67	
Lev./aanbr. Hydrant (brandkraan)					22	st	1,00	st	22	€ 1.500,00	€ 33.230,00	
Lev./aanbr. Drukreduceer					22	st	1,00	st	22	€ 3.500,00	€ 77.536,67	
Lev./aanbr. Put 1000 x 1000 + putafdekking					22	st	1,00	st	22	€ 2.500,00	€ 55.383,33	
Lev./aanbr. Aanrijbeveiliging (recht en hoek)					22	st	4,00	st	89	€ 1.750,00	€ 155.073,33	
Grondwerk, incl. verdichten					22	st	1,00	st	22	€ 2.500,00	€ 55.383,33	
Bemaling					22	st	1,00	st	22	€ 1.500,00	€ 33.230,00	
Beproeven + spoelen					22	st	1,00	st	22	€ 500,00	€ 11.076,67	
Revisie					22	st	1,00	st	22	€ 500,00	€ 11.076,67	
Uitgangspunten:												
Gerekend met 1 stuk per 150 m1 van de totale profiellengte												
Kosten verharding rondom hydranten												
Grond ontgraven uit cunet, teelgrond, gem. 0,50m	20	0,5			22	st	10	m3	221,533	€ 3,00	€ 664,60	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					22	st	10	m3	221,533	€ 2,00	€ 443,07	
Grond verwerken in depot					22	st	10	m3	221,533	€ 1,00	€ 221,53	
Grond afvoeren uit depot					22	st	10	m3	221,533	€ 10,00	€ 2.215,33	
Zand verwerken in cunet, gem. 0,50m	20	0,5			22	st	10	m3	222	€ 3,00	€ 664,60	
Leveren zand voor zandbed					22	st	10	m3	222	€ 15,00	€ 3.323,00	
Verdichten zand					22	st	10	m3	222	€ 1,00	€ 221,53	
Lev./Aanbr. betonstraatstenen, voegstenen, rood	20				22	st	20	m2	443	€ 45,00	€ 19.938,00	
Vullen van voegen					22	st	20	m2	443	€ 20,00	€ 8.861,33	
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op beton	20				22	st	20	m1	443,067	€ 12,50	€ 5.538,33	
Uitgangspunten:												
Gerekend met 20 m2 per locatie												
Kosten voor pompinstallatie												
Kosten voor pompinstallatie					1	EUR	1		1	€ 400.000,00	€ 400.000,00	

Subtotaal		€ 1.477.150,45
Eenmalige kosten (EK)	5%	€ 73.857,52
Uitvoeringskosten (UK)	5%	€ 73.857,52
Algemene Kosten (AK)	6%	€ 88.629,03
Winst & Risico (W+R)	4%	€ 59.086,02
RAW-Bijdrage	0,15%	€ 2.658,87
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW		**€ 1.775.239,41**

Werk: XL park 2
Omschrijving Opruimwerkzaamheden

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factbr	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Opruimwerkzaamheden										
Diverse verharding, fundering- en milieukundige onderzoeken					1	EUR		€ 50.000,00	€ 50.000,00	
Schonen terrein					105	ha		€ 25,00	€ 2.625,00	
Maaien grasland					105	ha		€ 150,00	€ 15.750,00	
Frezen grasland					105	ha		€ 250,00	€ 26.250,00	
Maaien sloten					10500	m		€ 2,00	€ 21.000,00	
Opschonen sloten			29500 m2		10500	m		€ 2,00	€ 21.000,00	
Verw./Afv. duikers					120	m		€ 25,00	€ 3.000,00	div ø
Verw./Afv. raster					4000	m		€ 1,50	€ 6.000,00	zeer grof streetview
Verw./Afv. hekwerk, laag					350	m		€ 5,00	€ 1.750,00	
Verw./Afv. rasterhekwerk, hoog					410	m		€ 7,50	€ 3.075,00	
Verw./Afv. verharding/begroeiing rondom bebouwing					641	are		€ 1.000,00	€ 641.000,00	
Verw./Afv. bospercelen					56	are		€ 750,00	€ 42.000,00	
Verw./Afv. houtwallen/opstand					37	are		€ 750,00	€ 27.750,00	
Verw./Afv. bomen					664	st		€ 100,00	€ 66.400,00	div soorten en ø
Verw./Afv. stobben					664	st		€ 50,00	€ 33.200,00	div soorten en ø
Zagen asfaltverharding					200	m		€ 6,50	€ 1.300,00	
Opbreken/frezen asfaltverharding (teerhoudend)			3210 m		11500	m2		€ 5,00	€ 57.500,00	
Stortkosten teerhoudend asfalt					4313	ton		€ 45,00	€ 194.062,50	dikte 0,15
Verwijderen funderingslagen					14900	m2		€ 3,50	€ 52.150,00	dikte 0,20
Stortkosten funderingsmateriaal (teerhoudend)					5960	ton		€ 45,00	€ 268.200,00	
Verwijderen bermverharding (graskeien/bermbeton/inritten)			3850 m		2100	m2		€ 5,00	€ 10.500,00	
Stortkosten bermverharding					630	ton		€ 15,00	€ 9.450,00	beton dikte 0,12
Verwijderen betonstraatstenen (inritten)					500	m2		€ 5,00	€ 2.500,00	
Stortkosten betonstraatsteen					100	ton		€ 15,00	€ 1.500,00	
Verwijderen puin/halfverharding					1000	m2		€ 4,00	€ 4.000,00	
Stortkosten puin/halfverharding					300	ton		€ 45,00	€ 13.500,00	
Verw./Afv. bochtbeschermingsblokken					16	st		€ 6,00	€ 96,00	
Dempen sloot (2.5 m3/m), incl verdichten					26250	m3		€ 5,00	€ 131.250,00	
Leveren zand					26250	m3		€ 15,00	€ 393.750,00	
Verw./Afv. K+L hoofdtrace 2 zijdig rijbaan					2600	m		€ 40,00	€ 104.000,00	alleen verw bestaand
Verw./Afv. K+L hoofdtrace 1 zijde rijbaan/vrijliggend					1550	m		€ 20,00	€ 31.000,00	alleen verw bestaand
Verw./Afv. K+L huisaansluitingen					6700	m		€ 20,00	€ 134.000,00	alleen verw bestaand
Verw./Afv. Persleiding, incl. grondwerk					2700	m		€ 20,00	€ 54.000,00	
Verw./Afv. Huisaansluiting					1000	m		€ 20,00	€ 20.000,00	
Verw./Afv. Inspectieputten					32	st		€ 150,00	€ 4.800,00	
Verw./Afv. Pompputten					15	st		€ 150,00	€ 2.250,00	
Verw./Afv. drukrioolkasten (CVK)					3	st		€ 150,00	€ 450,00	alleen verw bestaand
Verw./Afv. drukrioolkasten (DK)					11	st		€ 150,00	€ 1.650,00	alleen verw bestaand
Verw./Afv. cameramast					2	st		€ 250,00	€ 500,00	
Verw./Afv. Lichtmast, incl. afsluitkosten					1	st		€ 750,00	€ 750,00	
Verw./Afv. verkeersborden					24	st		€ 25,00	€ 600,00	
Verw./Afv. schrikhekken					3	st		€ 25,00	€ 75,00	
Verw./Afv. palen, div materiaal					56	st		€ 15,00	€ 840,00	
Flora en fauna										
6.2.1 Algemeen zorgvuldig handeleen, aanvullend onderzoek					1	EUR		€ 10.000,00	€ 10.000,00	
6.2.2 ongeschikt maken bebouwing voorafgaand aan sloop					1	EUR		€ 20.000,00	€ 20.000,00	
Ecologische begeleiding					1	EUR		€ 2.000,00	€ 2.000,00	
6.2.3 zorgvuldig handelen bij velling, grondwerk					1050000,00	m2		€ 0,02	€ 21.000,00	
6.2.4 zorgvuldig handelen brm					1050000,00	m2		€ 0,02	€ 21.000,00	
6.2.5 dempen watergangen, werkzaamheden en controle					29500,00	m2		€ 0,20	€ 5.900,00	

Subtotaal		€ 2.535.373,50
Eenmalige kosten (EK)	5%	€ 126.768,68
Uitvoeringskosten (UK)	5%	€ 126.768,68
Algemene Kosten (AK)	6%	€ 152.122,41
Winst & Risico (W+R)	4%	€ 101.414,94
RAW-Bijdrage	0,15%	€ 4.563,67
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW		**€ 3.047.011,87**

Werk: XL park 2
Omschrijving Ophogen uitgeefbare kavels

	Oppervlakte	dikte		product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Ophogen uitgeefbare kavels											
Kosten voor ophogen van uitgeefbare kavels											
Zand verwerken in ophoging (0,50 m)	761200	0,50		380600	m3	1	m3	380600	€ 1,00	€ 380.600,00	
Zand leveren	761200	0,50		380600	m3	1	m3	380600	€ 15,00	€ 5.709.000,00	
Uitgangspunten:											
Totaal uitgeefbaar:			76,12	Ha							
Ophoging vanaf bestaand maaiveld!!											

Subtotaal		€ 6.089.600,00
Eenmalige kosten (EK)	5%	€ 304.480,00
Uitvoeringskosten (UK)	5%	€ 304.480,00
Algemene Kosten (AK)	6%	€ 365.376,00
Winst & Risico (W+R)	4%	€ 243.584,00
RAW-Bijdrage	0,15%	€ 10.961,28
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW		**€ 7.318.481,28**

Werk: XL park 2
Omschrijving Hagen

	Oppervlakte		dikte		product lengte x breedte	eenheid	factbr	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Hagen												
Kosten voor hagen op tussengrenzen bedrijfskavels												
Inplanten hagen, 3 rijig					2185	m1	1	are	2185	€ 30,00	€ 65.550,00	
Lev./Aanbr. Grondverbetering tbv hagen (30 l/m2)	*30*	*l*	*€ 0,15*	*€ 4,50*								
Leveren haagplantsoen (10 st/m1)	*10*	*st*	*€ 1,23*	*€ 12,30*								
Inkouilen haagplantsoen	*1*	*m*	*€ 0,50*	*€ 0,50*								
Inplanten hagen, 3 rijig	*10*	*st*	*€ 1,12*	*€ 11,20*								
Afwerken haagvoet	*1*	*m*	*€ 0,50*	*€ 0,50*								
				€ 29,00								
			Afgerond	*€ 30,00*								
Onderhoud (nazorg) hagen, 1 jaar					2185	m1	1	are	2185	€ 7,00	€ 15.295,00	
Watergeven (10 keer)	*1*	*m*	*€ 0,15*	*€ 0,15*								
Knippen haag (2x per jaar, streefhoogte 1 m)	*6*	*m2*	*€ 0,27*	*€ 1,62*								
Onkruidvrij maken haagvoet	*5*	*m2*	*€ 0,50*	*€ 2,50*								
Inboeten haagplantsoen	*1*	*m*	*€ 2,34*	*€ 2,34*								
				€ 6,61								
			Afgerond	*€ 7,00*								
Subtotaal											€ 80.845,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 4.042,25	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 4.042,25	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 4.850,70	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 3.233,80	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 145,52	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 97.159,52**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Randzone (groen en water)

	Oppervlakte				product lengte x breedte		factor		totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Randzone (groen en water)												
Kosten voor groen en water in de Randzone												
Bosplantsoen (op en rondom de grondwallen)												
Inplanten bosplantsoen (totaal 80.656 = 806,56 are)					806,56	are	1	are	806,56	€ 1.500,00	€ 1.209.840,00	
Maaien gewas, vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Frezen vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Leveren bosplantsoen (100 st/are)	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Vervoeren plantmateriaal	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Losse en zo nodig inkuilen bosplantsoen	*100*	*st*	*€ 1,00*	*€ 100,00*								
Planten bosplantsoen	*100*	*st*	*€ 3,00*	*€ 300,00*								
				€ 1.203,00								
			Afgerond	*€ 1.500,00*								
Onderhoud (nazorg) bosplantsoen, 3 jaar					806,56	are	3	are	2419,68	€ 1.500,00	€ 3.629.520,00	
Watergeven (5x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Uitmaaien (2x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Verwerken materiaal, vrijgekomen bij uitmaaien	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Snoeien (1x per jaar)	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Per m2/per jaar					*€ 5,00*							
Per are/per jaar					*€ 500,00*							
Per are/per 3 jaar	*3*				*€ 1.500,00*							
Bomen / boomgroepen												
Planten bomen					150	st	1	st	150	€ 1.000,00	€ 150.000,00	
Diepspitten, incl. bemesting	*3,2*	*m3*	*€ 30,00*	*€ 96,00*								
Leveren bomen, maat 20-25	*1*	*st*	*€ 450,00*	*€ 450,00*								
Vervoeren bomen	*1*	*st*	*€ 75,00*	*€ 75,00*								
Maken plantgat	*1*	*st*	*€ 50,00*	*€ 50,00*								
Aanbr. Bovengrondse boomverankering	*2*	*st*	*€ 50,00*	*€ 100,00*								
Planten bomen	*1*	*st*	*€ 75,00*	*€ 75,00*								
Aanbr. PE-kunststof gietrand	*3*	*m1*	*€ 10,00*	*€ 30,00*								
Lev. PE-kunststof gietrand	*3*	*m1*	*€ 20,00*	*€ 60,00*								
Lev. Standaard boompaal 2,50m + boomband	*2*	*st*	*€ 19,50*	*€ 39,00*								
				€ 975,00								
			Afgerond	*€ 1.000,00*								
Onderhoud (nazorg) bomen, 3 jaar					150,0	st	3	jaar	450	€ 100,00	€ 45.000,00	
Watergeven (15x per jaar)	*1*			*€ 20,00*	*€ 20,00*							
Controleren boompalen en boombanden	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Vervangen kapotte en verloren gegane boompalen	*1*			*€ 6,00*	*€ 6,00*							
Snoeien (1x per jaar)	*1*			*€ 4,00*	*€ 4,00*							
Per st/per jaar					*€ 32,00*							
Per st/per 3 jaar	*3*				*€ 96,00*							
			Afgerond		*€ 100,00*							
Struweelbeplanting												
Inplanten struweelbeplanting (totaal 8.292 = 82,92 are)					82,92	are	1	are	82,92	€ 1.500,00	€ 124.380,00	
Maaien gewas, vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Frezen vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Leveren struweelbeplanting (100 st/are)	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Vervoeren plantmateriaal	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Losse en zo nodig inkuilen struweelbeplanting	*100*	*st*	*€ 1,00*	*€ 100,00*								
Planten struweelbeplanting	*100*	*st*	*€ 3,00*	*€ 300,00*								
				€ 1.203,00								
			Afgerond	*€ 1.500,00*								
Onderhoud (nazorg) struweelbeplanting, 3 jaar					82,92	are	3	are	248,76	€ 1.500,00	€ 373.140,00	
Watergeven (5x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Uitmaaien (2x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Verwerken materiaal, vrijgekomen bij uitmaaien	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Snoeien (1x per jaar)	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Per m2/per jaar					*€ 5,00*							
Per are/per jaar					*€ 500,00*							
Per are/per 3 jaar	*3*				*€ 1.500,00*							
Gras en bloemrijke graslanden												
Inzaaien gras en bloemrijke graslanden en natuurakkers												
Maaien gewas, vegetatiezode					2112,48	are	1	are	2112,48	€ 15,00	€ 31.687,20	
Frezen gewas, vegetatiezode					2112,48	are	1	are	2112,48	€ 15,00	€ 31.687,20	
Zaaien vochtig schraalgrasland (delen op 9.00+ NAP)					315,14	are	1	are	315,14	€ 13,00	€ 4.096,82	
Zaaien kruidenrijk- en faunarijk grasland (delen op 9.50+ NAP)					741,07	are	1	are	741,07	€ 35,00	€ 25.937,45	
Zaaien bloemrijk grasland					1056,27	are	1	are	1056,27	€ 35,00	€ 36.969,45	
Onderhoud (nazorg) graslanden, 3 jaar					1056,21	are	3	jaar	3168,6	€ 30,00	€ 95.058,90	
Extensief gras maaien (2x per jaar)	*1*			*€ 0,10*	*€ 0,10*							
Per are/per jaar					*€ 10,00*							
Per are/per 3 jaar	*3*				*€ 30,00*							
Onderhoud (nazorg) bloemrijk, 3 jaar					1056,27	are	3	jaar	3168,8	€ 30,00	€ 95.064,30	
Extensief gras maaien (1x per jaar)	*1*			*€ 0,10*	*€ 0,10*							
Per are/per jaar					*€ 10,00*							
Per are/per 3 jaar	*3*				*€ 30,00*							
Watergangen / vijvers / poelen												
Grond ontgraven uit vijver, gem. 0,70m					20930	m2	0,7	m1	14651	€ 3,00	€ 43.953,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					20930	m2	0,7	m1	14651	€ 2,00	€ 29.302,00	
Grond verwerken in depot					20930	m2	0,7	m1	14651	€ 1,00	€ 14.651,00	
Grond afvoeren uit depot					20930	m2	0,7	m1	14651	€ 10,00	€ 146.510,00	
Zand ontgraven uit vijver, gem. 1,50m					20930	m2	1,5	m1	31395	€ 3,00	€ 94.185,00	
Zand vervoeren naar depot					20930	m2	1,5	m1	31395	€ 2,00	€ 62.790,00	
Zand verwerken in depot					20930	m2	1,5	m1	31395	€ 1,00	€ 31.395,00	
Zand afvoeren uit depot					20930	m2	1,5	m1	31395	€ 10,00	€ 313.950,00	
Grondwallen (bovenkant op 12.50+ NAP)												
Grond leveren op plaats van verwerking (ca. 46 m3 per m1 grondwal)	2500		46		115000	m3	1	m1	115000	€ 15,00	€ 1.725.000,00	
Grond verwerken in grondwal					115000	m3	1	m1	115000	€ 2,00	€ 230.000,00	
Houtwal												
Inplanten houtwal (totaal 3.950 = 39,50 are)					39,50	are	1	are	39,5	€ 1.500,00	€ 59.250,00	
Maaien gewas, vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Frezen vegetatiezode	*1*	*are*	*€ 1,50*	*€ 1,50*								
Leveren bosplantsoen (100 st/are)	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Vervoeren plantmateriaal	*100*	*st*	*€ 4,00*	*€ 400,00*								
Losse en zo nodig inkuilen bosplantsoen	*100*	*st*	*€ 1,00*	*€ 100,00*								
Planten bosplantsoen	*100*	*st*	*€ 3,00*	*€ 300,00*								
				€ 1.203,00								
			Afgerond	*€ 1.500,00*								
Onderhoud (nazorg) houtwal, 3 jaar					39,50	are	3	are	118,5	€ 1.500,00	€ 177.750,00	
Watergeven (5x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Uitmaaien (2x per jaar)	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Verwerken materiaal, vrijgekomen bij uitmaaien	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Snoeien (1x per jaar)	*1*			*€ 0,50*	*€ 0,50*							
Per m2/per jaar					*€ 5,00*							
Per are/per jaar					*€ 500,00*							
Per are/per 3 jaar	*3*				*€ 1.500,00*							
Planten bomen in houtwallen (1 st/8 m in houtwallen, totaal 450 m1)					56	st	1	st	56	€ 750,00	€ 42.187,50	
Diepspitten, incl. bemesting	*3,2*	*m3*	*€ 30,00*	*€ 96,00*								
Leveren bomen, maat 16-18	*1*	*st*	*€ 225,00*	*€ 225,00*								
Vervoeren bomen	*1*	*st*	*€ 75,00*	*€ 75,00*								
Maken plantgat	*1*	*st*	*€ 50,00*	*€ 50,00*								
Aanbr. Bovengrondse boomverankering	*2*	*st*	*€ 50,00*	*€ 100,00*								
Planten bomen	*1*	*st*	*€ 75,00*	*€ 75,00*								
Aanbr. PE-kunststof gietrand	*3*	*m1*	*€ 10,00*	*€ 30,00*								
Lev. PE-kunststof gietrand	*3*	*m1*	*€ 20,00*	*€ 60,00*								
Lev. Standaard boompaal 2,50m + boomband	*2*	*st*	*€ 19,50*	*€ 39,00*								
				€ 750,00								
			Afgerond	*€ 750,00*								
Onderhoud (nazorg) bomen, 3 jaar					56	st	3	jaar	169	€ 100,00	€ 16.875,00	
Watergeven (15x per jaar)	*1*			*€ 20,00*	*€ 20,00*							
Controleren boompalen en boombanden	*1*			*€ 2,00*	*€ 2,00*							
Vervangen kapotte en verloren gegane boompalen	*1*			*€ 6,00*	*€ 6,00*							
Snoeien (1x per jaar)	*1*			*€ 4,00*	*€ 4,00*							
Per st/per jaar					*€ 32,00*							
Per st/per 3 jaar	*3*				*€ 96,00*							
			Afgerond		*€ 100,00*							
Nest- en verblijfplaatsen												
Lev./Aanbr. nest- en verblijfplaatsen 32 voor vogels en 2 voor vleermuizen					1	EUR	1	EUR	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
Onderhoud nest en verblijfsplaatsen (3 jaar)					12	uur	3	jaar	36	€ 60,00	€ 2.160,00	
Aanpassen bestaande schuren (faunahuizen)												
6.2.2. Kosten voor aanpassen / inrichten bestaande woningen/schuren - 4 erven (faunahuizen)					**320**	uur	1	uur	320	€ 62,50	€ 20.000,00	
(Gerekend met 4 weken 2 timmermannen/metselaar = 320 uur)												
materiaalkosten ivm aanbrengen voorzieningen een aanpassingen					1	EUR	1	EUR	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
afrastering rondom, 100 m. per perceel incl. poort					1	EUR	1	EUR	1	€ 75.000,00	€ 75.000,00	
Overige												
Takkenrillen enz.					1	EUR	1	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Monitoring 5 x per 10 jaar incl. rapportage					40,00	uur	5	jaar	200	€ 80,00	€ 16.000,00	
Bloemrijke graslanden wettelijke compensatie natuurwetgeving												
Maaien gewas, vegetatiezode					900	are	1	are	900,00	€ 15,00	€ 13.500,00	
Frezen gewas, vegetatiezode					900	are	1	are	900,00	€ 15,00	€ 13.500,00	
Zaaien bloemmengsel (100% van totale oppervlakte bloemmengsel)					900	are	1	are	900,00	€ 24,00	€ 21.600,00	
Landschappelijke groenstructuren/ houtwallen					1	EUR	1	EUR	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Subtotaal											€ 9.047.939,82	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 452.396,99	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 452.396,99	

Werk: XL park 2
Omschrijving Ontsluiting XL Park 2 (viaduct)

	Lengte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Ontsluiting XL Park 2 (viaduct)												
Viaduct (obv opgave Kemperink)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Vaarwegmaatregelen					1	EUR				€ 250.000,00	€ 250.000,00	
Grondwerk												
Talud oostzijde												
Aanpassen retentievijver					4150	m²				€ 20,00	€ 83.000,00	
Watercompensatie					4150	m²				€ 20,00	€ 83.000,00	
Verwijderen teelaarde en opslaan					2500	m³				€ 5,00	€ 12.500,00	
Realiseren uitbreiding bestaande ophoging (aanname 9000 m² * 3 m¹)					27000	m³				€ 15,00	€ 405.000,00	
Grondkering langs fietspad nabij retentievijver					100	m¹				€ 150,00	€ 15.000,00	
Aanbrengen teelaarde					2500	m³				€ 5,00	€ 12.500,00	
Talud westzijde												
Verwijderen teelaarde en opslaan					2500	m³				€ 5,00	€ 12.500,00	
Realiseren uitbreiding bestaande ophoging (aanname 9000 m² * 3 m¹)					27000	m³				€ 15,00	€ 405.000,00	
Aanbrengen teelaarde					2500	m³				€ 5,00	€ 12.500,00	
Fundatie												
TSP oost												
** aanname tot -/- 5,00 m¹ t.o.v. NAP o.b.v. Dino Loket (15 m¹)*												
** aanname 60 LeKa palen (4 rijen van 15 st)*												
Paalfundatie					900	m¹				€ 175,00	€ 157.500,00	
Koppensnellen					60	st				€ 175,00	€ 10.500,00	
Bouwkuip TSP oost												
** aanname 6 m¹ * 16 m¹ * 10 m¹ (m.u.v. kanaalzijde?)*												
Tijdelijke grondkering					440	m²				€ 100,00	€ 44.000,00	
Bemaling					16	wkn				€ 2.500,00	€ 40.000,00	
Grondwerk (ontgraven en afvoeren)					288	m³				€ 15,00	€ 4.320,00	
TSP west												
** aanname tot -/- 5,00 m¹ t.o.v. NAP o.b.v. Dino Loket (15 m¹)*												
** aanname 60 LeKa palen (4 rijen van 15 st)*												
Paalfundatie					900	m¹				€ 175,00	€ 157.500,00	
Koppensnellen					60	st				€ 175,00	€ 10.500,00	
Bouwkuip TSP west												
** aanname 6 m¹ * 16 m¹ * 10 m¹ (m.u.v. kanaalzijde?)*												
Tijdelijke grondkering					440	m²				€ 100,00	€ 44.000,00	
Bemaling					16	wkn				€ 2.500,00	€ 40.000,00	
Grondwerk (ontgraven en afvoeren)					288	m³				€ 15,00	€ 4.320,00	
LH oost												
** aanname tot -/- 5,00 m¹ t.o.v. NAP o.b.v. Dino Loket (25 m¹)*												
** aanname 45 LeKa palen (3 rijen van 15 st)*												
Paalfundatie					1125	m¹				€ 175,00	€ 196.875,00	
Koppensnellen					45	st				€ 175,00	€ 7.875,00	
LH west												
** aanname tot -/- 5,00 m¹ t.o.v. NAP o.b.v. Dino Loket (25 m¹)*												
** aanname 45 LeKa palen (3 rijen van 15 st)*												
Paalfundatie					1125	m¹				€ 175,00	€ 196.875,00	
Koppensnellen					45	st				€ 175,00	€ 7.875,00	
Betonwerk												
TSP oost												
Sloof (aanname 15 m¹ * 5 m¹ * 2,50 m¹)					187,5	m³				€ 450,00	€ 84.375,00	
Kolommen (aanname 2 st á 1,50 m¹ * 4 m¹ * 7,50 m¹)					90	m³				€ 1.600,00	€ 144.000,00	
Balk (zit in aanbrug, identiek aan RW35)												
Opleggingen (zit in aanbrug)												
TSP west												
Sloof (aanname 15 m¹ * 5 m¹ * 2,50 m¹)					187,5	m³				€ 450,00	€ 84.375,00	
Kolommen (aanname 2 st á 1,50 m¹ * 4 m¹ * 7,50 m¹)					90	m³				€ 1.600,00	€ 144.000,00	
Balk (zit in aanbrug, identiek aan RW35)												
Opleggingen (zit in aanbrug)												
LH oost												
Sloof (aanname 15 m¹ * 3 m¹ * 1,25 m¹)					56,25	m³				€ 450,00	€ 25.312,50	
Frontwand (aanname 15 m¹ * 0,80 m¹ * 1,25 m¹)					15	m³				€ 1.200,00	€ 18.000,00	
LH west												
Sloof (aanname 15 m¹ * 3 m¹ * 1,25 m¹)					56,25	m³				€ 450,00	€ 25.312,50	
Frontwand (aanname 15 m¹ * 0,80 m¹ * 1,25 m¹)					15	m³				€ 1.200,00	€ 18.000,00	
Aanbrug oost												
In situ dek (aanname 32,50 m¹ * 15,60 m¹ * 1,50 m¹)					760,5	m³				€ 1.250,00	€ 950.625,00	
Aanbrug west												
In situ dek (aanname 32,50 m¹ * 15,60 m¹ * 1,50 m¹)					760,5	m³				€ 1.250,00	€ 950.625,00	
Hoofdoverspanning												
Prefab kokerliggers conform opgave Haitsma					936	m²				€ 2.297,01	€ 2.150.000,00	
Afbouw prefab ligger dek					936	m²				€ 100,00	€ 93.600,00	
Schampranden												
Schampranden (2 * 125 m¹)					250	m¹				€ 200,00	€ 50.000,00	
Afbouw												
Overgangsconstructies					32	m¹				€ 1.500,00	€ 48.000,00	
Voegovergang (LH en TSP)					62,4	m¹				€ 1.500,00	€ 93.600,00	
Conservering					500	m²				€ 10,00	€ 5.000,00	
Afscheidingen rijbanen A35 - brug					1	ps				€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Leuningwerk					250	m¹				€ 200,00	€ 50.000,00	
Geleiderail					250	m¹				€ 150,00	€ 37.500,00	
Verlichting					1	ps				€ 25.000,00	€ 25.000,00	
Trappen					2	st				€ 7.500,00	€ 15.000,00	
HWA					1	ps				€ 10.000,00	€ 10.000,00	
Subtotaal directe kosten											€ 7.245.465,00	
CBS index 2023--> 2024 (op advies Kemperink)	5,00%										€ 362.273,25	
Indirecte kosten												
Verzekeringen	2,00%										€ 144.909,30	
Vergunningen	2,00%										€ 144.909,30	
Bouwplaatsvoorzieningen	4,00%										€ 289.818,60	
Subtotaal											€ 8.187.375,45	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 409.368,77	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 409.368,77	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 491.242,53	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 327.495,02	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 14.737,28	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 9.839.587,82**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Ontsluiting XL Park 2 (infra)

	Lengte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Ontsluiting XL Park 2 (infra)												
Infra (wegen en water)												
Voorbereidende werkzaamheden												
Verkeersmaatregelen												
Toepassen verkeersmaatregelen, omleidingen en bereikbaarheid					1	EUR	1	EUR	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
Plannen												
Opstellen diverse plannen					1	EUR	1	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Uitzetwerkzaamheden												
Uitzetten assen, hoofdlijnen en detailmaatvoering					1	EUR	1	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Maatregelen omgeving												
Toepassen maatregelen schoonhouden omgeving					1	EUR	1	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Gemaal												
Kosten verwijderen bestaand gemaal					1	EUR	1		1	€ 100.000,00	€ 100.000,00	
Kosten nieuw gemaal					1	EUR	1		1	€ 370.000,00	€ 370.000,00	
Opruimwerkzaamheden												
Opruimwerkzaamheden, algemeen (verhardingen, groen, etc.)					1	EUR	1		1	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
Leidingwerk												
Lev./aanbr. RWA Beton ø300mm					540	m1	1	m1	540	€ 50,00	€ 27.000,00	
Lev./aanbr. RWA inspectieput, beton 1250x1250					11	st	1	st	11	€ 1.500,00	€ 16.500,00	1 st/50m1
Lev./aanbr. Putafdekkingen, rond in asfalt (O-linq systeem)					11	st	1	st	11	€ 1.000,00	€ 11.000,00	
Lev./aanbr. Kolken, incl. kolkaansluitingen					54	st	1	st	54	€ 400,00	€ 21.600,00	2 st/20m1
Uitvoeren visuele inspectie RWA-riool					540	m1	1	m1	540	€ 2,00	€ 1.080,00	
Inmeten en verwerken revisie					1	EUR	1	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Treffen voorzieningen kabels en leidingen					1	EUR	1	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
Tijdelijke voorzieningen afsluiten riool					1	EUR	1	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
Bemaling												
Toepassen bemaling, incl. bijkomende maatregelen					540	m1	1	m1	540	€ 50,00	€ 27.000,00	
Grondwerk												
Cunet												
Grond ontgraven uit cunet rijbaan, teelgrond, gem. 0,70m					540	m1	6	m3	3240	€ 3,00	€ 9.720,00	
Grond ontgraven uit cunet fietspad, teelgrond, gem. 0,70m					1250	m1	3	m3	3750	€ 3,00	€ 11.250,00	
Grond ontgraven uit cunet voetpad, teelgrond, gem. 0,70m					1250	m1	2	m3	2500	€ 3,00	€ 7.500,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					9490	m3	1	m3	9490	€ 2,00	€ 18.980,00	
Grond verwerken in depot					9490	m3	1	m3	9490	€ 1,00	€ 9.490,00	
Grond afvoeren uit depot					9490	m3	1	m3	9490	€ 10,00	€ 94.900,00	
Zand verwerken in cunet rijbaan, gem. 0,70m					540	m1	6	m3	3240	€ 3,00	€ 9.720,00	
Zand verwerken in cunet fietspad, gem. 1,20m					1250	m1	5	m3	6250	€ 3,00	€ 18.750,00	
Zand verwerken in cunet voetpad, gem. 1,20m					1250	m1	3	m3	3750	€ 3,00	€ 11.250,00	
Leveren zand voor zandbed					13240	m3	1	m3	13240	€ 15,00	€ 198.600,00	
Verdichten zand					13240	m3	1	m3	13240	€ 1,00	€ 13.240,00	
Talud en watergang												
Grond verwerken in talud					40000	m3	1	m3	40000	€ 3,00	€ 120.000,00	
Grond verwerken in te dempen watergang en retentie	7000	1,5			10500	m3	1	m3	10500	€ 2,00	€ 21.000,00	
Leveren teelgrond					10500	m3	1	m3	10500	€ 15,00	€ 157.500,00	
Verdichten grond					10500	m3	1	m3	10500	€ 0,50	€ 5.250,00	
Verhardingen (Rijbaan)												
Lev./aanbr. hydraulisch menggranulaat, dik 0,25m	8,1	0,25			540	m1	8,1	m2	4374	€ 9,00	€ 39.366,00	
Lev./aanbr. 1e onderlaag AC22 base OL-B, 70mm	7,8	0,07			540	m1	1,365	ton	737,10	€ 70,00	€ 51.597,00	
Lev./aanbr. 2e onderlaag AC16 base OL-B, 70mm	7	0,07			540	m1	1,225	ton	661,50	€ 70,00	€ 46.305,00	
Lev./aanbr. tussenlaag AC16 bind TL-B, 40mm	6,7	0,04			540	m1	0,670	ton	361,80	€ 80,00	€ 28.944,00	
Lev./aanbr. deklaag SMA-NL 11B, 35mm	6,7	0,025			540	m1	0,419	ton	226,125	€ 135,00	€ 30.526,88	
Lev./aanbr. kleeflagen					540	m1	21,5	m2	11610	€ 0,25	€ 2.902,50	
schoonmaken verhardingsoppervlakken					540	m1	21,5	m2	11610	€ 0,25	€ 2.902,50	
Lev./aanbr. Trottoirbanden 280/300x200mm (incl. hulpstukken)					540	m1	2	m1	1080	€ 40,00	€ 43.200,00	
Lev./aanbr. Gootlaag					540	m1	2	m1	1080	€ 10,00	€ 10.800,00	
Verhardingen (Fietspad)												
Lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op beton					1250	m1	2	m1	2500	€ 12,50	€ 31.250,00	
Lev./aanbr. dubbel-dubbelklinker, Palermo					1250	m1	4	m2	5000	€ 32,50	€ 162.500,00	
Verhardingen (Voetpad)												
lev./aanbr. opsluitbanden 100 x 200 mm op beton					1250	m1	1	m1	1250	€ 12,50	€ 15.625,00	
lev./aanbr. dubbelklinker, Torino					1250	m1	2	m2	2500	€ 32,50	€ 81.250,00	
Groenvoorzieningen												
Zaaien gras (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					125	are	1	are	125	€ 80,00	€ 10.000,00	
Zaaien bloemmengsel (50% van totale oppervlakte gras en bloemmengsel)					125	are	1	are	125	€ 175,00	€ 21.875,00	
Openbare verlichting												
Verlichting langs rijbaan (6m)					540	m1	0,033	st	17,82	€ 3.000,00	€ 53.460,00	1 st/30m1
Verlichting langs fietspad (5m)					1250	m1	0,033	st	41,25	€ 2.800,00	€ 115.500,00	1 st/30m1
Trap												
Lev./aanbr. Trap op talud					2	st	1	st	2	€ 5.000,00	€ 10.000,00	
Subtotaal											€ 2.102.333,88	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 105.116,69	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 105.116,69	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 126.140,03	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 84.093,36	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 3.784,20	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 2.526.584,85**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Aanpassingen XL Park 1

	Lengte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Aanpassingen XL Park 1												
VRI installatie kruispunt hoofdentree					1	EUR	1	EUR	1	€ 250.000,00	€ 250.000,00	
Extra linksaffer vanaf A35	80		5		400	m2	1		400	€ 350,00	€ 140.000,00	
Extra baan HRH-laan	290		5		1450	m2			1450	€ 350,00	€ 507.500,00	
Nader te bepalen maatregelen op Columbus					1	EUR	1	EUR	1	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
Subtotaal											€ 947.500,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 47.375,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 47.375,00	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 56.850,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 37.900,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 1.705,50	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 1.138.705,50**	

Werk: XL park 2
Omschrijving Compensatie retentie

	ontwerpbreedte	extra breedte	totale breedte	lengte trace	product lengte x breedte	eenheid	factor	eenheid	totale hoeveelheid	prijs per eenheid	totaalprijs	opmerkingen
Compensatie retentie												
Totale oppervlakte	5500 m2											
Maaien grasland					5500	m2	1	m2	5500	€ 0,15	€ 825,00	
Frezen grasland					5500	m2	1	m2	5500	€ 0,05	€ 275,00	
Grond ontgraven uit watergang, gem. 0,70m	0,70 m1				3850	m3	1	m3	3850	€ 3,00	€ 11.550,00	
Grond vervoeren naar depot, teelgrond					3850	m3	1	m3	3850	€ 2,00	€ 7.700,00	
Grond verwerken in depot					3850	m3	1	m3	3850	€ 1,00	€ 3.850,00	
Grond afvoeren uit depot					3850	m3	1	m3	3850	€ 10,00	€ 38.500,00	
Zand ontgraven uit watergang, gem. 1,50m	1,50 m1				8250	m3	1	m3	8250	€ 3,00	€ 24.750,00	
Zand vervoeren naar depot					8250	m3	1	m3	8250	€ 2,00	€ 16.500,00	
Zand verwerken in depot					8250	m3	1	m3	8250	€ 1,00	€ 8.250,00	
Zand afvoeren uit depot					8250	m3	1	m3	8250	€ 10,00	€ 82.500,00	
Kosten passage RW-sloot					1	st	1		1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
Subtotaal											€ 224.700,00	
Eenmalige kosten (EK)	5%										€ 11.235,00	
Uitvoeringskosten (UK)	5%										€ 11.235,00	
Algemene Kosten (AK)	6%										€ 13.482,00	
Winst & Risico (W+R)	4%										€ 8.988,00	
RAW-Bijdrage	0,15%										€ 404,46	
Totaal excl. VAT, onvoorzien en BTW											**€ 270.044,46**	

Bijlage 21 Begrotingsblad

Projectnaam	ł KVregels Almelo XL2
Projectnummer	25,12004
Projectomschrijving	‹L2 vaststellingsversie
Printdatum	29-11-2024

GrexManager

Begroting kosten

	Code administratie	% Aandeel in EP	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil
Verwerving						
Historische boekwaarde		100,00%	0	**m2**		€ 0,00
Eigenaar 1	1.1	100,00%	27778	**m2**	€ 28,50	€ 791.673,00
Eigenaar 1	1.2	100,00%	4305	**m2**	€ 28,50	€ 122.692,50
Eigenaar 2	2	100,00%	16725	**m2**	€ 28,50	€ 476.662,50
Eigenaar 3	3	100,00%	101365	**m2**	€ 36,18	€ 3.667.652,50
Eigenaar 4	4	100,00%	8360	**m2**	€ 139,42	€ 1.165.585,00
Eigenaar 5	5	100,00%	29915	**m2**	€ 28,50	€ 852.577,50
Eigenaar 6	6.1	100,00%	7535	**m2**	€ 52,26	€ 393.747,50
Eigenaar 6	6.2	100,00%	16035	**m2**	€ 28,50	€ 456.997,50
Eigenaar 7	7	100,00%	32385	**m2**	€ 28,50	€ 922.972,50
Eigenaar 8	8	100,00%	46147	**m2**	€ 28,50	€ 1.315.189,50
Eigenaar 9	9	100,00%	1495	**m2**	€ 434,78	€ 650.000,00
Eigenaar 10	10.1	100,00%	3335	**m2**	€ 28,50	€ 95.047,50
Eigenaar 10	10.2	100,00%	75820	**m2**	€ 28,50	€ 2.160.870,00
Eigenaar 11	11	100,00%	485	**m2**	€ 773,20	€ 375.000,00
Eigenaar 12	12	100,00%	27245	**m2**	€ 46,98	€ 1.280.065,00
Eigenaar 13	13	100,00%	14995	**m2**	€ 98,06	€ 1.470.357,50
Eigenaar 14	14	100,00%	2995	**m2**	€ 343,36	€ 1.028.357,50
Eigenaar 15	15	100,00%	14990	**m2**	€ 78,07	€ 1.170.215,00
Eigenaar 16	16.1	100,00%	28255	**m2**	€ 88,25	€ 2.493.642,50
Eigenaar 16	16.2	100,00%	20	**m2**	€ 28,50	€ 570,00
Eigenaar 17	17.1	100,00%	4480	**m2**	€ 132,96	€ 595.680,00
Eigenaar 17	17.2	100,00%	3832	**m2**	€ 28,50	€ 109.212,00
Eigenaar 18	18	100,00%	43090	**m2**	€ 42,11	€ 1.814.315,00
Eigenaar 19	19	100,00%	165	**m2**	€ 28,50	€ 4.702,50
Eigenaar 20	20	100,00%	92110	**m2**	€ 40,52	€ 3.732.440,00
Eigenaar 21	21	100,00%	80	**m2**	€ 28,50	€ 2.280,00
Eigenaar 22	22	100,00%	295	**m2**	€ 28,50	€ 8.407,50
Eigenaar 23	23	100,00%	9730	**m2**	€ 28,50	€ 277.305,00
Eigenaar 24	24	100,00%	3990	**m2**	€ 98,36	€ 392.465,00
Eigenaar 25	25	100,00%	2890	**m2**	€ 254,71	€ 736.115,00
Eigenaar 26	26	100,00%	31770	**m2**	€ 28,50	€ 905.445,00
Eigenaar 27	27.1	100,00%	44480	**m2**	€ 28,50	€ 1.267.680,00
Eigenaar 27	27.2	100,00%	58120	**m2**	€ 28,50	€ 1.656.420,00
Eigenaar 28	28	100,00%	28335	**m2**	€ 52,22	€ 1.479.547,50
Eigenaar 29	29.1	100,00%	4190	**m2**	€ 210,40	€ 881.572,50
Eigenaar 29	29.2	100,00%	5690	**m2**	€ 152,18	€ 865.915,00
Eigenaar 30	30	100,00%	48197	**m2**	€ 45,00	€ 2.168.814,50
Eigenaar 31	31.1	100,00%	28805	**m2**	€ 28,50	€ 820.942,50
Eigenaar 31	31.2	100,00%	43350	**m2**	€ 28,50	€ 1.235.475,00
Eigenaar 31	31.3	100,00%	54900	**m2**	€ 28,50	€ 1.564.650,00
Eigenaar 32	32.1	100,00%	113157	**m2**	€ 34,58	€ 3.913.162,50
Eigenaar 32	32.2	100,00%	34345	**m2**	€ 28,50	€ 978.832,50
Eigenaar 32	32.3	100,00%	3250	**m2**	€ 32,02	€ 104.075,00
Eigenaar 33	33.1	100,00%	125755	**m2**	€ 36,97	€ 4.649.017,50
Eigenaar 33	33.2	100,00%	35454	**m2**	€ 28,50	€ 1.010.439,00
Eigenaar 34	34.1	100,00%	221	**m2**	€ 28,50	€ 6.298,50
Eigenaar 34	34.2	100,00%	1424	**m2**	€ 28,50	€ 40.584,00
Eigenaar 34	34.3	100,00%	1555	**m2**	€ 28,50	€ 44.317,50
Eigenaar 34	34.4	100,00%	1565	**m2**	€ 28,50	€ 44.602,50
Eigenaar 34	34.5	100,00%	7655	**m2**	€ 28,50	€ 218.167,50
Eigenaar 34	34.6	100,00%	1565	**m2**	€ 28,50	€ 44.602,50
Subtotaal Verwerving						**€ 52.463.358,00**
Onderzoek en milieukosten						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Grondonderzoeken af te voeren grond (AP04)		100,00%	1	**post**	€ 15.000,00	€ 15.000,00
ecol.onderz.		100,00%	100%	**post**	€ 64.960,00	€ 64.960,00
stikstof		100,00%	100%	**post**	€ 25.000,00	€ 25.000,00
activit.plan		100,00%	1	**post**	€ 21.590,00	€ 21.590,00
Org vormen		100,00%	1	**post**	€ 29.750,00	€ 29.750,00
Profilering		100,00%	1	**post**	€ 17.250,00	€ 17.250,00
Ontwikk		100,00%	1	**post**	€ 22.600,00	€ 22.600,00
NRD		100,00%	1	**post**	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Plan MER		100,00%	1	**post**	€ 68.700,00	€ 68.700,00
Uitw+MER		100,00%	1	**post**	€ 56.830,00	€ 56.830,00
risico nadeelcomp		100,00%	1	**post**	€ 3.120,00	€ 3.120,00
Advies op NRD		100,00%	1	**post**	€ 23.897,00	€ 23.897,00
Windhinder		100,00%	1	**post**	€ 3.450,00	€ 3.450,00
taxatie		100,00%	1	**post**	€ 6.000,00	€ 6.000,00
waterplan		100,00%	1	**post**	€ 25.000,00	€ 25.000,00
onderzoek		100,00%	1	**post**	€ 9.875,00	€ 9.875,00
mob plan		100,00%	1	**post**	€ 19.750,00	€ 19.750,00
modelonderz		100,00%	1	**post**	€ 10.500,00	€ 10.500,00
ontsl.varianten		100,00%	1	**post**	€ 30.000,00	€ 30.000,00
grondpr		100,00%	1	**post**	€ 7.281,00	€ 7.281,00
impact		100,00%	1	**post**	€ 20.000,00	€ 20.000,00
taxatie		100,00%	1	**post**	€ 5.565,00	€ 5.565,00
sloopraming		100,00%	1	**post**	€ 2.650,00	€ 2.650,00

Bodem		100,00%	1	**post**	€ 8.920,00	€ 8.920,00
Archeologie		100,00%	1	**post**	€ 4.680,00	€ 4.680,00
Lichthinder		100,00%	1	**post**	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Asbestinventarisatie	PM	100,00%	1	**post**		€ 0,00
Bodemonderzoeken	KL2 Businesspark Almelo	100,00%	1	**post**	€ 410.000,00	€ 410.000,00
...		100,00%	1	**post**		€ 0,00
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 937.368,00	€ 234.342,00
Subtotaal Onderzoek en milieukosten						**€ 1.171.710,00**
Sloopkosten						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Slopen brug Hoeselderdijk		100,00%	1,25	**post**	€ 500.000,00	€ 625.000,00
Eigenaar 1	1.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 1	1.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 2	2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 3	3	100,00%	1,25	**post**	€ 108.195,00	€ 135.243,75
Eigenaar 4	4	100,00%	1,25	**post**	€ 77.529,00	€ 96.911,25
Eigenaar 5	5	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 6	6.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 6	6.2	100,00%	1,25	**post**	€ 95.620,00	€ 119.525,00
Eigenaar 7	7	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 8	8	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 9	9	100,00%	1,25	**post**	€ 10.000,00	€ 12.500,00
Eigenaar 10	10.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 10	10.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 11	11	100,00%	1,25	**post**	€ 115.185,00	€ 143.981,25
Eigenaar 12	12	100,00%	1,25	**post**	€ 20.000,00	€ 25.000,00
Eigenaar 13	13	100,00%	1,25	**post**	€ 50.960,00	€ 63.700,00
Eigenaar 14	14	100,00%	1,25	**post**	€ 49.953,00	€ 62.441,25
Eigenaar 15	15	100,00%	1,25	**post**	€ 38.905,00	€ 48.631,25
Eigenaar 16	16.1	100,00%	1,25	**post**	€ 154.240,00	€ 192.800,00
Eigenaar 16	16.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 17	17.1	100,00%	1,25	**post**	€ 43.535,00	€ 54.418,75
Eigenaar 17	17.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 18	18	100,00%	1,25	**post**	€ 177.731,00	€ 222.163,75
Eigenaar 19	19	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 20	20	100,00%	1,25	**post**	€ 411.328,50	€ 514.160,63
Eigenaar 21	21	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 22	22	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 23	23	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 24	24	100,00%	1,25	**post**	€ 92.442,50	€ 115.553,13
Eigenaar 25	25	100,00%	1,25	**post**	€ 112.878,50	€ 141.098,13
Eigenaar 26	26	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 27	27.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 27	27.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 28	28	100,00%	1,25	**post**	€ 220.995,00	€ 276.243,75
Eigenaar 29	29.1	100,00%	1,25	**post**	€ 22.295,00	€ 27.868,75
Eigenaar 29	29.2	100,00%	1,25	**post**	€ 79.220,00	€ 99.025,00
Eigenaar 30	30	100,00%	1,25	**post**	€ 71.675,00	€ 89.593,75
Eigenaar 31	31.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 31	31.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 31	31.3	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 32	32.1	100,00%	1,25	**post**	€ 209.785,00	€ 262.231,25
Eigenaar 32	32.2	100,00%	1,25	**post**	€ 19.560,00	€ 24.450,00
Eigenaar 32	32.3	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 33	33.1	100,00%	1,25	**post**	€ 341.600,00	€ 427.000,00
Eigenaar 33	33.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.1	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.2	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.3	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.4	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.5	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Eigenaar 34	34.6	100,00%	1,25	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Sloopkosten						**€ 3.779.540,63**
Saneringskosten						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Bodemsaneringskosten	Quickscan bodemkwaliteit XL2	100,00%	1293583	**m2**	€ 0,53	€ 690.000,00
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 690.000,00	€ 172.500,00
Subtotaal Saneringskosten						**€ 862.500,00**
Bouwrijpmaken						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Principeprofiel A	Raming obv SBS 2024	100,00%	1.680,00	**m1**	€ 2.312,26	€ 3.884.599,22
Principeprofiel B	Raming obv SBS 2024	100,00%	664,00	**m1**	€ 2.329,36	€ 1.546.697,27
Principeprofiel C	Raming obv SBS 2024	100,00%	729,00	**m1**	€ 1.367,89	€ 997.192,56
Principeprofiel D	Raming obv SBS 2024	100,00%	250,00	**m1**	€ 1.446,57	€ 361.643,49
Rotonde	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 240.360,00	€ 240.360,00
Inritten excl. dam	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 90.795,99	€ 90.795,99
Inritten incl. dam (t.p.v. watergang en wadi)	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 553.849,53	€ 553.849,53
Bruggen (Randzone)	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 576.864,00	€ 576.864,00
Opruimwerkzaamheden	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 3.047.011,87	€ 3.047.011,87
Ophogen uitgeefbare kavels	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 7.318.481,28	€ 7.318.481,28
XL Park 2 (Viaduct en bijbehorende infra)	Raming obv SBS 2024	100,00%	100%	**post**	€ 12.366.172,67	€ 12.366.172,67
Voorzieningen Gasunie-leidingen	Raming obv SBS 2024	100,00%	100%	**post**	€ 300.000,00	€ 300.000,00
Buitenplans: calamiteitenontsluitingen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 715.671,90	€ 715.671,90
Buitenplans: compensatie retentie	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 270.044,46	€ 270.044,46

Buitenplans: aanpassingen XL Park 1	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 1.138.705,50	€ 1.138.705,50
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 33.408.089,74	€ 8.352.022,43
Subtotaal Bouwrijpmaken						**€ 41.760.112,17**

1

Woonrijpmaken						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Principeprofiel A	Raming obv SBS 2024	100,00%	1680	**m1**	€ 1.037,56	€ 1.743.102,09
Principeprofiel B	Raming obv SBS 2024	100,00%	664	**m1**	€ 1.371,02	€ 910.359,87
Principeprofiel C	Raming obv SBS 2024	100,00%	729	**m1**	€ 785,36	€ 572.526,71
Principeprofiel D	Raming obv SBS 2024	100,00%	250	**m1**	€ 736,14	€ 184.033,80
HWA kavelaansluitingen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 521.136,85	€ 521.136,85
RWA kavelaansluitingen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 340.004,44	€ 340.004,44
Fiets-/voetgangersbruggen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 1.615.219,20	€ 1.615.219,20
Wandelpad (Randzone)	Raming obv SBS 2024	100,00%	2890	**post**	€ 173,36	€ 501.009,39
Fietspaden (Randzone)	Raming obv SBS 2024	100,00%	745	**post**	€ 493,64	€ 367.761,32
Fietsstraat (Randzone)	Raming obv SBS 2024	100,00%	745	**post**	€ 663,45	€ 494.273,00
Fietsstraat (Kanaalzijde)	Raming obv SBS 2024	100,00%	1400	**post**	€ 762,51	€ 1.067.516,88
Bluswater	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 1.775.239,41	€ 1.775.239,41
Hagen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 97.159,52	€ 97.159,52
Randzone (groen en water)	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 10.873.814,08	€ 10.873.814,08
Markeringen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Bebordingen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 21.138.156,57	€ 5.284.539,14
Subtotaal Woonrijpmaken						**€ 26.422.695,71**

Civiele constructies en kunstwerken						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Duikers	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 430.544,85	€ 430.544,85
Gemalen	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 396.594,00	€ 396.594,00
Persleidingen (tbv riolering)	Raming obv SBS 2024	100,00%	1	**post**	€ 816.082,29	€ 816.082,29
Onvoorzien		100,00%	25,00%	**perc**	€ 1.643.221,14	€ 410.805,29
Subtotaal Civiele constructies en kunstwerken						**€ 2.054.026,43**

Tijdelijk beheer gronden en opstallen						
Historische boekwaarde		100,00%		**post**		€ 0,00
Beheer tijdens exploitatie		100,00%	2,00%	**perc**	€ 68.182.807,88	€ 1.363.656,16
Subtotaal Tijdelijk beheer gronden en opstallen						**€ 1.363.656,16**

Plankosten						
Historische boekwaarde	2024-10-plankostenregels-	100,00%		**post**		€ 0,00
Plankostenscan		100,00%	1	**post**	€ 4.088.128,00	€ 4.088.128,00
Subtotaal Plankosten						**€ 4.088.128,00**

Voorbereiding en toezicht						
Historische boekwaarde	2024-10-plankostenregels-	100,00%		**post**		€ 0,00
Plankostenscan		100,00%	1	**post**	€ 10.282.914,00	€ 10.282.914,00
Buitenplans: plankosten/VTU compensatie retentie		100,00%	15,00%	**perc**	€ 715.671,90	€ 107.350,79
Buitenplans: plankosten/VTU calamiteitenontsluitingen		100,00%	15,00%	**perc**	€ 270.044,46	€ 40.506,67
Buitenplans: plankosten/VTU aanpassingen XL1 Park 1		100,00%	15,00%	**perc**	€ 1.138.705,50	€ 170.805,83
Subtotaal Voorbereiding en toezicht						**€ 10.601.577,28**

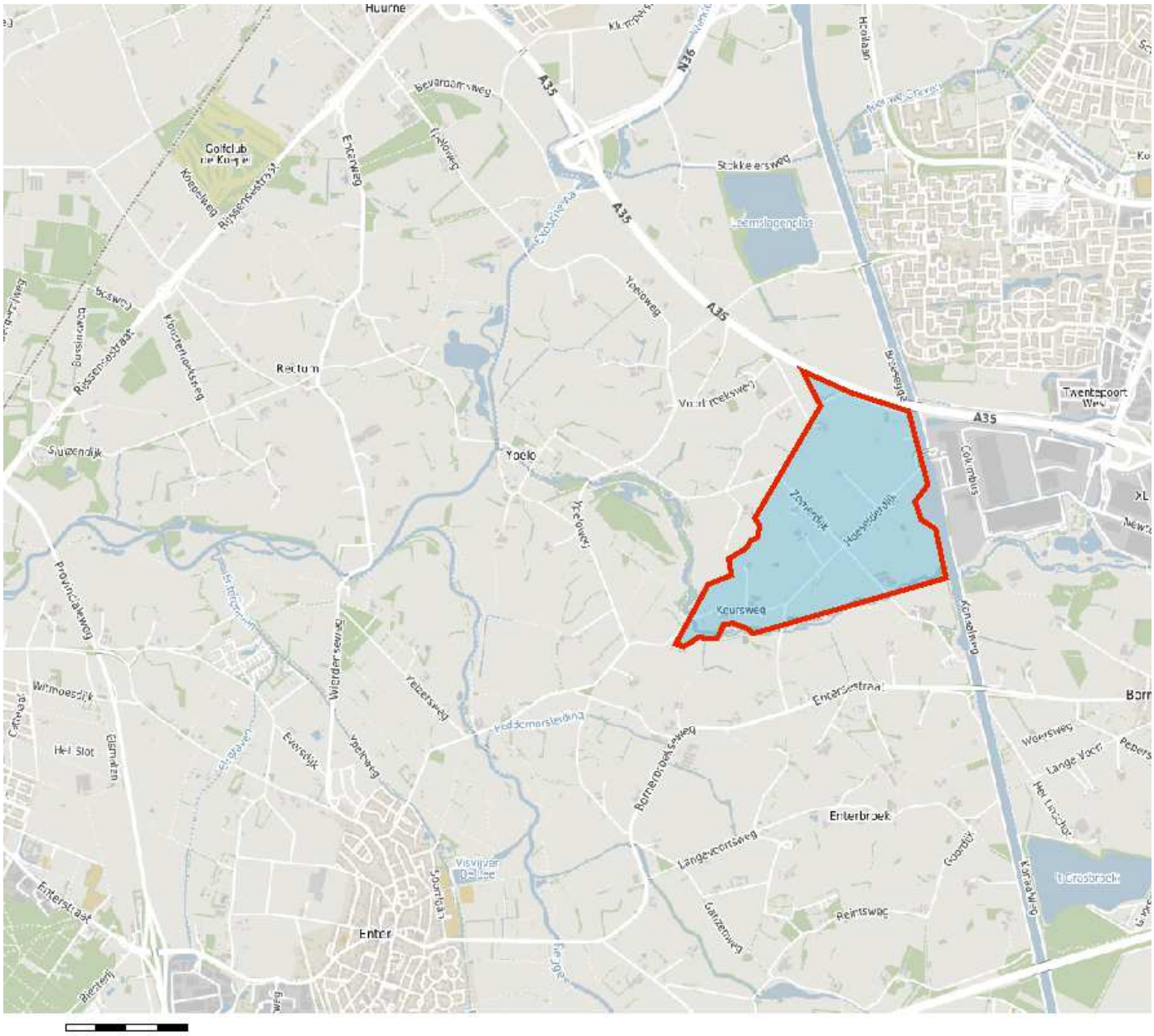
Planschade						
Historische boekwaarde	20240074 definitief ra	100,00%		**post**		€ 0,00
Nadeelcompensatie	ndc XL Businesspark 2,	100,00%	1	**post**	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Subtotaal Planschade						**€ 90.000,00**

Totaal	**€ 144.657.304,37**

Bijlage 22 Kostenraming bodemsanering

Quickscan bodemkwaliteit XL2 Businesspark Almelo

Omgevingsrapportage



Bodem
- Locaties

Ondergrond
- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie

verklaring

- projectgrens
- Bodemkwaliteit AW2000, diepte 0 - 0,5 m
- Bodemkwaliteit AW2000, diepte 0,5 - 3,0 m
- Bodemkwaliteit in onderzoek

AV **Asbestverdacht**

maten in meters tenzij anders vermeld
materiaalmaten in millimeters
hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

A	DATUM	OMSCHRIJVING AANPASSINGEN	T.Ekenaarnaam	
MD	DATUM	GEWIJZIGD	GETEKEND	Rev. Nr.

Project: XL-2
Bodemkwaliteitskaart

Onderdeel: Bodemkwaliteit
Complex / Wijkn. Teleblogen
Blad van Blad: 1/1
2230100-01

Gemeente Almelo

Bestandsnaam 2230100-00_XL Businesspark 2_GRO.dgn
Datum 26-06-2024
Schaal 1:2000
Formaat A0
Modelviewer A3 bodemkwaliteitskaart XL-2
Projectleider K. Schalken
Getekend W. Peeters
Bestek/opdrachtnr.
Status

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
142.002; LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4
128.065 BREESEGGE 3
128.070 A35 BREESEGGE
182.009; TRACE A35
142.003; TRACE A35
128.087; BORNERBROEKSE WATERLEIDING (WATERBODEM)
128.119; BREESEGGE 9
C0141001973; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -759
C0141002082; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -455
C0141002091; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -437
C0141002092; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -435
C0141002093; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -433
C0141002094; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -431
C0141002095; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -429
C0141002096; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -427
C0141002097; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -425
C0141002098; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -423
C0141002099; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -421
C0141002100; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -419
C0141002624; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -454
C0141002627; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -446
C0141002632; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -436
C0141002633; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -434
C0141002634; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -432
C0141002635; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -430
C0141002636; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -428
C0141002637; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -426
C0141002638; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -424
C0141002639; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -422
C0141004847; BREESEGGE 1
C0141004848; BREESEGGE 3
128.095; DE DOORBRAAK (FASE MOKKELENGOOR/ CLUSTERS ALMELO 1
128.093; HOESELDERDIJK (TUSSEN ENTERSESTRAAT EN KEURSWEG)
128.109; KEURSWEG 3
128.115; MAATSCHAP TIMMERHUIS - KRABBEN
128.101 ZWAAIKOM TWENTEKANAAL XL-PARK
128.126 SCHOUWPAD TWENTEKANAAL
Keursweg 2b Bornerbroek
128.001 Hoeselderdijk ong. in Bornerbroek (AML01-T-537)
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Almelo. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig kan zijn.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied;
2. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld;
3. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd;
4. Disclaimer

Contact
Bij vragen kunt u de gemeente bellen via telefoonnummer 0546-541111 of een e-mail sturen naar: bodemdata@almelo.nl

Locatie: 142.002; LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4

Locatie

Adres	LEEMSLAGENWEG 7609PN Almelo
Locatiecode	AA014101056
Locatienaam	142.002; LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	AL014100316

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	Niet ernstig
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	Onderzocht conform NEN 5707 en >= 100 mg/kg;
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
23-10-1998	Verkennend onderzoek NVN 5740	142.002.01: VML LEEMSLAGENWEG 50				Vervolg onderzoek: ADVIES: VERDER ONDERZOEK NAAR HET OPRIJPAD Conclusie rapport: 98.2310.19/HT, 23 OKTOBER 1998 Opmerking: BOD 0689
13-03-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	142.002.02: VML LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35)	DE KLINKER			Vervolg onderzoek: ASBESTONDERZOEK Conclusie rapport: DE KLINKER, 010827RW.010, 13 MAART 2002 Opmerking: BOD-1120 MAP3
22-09-2003	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	142.002.03: VML LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4	ORANJEWOUD			Status o.b.v. onderzoek: Potentieel Ernstig Vervolg onderzoek: NADER ONDERZOEK IVM AFPERKEN ASBESTVERONTREINIGING. Conclusie rapport: DOCNR: 133858-RAPASBEST-LOC4-02 PROJECTNR: 133858 Opmerking: BOD: 1120
22-09-2003	Nader onderzoek	142.002.04: VML LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4, DIESELTANK	ORANJEWOUD			Status o.b.v. onderzoek: Niet ernstig Vervolg onderzoek: NIET NOODZAKELIJK, MO-VERONTR. GESCHAT OP < 25 M3. EVT TIJDENS WZH A35 ONTGRAVEN EN AFVOEREN: EVT IN RAAMSANERINGSPLAN. Conclusie rapport: DOCNR: 133858-LOC4-RAP-01 PROJECTNR: 15009-133858 Opmerking: BOD: 1120 GEEN ANALYSERESULTATEN INGEVOERD.
15-12-2006	Pre-HO	GLS_302751: GLS_LEEMSLAGENWEG 50	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; CONVERSIE GLOBIS - BIS4ALL; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
142.002.01: VML LEEMSLAGENWEG 50	k0cdbbd3.pdf
142.002.03: VML LEEMSLAGENWEG 50 (TRACE A35) LOCATIE 4	5lydqtqa.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
dieseltank (bovengronds)	9999	9999					Ja
dieseltank (ondergronds)	9999	9999					Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.065 BREESEGGE 3

Locatie

Adres	Breesegge 7627LA Bornerbroek
Locatiecode	AA014101643
Locatienaam	128.065 BREESEGGE 3
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Nader onderzoek	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
29-04-2002	Nul- of Eindsituatieonderzoek	128.065.01: OOSTERVELD GRONDVERZETBEDRIJF BV	CIVIELTECHNISCH ADVIESBUREAU BEVERDAM			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Opmerking: BOD: 1138
25-02-2003	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.065.02: OOSTERVELD GRONDVERZETBEDRIJF	LANKELMA GEOTECHNIEK			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: EXITCODE VAN BSB NULSITUATIE VOLDOENDE VASTGESTELD Opmerking: BOD-1138 DCS-1217431
22-04-2015	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.065.03: GRONDVERZETBEDRIJF OOSTERVELD BV	KRUSE MILIEU BV			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: NULSITUATIE VOLDOENDE VASTGESTELD; ONDERZOEK VOLDOENDE VOOR WABOVERGUNNING (BOUW LOODS EN WERKPLAATS) Opmerking: BOD-1138 DCS-1217431
19-11-2015	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.065.04 VML EN TOEKOMSTIGE SP+OBAS VML EN TOEKOMSTIGE	KRUSE MILIEU BV			Status o.b.v. onderzoek: NIET ERNSTIG, LICHT TOT MATIG

		WAS+TANKPLAATS MET DIESELOPSLAG				VERONTREINGD Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: NUL EN EINDSITUATIE VOLDOENDE VASTGESTELD Opmerking: BOD-1138 DCS-1217431
07-12-2017	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.0065.05 NIEUWBOUW WONING	KRUSE MILIEU BV		Gemeente	Status obv onderzoek: niet ernstig, licht verontreinigd Conclusie: Resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Opmerking: BOD-1138; DCS-1217431
12-07-2018	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.065.06 NIEUWBOUW KANTOOR	KRUSE MILIEU BV		Gemeente	Status obv onderzoek: Niet verontreinigd Conclusie: De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw van een kantoor. Opmerking: BOD-1138; DCS-1217431
12-10-2021	Nader onderzoek	128.065.07 VO + NO BREESEGGE NABIJ NR. 7			Almelo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
128.065.01: OOSTERVELD GRONDVERZETBEDRIJF BV	yb1so1cl.pdf
128.065.02: OOSTERVELD GRONDVERZETBEDRIJF	tzyvygvh.pdf
128.065.03: GRONDVERZETBEDRIJF OOSTERVELD BV	m4yvqp0y.pdf
128.065.04 VML EN TOEKOMSTIGE SP+OBAS VML EN TOEKOMSTIGE WAS+TANKPLAATS MET DIESELOPSLAG	p4vqqc2h.pdf
128.0065.05 NIEUWBOUW WONING	31fq53by.pdf
128.065.06 NIEUWBOUW KANTOOR	a1eaaz1k.pdf
128.065.07 VO + NO BREESEGGE NABIJ NR. 7	y1s3npyv.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

0j00d2wp.pdf

VISMA | roxit

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
12-08-2022	beschikking ernstig, spoed	Z2022-ODT-009199	Definitief

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.070 A35 BREESEGGE

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014101697
Locatienaam	128.070 A35 BREESEGGE
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende gesaneerd	**Beoordeling**	Ernstig, urgentie niet bepaald
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	Ernstig, urgentie niet bepaald
Status besluiten	Ernstig, urgentie niet bepaald	**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer Archief	Conclusie overheid
07-04-2003	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	128.070.01: DEPOT A35 BREESEGGE	VERHOEVE MILIEU OOST		Status o.b.v. onderzoek: Potentieel Ernstig en Urgent Vervolg onderzoek: SANERINGSPLAN EN SANEREN Conclusie rapport: VERHOEVE MILIEU OOST BV, 454038, 7 APRIL 2003 Opmerking: BOD: 1345
06-04-2004	Saneringsplan	128.070.02: DEPOT RW 35 BREESEGGE	VERHOEVE MILIEU OOST		Vervolg onderzoek: EVALUATIE-ONDERZOEK Conclusie rapport: VERHOEVE MILIEU OOST BV, 454038, 6 APRIL 2004 Opmerking: BOD: 1345
25-10-2004	Sanerings evaluatie	128.070.03: DEPOT RW35 BREESEGGE	VERHOEVE MILIEU OOST		Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: VERHOEVE MILIEU OOST BV, 454038-03, 25 OKTOBER 2004 Opmerking: BOD: 1345
15-12-2006	Pre-HO	GLS_302231: GLS_BREESEGGE 0	TEBODIN		Conclusie rapport: TEBODIN; CONVERSIE GLOBIS - BIS4ALL; 24 NOVEMBER 2006
15-12-2006	Pre-HO	GLS_302243: GLS_Breesegge	TEBODIN		Conclusie rapport: TEBODIN; CONVERSIE GLOBIS - BIS4ALL; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
128.070.01: DEPOT A35 BREESEGGE	4wcqemg4.pdf
128.070.03: DEPOT RW35 BREESEGGE	o5w440z3.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping met puin en/of bouw- en sloopafval	9999	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m²	m³	Van Tot	Opmerking
Grond	I	1250	750		

VISMA | roxit

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Volledig (hele geval)	Registratie			

Saneringscontouren

Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond	Medium
	Voll. verw., aanvulgrond achtergrond		

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 182.009; TRACE A35

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014101816
Locatienaam	182.009; TRACE A35
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende gesaneerd	**Beoordeling**	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Status rapporten	Sanerings evaluatie	**Beschikking**	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Status besluiten	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	**Status asbest**	Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg;
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
05-12-2001	Bijzonder inventariserend onderzoek	182.009.02: TRACE A35 ALMELO	DE KLINKER			Status o.b.v. onderzoek: Voor zover bekend: geen onderzoek uitgevoerd Vervolg onderzoek: VERKENNEND/ORIENTEREND ONDERZOEK Conclusie rapport: 010827RW.010 Opmerking: BOD: 1120
13-12-2001	Historisch onderzoek	182.009.01: TRACE A35 TPV REGIONAAL BEDRIJVENPARK	DE KLINKER			Status o.b.v. onderzoek: Pot. verontreinigd Vervolg onderzoek: VERKENNEND ONDERZOEK Conclusie rapport: 010827RW.010 Opmerking: BOD: 1120
13-03-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	182.009.03: TRACE A35 ALMELO	DE KLINKER			Status o.b.v. onderzoek: Potentieel Ernstig en Urgent Vervolg onderzoek: NADER ONDERZOEK OP DIVERSE PERCELEN Conclusie rapport: 010827RW.010 Opmerking: BOD: 1120 GEEN ANALYSERESULTATEN INGEVOERD.
15-09-2003	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	182.009.05: ASBESTONDERZOEK TRACE A35 ALMELO	ORANJEWOUD			Status o.b.v. onderzoek: ernstig Conclusie: TPV AANTAL DEELLOCATIES ASBEST >I (RAAM)SANERINGSPLAN OPSTELLEN IVM VERWIJDEREN ASBEST Conclusie rapport: DOCNR: 138461-RAPASBEST-01 PROJECTNR: 15009-138461 Opmerking: BOD: 1120
20-11-2003	Indicatief onderzoek	182.009.04: DEELLOCATIES TRACE A35/A36 WIERDEN-ALMELO	ORANJEWOUD			Status o.b.v. onderzoek: Potentieel Ernstig en Urgent Vervolg onderzoek: PLAATSELIJK (LOC 23) AANVULLEND/NADER ONDERZOEK IVM CU >T. PLAN GRONDVERZET EVT OPNEMEN IN RAAMSANERINGSPLAN. Conclusie rapport: DOCNR:138461-RAPNEN-01 PROJECTNR: 15009-138461

						Opmerking: BOD: 1120 ZIE OOK GRONDVERZETPLAN 182.009.06. GEEN ANALYSERESULTATEN INGEVOERD.
12-03-2004	Saneringsplan	182.009.06: GRONDVERZETPLAN A35/A36	ORANJEWOUD			Status o.b.v. onderzoek: Ernstig, urgentie niet bepaald Vervolg onderzoek: UITVOEREN GRONDVERZET EN SANERINGEN EN EVALUATIERAPPORT. Conclusie rapport: DOCNR: 142514-SP-CO-02 PROJECTNR: 142514 Opmerking: BOD: 1120
10-07-2006	Saneringsevaluatie	182.009.08: PAD TEN ZUIDEN A35 (TRACE A35)	VERHOEVE MILIEU			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: NIET NOODZAKELIJK Conclusie rapport: PROJECTNR: 455014-11 KENMERK: JNI/ADV /VMO/455014-11 Opmerking: BOD: 1120 ZIE OOK GRONDVERZETPLAN 182.009.06.
02-10-2006	Saneringsevaluatie	182.009.09: DERKSWEG (TRACE A35)	VERHOEVE MILIEU			Status o.b.v. onderzoek: GESANEERD < S Conclusie rapport: PROJECTNR: 455014-08 KENMERK: JNI/ADV/VMO/455014-08 Opmerking: BOD: 1120 ZIE OOK GRONDVERZETPLAN 182.009.06.
18-10-2006	Saneringsevaluatie	182.009.07: PUINPAD HOESELDERDIJK RI. GRENSWEG (TRACE A35)	VERHOEVE MILIEU			Status o.b.v. onderzoek: Onverdacht/Niet verontreinigd Vervolg onderzoek: NIET NOODZAKELIJK Conclusie rapport: PROJECTNR: 455014-10 KENMERK: JNI/ADV/VMO/455014-10 Opmerking: BOD: 1120 ZIE OOK GRONDVERZETPLAN 182.009.06.

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
182.009.01: TRACE A35 TPV REGIONAAL BEDRIJVENPARK	vhgnllwu.pdf
182.009.02: TRACE A35 ALMELO	onicp2k3.pdf
182.009.03: TRACE A35 ALMELO	5lwkkgps.pdf
182.009.04: DEELLOCATIES TRACE A35/A36 WIERDEN-ALMELO	vkpfzon3.pdf
182.009.05: ASBESTONDERZOEK TRACE A35 ALMELO	1suyffd5.pdf
182.009.08: PAD TEN ZUIDEN A35 (TRACE A35)	0pw0sg0g.pdf
182.009.09: DERKSWEG (TRACE A35)	d42odmtm.pdf
182.009.07: PUINPAD HOESELDERDIJK RI. GRENSWEG (TRACE A35)	gc14bdot.pdf
182.009.06: GRONDVERZETPLAN A35/A36	3hjmuf1x.pdf
182.009.06: GRONDVERZETPLAN A35/A36	rvuppg3h.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999		Ja			Ja
onverdachte activiteit	9999	9999		Ja			Ja
wegfundering/wegverharding met asbest	9999	9999		Ja			Ja
wegfundering/wegverharding met puin	9999	9999		Ja			Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

ww4c3w5t.pdf

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 142.003; TRACE A35

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014101817
Locatienaam	142.003; TRACE A35
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	uitvoeren OO	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Historisch onderzoek	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
13-12-2001	Historisch onderzoek	142.003.01: TRACE A35 TEN ZUIDEN VAN LEEMSLAGEN	DE KLINKER			Status o.b.v. onderzoek: Pot. verontreinigd Vervolg onderzoek: VERKENNEND ONDERZOEK Conclusie rapport: 010827RW.010 Opmerking: BOD: 1120

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
142.003.01: TRACE A35 TEN ZUIDEN VAN LEEMSLAGEN	vky0qx2l.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.087; BORNERBROEKSE WATERLEIDING (WATERBODEM)

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014101826
Locatienaam	128.087; BORNERBROEKSE WATERLEIDING (WATERBODEM)
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
07-06-2005	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.087.01: WATERBODEM BORNERBROEKSE WATERLEIDING				Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: WATERSCAHP REGGE EN DINKEL, JUNI 2005 Opmerking: BOD: 1218 MAP XI; ALLEEN HET LOCATIE- EN PROJECTLIJN IS AANGEGEVEN.

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.119; BREESEGGE 9

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014101908
Locatienaam	128.119; BREESEGGE 9
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
26-04-1999	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.119.01: BREESEGGE 9	VERHOEVE GROEP BV			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Opmerking: BOD: 0997

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141001973; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -759

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103118
Locatienaam	C0141001973; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -759
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304853: PREHO_NAAMLOOS -759	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1963	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002082; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -455

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103215
Locatienaam	C0141002082; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -455
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304950: PREHO_NAAMLOOS -455	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	2002	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002091; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -437

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103224
Locatienaam	C0141002091; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -437
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304959: PREHO_NAAMLOOS -437	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002092; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -435

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103225
Locatienaam	C0141002092; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -435
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304960: PREHO_NAAMLOOS -435	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002093; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -433

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103226
Locatienaam	C0141002093; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -433
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304961: PREHO_NAAMLOOS -433	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002094; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -431

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103227
Locatienaam	C0141002094; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -431
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304962: PREHO_NAAMLOOS -431	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002095; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -429

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103228
Locatienaam	C0141002095; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -429
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304963: PREHO_NAAMLOOS -429	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002096; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -427

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103229
Locatienaam	C0141002096; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -427
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304964: PREHO_NAAMLOOS -427	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002097; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -425

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103230
Locatienaam	C0141002097; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -425
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304965: PREHO_NAAMLOOS -425	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1963	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002098; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -423

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103231
Locatienaam	C0141002098; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -423
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304966: PREHO_NAAMLOOS -423	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002099; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -421

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103232
Locatienaam	C0141002099; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -421
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304967: PREHO_NAAMLOOS -421	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002100; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -419

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103233
Locatienaam	C0141002100; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -419
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_304968: PREHO_NAAMLOOS -419	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002624; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -454

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103732
Locatienaam	C0141002624; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -454
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305467: PREHO_NAAMLOOS -454	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002627; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -446

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103735
Locatienaam	C0141002627; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -446
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305470: PREHO_NAAMLOOS -446	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002632; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -436

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103740
Locatienaam	C0141002632; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -436
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305475: PREHO_NAAMLOOS -436	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002633; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -434

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103741
Locatienaam	C0141002633; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -434
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305476: PREHO_NAAMLOOS -434	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002634; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -432

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103742
Locatienaam	C0141002634; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -432
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305477: PREHO_NAAMLOOS -432	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002635; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -430

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103743
Locatienaam	C0141002635; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -430
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305478: PREHO_NAAMLOOS -430	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002636; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -428

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103744
Locatienaam	C0141002636; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -428
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305479: PREHO_NAAMLOOS -428	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002637; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -426

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103745
Locatienaam	C0141002637; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -426
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305480: PREHO_NAAMLOOS -426	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1963	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002638; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -424

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103746
Locatienaam	C0141002638; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -424
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305481: PREHO_NAAMLOOS -424	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1963	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141002639; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -422

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014103747
Locatienaam	C0141002639; demping (niet gespecificeerd) NAAMLOOS -422
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_305482: PREHO_NAAMLOOS -422	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141004847; BREESEGGE 1

Locatie

Adres	Breesegge 3 7627LA Bornerbroek
Locatiecode	AA014105130
Locatienaam	C0141004847; BREESEGGE 1
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_306932: PREHO_BREESEGGE 1	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
grondwerken bedrijf	1993	9999					
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	1993	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: C0141004848; BREESEGGE 3

Locatie

Adres	Breesegge 7 7627LA Bornerbroek
Locatiecode	AA014105131
Locatienaam	C0141004848; BREESEGGE 3
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	**Beoordeling**	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Pre-HO	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-12-2006	Pre-HO	PREHO_306933: PREHO_BREESEGGE 3	TEBODIN			Conclusie rapport: TEBODIN; PRHO-HBB; 24 NOVEMBER 2006

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	9999	9999					
sleep- en bergingsbedrijf (voertuigen)	9999	9999					

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.095; DE DOORBRAAK (FASE MOKKELENGOOR/ CLUSTERS ALMELO 1

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014105248
Locatienaam	128.095; DE DOORBRAAK (FASE MOKKELENGOOR/ CLUSTERS ALMELO 1
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-01-2006	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.095.01: DE DOORBRAAK (FASE MOKKELENGOOR)	WATERSCHAP REGGE EN DINKEL			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: - Opmerking: BOD 1218 MAP 12

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.093; HOESELDERDIJK (TUSSEN ENTERSESTRAAT EN KEURSWEG)

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014105391
Locatienaam	128.093; HOESELDERDIJK (TUSSEN ENTERSESTRAAT EN KEURSWEG)
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Partijkeuring grond	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
09-05-2008	Partijkeuring grond	128.093.01: HOESELDERDIJK (TUSSEN ENTERSESTRAAT EN KEURSWEG)	ORANJEWOUD			Vervolg onderzoek: GEEN VERVOLG: TOTALE PUINLAAG HERSCHIKKEN OP 1 DEELTRAJECT. Conclusie rapport: 182235 Opmerking: BOD 1653

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
wegfundering/wegverharding met puin	9999	9999	Nee	Ja			Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.109; KEURSWEG 3

Locatie

Adres	KEURSWEG 7627LE Bornerbroek
Locatiecode	AA014105561
Locatienaam	128.109; KEURSWEG 3
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg;
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
06-01-2010	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	128.109.01: KEURSWEG 3	VERHOEVE MILIEU BV			Status o.b.v. onderzoek: niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Vervolg onderzoek: GEEN Opmerking: BOD-1781

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.115; MAATSCHAP TIMMERHUIS - KRABBEN

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014105642
Locatienaam	128.115; MAATSCHAP TIMMERHUIS - KRABBEN
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	Onverdacht/Niet verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer Archief	Conclusie overheid
03-02-2012	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.115.01: MAATSCHAP TIMMERHUIS - KRABBEN	KRUSE MILIEU BV		Status o.b.v. onderzoek: Onverdacht/Niet verontreinigd Vervolg onderzoek: AANVULLEND ONDERZOEK WATERBODEM Conclusie rapport: GW EN BODEM IS VOLDOENDE ONDERZOCHT; NOG AANVULLEND ONDERZOEK UITVOEREN NAAR DE KWALITEIT VAN DE WATERBODEM VAN DE TE DEMPEN SLOOT Opmerking: BOD-1996 DCS-1212345

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
128.115.01: MAATSCHAP TIMMERHUIS - KRABBEN	ys5na113.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.101 ZWAAIKOM TWENTEKANAAL XL-PARK

Locatie

Adres	Kanaalweg Almelo
Locatiecode	AA014105805
Locatienaam	128.101 ZWAAIKOM TWENTEKANAAL XL-PARK
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB		**Beoordeling**	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
28-10-2014	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.126.01 ZWAAIKOM TWENTEKANAAL XL-PARK	ENVITA ALMELO BV			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.126 SCHOUWPAD TWENTEKANAAL

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA014105822
Locatienaam	128.126 SCHOUWPAD TWENTEKANAAL
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB		**Beoordeling**	
Status rapporten	Bouwstoffenbesluit	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
14-07-2015	Bouwstoffenbesluit	128.126.01 HALFVERHARDING SCHOUWPAD				Status o.b.v. onderzoek: NIET ERNSTIG, LICHT TOT MATIG VERONTREINGD Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: HALFVERHARDING VOLDOET AAN NIET-VORMGEGEVEN BOUWSTOF Opmerking: BOD-2180 DCS-1754202
14-07-2016	Bouwstoffenbesluit	128.126.02 HALFVERHARDING SCHOUWPAD	Multiconsult			Status o.b.v. onderzoek: NIET ERNSTIG Vervolg onderzoek: GEEN Conclusie rapport: HALFVERHARDING TER PLAATSE VAN VAK K BEVAT ASBEST MAAR OVERSCHRIJDT DE MAXIMALE HERGEBRUIKSWAARDE NIET Opmerking: BOD-2180 DCS-1754202

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
128.126.01 HALFVERHARDING SCHOUWPAD	fvxhvdhs.pdf
128.126.02 HALFVERHARDING SCHOUWPAD	1jqhzzmk.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Keursweg 2b Bornerbroek

Locatie

Adres	Keursweg 2b 7627LE Bornerbroek
Locatiecode	AA014107009
Locatienaam	Keursweg 2b Bornerbroek
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
08-06-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek Keursweg 2b Bornerbroek	Terra Agribusness		gemeente Almelo	Er is op basis van de bekende gegevens geen sterke bodemverontreiniging in de nabijheid van de bronnen te verwachten. Opmerking: Zaaknummer: Z2023-ODT-005971-001

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
Verkennend bodemonderzoek Keursweg 2b Bornerbroek	0jntuy4u.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: 128.001 Hoeselderdijk ong. in Bornerbroek (AML01-T-537)

Locatie

Adres	Hoeselderdijk Bornerbroek
Locatiecode	AA014107016
Locatienaam	128.001 Hoeselderdijk ong. in Bornerbroek (AML01-T-537)
Plaats	Almelo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	**Beoordeling**	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
08-06-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	128.001.01 Verkennend bodemonderzoek - Hoeselderdijk ong. te Bornerbroek	Terra-Agribusiness B.V.			Rapport is niet beoordeeld door het bevoegd gezag. Zaaknummer is niet aanwezig

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
128.001.01 Verkennend bodemonderzoek - Hoeselderdijk ong. te Bornerbroek	bgm4nfb5.pdf

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeksvraag:
Geef een raming voor bodemonderzoek en -saneringskosten voor het rood omlijnde gebied.
Feitelijk is op basis van fysiek bodemonderzoek (en saneringsplan) pas een goede inschatting te maken over eventuele saneringskosten.
De “bodemproblematiek” in dit gebied manifesteert zich in hoofdzaak in de bovengrond van de agrarische inrichtingen (erven) en mogelijk enkele private toegangswegen waar in het verleden asbest is toegepast. Daarnaast zullen er in de bovengrond als gevolg van onzorgvuldige sloop of nog niet ontdekte puntbronnen, ook verontreinigingen kunnen voorkomen. Denk hierbij aan mogelijke stortgaten waar in het verleden minder oog voor was.

Desalniettemin is gevraagd toch een inschatting te maken van de eventuele onderzoeks- / saneringskosten, zie onder.

Beantwoording:
Gaan we uit van volledige sloop van gebouwen/opbreken verhardingen, dempen van watergangen, dan dient rekening gehouden te worden met het vrijkomen van licht tot incidenteel sterk verontreinigde grond. Praktisch gezien, kan het gebied het best beschreven worden in 3 deel gebieden, te weten:
1. Bestaande bebouwing (woonhuizen, boerderijen, bedrijven);
2. Landbouwgronden;
3. Bestaande infrastructuur (wegen, watergangen).

Ad 1. Deze percelen, kennen oorspronkelijk veelal een agrarische bestemming. Daarnaast heeft zich op één locatie een grondverzetbedrijf gevestigd. Enkele agrariërs hebben hun activiteiten in de loop der jaren beëindigd, waar soms opstallen plaatsgemaakt hebben voor een woonbestemming. De erven zijn veelal intact gebleven. Ter plaatse van deze erven (bestaande en oude) kunnen heterogene bodemverontreinigingen voorkomen. Denk aan gebruik van teerhoudende asfalt verhardingen, asbesthoudende pulp, kolen en sintels in fundaties. Daarnaast beschikte men vaak over eigen brandstof tankplaatsen voor landbouwmaterieel. Veelal zal op deze adressen “maatwerk bodemonderzoek” moeten plaatsvinden. Vooralsnog dient hiervoor circa **€ 200.000,00 t**e worden geraamd. Na onderzoek kan blijken dat er een bodemsanering moet plaatsvinden. Dit kan variëren van een kleine spot tot een volledige sanering van een asbesthoudende weg / erf. Vooralsnog dient **€ 500.000,00** voor bodemsaneringen te worden geraamd.

Ad 2. Deze gronden zijn op dit moment meest in gebruik als landbouwgrond en zullen veelal voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Bij verwerving van deze percelen kan volstaan worden met een strategie “Grootschalig onverdacht”. Vooralsnog dient, voor dit veruit grootste areaal, rekening gehouden te worden met circa **€ 200.000,00** aan bodemonderzoekskosten. Bodemsaneringskosten worden in principe niet verwacht.

Ad 3. De bestaande infrastructuur, wegen en watergangen zijn respectievelijk in beheer en onderhoud van de Gemeente Almelo en Waterschap Vechtstromen. Hierbij verdient enkel de openbare weg Broekerveld aandacht.
Onderzoekkosten **€ 10.000,00** saneringskosten **€ 100.000,00**

Advies:
- Op basis van de bevindingen, moet tijdens de sloop/opbreek/opruimwerkzaamheden rekening gehouden met een heterogene gesteldheid qua bodemkwaliteit. Over het algemeen zullen overschotten op de grondbalans ontstaan, waarbij de vrijkomende grond afgezet moet worden naar een erkende verwerker.
- Daarnaast zal er bij saneringen milieukundige begeleiding ingezet moeten worden, rekening houden met een post van circa **€ 90.000,00**
- Vooralsnog dient een **totale stelpost van circa € 1.100.000,00** achter de hand te worden gehouden ten behoeve van incidentele bodemmaateregelen.

Calculatie:

Bodemonderzoek/risico beoordeling	€	410.000,00
Maatwerk Saneringsplan / Plan van Aanpak opstellen	€	PM
Integreren van saneringsaanpak in bestek(ken)	€	PM
Uitvoering (gecertificeerde aannemer(s))	€	600.000,00
Milieukundige begeleiding (incl. evaluatierapporten)	€	90.000,00 +
TOTAAL	**€**	**1.100.000,00**

Datum : 15 augustus 2024
Naam : L. Wiltvank

De inhoud van geleverde data is met zorg samengesteld. Hiervoor is naast door de gemeente Almelo zelf gegenereerde data ook data van derden gebruikt. Het kan voorkomen dat de informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage geeft geen garantie dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. De Gemeente Almelo is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de beschikbare informatie. U helpt de gemeente door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden. Tevens kunt u als in een bodemonderzoek uw persoonsgegevens vermeld staan verzoeken om deze te anonimiseren. Dit kan door een e-mail te sturen naar bodemdata@almelo.nl of te bellen naar 0546-541111.

Toelichting

Toelichting op de gerapporteerde informatie

De bodeminformatie die binnen het geselecteerde gebied bekend is wordt per locatie weergegeven.

Locatie
Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is.

Status
Hier is aangegeven in welke fase van onderzoek of sanering een locatie zich bevindt. Het vervolg WBB geeft aan dat (potentiële) bodemverontreinigingslocaties een traject van onderzoek en sanering heeft doorlopen, totdat de locatie voldoende onderzocht of gesaneerd is. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijvoorbeeld indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd.

In de Wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen, zie het veld 'Beoordeling'. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend bodemonderzoek vastgelegd. Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Daarnaast wordt aangegeven of de verontreiniging op de locatie is ontstaan na 1 januari 1987 is ontstaan. In dat geval is er sprake van zorgplicht en dienen de directe gevolgen daarvan te worden beperkt en zoveel mogelijk ongedaan te worden gemaakt.

Uitgevoerde onderzoeken
Hier staan de bodemonderzoeken vermeld die betrekking hebben op de locatie. Er is een link opgenomen waarmee een pdf van het bodemonderzoek geüpload kan worden. Indien het betreffende bodemonderzoek niet gekoppeld is, kan deze opgevraagd worden via bodemdata@almelo.nl. Vermeld hierbij de omschrijving die bij de naam van het bodemonderzoek staat.

Verontreinigende activiteiten
In 2004 is het project "landsdekkend beeld" uitgevoerd. In dit project is op basis van archiefonderzoek een lijst gemaakt van (voormalige) (bedrijfs)activiteiten die mogelijk de bodem hebben verontreinigd. Hier staan de activiteiten van de locatie vermeld. In het veld 'Vervallen' wordt aangegeven als blijkt dat een activiteit toch niet op de locatie heeft plaatsgevonden. In het veld 'Voldoende onderzocht' wordt aangegeven of de activiteit in het kader van het project landsdekkend beeld voldoende onderzocht is.

Geconstateerde Verontreinigingen
Om de ernst van een verontreiniging te bepalen heeft de overheid normen voor stoffen in de grond en in het grondwater opgesteld. Er zijn drie normen:

- De achtergrondwaarde (AW) of streefwaarde (S): Zijn de aangetroffen concentraties van stoffen in de bodem (grond respectievelijk grondwater) lager dan de waarde achtergrond-/streefwaarde, dan wordt de bodem schoon genoemd. Bij overschrijding is er sprake van een lichte verontreiniging.
- De interventiewaarde (I): de maximaal toelaatbare concentratie een stof. Als de waarde hoger is dan de interventiewaarde is er een mogelijk risico voor mens, ecosysteem of verspreiding. Afhankelijk van de omvang en de risico's moet deze grond of het grondwater (ooit) worden gesaneerd.
- Tussenwaarde (T): het gemiddelde van de streefwaarde en interventiewaarde voor een stof.

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater boven interventiewaarde zijn aangetroffen wordt dat in deze tabel aangegeven. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit

Besluiten
Op basis van de aangeleverde bodemonderzoeken doet het bevoegd gezag uitspraak over:

- de ernst van verontreiniging;
- de spoedeisendheid van saneren;
- de te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering;
- saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie).

Deze uitspraak wordt vastgelegd in een besluit. In dit overzicht worden de door de gemeente Almelo genomen besluiten vermeld.

Sanering
In een saneringsplan is aangegeven hoe een sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de (deel)sanering bepaald.

Saneringscontouren
Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond, dan wel het grondwater, uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen
Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven worden maatregelen genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

Bijlage 23 Invulling plankostenscan

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Vragenlijst

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum	2-12-2024
Gemeente:	**Almelo**
Projectnaam:	**XL2**
Kostenverhaalsgebied:	**XL2**

Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? **15,00** jaar
De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend ***de totale looptijd van het project is dan*** **17,00 jaar**

2 Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied ? **1.293.580,00** m2 **129,36 ha**
Exclusief te handhaven percelen

3 Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?

4 Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave ?

5 Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?

6 Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten ?

woonfunctie		aantal
(lichte) industriefunctie	762.000	m2 uitgeefbaar
kantoorfunctie/winkelfunctie/sportfunctie		m2 bvo
gezondheidszorgfunctie/onderwijsfunctie		m2 bvo

De dichtheid is **58,9** **won(equivalent) per ha:** **stedelijk** **woon-werkmlieu**

7 Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd? 41% **531.580** m2 openbaar gebied (groen, verharding en water)
a Hoeveel hiervan is m2 verharding? **49.640** m2 verharding 9%
Dus is hiervan m2 groen/water: **481.940** m2 groen/water 91%

8 Stelt de gemeente bij het Omgevingsplan ook de volgende plannen op?

Omgevingsrecht

9 Welk type plan wordt opgesteld?

10 Maakt dit kostenverhaalsbesluit deel uit van een groter Omgevingsplan ?
zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan ? % van het totale Omgevingsplan
Het totale Omgevingsplan is dus **129,36** **ha groot**

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		*via onafhankelijke taxatie*	
11	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het kostenverhaalsgebied en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?		totaal	106	totaal
a	aantal onbebouwde percelen	a	stuks	74	stuks
b	aantal bebouwde percelen	b	stuks	32	stuks

12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?		106	totaal
a	waarvan onbebouwde percelen	a	74	stuks
b	waarvan gebouwen met een woonfunctie	b	30	stuks
c	waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	c	2	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	d		stuks
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?			stuks
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt			
a	voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?	a	21	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking ?	b	10	stuks

15 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?

Civiele en cultuurtechniek ten behoeve van uitvoering van het omgevingsplan

Slopen

16 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? **75.000** m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
50 %
50 %

c In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt? **20** 3.750 m3 gemiddeld per bestek

d Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
e Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? **5** %

f Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ? *procentueel aantal aanbestedingen*
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
10 %
40 %
50 %

Ophogen/voorbelasten

17 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ?
a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	b	3,00 deelplan/fase
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?	c	1,00 jaar
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	d	0,70 m1

Bouw en woonrijpmaken

18 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

a Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ? *procentueel aantal aanbestedingen*
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
10 %
40 %
50 %

b Is er sprake van bodemsanering ?
c Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van ? **5,00** %

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak
Produkten/werkzaamheden

Datum 2-12-2024
Gemeente: Almelo

Projectnaam: XL2
Kostenverhaalsgebied: XL2

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

ANTWOORDEN UIT VRAGENLIJST OPHALEN

Invloedsfactoren :		***omschrijving:***
I Ligging kostenverhaalsgebied	0%	*uitleg*
II Type opgave	0%	
III Verwervingssituatie	20%	*10 onteigeningsbeschikking(en)*
IV Type programma	-25%	*(lichte) industriefunctie*
V Onderzoeken	50%	*MER /Nader luchtonderzoek/ Aanvullend archeologisch onderzoek bodemsanering*
VI Woon-werkmilieu	-100%	*stedelijk*

(I tm V) complexiteitsfactor algemeen	**109%**
(I,II,V, VI) complexiteitsfactor stedenbouw	**88%**

Tarieven na 1 oktober 2024 excl btw	***€€/uur***
Beleidsafdelingen	€ 151
Communicatie	€ 132
Civiel technisch projectleiden	€ 151
Grondzaken	€ 151
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 119
Omgevingsrecht	€ 151
Planeconomie	€ 151
Projectmanagement	€ 171
Projectmanagementassistentie	€ 119
Stedenbouw	€ 151

Tarieven na 1 oktober 2024 excl btw	***€€/uur***
Bestekschrijven/calculeren	€ 119
Civiel technische ontwerpen	€ 151
Civiel technisch tekenen	€ 107
Directievoeren	€ 132
Toezichthouden	€ 107

Produkten/werkzaamheden	**welke discilines werken aan het produkt?**	**Aantal**	**Uren of bedrag**	**Tarief**	**complexiteitsfactor ?**		**Totaal in euro's**	**€ 14.371.042**	**Totaal in uren**	**97.124**
1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied								**€ 1.292.928**		**8.504**
1. A Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan								€ 154.229		1.019
opstellen en vaststellen omgevingsplan	Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	100%	700	€ 151	ja	109%	€ 115.213		763	
	Projectmanagement	7,5%	700	€ 171	ja	109%	€ 9.785		57	
	Stedenbouw	10%	700	€ 151	ja	109%	€ 11.521		76	
	Planeconomie	1%	700	€ 151	ja	109%	€ 1.152		8	
	Beleidsafdelingen	10%	700	€ 151	ja	109%	€ 11.521		76	
	Communicatie	5%	700	€ 132	ja	109%	€ 5.036		38	
								€ 82.453		540
opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	100%	450	€ 151	ja	109%	€ 74.066		491	
	Projectmanagement	10%	450	€ 171	ja	109%	€ 8.388		49	
B Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit								€ -		-
Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit	Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	0%	550	€ 151	ja	109%	€ -		-	
	Projectmanagement	7,5%	0	€ 171	ja	109%	€ -		-	
	Stedenbouw	10%	0	€ 151	ja	109%	€ -		-	
	Planeconomie	1%	0	€ 151	ja	109%	€ -		-	
	Beleidsafdelingen	10%	0	€ 151	ja	109%	€ -		-	
	Communicatie	5%	0	€ 132	ja	109%	€ -		-	
								€ -		-
opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	0%	300	€ 151	ja	109%	€ -		-	
	Projectmanagement	10%	0	€ 171	ja	109%	€ -		-	
1. 1.2 Stedenbouwkundig plan								€ 726.557		4.784
uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	0	2,50	€ 151	CF stedenbouw	88%	€ -		-	
uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	7.620	0,50	€ 151	CF stedenbouw	88%	€ 503.396		3.334	
uur bij maatschappelijke functies	Stedenbouw	0	40	€ 151	CF stedenbouw	88%	€ -		-	
	Projectmanagement	15%	3810	€ 171	CF stedenbouw	88%	€ 85.511		500	
	Planeconomie	10%	3810	€ 151	CF stedenbouw	88%	€ 50.340		333	
	Communicatie	7,5%	3810	€ 132	CF stedenbouw	88%	€ 33.004		250	
	Civiele techniek	10%	3810	€ 151	CF stedenbouw	88%	€ 50.340		333	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	3810	€ 119	CF stedenbouw	88%	€ 3.967		33	
1. 1.3 Beeldkwaliteitsplan								€ 329.689		2.162
uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	0	1,00	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	7.620	0,25	€ 151	nee	100%	€ 287.655		1.905	
uur bij maatschappelijke functies	Stedenbouw	0	40	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Projectmanagement	10%	1905	€ 171	nee	100%	€ 32.576		191	
	Planeconomie	2,5%	1905	€ 151	nee	100%	€ 7.191		48	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	1905	€ 119	nee	100%	€ 2.267		19	
Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan								**€ 13.078.114**		**88.620**
2. 2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen								€ 604		4,00
Via onafhankelijke taxatie										
uur per onbebouwd perceel	Taxateur	74	1	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per bebouwd perceel	Taxateur	32	2	€ 151	nee	100%	€ -		-	
ambtelijke begeleiding onderzoek	Planeconomie	1	16	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Projectmanagement	5%	154	€ 171	nee	100%	€ -		-	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	154	€ 119	nee	100%	€ -		-	
Via Wet WOZ								€ -		-
uur per onbebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per bebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Projectmanagement	5%	0	€ 171	nee	100%	€ -		-	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0,00	€ 119	nee	100%	€ -		-	
								€ -		8
Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)		2	€ 604		nee	100%	€ -		8	
2. 2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak								€ 597.012		3.916
uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	74	24	€ 151	nee	100%	€ 268.176		1.776	
uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	30	48	€ 151	nee	100%	€ 217.440		1.440	
uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	2	80	€ 151	nee	100%	€ 24.160		160	
uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per byzonder object	Grondzaken	0	80	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per byzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 151	nee	100%	€ -		-	
uur per huur/pachtontbinding	Grondzaken	0	48	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Projectmanagement	10%	3376	€ 171	nee	100%	€ 57.730		338	
	Planeconomie	5%	3376	€ 151	nee	100%	€ 25.489		169	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	3376	€ 119	nee	100%	€ 4.017		33,8	
2. 2.3 Onteigenen van onroerende zaken								€ 971.368		3.844
uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	21	134	€ 151	nee	100%	€ 424.914		2.814	
uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	10	50	€ 151	nee	100%	€ 75.500		500	
vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	10	€ 38.532		nee	100%	€ 385.320			
	Projectmanagement	10%	3314	€ 171	nee	100%	€ 56.669		331	
	Planeconomie	5%	3314	€ 151	nee	100%	€ 25.021		166	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	3314	€ 119	nee	100%	€ 3.944		33,1	
2. 2.4 Vestigen voorkeursrecht								€ -		-
uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	0	60	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Projectmanagement	10%	0	€ 171	nee	100%	€ -		-	
	Planeconomie	5%	0	€ 151	nee	100%	€ -		-	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0,0	€ 119	nee	100%	€ -		-	
2. 2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte								€ 952.084		6.315
uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	496	1,5	€ 151	nee	100%	€ 112.435		745	
uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	4.819	1	€ 151	nee	100%	€ 727.729		4.819	
	Projectmanagement	5%	5564	€ 171	nee	100%	€ 47.572		278	
	Planeconomie	2,5%	5564	€ 151	nee	100%	€ 21.004		139	
	Communicatie	5%	5564	€ 132	nee	100%	€ 36.722		278	
	Landmeten/vastgoedinformatie	1%	5564	€ 119	nee	100%	€ 6.621		55,6	
2. 2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken								€ 10.282.914		72.790
a slopen	Ingenieursbureau	1	€ 77.439		1	ja	109%	€ 84.409	692	
b ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	1	€ 987.053		1	nee	100%	€ 987.053		
c bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€ 8.450.873		1	ja	109%	€ 9.211.452	72.098	
2. 2.7 Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project								€ 274.133		1.742
inclusief bestuurlijke besluitvorming a.projectmanagement uur per jaar	Projectmanagement	17,00	30	€ 171	ja	109%	€ 95.059		556	
b. projectassistentie uur per jaar, mits complexiteitsfactor > 130%	Projectassistentie	0,00	100	€ 119	ja	109%	€ -		-	
c. financieel management uur per jaar	Planeconomie	17,00	64	€ 151	ja	109%	€ 179.074		1.186	

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Resultaat

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

	Datum	2-12-2024
	Gemeente:	**Almelo**
	Projectnaam:	**XL2**
	Kostenverhaalsgebied:	**XL2**

looptijd in jaren: 17,00

Complexiteit van het project: 109%

		uren		*euro's*
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**8.504**	**€**	**1.292.928**
1.1	Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.558	€	236.682
1.2	Stedenbouwkundig plan	4.784	€	726.557
1.3	Beeldkwaliteitsplan	2.162	€	329.689
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**88.620**	**€**	**13.078.114**
2.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	12	€	604
2.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	3.916	€	597.012
2.3	Onteigenen van onroerende zaken	3.844	€	971.368
2.4	Vestigen voorkeursrecht	-	€	-
2.5	Inrichtingsplan Openbare ruimte	6.315	€	952.084
2.6	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	72.790	€	10.282.914
2.7	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project	1.742	€	274.133
	Totaal kostenverhaal	***97.124***	***€***	***14.371.042***

Bijlage 24 Risico-analyse nadeelcompensatie

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot Bedrijventerrein XL Businesspark 2 te Almelo

opdracht	20240074
status	definitief
datum	24 mei 2024
adviseur	E. Hoopman RT RM
referentie	2024-03-10 Indirect

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 PLANGEBIED 8

3 HUIDIGE PLANOLOGIE 11

4 NIEUWE PLANOLOGIE 12

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER 16

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 19

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID 27

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 29

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 32

10 BEOORDELING CLUSTERS 35

11 CONCLUSIE 44

12 BIJLAGEN 45

1 INLEIDING

Opdracht
Gemeente Almelo heeft de SAOZ te Rotterdam op 26 maart 2024, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot Bedrijventerrein XL Businesspark 2.

Opdrachtgever
Gemeente Almelo, vertegenwoordigd door de heer E.R. Jasper.

Opdrachtnemer
De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse
Voor het plangebied is een plan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een businesspark.

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de woningen gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte schade”.

Omgevingswet
Op het project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

- Inkomensschade;

- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de om dat plangebied heen gelegen woningen van derden.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;

- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en de risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Als de risicoanalyse wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd;

Deskundigen en waarborgen
SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze opdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

Gesprek
Het dossier is op 4 april 2024 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer E.R. Jasper. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De adviesvraag en opzet advisering. Een omgevingsplan zal in beginsel niet leiden tot indirecte schade/nadeelcompensatie. Omgevingsvergunningen ten behoeve van het Businesspark mogelijk wel. Omdat niet bekend wat wanneer vergund gaat worden, hanteren wij de hypothetische situatie dat het gehele businesspark ineens wordt vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benut. In dit kader is aangegeven dat de volgtijdelijkheid / fasering van de te verlenen vergunningen invloed kan hebben op de hoogte van het nadeelcompensatie risico;
- Het huidige gebruik van de objecten binnen het plangebied. In dit kader is na het startgesprek aanvullende informatie toegezonden;

- Het plangebied bestaat uit voornamelijk agrarische gronden. Er is diverse bebouwing aanwezig. De objecten in de landschappelijke rand langs het beoogde businesspark (Keursweg 2a/2c, Breeshegge 4, Zomerdijk 4, Zomerdijk 2/2a) behoren tot het plangebied en hoeven niet beoordeeld te worden.
- De objecten in de omgeving. Wij beoordelen de effecten op de woningen in de omgeving.
- De beoogde ontwikkeling: Als uitgangspunt van de analyse wordt genomen:
    - Een businesspark met 75.000 m² netto aan uitgeefbare bedrijfsgronden;
    - Mimimaal 75 % aan maakindustrie (incl. “High Tech-bedrijven”)*;
    - Maximaal 25 % logistieke bedrijven (logistiek over de weg);
    - Maximale bouwhoogte 15 meter langs de zuid- en westranden van het plangebied en 30 meter aan de noord- en oostzijde en in het middenterrein;
    - Redelijk centraal in het plangebied (nabij het kanaal) wordt een conferentie-/vergaderfaciliteit mogelijk gemaakt;
    - De hoofdontsluiting vindt plaats via XL Businesspark . Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen enkel bedoeld voor “calamiteiten”;
    - Er komt geen haven in het businesspark.
    - Er zijn geen geluidonderzoeken beschikbaar.

  * Maakbedrijven en High Tech-bedrijven zijn ruime begrippen. Over het type bedrijf (milieucategorie) dat wordt toegestaan is na het startgesprek aangegeven dat als uitgangspunt kan worden genomen dat bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4.1 zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.2 en hoger zijn derhalve niet toegestaan.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 22 april 2024 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft op 24 mei 2024 medegedeeld dat het conceptadvies definitief gemaakt kan worden.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 5 april 2024 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Het plangebied wordt in essentie begrensd door :

- de rijksweg A35 met daarachter agrarisch gebied in het noorden;
- de rijksweg A35 met daarachter het Twenthekanaal, agrarisch gebied en een woonwijk in het noordoosten;
- het Twentekanaal met daarachter een bedrijventerrein (XL Businesspark Twente) in het oosten;
- agrarisch gebied in het zuiden;
- agrarisch gebied in het westen.

Voor wat betreft de (gebouwde) objecten is het gebruik (globaal en indicatief) ingeschat. Via de (globale) opname ter plaatse, de BAG, de overgelegde informatie, luchtfoto's, Google Maps en ruimtelijkeplannen.nl hebben wij een beeld gevormd van het plangebied.

Op het moment van de opname bestond het plangebied voornamelijk uit agrarische gronden, wegen, (agrarische) bedrijven en woningen. Hierna volgt per adres het "verwachtte / ingeschatte gebruik".

Straat	Huisnr	Gebruik
Breeshegge	1	(bedrijfs)woning
Breeshegge	3	(bedrijfs)woning
Breeshegge	5	(bedrijfs)woning
Breeshegge	7	(bedrijfs)woning
Bedrijf Oosterveld		Grondverfsetbedrijf
Breeshegge	4	Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Breeshegge	9	Woning
Broekerveld	1 / 1a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	5	Woning
Hoeselderdijk	7	Agrarische bedrijfswoning* + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	9	Agrarische bedrijfswoning** + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	11	Woning
Hoeselderdijk	12 / 12a	Agrarische bedrijfswoning** + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	14 / 14a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Hoeselderzijweg	1	Woonfunctie
Keursweg	2a en c	Woonfunctie
Zomerdijk	1	Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Zomerdijk	2/2a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Zomerdijk	4/4a	Woonfunctie
* Alleen industriefunctie in de BAG		
** Alleen woonfunctie in de BAG		

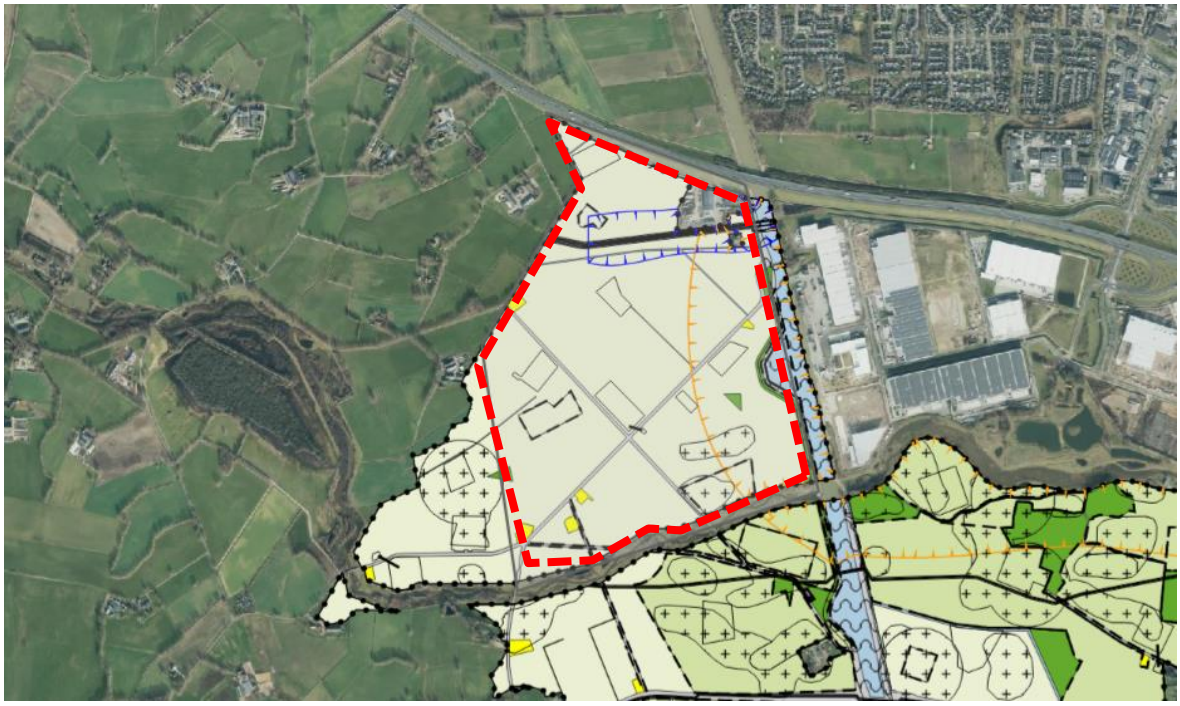
Vrij centraal in het plangebied ligt de kruising Zomerdijk / Hoeselderdijk. Om een beeld te schetsen van de omgevingskarakteristiek van het agrarisch gebied geven wij hierna enkele foto's weer die daar zijn genomen.

Figuur 1 Ligging kruispunt Zomerdijk / Hoeselderdijk en foto 1

Figuur 2 Foto 2 en 3 kruispunt Zomerdijk / Hoeselderdijk

3 HUIDIGE PLANOLOGIE

Volgens de beschikbare informatie bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan onder meer uit het bestemmingsplan “Buitengebied” (inclusief correctieve herziening).



Figuur 3 Fragment verbeelding (geconsolideerde versie)

Het plangebied heeft onder meer en overwegend de enkelbestemming “Agrarisch”.

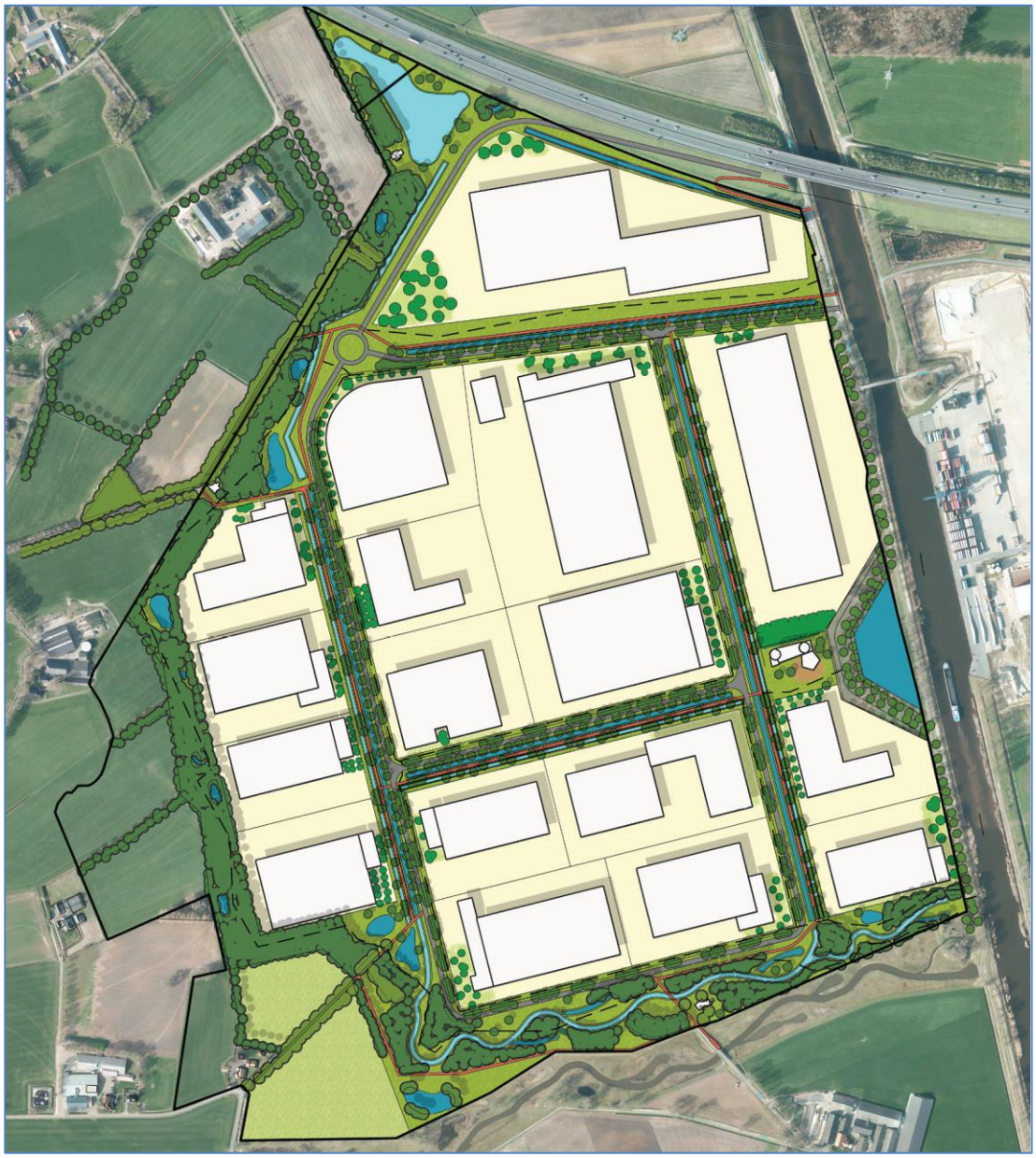
Mogelijkheden huidige planologie

De realisering van een businesspark past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan niet vergund worden.

Voor het onderhavige gebied wordt een omgevingsplan opgesteld. De realisering van het businesspark c.a. past dan binnen dat omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan vergund worden. Uitgangspunt is dat de te verlenen omgevingsvergunning er één zal zijn ten behoeve van een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” (“OPA”).

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is nog geen sprake geweest van de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Zoals in hoofdstuk 1 is besproken, hanteren wij de hypothetische situatie dat het gehele businesspark ineens wordt vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benaderd.



Beknopte samenvatting nieuwe situatie

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om ter plaatse van het plangebied het navolgende met een OPA (binnenplans) te realiseren:

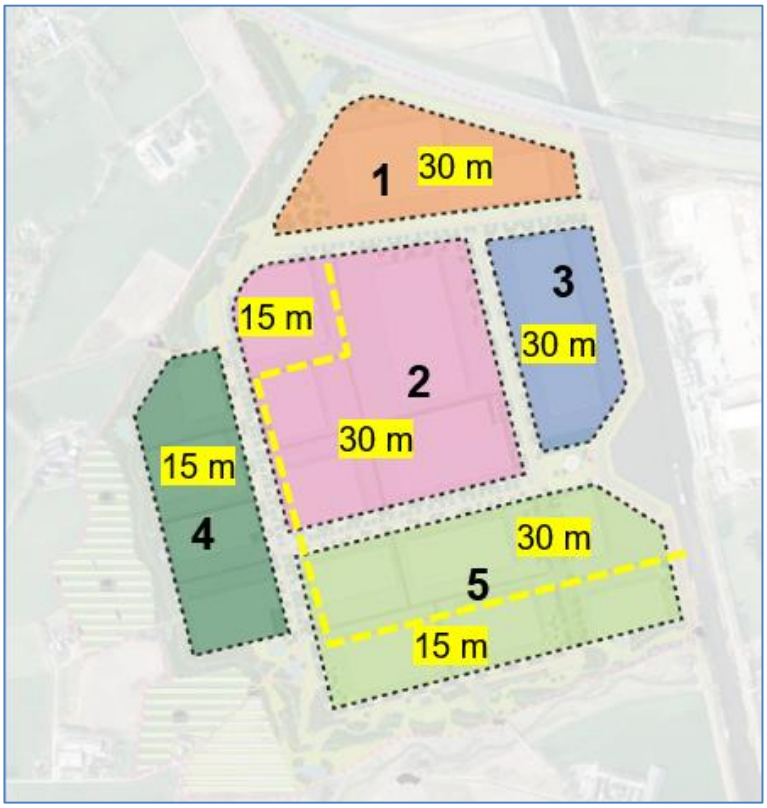
- Een bedrijventerrein met (minimaal) 75% Maakindustrie inclusief High Tech-bedrijven en maximaal 25% aan logistieke bedrijven (logistiek over de weg).

Als uitgangspunt van de analyse nemen wij het navolgende:

- Een businesspark met 75.000 m² netto aan uitgeefbare bedrijfsgronden;
- Mimimaal 75 % aan maakindustrie inclusief High Tech-bedrijven*;
- Maximaal 25 % logistieke bedrijven (logistiek over de weg);
- Maximale bouwhoogte 15 meter langs de zuid- en westranden van het plangebied en 30 meter aan de noord- en oostzijde en in het middenterrein;
- Redelijk centraal in het plangebied (nabij het kanaal) wordt een conferentie-/vergaderfaciliteit mogelijk gemaakt;
- De hoofdontsluiting vindt plaats via XL Businesspark 1. Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen voor “calamiteiten”;
- Er komt geen haven in het businesspark.

* Maakbedrijven en High Tech-bedrijven zijn ruime begrippen. Uitgangspunt van de risicoanalyse is dat er geen grote lawaaimakers op het businesspark worden toegestaan en dat de bedrijven maximaal in milieucategorie 4.1 vallen.

Het plangebied kan verder onderverdeeld worden in zones. Op navolgende figuur geven wij de zones weer met daarna een korte omschrijving van de ligging al dan niet met de straks toegestane bedrijven en de toegestane maximale bouwhoogte.



Zone 1	Zichtlocatie langs A35 (geen nadere info)
Zone 2	Centrum BT: Grootschalig flexibel middengebied. Kan nog deels van kleur kan verschieten. Het is nu ook nog geschikt voor logistiek, maar de verhouding maakindustrie/ logistiek kan wijzigen als de vraag uit de markt naar ruimte voor maakindustrie aanhoudt. Het percentage logistiek wordt dan kleiner.
Zone 3	langs Twentelanaal: Geschikt voor logistiek.
Zone4	Op de grens met Wierden. Bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren.
Zone 5	Zuidrand: Grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie.

De maximale bouwhoogten zijn op de vorige figuur geel gemarkeerd aangegeven. Verder zal er rondom het businesspark een zone komen van minimaal 40 meter met een landschappelijke inpassing (en ook een waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna en recreatief medegebruik).

Fasering

Een omgevingsplan zal in beginsel niet leiden tot indirecte schade (nadeelcompensatie). Omgevingsvergunningen ten behoeve van het Businesspark (mogelijk) wel. Het is niet bekend wat wanneer vergund gaat worden.

Met opdrachtgever is afgesproken dat wij de hypothetische situatie hanteren dat alle gebruik en bebouwing binnen het beoogde businesspark ineens worden vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benut. In dit kader is aan opdrachtgever aangegeven dat de volgtijdelijkheid / fasering van de te verlenen vergunningen invloed kan/zal hebben op de hoogte van het nadeelcompensatie risico.

---

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan nadat van de ten behoeve van het project te verlenen omgevingsvergunning, de kennisgeving heeft plaatsgevonden. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een

regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel potentieel “schadegevoelig” zijn de “buitenplanse omgevingsplanactiviteiten”. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Onder deze rechtsfiguur vallen zowel de omgevingsvergunningen die onder de Wro bekend stonden als “binnenplanse afwijkingsvergunningen” (vergunningen verleend op basis van een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 Wro) als de “buitenplanse omgevingsvergunningen”. Het onderscheid in “binnenplanse” en “buitenplanse” afwijkingen is onder de Omgevingswet komen te vervallen, omdat de Omgevingswet de figuur van de “afwijkingsbevoegdheid” niet kent.

Daarnaast zijn uiteraard de omgevingsvergunningen die worden gebaseerd op het vastgesteld omgevingsplan schadegevoelig.

Uitgangspunten beoordeling
De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;

- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat:

- er een behoorlijke hoeveelheid aan gronden en gebouwen aanwezig is. Het plangebied is uitgestrekt. De huidige situatie laat ruimte open voor interpretatie;
- wij uitgaan van de hypothetische situatie dat alles “kortgezegd” ineens vergund wordt. Van belang kan zijn hoe de landschappelijke inpassing verankerd wordt. De nieuwe planologie laat ruimte voor discussie omtrent de maximale invulling.
- de beoogde mutatie vrij specifiek en juridisch ingewikkeld is. Interpretatieverschillen zijn te verwachten en een verhoogd risico is hier aan de orde. Mogelijk is er een juridische procedure nodig om hier duidelijkheid over te krijgen.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning verleend zal worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

Algemene overweging bedrijven en bedrijfswoningen

Een bedrijfsmatig object ontleent zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan.

Zaken als uitzicht, geluid en privacy spelen bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordoen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen. Hoewel dit een uitspraak betreft inzake planschade (onder de oude Wro) zijn wij van mening en verwachten wij dat voornoemd principe niet wezenlijk anders is bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet.

Het voorgaande neemt overigens niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een mutatie een waardevermindering kan ondergaan.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering zal het uitzicht wijzigen. In voorkomend geval is er naar verwachting veelal sprake van een beperking van het uitzicht. Een verruiming van het uitzicht sluiten wij op een enkele plek op voorhand ook niet geheel uit.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering zal de schaduwwerking op de omgeving kunnen wijzigen. Deze wijziging is hooguit beperkt omdat er sprake is van een “groene landschappelijke inpassing/zone” van minimaal 40 meter om het businesspark komt, de bedrijfsgebouwen niet tot aan de rand van het plangebied worden toegestaan en de bebouwing langs de zuid- en westrand (veelal) maximaal 15 meter hoog worden.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering kan de situeringswaarde afnemen. In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Vooral woningen zijn gevoelig voor dit aspect. Tussen de woningen en het businesspark komt een “groene landschappelijke inpassing/zone” van minimaal 40 meter breed. Aan de west- en zuidrand zal de bebouwing veelal maximaal 15 meter hoog zijn. Gelet op het voorgaande zal de privacy -voor zover hier al sprake van is- hooguit in zeer beperkte mate afnemen. Bijvoorbeeld door zicht vanuit kantoren/kantines op de verdieping.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Hinder

Het mogelijk maken van nieuwe gebruiksfuncties, met de daaraan inherente vormen van overlast zoals bijvoorbeeld geluid, geur, licht, stof en trilling, kan gevolgen hebben voor de waarde van een nabij gelegen object. De hinder kan worden beperkt of kan juist toenemen. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan gaan we uit van de ruimtelijk relevante gevolgen en van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.
Wij merken op dat het plangebied zelf een “landelijk karakter” heeft, maar dat deze is gelegen nabij het Twentekanaal, een bedrijvenpark en een rijksweg (A35).

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. Vanuit de huidige situatie kan er derhalve al sprake zijn van aan agrarische bedrijven en van aan een grondverzetbedrijf “gerelateerde vormen van hinder”.

Er zijn geen rapporten/onderzoeken beschikbaar waarvan wij de bestaande situatie van bijvoorbeeld geluid- en geuremissie kunnen afleiden.

In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter). Op het park kunnen (onder meer) bedrijven -van grote omvang- in milieucategorie 4.1 worden gevestigd.

Wij schatten in dat de hinder in de nieuwe situatie verdergaand zal toenemen*. In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

* Nader onderzoek naar bijvoorbeeld geluid- en geuremissie kan dit verder inzichtelijk maken.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. Deze functies zorgen in de huidige situatie al voor (enig) verkeer van, naar en binnen het plangebied. In de huidige situatie kan het plangebied via verschillende wegen bereikt worden. Van een relevante nadelige parkeerdruk is geen sprake.

In de nieuwe situatie is er sprake van veel verkeer van, naar en binnen het businesspark. De hoofdontsluiting van het businesspark wordt beoogd via XL Businesspark 1. Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen voor “calamiteiten”.

Uit de “Voortgangsrapportage XL Businesspark 2, Versie 1” maken wij op dat er geen uitgebreide verkeersonderzoeken beschikbaar zijn. In deze rapportage staat vermeld dat -met inachtneming van bepaalde aannames-

- de bestaande infrastructuur de extra verkeersbelasting die wordt gegenereerd door XL Businesspark 2 goed kan verwerken; Nader onderzoek wordt wel geadviseerd voor “toekomstige ontwikkelingen”.

- Ook wordt er geconcludeerd dat de aansluiting Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 het te verwachten extra verkeer van XL Businesspark 2 met enkele ondergeschikte aanpassingen kan verwerken. De wachttijden en wachtrijvorming nemen niet onevenredig toe. De conclusie zal, op verzoek van de ondernemers, nog verder worden uitgewerkt.

Wij nemen aan dat toekomstige bedrijven moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zodat er geen sprake is van een relevante wijziging van de parkeerdruk.

Gelet op het voorgaande verwachten wij dat er -afhankelijk van de situatie- sprake is van een toename van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder.

Overige schadefactoren
In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten
De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Uitzicht, schaduw, situeringswaarde, privacy, hinder (waaronder hinder van verkeer).

Enig voordeel van een verbeterd uitzicht sluiten wij op voorhand niet uit.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan (per saldo) een nadelig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

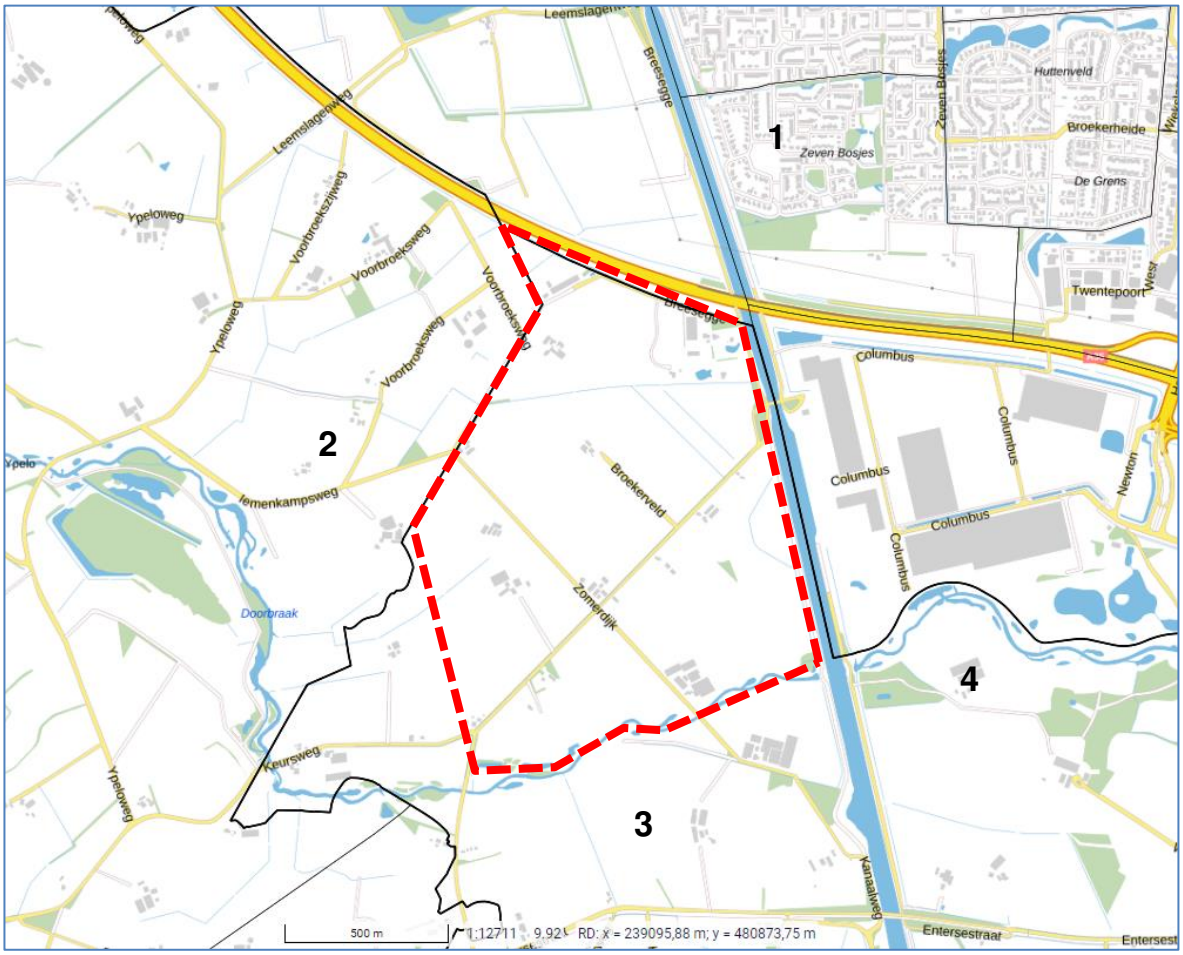
Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35

In de navolgende figuur geven wij de ligging van de clusters weer.

De objecten “in de landschappelijke rand langs het beoogde businesspark (Keursweg 2a/2c, Breeshegge 4, Zomerdijk 4, Zomerdijk 2/2a) behoren tot het plangebied en hoeven niet beoordeeld te worden.

De overige objecten in de omgeving van het plangebied betreffen geen woningen en/of hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Een schade (die het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen) is hier naar verwachting niet aan de orde.



Figuur 4 Ligging clusters

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat er een omgevingsplan wordt vastgesteld en het gaat om een op dat omgevingsplan gebaseerde omgevingsvergunning. Omdat objecten tot het verlenen van de omgevingsvergunning nog verkocht kunnen worden is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Wij hebben geen gegevens ontvangen van opdrachtgever over eventuele afspraken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen dit bij de clusters verwerken.

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “markwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning plaats zal vinden, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

Wij merken wij op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en --voor zover mogelijk- enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat -voor zover niet waargenomen- de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken**,** dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere taxatie altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

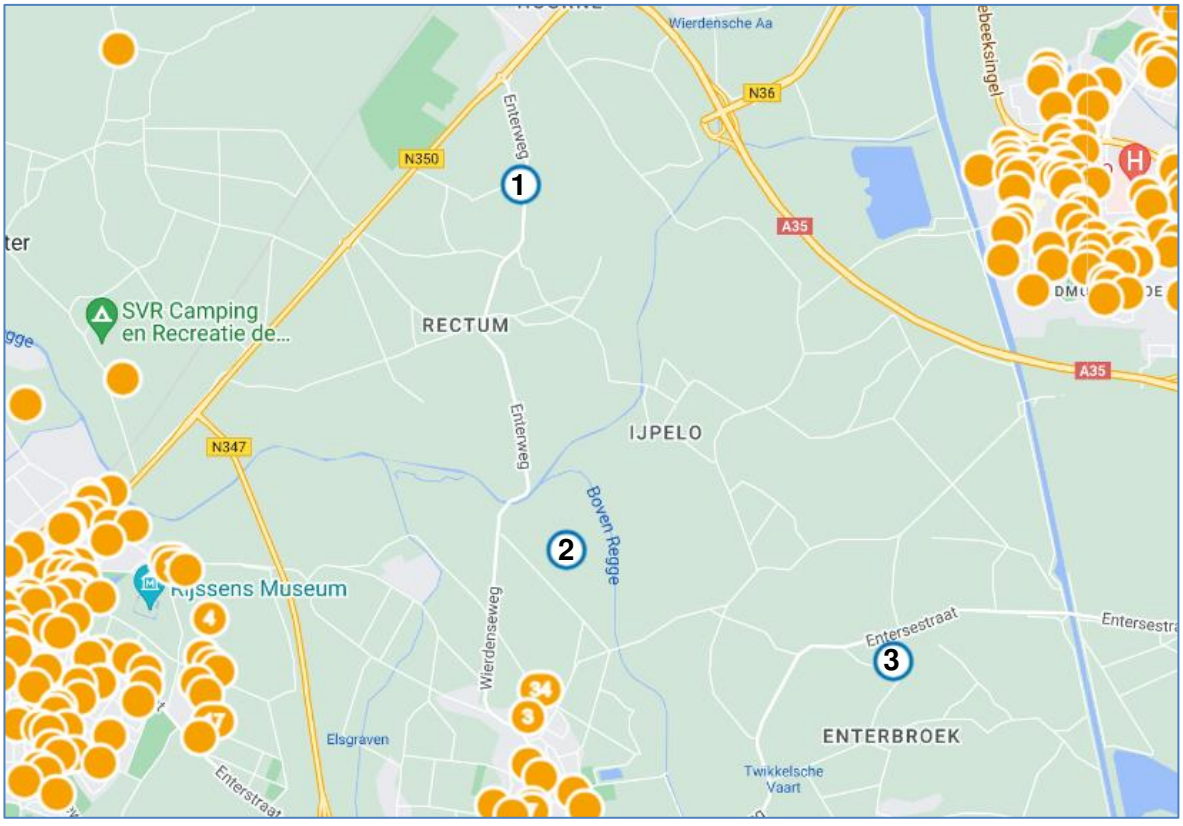
De te beoordelen objecten waren -voor een deel- niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Er was sprake van een “afgeschermde ligging en/of van een ligging op ruimere afstand van de openbare weg. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben geen repeterend karakter. De bouwaard (en mogelijk de kwaliteit) verschilt per object. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten -in het buitengebied- opgevallen:



Figuur 5 Kaart met verkocht en actueel aanbod

Adres	Type woning	GO Wonen in m²	Opp. perceel in m²	Vraagprijs in €	Status
1 Enterseweg 12 +a en b	Bedr won *	218	10.733	1.050.000	Verkocht
2 Keizersweg 7	Vrij**	365	32.190	2.750.000	Te Koop
3 Velnersweg 1	Vrij***	180	10.640	945.000	Verkocht

* Bedrijfswoning met geschakeld woonhuis en te exploiteren garage met tankstation en schuren

** Landhuis en de vrijstaande schuur gebouwd in 2010

*** Vrijstaande woning uit 2006 (zie ook gegevens hierna bij Provadie)

Op wat ruimere afstand vonden wij onder meer het navolgende aanbod (in het buitrengebied):

Tusveld 19 Bornerbroek. Vrijstaande woning uit 1935 met een GO Wonen van 187 m² en gelegen op een perceel van 2.132 m². Vraagprijs € 575.000,-- Status: verkocht

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten in deze risicoanalyse nadeelcompensatie op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata en Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

Via Kadata vonden wij de navolgende verkoopcijfers:

Adres	Type woning	Opp. perceel in m²	Datum levering	Verkoopprijs in €
De Jager 25, Almelo	Vrij	1459	15-6-2022	930.000
De Jager 13, Almelo	Vrij	577	1-6-2021	459.500
De Jager 15, Almelo	Vrij	832	30-4-2021	635.000

Via Provadie vonden wij de navolgende verkoopcijfers:

Adres	Type woning	GO Wonen in m²	Opp. perceel in m²	Datum verkoop	Verkoopprijs in €
Hoeselderdijk 18, Enter	Vrij	123	11.283	07-07-2022	535.000
Velnersweg 1, Enter	Vrij	180	10.640	04-07-2023	940.000
Enterseweg 13a, Wierden	Vrij	125	3.330	25-08-2023	555.000
Ossendijk 3, Bornerbroek	Vrij	173	5.035	08-122022	600.000
Hambergerweg 11, Enter	Vrij	163	1.670	13-05-2022	730.000
Nijreesweg 101, Almelo	Vrij	153	4.850	15-12-2023	598.500

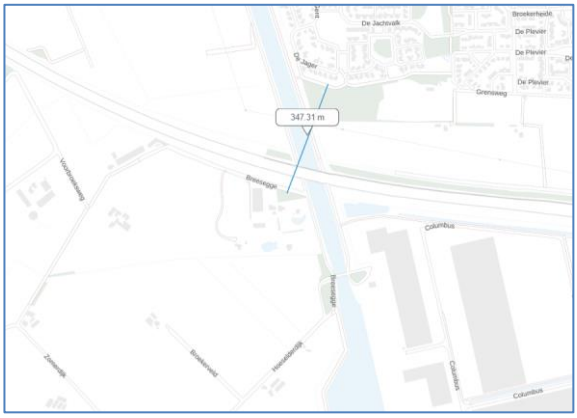
Omdat er binnen een relevante straal rondom het plangebied beperkt geschikte referenties voorhanden zijn, hebben wij een relatie gelegd met het waardeniveau in een groter gebied.

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes

Deze woningen liggen ten noordoosten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De woningen worden van het plangebied gescheiden door de Rijksweg A35, het Twentekanaal en door agrarische gronden.

De afstand van de dichtstbij gelegen objecten bedraagt circa 350 m.



Figuur 6 Meting indicatieve afstand tussen de woningen in deze cluster en het plangebied

Figuur 7 Foto's van en nabij de woningen aan de rand van de wijk

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Als wij kijken naar de situatie binnen het plangebied liggen de objecten in deze cluster thans “op enige afstand van het grondverwerkingsbedrijf” en nabij agrarisch gebied. In de nieuwe planologie is het sprake van een businesspark met 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze

cluster naar verwachting geringe nadelen van de aspecten hinder en situeringswaarde.

Wij hebben hiervoor het nadeel bij één woning “indicatief ingeschat”.

De Jager 25, Almelo			
Indicatie waarde voor	**Waarde vermindering**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar)**	**Schade risico €**
€ 1.000.000,--	< € 25.000	€ 40.000	Nihil
Totaal			**Nihil**

Een nadere inschatting van het risico is niet aan de orde.

Op basis van de thans beschikbare stukken verwachten wij dat het nadeel het normaal maatschappelijk risico (ad 4% van de waarde) niet zal overstijgen. Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) duidelijk (of zwaarder dan duidelijk) toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg

Deze woningen / bedrijfswoningen liggen ten westen van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De afstand tot het plangebied is betrekkelijk ruim. Zo liggen bijvoorbeeld:

- de agrarische bedrijfswoning Keursweg 6 (met erf/tuin) op ± 250 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoningen Iemenkampsweg 2 en 4 (met erf/tuin) op ± 125/150 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoning Voorbroeksweg 5 (met erf/tuin) op ± 170 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;

* grove inschatting o.b.v. overgelegd schetsontwerp.

De woningen/bedrijfswoningen worden van het plangebied gescheiden door agrarisch gebied en al dan niet door (eigen) bedrijfsopstallen.

Figuur 8 Keursweg 2b, 3, Iemenkampsweg 1, Voorbroeksweg 4/4a,

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen in de huidige situatie voor wat betreft het plangebied “nabij” agrarisch gebied. De bedrijvigheid van het grondverzetbedrijf is in alle gevallen op meer dan 400 meter afstand gelegen.

In de nieuwe planologie is sprake van een businesspark met 15 en 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting nadelen van de aspecten situeringswaarde en hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 6.625.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 2*			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
12	325.000	250.000	75.000
Totaal			**75.000**

* zie onderstaande lijst met in de berekening betrokken objecten

Objecten in berekening van Cluster 2		
Keursweg	2	b
Keursweg	4	
Keursweg	6	
Iemenkampsweg	4	
Iemenkampsweg	2	
Iemenkampsweg	1	inwo
Iemenkampsweg	1	
Voorbroeksweg	4	
Voorbroeksweg	4	a
Voorbroeksweg	2	
Voorbroeksweg	5	
Keursweg	1	
Totaal 12 objecten		

Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur)

zwaar toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk

Deze woningen / bedrijfswoningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De afstand tot het plangebied is betrekkelijk ruim. Zo liggen bijvoorbeeld:

- de agrarische bedrijfswoning Kanaalweg 2 (met erf/tuin) op ± 275 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoning Entersestraat 10 (met erf/tuin) op ± 450 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;

* grove inschatting o.b.v. overgelegd schetsontwerp.

De woningen/bedrijfswoningen worden van het plangebied gescheiden door agrarisch gebied en al dan niet door (eigen) bedrijfsopstallen.

Figuur 9 Foto's van enkele woningen (v.l.n.r.) Kanaalweg 20, Entersestraat 8a, Entersestraat 10a

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen in de huidige situatie voor wat betreft het plangebied “nabij” agrarisch gebied. De bedrijvigheid van het grondverzetbedrijf is in alle gevallen op zeer ruime afstand gelegen.

In de nieuwe planologie is sprake van een businesspark met 15 en daarachter 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting nadelen van de aspecten situeringswaarde en hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 4.000.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 3*			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
8	150.000	135.000	15.000
Totaal			**15.000**

* zie onderstaande lijst

Objecten in berekening Cluster 3		
Kanaalweg	2	
Entersestraat	10	
Entersestraat	10	b
Entersestraat	8	a
Entersestraat	10	a
Hoeselderdijk	13	
Hoeselderdijk	16	
Hoeselderdijk	16	a
Totaal 8 objecten		

Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) zwaar toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35

Deze woningen liggen ten zuidoosten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door agrarische gronden, bos en het Twentekanaal. Een groot deel van het plangebied ligt achter een bestaand XL Businesspark.

De afstand tot het plangebied is ruim.

- De agrarische bedrijfswoning Worker Landen 20(met erf/tuin) ligt op ± 500 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- De agrarische bedrijfswoning Worker Landen 35 (met erf/tuin) ligt op ± 900 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen.

* grove inschatting o.b.v. een meting via de Pdok-viewer.

Figuur 10 Indicatieve meting afstand objecten tot beoogde bedrijfsgebouwen

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Als wij kijken naar de situatie binnen het plangebied liggen de objecten in deze cluster thans nabij agrarisch gebied. Het grondverwerkingsbedrijf ligt op grote afstand. In de nieuwe planologie is het sprake van een businesspark met 15 en 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting geringe nadelen van de aspecten hinder en situeringswaarde.

Inschatting risico

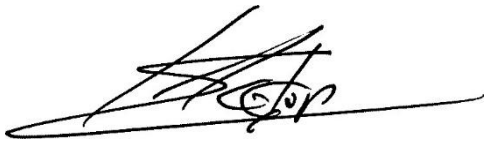
Op basis van de thans beschikbare stukken verwachten wij dat het nadeel het normaal maatschappelijk risico (ad 4% van de waarde) niet zal overstijgen. Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) duidelijk (of zwaarder dan duidelijk) toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

11 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes	Nihil
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg	€ 75.000,--
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk	€ 15.000,--
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35	Nihil
Totaal		**€ 90.000,--**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur

E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur

12 BIJLAGEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Bestemmingsplan Buitengebied;
- Voortgangsrapportage XL Businesspark 2, Versie 1";
- Schetsontwerp Almelo XL 2 (d.d. 13 juli 2023).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer;
- PDOK-viewer;
- WOZ-waardeloket;
- Provadie (marktgegevens wonen);
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- De brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Bijlage 25 Advies veiligheidsregio

Gemeente Almelo

MEMO

Aan	Veiligheidsregio Twente
CC	De wethouders M. Overmeen – Bakhuis, A. Maathuis en J. van Rees
Betreft	Brief d.d. 23 oktober 2024/ Z2024-00313/ D2024 – 029008 Advies MER en omgevingsplan XL Businesspark 2 Almelo
Datum	02 december 2024
Van	Harm Post (projectleider XL Businesspark 2)

1 Inleiding

De Veiligheidsregio heeft in reactie op het schriftelijk verzoek van de gemeente van 24 september een advies uitgebracht op het ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark' (inclusief het ontwerp 'MER XL Businesspark 2') met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00002-BP21. Het ontwerp heeft vanaf woensdag 18 september t/m dinsdag 29 oktober 2024 ter inzage gelegen.

De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht over de volgende fysieke veiligheidsaspecten:

- Externe veiligheid (ontwikkelingen binnen aandachtsgebieden);
- Bluswater en bereikbaarheid;
- Brand in (zeer) grote objecten:
- Energietransitie

In het voorliggende memo wordt per 'adviespunt' aangegeven hoe de gemeente daarmee is omgegaan. Daarbij zijn er op hoofdlijn diverse mogelijkheden. Het betreft:

- Het nemen van een apart besluit over een adviespunt,
- Het (al dan niet) verwerken van een adviespunt in het omgevingsplan
- Het (al dan niet) verwerken van een adviespunt in een vervolgfase, zoals een vastleggen van de doorwerking van een adviespunt in de anterieure overeenkomst of kavelpaspoort.

2 Reactie op advies

In deze paragraaf wordt steeds eerst het adviespunt herhaald en wordt de reactie aansluitend (cursief) weergegeven.

Adviespunt 1
Borg dat de brug over het Twentekanaal ook vanaf de hulpdienstroute (A35) goed en logisch bereikbaar blijft.

Voor een bedrijventerrein in het buitengebied is de referentietijd 10 minuten met een bandbreedte tot 13 minuten. Van belang is dat bij een bedrijventerrein meerdere voertuigen noodzakelijk zijn voor het bestrijden van incidenten. Op basis van de hulpdienstroutes en de beoogde wegenstructuur is door de Veiligheidsregio een theoretische berekening van de opkomststijd gemaakt. Afhankelijk van de locatie in het plangebied is dit voor de eerste tankautospuit rond de 11 minuten. Daarmee wordt de referentietijd nog niet gehaald, maar de opkomsttijd valt wel binnen de bandbreedte. De Veiligheidsregio adviseert daarom om milieubelastende activiteiten met aandachtsgebieden uit te sluiten en brandcompartimenten groter dan 2500 m2 te voorzien van de brandbeheersingsinstallatie.

Brug
De brug is geschikt voor alle vormen van vrachtverkeer. De afrit van de brug loopt uit op de 'noordelijke randweg' van het XL Businesspark 2. Vanaf de A35 takt de calamiteitenafslag direct aan op die noordelijke randweg. De brug over het Twentekanaal is dus vanaf de hulpdienstroute goed en logisch bereikbaar. Via de calamiteitenafslag en de brug kunnen de hulpdiensten vanuit Wierden dan ook XL Businesspark Twente in de toekomst sneller bereiken dan nu het geval is. De maatregelen die worden getroffen voor XL Businesspark 2 verbeteren daarmee ook de veiligheid op XL Businesspark Twente.

De wegen op XL Businesspark 2 zijn minimaal 7 meter breed en bieden voldoende ruimte voor het faciliteren van de hulpdiensten. De primaire ontsluiting van XL Businesspark 2 is de brug over het Twentekanaal. Verkeer van en naar XL Businesspark 2 kan over deze brug via XL Businesspark Twente de A35 bereiken. De bestaande wegen zoals de Hoeselderdijk en de Zomerdijk sluiten aan op XL Businesspark 2, maar zijn bij normale omstandigheden vanuit de omgeving alleen door fietsers te gebruiken. De doorgangen naar XL Businesspark 2 worden voor (auto-)verkeer afgesloten met een beweegbare paal om sluipverkeer te voorkomen. De paal kan met een transponder worden bediend. Voor de hulpdiensten geldt dat een module aan de 'beweegbare palen' worden toegevoegd waardoor de paal vanzelf naar beneden zakt als een hulpverleningsvoertuig aan komt rijden, zoals een SOS-module of een KAR-module. Deze modules communiceren met de bestaande apparatuur uit de hulpverleningsvoertuigen. Daarnaast zullen een aantal agrariërs over een transponder kunnen beschikken om te voorkomen dat ze ver moeten omrijden om hun landerijen te bereiken.

Op XL Businesspark 2 zal met de beoogde wegenstructuur de referentietijd niet worden gehaald, maar een verdere optimalisatie (en daarmee een verder beperking van de opkomsttijd) is niet mogelijk. Op opkomsttijd van 11 minuten wordt, met eventueel aanvullende maatregelen, mogelijk.

Met de volgende 2 extra hulpdienstenroutes is ook rekening gehouden:

1. *Een hulpdienstroute parallel aan de A35, welke aansluit op de Henriëtte Roland Holstlaan en de nieuw te realiseren brug over het Twentekanaal (komend vanaf Almelo).*
2. *Een hulpdienstroute over de Hoeselderdijk (komend vanaf Enter).*

De eerste route kan op termijn onderdeel worden van het project van de aanleg van de brug.

Conclusie:
Door de aanleg van de calamiteitenroute wordt de brug goed bereikbaar vanaf de A35. Met de aanleg van de calamiteitenroute is rekening gehouden in de grondexploitatie van XL Businesspark 2. Er zijn geen reële opties om de opkomsttijd van 11 minuten verder te verlagen. Met 11 minuten wordt de referentietijd met 1 minuut overschreden, maar wordt ruim binnen de bandbreedte gebleven.

Geadviseerd wordt de (overschrijding) van de opkomsttijd met 1 minuut bestuurlijk te accepteren en in het collegebesluit vast te leggen.

Adviespunt 2
Borg in de BOPA dat het plan voldoet aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van de Brandweer Nederland.

Het omgevingsplan legt de kaders vast in hoeverre in het plan kan worden voldaan aan de randvoorwaarden uit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van de Brandweer Nederland. De randvoorwaarden zullen vooral bij de inrichting van de openbare ruimte nader worden vastgelegd of in de eisen voor het verlenen van omgevingsvergunningen nader worden uitgewerkt.

Aangegeven wordt dat tenminste moet worden voldaan aan de volgende punten:

- *Tweezijdige bereikbaarheid van de objecten en indien nodig op het terrein (waaronder rondom kunnen rijden).*

De infrastructuur maakt het mogelijk objecten vanaf twee zijden te bereiken. In het omgevingsplan is geborgd dat rondom de gebouwen aan alle zijden een strook van 10 meter vrij blijft om ruimte te bieden aan de brandweer

- *Een primaire bluswatervoorziening van minimaal 120 m3/ per uur, in verband met de grootte van de te realiseren objecten.*

Er komt geen centrale bluswatervoorziening, zoals is gerealiseerd op XL Businesspark Twente. In het omgevingsplan voor XL Businesspark 2 is rekening gehouden met de aanleg van een bluswaterleiding van voldoende omvang die wordt verbonden met het Twentekanaal. Om de bluswaterleiding voldoende watervoerend te kunnen houden zal een opvoergemaal worden gebruikt om water vanuit het Twentekanaal onder een druk van maximaal 4 bar in de bluswaterleiding te brengen. Daarmee kan minimaal 120 m3/uur worden geleverd. Met aanleg van leiding en gemaal is in de grondexploitatie rekening gehouden.

- *Maximale afstand tussen de openbare bluswatervoorzieningen (bovengrondse hydranten) en de opstelplek van de brandweer.*
- *Secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen welk vanaf twee verschillende windrichtingen benaderbaar is.*

Deze aspecten zullen bij de nadere inrichting van de openbare ruimte en bij de uitwerking van het kavelpaspoort worden opgenomen.

Adviespunt 3
Borg in het omgevingsplan dat de afstand tussen de kavelgrens en een bouwblok minimaal 10 meter is.

In het ontwerp van het omgevingsplan was de afstand naar de kavelsgrens 5 meter. Dit is aangepast in de regels van het vast te stelen omgevingsplan en in het beeldkwaliteitsplan.

Adviespunt 4
Borg dat hulpdienstroutes vrij toegankelijk en zonder vertraging te passeren zijn.

Zie antwoord bij adviespunt 2. XL Businesspark 2 is vrij toegankelijk via de brug. Bij de calamiteitenroute zal een slagboom worden geplaatst die alleen kan worden geopend door de hulpdiensten. De overige routes zullen worden afgesloten met een beweegbare paal die automatisch door de hulpdiensten te openen is (zie ook eerder). De hulpdienstroutes zijn daarmee vrij toegankelijk voor de hulpdiensten.

Adviespunt 5
Borg een uniformiteit in de bluswatervoorziening.

Zie antwoord bij adviespunt 2 (bluswatervoorziening). Op XL Businesspark 2 zal geen centrale bluswatervoorziening worden aangelegd, zoals op XL Businesspark Twente. In de fase van de concrete uitwerking van de plannen zal de bluswatervoorziening verder worden uitgewerkt. Uniformering is daarbij uitgangspunt.

\

Adviespunt 6
Sluit milieubelastende activiteiten met een brand-, explosie en/of gifwolkaandachtsgebied uit.

Voor XL Businesspark 2 is gekozen voor een profiel waarbij minimaal 75% van het uitgeefbaar gebied zal worden ingenomen door technologie gedreven maakindustrie en maximaal 25% zal worden benut voor regionaal ondersteunde logistiek. Binnen dit spectrum aan bedrijvigheid worden bedrijven specifiek gericht op de opslag van gevaarlijke stoffen uitgesloten. Dit is in het ontwerp omgevingsplan niet explicitiet opgenomen als verbod. Bij de vaststelling van het omgevingsplan zal dit verbod wel worden opgenomen. Daar waar door technologie gedreven maakindustrie (beperkt) sprake is van de opslag van gevaarlijke stoffen dient deze opslag te voldoen aan de geldende regelgeving en daarnaast aan ons externe veiligheidsbeleid. Hier kan via een bopa alsnog medewerking aan worden verleend.

Adviespunt 7
Sluit nieuwe (onbekende) energievormen, waaronder energieopslagsystemen, in basis, uit en maak deze eventueel middels een separate procedure mogelijk.

Om het voor ondernemers mogelijk te maken om over voldoende energie te kunnen beschikken wordt een 'smart grid' ingericht. Een smart grid maakt het mogelijk om op een slimme manier energie te delen of te verdelen. Op die manier kan het totaal met veel minder energie toe en is de levering van stroom ook geborgd. Een belangrijk onderdeel van het smart grid is dat er collectief of per bedrijf een 'achtervang' in de vorm van een batterij of een gasturbine wordt mogelijk gemaakt. De vorm en omvang hiervan is nog onbekend. In het omgevingsplan is daarom een ruime regeling opgenomen waarin de exploitatie of het in werking hebben van nutsvoorzieningen (zoals een voorziening voor elektriciteit of gas, of een energiehub) wordt toegestaan. Hiervoor is dus geen separate procedure nodig.

Bij de daadwerkelijke aanleg (traject omgevingsvergunning) kunnen mogelijk randvoorwaarden worden vastgelegd om de veiligheid te bevorderen.

Adviespunt 8
Treedt in overleg met 'Defensie' om uit te zoeken wat een veilige bouwhoogte is in relatie tot de laagvliegroute van Twente-airport.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat bij een herziening van een bestemmingsplan/ het omgevingsplan dat betrekking heeft op een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken. Het omgevingsplan staat het bouwen van gebouwen hoger dan 30 meter niet toe. Er is dus geen reden om met defensie contact op te nemen.

Adviespunt 9
Borg dat alle objecten met een brandcompartiment groter dan 2.500 m2 ten minste worden voorzien van een brandbeveiligingsinstallatie.

Deze randvoorwaarde zal worden opgenomen in het toetsingskader - het kavelpaspoort - voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Adviespunt 10
Stem de (grond)werkzaamheden nabij de hogedruk aardgastransportleiding af met de leidingbeheerder en tref waar nodig aanvullende maatregelen om de kans op incidenten te minimaliseren. Borg in dit geval dat toezicht wordt gehouden.

Hiermee zal rekening worden gehouden. Alle werkzaamheden op of rond de hogedruk aardgastransportleidingen zullen worden afgestemd met de leidingbeheerder. De aardgastransportleidingen zijn opgenomen in een brede groenstrook, zodat de toegankelijkheid voor de beheerder geborgd blijft.
Voor grondwerkzaamheden is het bij wet verplicht om een graafmelding te doen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van een Gasunie transportleiding stelt de Gasunie het maken van afspraken met een toezichthouder van de Gasunie verplicht.

Adviespunt 11
Ga in overleg met de leidingbeheerder van de hogedruk aardgastransportleidingen, na of aanvullende maatregelen mogelijk zijn die de kans op incidenten kunnen verkleinen.

Bij de realisatie van de openbare ruimte zal met de leidingbeheerder in overleg worden gegaan voor het bepalen van mogelijke aanvullende maatregelen om de kans incidenten te verkleinen.

Adviespunt 12
Pas, bij de kavels die binnen het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebied liggen, de ontwerpprincipes voor het ontwerpen van een veilige omgeving toe.

Deze ontwerpprincipes zullen worden toegepast volgens het door ons opgestelde externe veiligheidsbeleid. Op dit ogenblik wordt het veiligheidsbeleid naar aanleiding van het van kracht worden van de Omgevingswet geactualiseerd. Dit geactualiseerde, externe veiligheidsbeleid, waarin ook de ontwerpprincipes uit het huidige beleid zijn opgenomen, zal van kracht zijn tijdens de daadwerkelijke realisatie van het bedrijvenpark.

Adviespunt 13
Reserveer financiële middelen voor het plaatsen van een waarschuwings- en alarmeringstelsel.

Hiervoor wordt bij de grondexploitatie ruimte voor gereserveerd.

Adviespunt 14
Borg dat de aanwezige personen op de hoogte zijn van de risico's uit de omgeving en de mogelijke handelingsperspectieven (risico-communicatie).

Voor de organisatie, de uitgifte van gronden en het beheer van het XL Businesspark 2 zal een parkmanagement-organisatie worden opgericht. Bij het parkmanagement zal de taak worden weggelegd om initiatiefnemers, organisaties, bedrijven en personen te informeren over de risico's uit de omgeving en de mogelijke handelingsperspectieven. Daarnaast zal ieder bedrijf ook een eigen veiligheidsplan moeten opstellen.

Bijlage 26 Zienswijzenreactienota

Gemeente Almelo

Zienswijzenreactienota

‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2’ en ‘MER XL Businesspark 2’

December 2024

Inleiding **4**
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 4
MER XL Businesspark 2 4
Ter inzage 4
1 Port of Twente **5**
3 oktober 2024 5
2 Gemeente Enschede **5**
15 oktober 2024 5
3 Bewoners omgeving Entersestraat **8**
A 22 oktober 2024 8
B 26 oktober 2024 8
4 Bewoners Velnerweg **10**
22 oktober 2024 10
5 Gemeente Hengelo **10**
24 oktober 2024 10
6 Werkgroep Windmolenbroek XL2 **12**
24 oktober 2024 12
7 Bewoners omgeving Hoeselderdijk **15**
27 oktober 2024 15
8 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek **15**
27 oktober 2024 15
9 Bewoners Voorbroekszijweg **17**
27 oktober 2024 17
10 Landbouwbedrijf Broeze **20**
28 oktober 2024 20
11 Bewoners omgeving de Havik **22**
28 oktober 2024 22
12 Bewoners Breesegge **23**
28 oktober 2024 23
13 Bewoners Nieuwstraat **23**
28 oktober 2024 23
14 Bewoners Entersestraat **24**
28 oktober 2024 24
15 MTS Haarhuis **29**

28 oktober 2024 29
16 Bewoners Iemenkampsweg 4 29
28 oktober 2024 29
17 Holterman Holding B.V. 31
28 oktober 2024 31
18 Bewoners Weefgetouw 32
28 oktober 2024 32
19 Landschap Overijssel 36
28 oktober 2024 36
20 Maatschap Timmerhuis-Krabben 38
28 oktober 2024 38
21 Bewoners Keursweg 40
28 oktober 2024 40
22 Grondverzetbedrijf Oosterveld bv 41
28 oktober 2024 41
23 Maatschap Stamsnijder 41
28 oktober 2024 41
24 Gemeente Wierden 41
28 oktober 2024 41
25 Eenmanszaak Schuttenbeld-Davis 42
28 oktober 2024 42
26 Bewoners Hoeselderdijk 44
28 oktober 2024 44
27 Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo 45
29 oktober 2024 45
28 Bewoners Ypeloweg 46
29 oktober 2024 46

Inleiding

In de huidige situatie zijn er onvoldoende (grote) uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar in de regio Twente om aan de marktvraag te voldoen. Het is daarom noodzakelijk om extra uitgeefbare kavels te ontwikkelen. Hiervoor wordt een nieuw regionaal bedrijventerrein, genaamd XL Businesspark 2, gerealiseerd ten oosten van het bestaande XL Businesspark Twente met een grootte van ongeveer 130 hectare (waarvan 75 hectare uitgeefbaar terrein). Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek.

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2

Het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) staat deze ontwikkeling niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hiervoor is het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' opgesteld. Onderdeel hiervan zijn een stedenbouwkundig schetsplan en een beeldkwaliteitsplan.

MER XL Businesspark 2

Voor de beoogde realisatie van het bedrijventerrein is een MER opgesteld, waarvoor de mer-procedure wordt doorlopen. Met de MER (milieueffectenrapportage), worden alle milieugevolgen van de ontwikkeling in beeld gebracht. Hiervoor heeft al de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ter inzage gelegen. De ontvangen reacties en het advies van de mer-commissie op de NRD zijn verwerkt in de MER. De MER is gelijktijdig met het ontwerp van het omgevingsplan opgesteld en is gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerp. De MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. De mer-commissie heeft eveneens advies uitgebracht op de MER. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit de MER.

Ter inzage

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark' en het ontwerp 'MER XL Businesspark 2' met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00002-BP21 hebben vanaf woensdag 18 september t/m dinsdag 29 oktober 2024 ter inzage gelegen. Eveneens heeft het ontwerp van de 'MER XL Businesspark 2' ter inzage gelegen als onderdeel van het omgevingsplan.

Tijdens de ter inzage termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen. De lijst van indieners van de zienswijzen is als bijlage opgenomen (geanonimiseerd).

Hierna worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1 Port of Twente

3 oktober 2024

Ontsluiting
Er wordt gevraagd de voorgestelde ontsluitingsvarianten nader te onderzoeken en te kiezen voor een variant die geen afbreuk doet aan het functioneren van het bedrijventerrein.

Reactie
De ontsluitingsvarianten zijn nader onderzocht. Naast de voorkeursvariant met de brug over de zijtak van het Twentekanaal is ook bekeken of een aparte afslag (half klaverblad) of een directe aansluiting op de kruising N36/A35 met een parallelweg aan de zuidkant betere opties zijn. Daarnaast zijn nog varianten doorgerekend waarbij de afslag op de A35 en de aansluiting op de kruising N36/A35 zijn gecombineerd met de brug over het Twentekanaal. In totaal zijn dus 5 varianten doorgerekend. Daarbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om berekeningen van de situatie in 2024.

De conclusie van de rapportage is dat de huidige voorkeursvariant (brug) voldoet met op termijn beperkte aanpassingen aan de bestaande infrastructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat in 2040, als alle stedelijke ontwikkelingen, inclusief woningbouw, zijn gerealiseerd de kruising A35/Henriëtte Roland Holstlaan wordt overbelast. Voor de lange termijn wordt daarom geadviseerd om naast de brug nog de realisatie een aparte afslag op de A35 te onderzoeken. Voorlopig kan echter kan echter worden volstaan met de brug. De uitkomsten van de rapportage zijn besproken met Port of Twente.

Bij onze afweging houden wij rekening met meerdere zaken, waaronder het functioneren van het bedrijventerrein Port of Twente en de verkeersveiligheid.

2 Gemeente Enschede

15 oktober 2024

Toegestane bedrijfsactiviteiten
De toegestane bedrijfsactiviteiten doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met het profiel uit de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente. Ook wordt gevraagd na te denken over de herverkavelingsmogelijkheden na afname, opdat er geen sprake kan zijn van het opdelen in kleinere ruimten via tussenpartijen, waarbij het grootschalige karakter van het terrein niet ter discussie komt te staan. Hiervoor is een strikt deurbeleid nodig. Hierin kunnen ook maatschappelijke randvoorwaarden worden opgenomen, zoals brede welvaart, arbeidsomstandigheden en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemerschap.

Reactie
In het omgevingsplan zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten overgenomen, zoals deze zijn opgenomen in de rapportage van Buck Consultancy International. Dit zelfde rapport ligt ten grondslag aan de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente.

Voor het profiel technologie gedreven maakindustrie worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. De technologieën moeten vooruitstrevend zijn, maar hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. Denk bij hightech aan geavanceerde technologieën, zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie. Technologie gedreven maakindustrie is breder. Bedrijven kunnen ook gebruik maken van medium technologieën, die enigszins geavanceerd zijn en bijvoorbeeld computerondersteuning vereisen, maar niet noodzakelijkerwijs zeer geavanceerd zijn. Denk aan productie van hoogwaardige producten van metalen en kunststoffen of productie van elektrische apparaten, machines of transportmiddelen. De 'scope' van technologie gedreven maakindustrie is daarom dus breder dan enkel de 'smalle' hightech maakindustrie.

De begrippen hightech en maakindustrie worden vaak in één adem genoemd en dat kan tot spraakverwarring leiden als over doelgroepen wordt gesproken

- De maakindustrie verwerkt materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Binnen de maakindustrie zijn verschillende deelsegmenten te onderscheiden op basis van het soort product dat er gemaakt wordt (bijv. kunststoffen of voeding).
- De maakbedrijven die zich bezighouden met het toepassen van de modernste technieken (sleuteltechnologieën) worden doorgaans als een hightechbedrijf aangemerkt. Hightech is een integraal onderdeel van de maakindustrie. Het woord verwijst naar het technologieniveau, en de producten en services, die innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. Dat betekent dat de nieuwste technologieën van 10 jaar geleden nu niet altijd meer hightech zijn. Hightech bedrijven investeren substantieel in R&D om producten te verbeteren en om nieuwe oplossingen op de markt te brengen.

De verschijningsvorm (in omvang) van technologie gedreven maakindustrie varieert sterk. Zo kan het gaan om een innovatieve startup met 50 m² aan vloeroppervlak in een incubatorgebouw op een International campus, maar het kan ook een grootschalige productiefaciliteit betreffen met 60.000 m² aan vloeroppervlak op een kavel van 10 hectare. Voor vestiging op XL Businesspark 2 komen alléén bedrijven in aanmerking met een aaneengesloten kaveloppervlak van 3 hectare.

De term 'logistiek' is voor XL Businesspark 2 scherper gedefinieerd met focus op typen vestigingen met meerwaarde voor Twente. De meerwaarde kan op verschillende manieren tot uiting komen, bijvoorbeeld omdat logistieke bedrijven ondersteunend zijn aan het ecosysteem van de maakindustrie in Twente. Logistieke activiteiten bedienen bedrijven (en consumenten) in alle segmenten van de economie, en dus ook de maakindustrie in de regio. Het hart van het kennisintensieve ecosysteem wordt gevormd door R&D, engineering en hoogwaardige productie. De logistiek is geen key-driver, maar heeft wel een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie. Voor het goed functioneren van de regio Twente is het van belang dat de hier gevestigde bedrijven over goede faciliteiten kunnen beschikken voor de aanvoer-, opslag en afvoer van materialen, half fabricaten en eindproducten. Een aantal bedrijven heeft de logistieke afhandeling in eigen beheer georganiseerd, maar met name de grotere bedrijven besteden dit uit aan gespecialiseerde logistiek dienstverleners.

Om tegemoet te komen aan een strikter deurbeleid ten aanzien van de toegestane bedrijfsactiviteiten is bij de regels een lijst van type bedrijvigheid (als bijlagen) toegevoegd ten behoeve van zowel artikel 19 (regionaal ondersteunende logistiek) en artikel 20 (technologie gedreven maakindustrie).

Als onderdeel van de programmeringsafspraken is opgenomen dat minimaal 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% regionaal ondersteunende logistiek is toegestaan. Deze toedeling is opgenomen in de regels van het omgevingsplan in artikel 19. Alleen de gronden aan het Twentekanaal en op het middenterrein zijn voorzien van de activiteit 'Bedrijf-bedrijfsactiviteiten-regionaal ondersteunende logistiek-toegestaan'. In artikel 19.2 lid 2 is opgenomen dat dit maximaal 18,75 hectare mag bedragen (25% van het uitgeefbare terrein).

Elke bedrijfsperceel dient minimaal 3 hectare te bedragen. Zie hiervoor artikel 19.2 lid 3 en artikel 20.2 lid 2. Bij het kavelpaspoort zal vervolgens privaatrechtelijk met een kettingbeding worden vastgelegd dat na het verlenen van de omgevingsvergunning geen sprake mag zijn van het opdelen van de bedrijvigheid in meerdere bedrijven, opdat er geen bedrijfsverzamelgebouw kan ontstaan. De suggestie voor het opnemen van randvoorwaarden zoals brede welvaart, arbeidsomstandigheden en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen zullen wij overwegen bij het opstellen van het kavelpaspoort.

<u>Verder uitwerken van de financiële onderbouwing</u>
De financiële informatie als onderdeel van het omgevingsplan is niet volledig. Het is voor de gemeente Enschede een grote opgave om op basis van de beschikbare financiële informatie een standpunt te vormen ten aanzien van de realiseerbaarheid van XL2 Dit is nodig om een verkenning te doen naar de governance en financiering van XL2.

Reactie
Voor de vaststelling van het omgevingsplan is het van belang /economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond. In de kadernota van augustus 2022 is al een eerste, verkennende doorrekening opgenomen. In de afgelopen tijd is het grondprijsadvies geactualiseerd, is voor het gebied een taxatie uitgevoerd (die ook nog is geactualiseerd) en is een gedetailleerde berekening gemaakt van de civieltechnische kosten. Op basis hiervan is een opzet van de kostenverhaalsberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het kostenverhaal verzekerd is. . Met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden is een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk de financiële gegevens te delen en nader te analyseren. Op die manier kan expertise worden uitgewisseld en kunnen risico's worden gedeeld

<u>De regionale vraag en aanbod van werkgelegenheid is uit balans en XL2 biedt daarin geen oplossing</u>
Er is gekeken naar de kwaliteit van de werkgelegenheid. Op dit moment zijn er veel vacatures en de komst van een bedrijventerrein voor een technologisch gedreven maakindustrie kan dit nog verder vergoten. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar en kan dit worden tegengegaan?

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden. Zoals de gemeente Enschede ook aangeeft in haar zienswijze moeten we hierbij als gemeenten de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat blijven bundelen en afspraken maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Als het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen.

3 Bewoners omgeving Entersestraat

A 22 oktober 2024

Capaciteit elektriciteit
Men maakt zich zorgen over het tekort aan stroom en de capaciteit om dit te leveren. Op dit moment zijn er al leveringsproblemen. Waarom een bedrijventerrein realiseren als deze niet op het stroomnet kan worden aangesloten? Wat zijn de gevolgen voor de bewoners zelf tijdens pieken?

Reactie
Voor de aansluiting van het bedrijventerrein zijn maatregelen nodig vanwege beperkingen in de energie- en watervoorziening. Volgens het milieueffectrapport (MER) vormt de huidige netcongestie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Om in de energievraag te voorzien, worden zonne-energie, een aansluiting op een middenspanningsstation, een smart grid, en noodopslag zoals batterijen voorgesteld. Daarnaast is de gemeente Almelo in overleg met Enexis en Tennet om er zorg voor te dragen dat het gehele net in en rond Almelo wordt verzwaard. De realisatie van deze verzwaring van het net zal voldoende synchroon lopen met de realisatie van het XL Businesspark 2.

De stroomaansluiting voor XL Businesspark 2 zal rechtstreeks gevoed worden vanuit het hoofd trafostation van Enexis. Daardoor zal dit geen invloed hebben op de bestaande aansluitingen van de bewoners.

B 26 oktober 2024

Teruglopende vraag in de maakindustrie
Door de crisis bij ASML heeft VDL het contract beëindigd voor 400 medewerkers. Wat betekent de trend voor de ontwikkeling van XL2?

Reactie
Met XL Businesspark 2 zetten we in op technologie gedreven maakindustrie. Daarmee sluiten we aan op de economische infrastructuur waar Twente al decennialang sterk in is en dragen we bij aan de ontwikkeling van Twente als groene technologische topregio. XL Businesspark 2 is een lange termijn ontwikkeling. We zien dat de markt voor technologie sterk blijft en het investeringsniveau hoog. Er is wel sprake van conjuncturele schommelingen, maar zien geen structurele problemen.

Teruglopende vraag naar oppervlakte warehouses
Een groot deel van de Warehouses (Blackmann en Pannattoni) staat leeg.

Reactie
De leegstand komt na een lange periode van hoogconjunctuur in de logistiek. De huidige leegstand op XL Businesspark Twente zien we als tijdelijke conjuncturele stagnatie. Uit de onderliggende rapportages van de STEC groep en van BCI (Buck Consultants International) blijkt dat er voldoende autonome vraag is naar ruimte voor logistiek. Er wordt ook nog steeds geïnvesteerd in logistieke gebouwen. Het vertrouwen van de marktpartijen blijft groot. Tot slot blijft het aantal logistieke bedrijven op XL Businesspark 2 beperkt tot 25% van het uitgeefbaar terrein. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het aanbod niet aansluit op de vraag. Het is zelfs voorstelbaar dat de vraag groter blijkt dan het aanbod.

Teruglopend vertrouwen in het plan door omliggende gemeente en provincie
De gemeente Enschede heeft grote twijfels over de haalbaarheid en aarzelt om aan te haken. De provincie Overijssel doet ook niet mee bij XL2, maar deed wel mee bij XL1.

Reactie
De 14 Twentse gemeenten en de provincie hebben zich via de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen uitgesproken voor realisatie van de XL Businesspark 2 met het beoogde profiel en de bijbehorende kwaliteitsambities. De gemeenten Enschede en Hengelo spreken zij zich ook positief uit over het initiatief. Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden willen samen met de gemeente Almelo de financiële haalbaarheid ook verder inzichtelijk maken en uitwerken.
De genoemde gemeenten scharen zich op structureel niveau dus achter de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De zorgen die zij hebben over financiën en de arbeidsmarkt worden gedeeld, maar op basis van de huidige gegevens kunnen deze onderwerpen geen belemmering zijn voor de verdere ontwikkeling. De huidige berekeningen tonen aan dat het project financieel haalbaar is. Het feit dat de provincie Overijssel wel participeert in de GRE (gemeenschappelijke regeling) van XL Businesspark Twente en niet actief in XL Businesspark 2 zal participeren schuilt in het standpunt dat de provincie de ontwikkeling van bedrijventerreinen als een regionale, gemeentelijke aangelegenheid ziet. Dit standpunt sluit financiële ondersteuning niet uit.

Teruglopend aantal schoolverlaters voor een technisch beroep
Het aantal leerlingen dat kiest voor een technische opleiding in de maakindustrie daalt nog steeds.

Reactie
Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft voor bedrijven een uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastructuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

Toename arbeidsmigranten
Het aantal arbeidsmigranten is de laatste jaren veel groter geworden. Dat veroorzaakt op diverse plekken in Almelo overlast en er is illegale onderhuur.

Reactie
Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Toename kosten
De kosten voor de brug zijn te laag geraamd en de geraamde verkoopprijs van 240 euro/m2 is veel te hoog. Hierdoor is er netto sprake van veel meer kosten en veel minder opbrengsten.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op basis hiervan is de geraamde verkoopprijs

bijgesteld. Er is geen reden om aan te nemen dat er sprake is van onrealistische opgaven van zowel de kosten als de opbrengsten.

4 Bewoners Velnerweg

22 oktober 2024

Capaciteit elektriciteit
Nieuwe bedrijfskavels zijn niet verkoopbaar, omdat geen stroomaansluiting kan worden verkregen. Er is een wachtlijst en er is binnenkort geen zicht op een aansluiting voor bedrijven op XL2. Wat zijn de gevolgen voor de bewoners zelf tijdens pieken?

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 2. Voor de huidige aansluitingen/bewoners zal de realisatie van het XL Businesspark 2 geen effect hebben. Enexis heeft de verplichting te zorgen voor een stabiel elektra netwerk. Dit houdt ook in dat zij geen toestemming zal verlenen aan te vestigen bedrijven voordat zij kan garanderen dat het netwerk stabiel zal blijven. Het aan te leggen XL Businesspark 2 park worden gevoed vanuit een eigen circuit en zal hierdoor geen directe effecten hebben op bestaande elektra netwerken in de omgeving

Werkgelegenheid
In hoeverre wordt hiermee voorzien in nieuwe werkgelegenheid en hoe verhoudt dit zich met de risico's (inzet en financiering) van een nieuw bedrijventerrein?

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is ook het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
Uitzicht en woongenot
Dit gaat achteruit met de komst van een bedrijventerrein. Het opgeven van zoveel grond/huizen/boerderijen staat niet in verhouding tot de 'meerwaarde' van XL2.

Reactie
Door een goede landschappelijke inpassing, een goed stedenbouwkundig ontwerp en het stellen van randvoorwaarden aan de beeldkwaliteit op en rond de bedrijven wordt de achteruitgang zo veel als mogelijk beperkt. Het ontwerp voor de groenzone rondom het bedrijventerrein is in overleg met de omgeving ontwikkeld en de plannen zullen op het moment van realisatie ook nog voor advies aan de omgeving worden voorgelegd. De omgeving heeft nadrukkelijk een stem in het ontwerp en in de daadwerkelijke inrichting van de groenzone rond het plangebied.

5 Gemeente Hengelo

24 oktober 2024

Profilering

In de MER zijn alternatieven uitgewerkt. Het is niet duidelijk waarom deze zijn gekozen, aangezien dit niet aansluit op de profileringsafspraken. Daarbij is het niet uitgesloten dat enkel bedrijven die zich bezighouden met innovatie en technologie een relatie hebben met een grotere bouwhoogte.

Reactie
Voor het maken van een MER is het noodzakelijk om alternatieven met elkaar te vergelijken. Door het kiezen van alternatieven is een gedegen vergelijk van de milieugevolgen per alternatief mogelijk. Dat hierbij niet is aangesloten bij de programmeringsafspraken is correct maar dit is ook niet mogelijk. Immers dan is er geen vergelijk te maken. De MER laat zien dat het voorkeursalternatief, wat aansluit bij de gemaakte programmeringsafspraken mileuhygiënisch aanvaardbaar is.

Milieueffecten
In de MER worden milieueffecten in de referentiesituatie vergeleken met alternatieven. Het is erg lastig om deze vergelijking te maken met een situatie waarin 75 hectare bedrijventerrein wordt aangelegd.

Reactie
Het vastleggen van de referentiesituatie is een vereiste in de MER procedure.

BREEAM
Er wordt gevraagd om de ambities ten aanzien van BREEAM te borgen, zodat het geen vrijblijvendheid wordt.

Reactie
Het proces van certificering voor het certificaat BREEAM ‘excellent’ is ingezet. Dit proces loopt niet exact parallel aan het proces van de ruimtelijke procedure. De certificering wordt voorzien in het eerste kwartaal van 2025. In het omgevingsplan zijn wel al de ruimte en de randvoorwaarden opgenomen om te kunnen voldoen aan certificering. Het belangrijkste voorbeeld is de ruimte voor waterberging. BREEAM ‘excellent’ schrijft voor dat een bui van 150 mm (die valt in een uur) binnen de grenzen van het plangebied geborgen moet kunnen worden. Met de noodzakelijke ruimte voor deze waterberging is in het plan rekening gehouden.

Financiële onderbouwing
Deze is nog niet volledig en dient verder uitgewerkt te worden om te kunnen overwegen om te participeren.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Wij hebben deze taxaties, adviezen en analyses gecontroleerd en deskundig bevonden.

Vacatures
Er zijn veel openstaande vacatures voor de technologisch gedreven maak industrie. Met een ontwikkeling als deze loopt dit verder op.

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de woningbouwopgave waar Almelo en Twente voor staan. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen.

Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarnaast voor bedrijven ook nu al uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastructuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

6 Werkgroep Windmolenbroek XL2

24 oktober 2024

Urgentie voor TAM omgevingsplan ontbreekt
Een TAM is primair bedoeld voor urgente gebiedsontwikkeling. Hier is geen sprake van. Er is eenvoudig terug gerekend naar de datum van het aflopen van de Wvg voor het gebied.

Reactie
De toepassing van een Tam-omgevingsplan is uitgebreid beschreven in paragraaf 1.3 van de motivering. De urgentie van het TAM-omgevingsplan komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Met de realisatie van XL Businesspark 2 kan aan die behoefte tegemoet worden gekomen. De gemeente Almelo beschikt(e) nog niet over de mogelijkheid en de plansystematiek om een omgevingsplan op te stellen. Als hierop gewacht zou moeten worden betekent dit uitstel van de mogelijkheid om bedrijventerrein te realiseren.

De urgentie om het bedrijventerrein snel te ontwikkelen is ook leidend geweest bij het vestigen van de Wvg. De koppeling tussen het vaststellen van het TAM-omgevingsplan en de Wvg is dus feitelijk een afgeleide van de wens snel tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar bedrijventerrein.

Locatiekeuze is gemanipuleerd
De raad heeft geen keuze gemaakt voor de locatie van XL Businesspark 2. Het college heeft het gebied aangewezen en de raad slechts geïnformeerd. Het college baseert zich op een scorecard waarin onderhavige locatie slecht scoort is weggelaten. De extra scorecard is bewust toegevoegd. Van alle locaties binnen Twente wordt locatie 7a (oostelijke uitbreiding van bedrijvenpark Twente Wendelgoor) het beste beoordeeld. De Commissie mer geeft eveneens in haar advies tav de NRD aan dat andere locaties zijn uitgesloten. Zo dient eerst te worden onderzocht hoe inbreiding aan/bij (meerdere) bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

Reactie
Het besluit voor de keuze van de locatie is door het college op 23 januari 2024 genomen op basis van een integrale afweging. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.
De locatiekeuze is op verzoek van de Commissie mer nog nader gemotiveerd. De nadere motivatie is als bijlage 3 bij de MER gevoegd. De Commissie mer geeft in haar advies aan dat er een goede, nadere onderbouwing is gegeven van de locatiekeuze. Aan de locatie en aan de locatiekeuze wordt door Commissie mer niet getwijfeld.

Participatie: van co-creatie is geen sprake

In de participatienota heeft het college aangeven dat er sprake is van co-creatie. Echter, in het proces van de voorbereiding zijn er vooral veel informatiebijeenkomsten en gesprekken bij mensen thuis gevoerd. Daarbij heeft de gemeente zich beperkt tot het geven van uitleg. Aangevoerde ideeën, zoals een veel hogere wal om zicht- en lichthinder tegen te gaan, werden niet gehonoreerd. Ook de realisatie van XL2 stond per definitie niet ter discussie. Er is geen sprake van co-creatie.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een stakeholderanalyse gemaakt. De stakeholders hebben ieder op hun eigen deskundigheid hun inbreng gehad en mee kunnen denken en ontwerpen aan XL Businesspark 2. Van belang zijn:

Omwonenden (Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum, individuele bewoners).

- Op basis van een intensieve dialoog met de omgeving is een goede landschappelijke inpassing tot stand gekomen. Die betreft zowel de groenzone aan de randen, de indeling van het terrein, de indeling van de kavels en de hoogte van de gebouwen. Het bedrijventerrein heeft als gevolg van deze dialoog een andere verschijningsvorm gekregen die ook is geborgd in het omgevingsplan.

Landschap Overijssel

- Met het landschap Overijssel is verschillende keren overleg geweest over de randzone die grenst aan De Doorbraak. De inrichting het bedrijventerrein en meer specifiek van de randzone is daarop aangepast. Zo is de zuidelijke ‘randweg’ uit de stedenbouwkundige schets gehaald. Daarmee wordt verstoring van de landschapszone die aansluit op De Doorbraak voorkomen.

Waterschap Vechtstromen

- Gezamenlijk met het Waterschap Vechtstromen is een waterhuishoudingsplan opgesteld. De waterhuishouding heeft een grote invloed op de inrichting van de openbare ruimte. De belangen van het waterschap zijn daarmee goed geborgd.

Veiligheidsregio Twente

- Met de veiligheidsregio is overleg gevoerd over de wijze waarop de XL Businesspark 2 optimaal tegemoet kan komen aan het aspect veiligheid. Daarbij zijn diverse thema’s aan de orde geweest die een direct effect hebben op de inrichting van het bedrijventerrein. Het meest in het oog springend is de aanleg van een calamiteitenafslag vanaf de A35. Die afslag beperkt de aanrijtijd van de brandweer. Daarnaast zijn er minder in het oog springende punten, die op verzoek van de veiligheidsregio zijn toegevoegd of worden uitgesloten.

Twentse gemeenten en provincie Overijssel

- De Twentse gemeenten en de provincie hebben via de programmeringsafspraken invloed gehad op de profilering van het bedrijventerrein en op de kwaliteitsambities. Als gevolg hiervan is er een duidelijk beeld ontstaan van de gewenste bedrijven die kunnen worden toegelaten op het terrein en is er een goede indruk van de kwaliteitsambities waaraan we moeten voldoen. Dat laatste vinden we ook terug in het streven naar het behalen van het certificaat BREEAM – excellent.

Alle stakeholders zijn steeds uitgenodigd voor de diverse algemene informatieavonden waarin de plannen en de wijzigingen van de plannen als gevolg van de inbreng van derden steeds zijn teruggekoppeld.

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat gedurende de planvorming de input van de stakeholders steeds is verwerkt, de planvorming frequent is gedeeld met de stakeholders en de invloed van de stakeholders zichtbaar is in het eindresultaat. Er is dus wel degelijk sprake van co-creatie.

Er wordt niet voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Er moet eerst onderzocht worden of er op bestaande terreinen nog plaats is en of een andere locatie meer geschikt is. Zonder onderzoek is gefocussed op het onderhavige gebied voor XL2. Pas in juli 2023 geeft de locatiestudie fase 2 aan dat onderhavige locatie niet de juiste locatie is. De gemeente heeft daarbij bewust een half jaar gewacht met het openbaar maken hiervan, waarna er geen geld en tijd is voor alternatieven. Het college weigert een MER op te stellen voor het bedrijventerrein Twente Wendelgoor. De uitbreidingsvraag en additionele vraag naar bedrijventerrein zijn niet juist berekend. Er is onvoldoende vraag naar kavels voor grootschalige technologie gedreven maakindustrie. De kans is groot dat het bedrijventerrein niet binnen de gewenste periode wordt verkocht en dat er leegstand ontstaat.

Reactie
Zie hiervoor paragraaf 4.6 van de motivering van het omgevingsplan. De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

Financieel onhaalbaar
Een kostenneutrale ontwikkeling is mogelijk bij een grondprijs van 240 euro/m2. In de berekeningen wordt geen rekening gehouden met een ‘worst-case’ scenario met een lagere grondprijs. Er is geen second opinion gedaan. Nu is al bekend dat de gemeente tekorten heeft op de gemeentebegroting. In de toekomst dreigt dit verder op te lopen vanaf 2026 (ravijnjaar). In hoeverre kan de gemeente Almelo alleen in deze ontwikkeling voorzien, zonder financiering van andere overheden? Het is onverantwoord om onderhavige ontwikkeling door te zetten.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is. Gezien het regionale karakter van het

bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen ook risico's worden gedeeld.

7 Bewoners omgeving Hoeselderdijk

27 oktober 2024

Financiële haalbaarheid
De aanleg van het bedrijventerrein brengt grote financiële lasten met zich mee. De hoge inflatie zorgt voor een steeds hogere grondprijs van 212/m2 (kadernota) tot 253/m2 (omgevingsplan). Terwijl de grondprijs voor XL1 150/m2 bedraagt. Hiermee is de grondprijs voor XL2 70% hoger. Het is daarbij onduidelijk welke partijen willen participeren in het project. Er zijn te grote financiële risico's.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is.
Vanwege het regionale karakter van XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen risico's mogelijk worden gedeeld.

Profilering
De profilering is bijgeschaafd. Eerst was er sprake van 75% Hightech/maakindustie en maximaal 25% logistiek. Uit onderzoeken bleek dat een groot percentage hightech niet haalbaar is, waardoor de profilering is aangepast naar technologie gedreven maakindustrie. Het college heeft eerder aangegeven geen herhaling te willen van XL1 met vooral logistiek en blokkendozen, maar lijkt hierop terug te komen. Het plan sluit niet goed aan bij de behoefte van de gemeenschap.

Reactie
De gekozen profilering is het resultaat van nader onderzoek uitgevoerd door BCI (Buck Consultants International) en intensieve discussie met de andere 13 gemeenten en de provincie. De profilering sluit aan de op de behoefte vanuit Almelo én de regio en is ook vastgelegd in de gemaakte programmeringsafspraken. De 14 Twente gemeenten en de provincie staan achter het plan. De verdeling 75%/ 25% blijft ook in stand. De gemeente en de regio wijken hier niet vanaf.

8 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

27 oktober 2024

Ruggensteun
De gemeente Enschede heeft een zienswijze ingediend, waaruit blijkt dat er een aantal knelpunten zijn die niet zijn onderkent. Daarbij is er een tekort aan het aantal technici wat kan oplopen tot 12.000 stuks in 2035.

Reactie

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarbij voor bedrijven ook nu een uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastuctuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

<u>Een regionale ontwikkeling: inwoners Almelo staan niet centraal</u>
De impact voor het gebied is groot. Bewoners en bedrijven moet verhuizen, een deel van de groene long wordt aangetast en het recreëren in het buitengebied komt op steeds grotere afstand van de stad te liggen. Het scenario met 75% hightech bedrijven is niet realistisch. Meer logistiek wel. Deze voegen geen significante waarde toe in de creatie van goedbetaalde banen, wentelen sociale problematiek af op de samenleving, hebben geen binding met onderwijs en de gelden komen niet in Almelo terecht. Er zijn ongewenste financiële en sociale gevolgen bij een keuze voor logistiek.

Reactie
De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken. Er is geen reden om aan te nemen dat de onderlinge verhouding tussen de typen bedrijven in de profilering zal gaan verschuiven ten gunste van logistiek.

<u>Het WVG is te beperkt gebleken</u>
Door de WVG (en het aflopen daarvan) is er geen mogelijkheid geweest om een alternatieve locatie volwaardig mee te wegen.

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Met de realisatie van XL Businesspark 2 kan aan die behoefte tegemoet worden gekomen. De urgentie om het bedrijventerrein snel te ontwikkelen is ook leidend geweest bij het vestigen van de Wvg.

De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

Grondprijs

De grondprijs is te hoog t.o.v. andere bedrijventerreinen. Hierdoor zijn er grote financiële risico's voor de gemeente en haar inwoners.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is. Vanwege het regionale karakter van XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Tevens kunnen risico's dan mogelijk worden gedeeld.

Grondwal
In het omgevingsplan is de hoogte van de grondwal onjuist opgenomen. Dit moet worden gewijzigd naar een minimale hoogte van 2.5 meter (i.p.v. maximaal 2.5 meter).

Reactie
Hier wordt het omgevingsplan op aangepast.

Locatiekeuze
De conclusie dat er in Twente geen alternatief is voor grootschalige bedrijventerreinen is onjuist. Deze zijn ook niet bestudeerd in de MER: dit is niet in lijn met het advies van de mer-Commissie.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 6 en bij 'Het Wvg is te beperkt gebleken'.

9 Bewoners Voorbroekszijweg

27 oktober 2024

Verkeerstoename
Men maakt zich zorgen om een toename van het aantal verkeersintensiteiten op de Ypeloweg en Enterweg. In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat het aantal verkeerintensiteiten op de Ypeloweg verdubbelt door het wegvallen van de huidige wegen in het plangebied. Er wordt verzocht nader te onderbouwen wat de consequenties zijn voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde op het grondgebied van Wierden.

Reactie
De gevolgen voor de verkeersintensiteiten zijn onderzocht met het verkeersmodel. Gekeken is naar verkeersintensiteiten in 2040 met een hoog-economisch scenario. Wij vergelijken de intensiteiten met de autonome situatie in 2040. Met andere woorden hoeveel verkeer er zou zijn in 2040 als XL Businesspark 2 niet zou zijn ontwikkeld.

Ypeloweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u
- Ten zuiden van Broezeweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.100 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.400 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Broezeweg en Ypeloschoolweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 2.900 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 340 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Ypeloschoolweg en Leemslagenweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.300 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.800 motorvoertuigen per etmaal)

- Ten noorden van Leemslagenweg
- Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 400 motorvoertuigen per etmaal)

Entelerweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

Het verkeer op de Entelerweg neemt naar verwachting toe tot circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 1.300 motorvoertuigen per etmaal).

De conclusie is dat de hoeveelheid verkeer op de Ypeloweg en Entelerweg inderdaad toeneemt. De hoeveelheid verkeer op deze wegen blijft echter onder de wenswaarde voor erftoegangswegen buiten bebouwde kom: 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

<u>Calamiteitentoegangen</u>
Men voorziet een risico in het toegestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer. Er wordt gevraagd naar een goede borging van de werking van de toegang bij calamiteiten en voor het toegestane (landbouw)verkeer en verkeerd gebruik (sluipverkeer) uit te sluiten.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden.
De calamiteitentoegangen zullen worden afgesloten met een paal die met een transponder kan worden bediend. Deze transponder zal in ieder geval door de Veiligheidsregio worden gebruikt. Wie verder gebruik zullen maken van de transponders zal in nader stadium in de uitvoeringsfase worden vastgelegd. Het betreft in ieder geval een aantal agrariërs in de directe omgeving van het plangebied, maar het uitgangspunt is om het aantal personen dat van de transponders gebruik kan maken tot een minimum te beperken.

<u>Planning aanleg</u>
De aanleg van de brug dient zo snel mogelijk gestart en afgerond te worden i.v.m. overlast. Men vraagt om dit te borgen in het omgevingsplan.

Reactie
In het omgevingsplan is fasering opgenomen voor de realisatie van XL Businesspark 2. In de fasering is aangegeven dat de realisatie van de brug als eerste zal worden opgepakt.

<u>Gebied buiten de plangrenzen</u>
Het wegnemen van het zicht op het bedrijventerrein kan worden weggenomen met aanplant van groen. Ook op het grondgebied van de gemeente Wierden. Hierover is in het plan niets opgenomen, maar is wel besproken in de huiskamergesprekken. Er wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Wierden en vervolgens budget hiervoor op te nemen.

Reactie
Voor de aanplant van groen buiten plangebied op gronden van derden is in de grondexploitatie budget opgenomen.

Aanlegfase
Het grondtransport tijdens de aanlegfase zal altijd via de brug plaatsvinden en niet via het achterland. Men verzoekt deze voorwaarde te koppelen bij de omgevingsvergunning.

Reactie
Dit is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar zal bij de randvoorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de brug worden opgenomen.

Verkeersontsluiting
Al het verkeer wordt ontsloten via de brug. Voor de calamiteitenroutes worden fysieke maatregelen getroffen, zoals een beweegbare paal met een transponder. Deze zijn echter storingsgevoelig. Men vraagt een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtagens en veilig voor fietsgebruik.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden. Uitgangspunt is dat in geval van nood een tankautospuit de calamiteitendoorgang kan passeren.

Calamiteitenafslag
De calamiteitenafslag vanaf de A35 valt buiten de scope van het omgevingsplan/MER. Hierdoor is deze niet gewaarborgd. Dit heeft effect op de opkomsttijden van de hulpdiensten.

Reactie
De calamiteitenafslag valt buiten de contouren van het plangebied, maar kan binnen de geldende bestemming al worden gerealiseerd. Met de Veiligheidsregio Twente zijn duidelijke afspraken gemaakt over de aanleg van de calamiteitenafslag, bij het kostenverhaal is rekening gehouden met de aanleg en in de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en Rijkswaterstaat is de realisatie van de calamiteitenafslag (op gronden van RWS) ook vastgelegd. Daarmee is de aanleg van de calamiteitenafslag voldoende geborgd.

Goede landschappelijke inpassing/ruimtelijke inpassing
Men vraagt om de groene buffer voorafgaand aan de aanleg en inrichting van het bedrijventerrein aan te leggen. Men wil niet 10-15 jaar zicht hebben op de werkzaamheden van de aanleg- en bouwfase, mede afhankelijk van de verwerving van gronden.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden. De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Lichthinder

Men vreest lichthinder en vraagt om een lichthinderonderzoek uit te voeren en maatregelen op te nemen in het omgevingsplan.

Reactie
Binnen de gestelde stedenbouwkundige voorwaarden en de gestelde planregels zijn voorwaarden opgenomen om vanuit het ontwerp lichthinder te voorkomen. Daarnaast zijn in de planregels normerende voorwaarden opgenomen. Deze combinatie van ontwerpuitgangspunten en normen maakt dat lichthinder naar de omgeving toe wordt beperkt en niet boven het daar heersende niveau zal treden.

Gezondheid en milieueffecten afhankelijk van het type industrie
Het is onduidelijk wat onder maakindustrie valt. Als dit ook recycling betreft, kan het betekenen dat er hinder van fijnstof en geur vrijkomt. Wordt de gezondheid voldoende gewaarborgd?

Reactie
Recycling past niet binnen het profiel van de toegestane bedrijfscategorieën

10 Landbouwbedrijf Broeze

28 oktober 2024

Verlies van beweidingspercelen
Men vreest door mogelijke onteigening van tussenliggende percelen de toegang tot bepaalde gronden. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering.

Reactie
Onteigening van de gronden rondom het landbouwbedrijf Broeze is zeer onwaarschijnlijk. De gronden zijn nu vooral in beeld voor natuurcompensatie in de vorm van bloemrijk grasland. Hiervoor kan een beheerovereenkomst worden gesloten. Binnen de beheerovereenkomst kan de toegang tot andere gronden worden vastgelegd.

Beperkingen bij behoud van grond
Door de beperkingen van het gebruik van gronden t.b.v. natuurcompensatie zijn deze niet meer te gebruiken voor landbouwactiviteiten

Reactie
Het gebruik van de gronden ten behoeve van natuurcompensatie zal ten koste gaan van het landbouwkundig gebruik. Op het moment dat gebruik van de gronden voor natuurcompensatie aan de orde is zal hiervoor met landbouwbedrijf Broeze een beheerovereenkomst worden gesloten.

Bezorgdheid over geluid, licht en aanblik
Men geeft aan zorgen te hebben over het geluid en licht, voornamelijk in de nacht. Eveneens het aangezicht door de randbeplanting.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. Samengevat worden in ieder geval de volgende maatregelen getroffen:

- Het plangebied wordt voorzien van een afschermende groenzone van minimaal 40 meter

breed, waarin een beplante wal is opgenomen van 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- Gebouwen worden met de achterzijde naar de omgeving geplaatst. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loadingdocks te beperken tot de zijkanten of voorkanten van gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De hoogte van de gebouwen langs de randen blijft beperkt tot maximaal 15 meter. In het centrum van de planlocatie is de hoogte maximaal 18 en alleen direct langs het Twentekanaal is de hoogte maximaal 30 meter. Een neveneffect van deze laatste hoogte is dat de licht- en geluidshinder van de overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de hinder van geluid en licht zo veel als mogelijk voorkomen en wordt de omgeving visueel goed afgeschermd.

<u>Invloed op grondwaterpeil</u>
Er vindt geen afwatering plaats naar nabijgelegen beken. Daarbij zal het gebied opgehoogd worden om wateroverlast te voorkomen. Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de bodemvochtigheid en het grondwaterpeil van de bewoner.

Reactie
Zoals ook te lezen in het waterhuishoudingsplan, paragraaf 4.2:
Voor het basis waterpeil is gekozen om dat zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige peilen binnen het plangebied.
De watergangen buiten het plangebied behouden hun huidige peil. Lokaal zou het grondwaterpeil net buiten het plangebied binnen de invloedsfeer van de nieuwe watergangen iets hoger kunnen worden, Dit effect is naar verwachting minimaal en zeker niet meer dan 10 cm.

<u>Verslechterde verkaveling</u>
Door de onteigening ontstaat er een scherpe hoek op een perceel. Hierdoor kunnen de landbouwmachines niet goed draaien, wat extra handwerk betekent. Dit is een onnodige belasting.

Reactie
Zoals eerder aangegeven is onteigening zeer onwaarschijnlijk. Op het moment dat er sprake is van daadwerkelijke realisatie van de groenzone zullen met landbouwbedrijf Broeze nader afspraken worden gemaakt over mogelijke oplossingen van praktische problemen.

<u>Risico op schadelijke planten in natuurcompensatiegebied</u>
Op de gebieden die zijn aangewezen voor natuurcompensatie wil men kruidenrijk grasland realiseren. Men is bezorgd over de groei en verspreiding van schadelijke planten, zoals Jakobskruiskruid.

Reactie
Realisatie van kruidenrijk grasland is niet beperkt tot dit specifieke gebied, dit kan overal in het buitengebied plaatsvinden. Dit geldt ook voor andere agrarische gebieden, waar dergelijke

maatregelen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit en het ecologisch evenwicht. Wij begrijpen uw zorgen. Dit is echter geen reden om minder natuur aan te leggen. Aangezien de voordelen van kruidenrijk grasland voor de biodiversiteit en het milieu aanzienlijk zijn. Kruidenrijk grasland is een belangrijke schakel bij de realisatie van voldoende natuurcompensatie voor bijvoorbeeld een soort als de Patrijs. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is bloemrijk grasland een essentiële schakel.

Overlast tijdens bouwperiode
Men maakt zicht zorgen over de overlast tijdens de bouwperiode van meerdere jaren door geluid en verkeersdrukte.

Reactie
Wij zijn ons ervan bewust dat de route voor landbouwverkeer in sommige gevallen langer of beperkt langer is dan in de huidige situatie. Wij achten dit belang echter ongeschikt aan de hoeveelheid sluipverkeer die zou ontstaan als we het landbouwverkeer zonder beperking via het terrein van XL Businesspark 2 zouden toestaan. Immers, een verbinding voor landbouwverkeer, betekent dat ook ander verkeer het terrein van XL Businesspark 2 kan oprijden, waardoor een sluiproute ontstaat naar afrit 30 van de A35. Dit is ongewenst. Om grote overlast voor agrarisch verkeer te voorkomen zal het voor een beperkt aantal agrariërs mogelijk zijn om via de bestaande routes de infrastructuur van XL Businesspark 2 te gebruiken. Zij krijgen daarvoor de beschikking over een transponder om de beweegbare palen in de routes van en naar het XL Businesspark 2 te kunnen bedienen (zie ook hieronder).

Verslechterde verkeerssituatie
Door het verdwijnen van de Zomerdijk moet een omweg worden genomen met de landbouwvoertuigen richting Bornerbroek. Deze omweg beïnvloedt de dagelijkse bedrijfsactiviteiten negatief.

Reactie
De Zomerdijk verdwijnt niet. De Zomerdijk blijft een route waarlangs fietsverkeer het gebied kan doorkruisen. De Zomerdijk zal worden afgesloten met een paal die met een transponder kan worden bediend. Deze zal in ieder geval door de veiligheidsdienst kunnen worden benut en ook door agrariërs die hierdoor omrijroutes kunnen vermijden.

Aantasting woon- en leefgenot
Het bedrijventerrein zal een ernstige inbreuk doen op het woon- en leefgenot ter plaatse. Men woont nu in een rustig agrarisch gebied, waar het stil is. Vooral in de avonden. Het uitzicht bestaat uit de landelijke omgeving van Ypelo en het buitengebied van Bornerbroek. Met de ontwikkeling kijkt men voor een groot deel tegen een wal met bomen en struiken.

Reactie
Zie hiervoor het antwoord bij ‘Bezorgdheid over geluid, licht en aanblik’. Er is een maximale inspanning geleverd om de aantasting van woon- en leefgenot te voorkomen.

11 Bewoners omgeving de Havik

28 oktober 2024

Advies Commissie MER

Het advies van de mer-commissie nav de NRD wordt niet opgevolgd. Daarbij zijn de uitganspunten die het college hanteert onjuist:

- Er is niet speciaal behoefte aan een aaneengesloten bedrijventerrein
- Uit geen enkele studie blijkt dat de gewenste regionale bedrijvigheid in enige mate watergebonden is.
- De behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel noemt als reële optie het verkennen van verdichting op bestaande bedrijventerreinen.

Men vraagt om het advies van de mer-commissie nader uit te werken: Onderzoek of er kleinere locaties en verdichtingslocaties zijn op bestaande bedrijventerreinen (ook op meer dan 5 km van een hoofdvaarweg) die in totaal 70ha omvatten en die invulling kunnen geven aan de regionale bedrijvigheid waaraan werkelijk behoefte bestaat.

Reactie
De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

12 Bewoners Breesegge

28 oktober 2024

Impact op woongenot en toekomst
Men moet waarschijnlijk wijken naar een andere locatie. Deze onzekerheid heeft veel impact op het woongenot en de toekomst. Men heeft een groot sociaal netwerk opgebouwd, waarbij Noaberschap centraal staat. Dit sociale netwerk is van groot belang voor een gezin met jonge kinderen. Het aanbod van alternatieve vergelijkbare woningen in de omgeving is zeer beperkt. Ook de financiële gevolgen/risico's brengt hen in een nadelige positie.

Reactie
De ontwikkeling van het XL Businesspark 2 heeft een grote impact op de omgeving, zowel voor de mensen die moeten wijken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als voor de bewoners in de directe omgeving. Voor beide groepen zullen oplossingen moeten worden gezocht. Met de werkgroep Wijkers, onderdeel Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, is regelmatig overleg. Daarnaast is voor de wijkers bij de gemeente een contactpersoon aangewezen, die kan worden benaderd. Op dit moment zijn er echter voor de wijkers nog geen alternatieven voorhanden.

13 Bewoners Nieuwstraat

28 oktober 2024

<u>Saneringskosten</u>

Het is onduidelijk hoe de saneringskosten zijn opgebouwd en begroot en welke verdeelsleutel zal worden toegepast bij participerende overheden.

Reactie
De saneringskosten zijn geraamd op basis van kengetallen en opgedane ervaring bij/uit XL1. Daarnaast is ook rekening gehouden met samenloopvoordeel bij gecombineerde uitvoering met sloop van opstallen en opruiming van erven

Deelname gemeente Enschede
De gemeente Enschede wil nog niet deelnemen. Wat betekent dit voor de ontwikkeling?

Reactie
Met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden is een intentieovereenkomst gesloten waarin de samenwerking verder wordt verkend. Deze verkenning is inmiddels gestart. Er is dus in geen geval sprake van een situatie waarbij de gemeente Enschede niet wil meewerken. Het is wel juist dat de gemeente Enschede nog vragen heeft bij de verdere ontwikkeling.

Handhaving milieunormen
Wie ziet toe op de handhaving van de milieunormen, zoals geluid, licht, stikstof? Hoe wordt hierop gehandhaafd en zijn deze gegevens inzichtelijk en beschikbaar?

Reactie
Binnen dit omgevingsplan zijn normen opgenomen m.b.t. geluid en licht evenals op andere milieuthema's. Op te richten bedrijven vallen ook onder de wet milieubeheer. Dit betekent dat in de benodigde milieuvergunningen voor de individuele bedrijven per bedrijf (aanvullende) eisen zullen worden gesteld op de diverse milieuthema's. Het toezicht op de naleving van de normen zal door de Omgevingsdienst Twente in opdracht van de gemeente Almelo worden uitgevoerd.

14 Bewoners Entersestraat

28 oktober 2024

Moeizaam verloop in de ontwikkeling van XL Businesspark 1
Men heeft twijfels over hoe de lessen uit XL1 zich verhouden tot XL2.

Reactie
De urgentie voor de realisatie van XL Businesspark 2 komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging.
De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

De ontwikkeling van XL Businesspark 1 heeft te maken gekregen met economische omstandigheden die zorgden voor stagnatie. Het is niet onmogelijk dat XL Businesspark 2 ook met stagnatie te maken krijgt. Op de lange termijn blijft de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen echter bestaan, zoals ook XL Businesspark 1 laat zien. Daarbij moet worden opgemerkt dat XL Businesspark 2 het laatste bedrijventerrein is dat in Twente in deze vorm wordt ontwikkeld.

Regionale programmering en duurzame verstedelijking

De ontwikkeling moet worden uitgesteld totdat nieuwe regionale afspraken zijn vastgelegd over de behoefte aan bedrijventerreinen. XL1 biedt voldoende ruimte voor herontwikkeling. Er is geen overtuigende onderbouwing, waarom XL2 specifiek op deze locatie ontwikkeld moet worden. Er zijn alternatieven, zoals Wendelgoor.

Reactie
Op XL Businesspark 1 is geen ruimte meer beschikbaar. De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor de andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

<u>Lichtvervuiling en verdozing van het landschap</u>
De ontwikkeling draagt bij aan de verdozing van het landschap. Dit vervormt het Nederlandse landschap. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot lichtvervuiling, met name door de buitenverlichting die constant aanblijft vanwege veiligheids- en operationele redenen.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. Samengevat worden in ieder geval de volgende maatregelen getroffen:

- Het plangebied wordt voorzien van een afschermende groenzone van minimaal 40 meter breed, waarin een beplante wal is opgenomen van 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- Gebouwen worden met de achterzijde naar de omgeving geplaatst. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loadingdocks te beperken tot de zijkanten of voorkanten van gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De hoogte van de gebouwen langs de randen blijft beperkt tot maximaal 15 meter. In het centrum van de planlocatie is de hoogte maximaal 18 en alleen direct langs het Twentekanaal is de hoogte maximaal 30 meter. Een neveneffect van deze laatste hoogte is dat de licht- en geluidshinder van de overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.
- Binnen gestelde stedenbouwkundige voorwaarden en gestelde planregels zijn voorwaarden opgenomen om vanuit het ontwerp lichthinder te voorkomen. Daarnaast

zijn in de planregels normerende voorwaarden opgenomen. Deze combinatie van ontwerpuitgangspunten en normen maakt dat lichthinder naar de omgeving toe wordt beperkt en niet boven het daar heersende niveau zal treden.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van landschappelijk kwaliteit zo veel als mogelijk voorkomen.

Marginaal effect op werkgelegenheid en beperkte economische toegevoegde waarde
De toename van het aantal directe en indirecte banen weegt niet op tegen de kosten van het project. In werkelijkheid zullen minder mensen in vaste dienst worden genomen. Het zijn eveneens veelal banen met een laag opleidingsniveau, slecht betaald, flexcontracten en weinig economische toegevoegde waarde voor Almelo en de omgeving. Het is daarbij de vraag of de banen lokaal gevuld gaan worden. Een toename van arbeidsmigranten wordt gevreesd, waarbij overlast zal ontstaan op de lokale voorzieningen en sociale spanningen in de wijk.

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen.
Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Hoog financieel risico en twijfelachtige voorinvesteringen
Er is een voorinvestering van 100 miljoen gepland wat een enorme last legt op de financiële reserves. Daarbij ontbreekt deelname van de provincie Overijssel en gemeente Enschede door aarzeling over de kosten, zoals saneringskosten en te hoge verwachtingen van de opbrengsten. De grondprijs is te hoog in vergelijking met andere bedrijventerreinen. Daarnaast worden er nog meer kostenverhogende eisen gesteld aan de kopers, zoals eigen energieopwekking, duurzaam/circulair bouwen en eigen watervoorziening.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is

Problematische ontsluiting
De onderzochte ontsluitingsopties scoren matig tot slecht op het gebied van bereikbaarheid, vooral voor hulpdiensten. Dit brengt ook extra kosten met zich mee. Hiermee is eveneens sprake van negatieve effecten op de luchtkwaliteit en verkeersdruk in de omgeving. Dit belemmerde de leefbaarheid in de omgeving.

Reactie
Wij onderzoeken een aantal varianten van de ontsluiting, die zijn opgebouwd uit een

combinatie van drie bouwstenen:

- Nieuwe brug over het kanaal
- Half-klaverblad
- Verbindingsweg van/naar de aansluiting A35-N36.

In wisselende samenstelling vormen deze bouwstenen de volgende varianten:

- Alleen brugverbinding met Port of Twente;
- Alleen aansluiting op A35 met een half-klaverblad;
- Aansluiting op A35 met een half-klaverblad in combinatie met een brug over het Twentekanaal;
- Alleen verbinding met N36;
- Verbinding met N36 in combinatie met een brug over het kanaal.

In alle gevallen is een goede fietsverbinding over het kanaal noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid per (brom)fiets. Dit is niet alleen van belang voor een goede toegankelijkheid van XL Businesspark 2, maar maakt het voor scholieren en forenzen ook mogelijk om vanuit de omgeving Almelo te kunnen bereiken. Op XL Businesspark 2 zullen vrijliggende fietspaden worden aangelegd om de veiligheid van fietsers te waarborgen.

Bij onze afweging houden wij rekening met meerdere zaken, waaronder bereikbaarheid in het algemeen en voor nood- en hulpdiensten in het bijzonder.

De verkeersdruk in de omgeving van XL Businesspark 2 neemt beperkt toe, doordat het verkeer dat eerst via het plangebied reed, nu over andere wegen in de omgeving gaat rijden. De totale hoeveelheid verkeer in de omgeving van XL Businesspark 2 zal echter niet toenemen, met uitzondering van het bedrijventerrein Port of Twente.

<u>Ecologische impact en landschappelijke schade</u>
De ontwikkeling slokt 75ha aan waardevolle natuurgebieden op, wat indruist tegen de ambities van Twente als ‘groene technologische topregio’. Specifiek zijn er zorgen over de effecten op de waterkwaliteit in de Doorbraak, waarvoor aanpassingen nodig zijn. Deze kosten zijn niet meegenomen.

Reactie
Het begrip ‘groene technologische topregio’ staat primair voor de ontwikkeling van duurzame, innovatieve bedrijven die landschappelijk goed worden ingepast. Met XL Businesspark 2 wordt hieraan invulling gegeven.

Natuur- en natuurontwikkeling is steeds als randvoorwaarde meegenomen in de planvorming. De natuurwaarden zijn zeer uitgebreid onderzocht en zullen worden gecompenseerd. De compensatie van de natuurwaarden wordt vastgelegd in een activiteitenplan. Dit activiteitenplan dient als basis voor het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit bij de provincie. Als deze vergunning niet is verleend kan XL Businesspark 2 niet worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling streven we bovendien naar het behalen van het duurzaamheidscertificaat BREEAM ‘excellent’. Om dit te behalen moet er meer natuur terugkomen dan er verdwijnt.

Samen met het waterschap is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Een belangrijke doelstelling is het kunnen bergen van een bui 150 mm (die valt in een uur) binnen het plangebied. In het waterhuishoudingsplan is dit verder uitgewerkt. Het water vanuit XL Businesspark 2 zal gedeeltelijk naar De Doorbraak worden afgevoerd. Een randvoorwaarde voor dit water is dat de

kwaliteit van dit water even goed of beter is dat het water waarnaar het wordt afgevoerd. Het waterschap zal dit monitoren. Aan De Doorbraak zelf zijn geen aanpassingen nodig.

Kosten die voorkomen uit de realisatie van XL Businesspark 2 en die een effect hebben op locaties buiten XL Businesspark 2 zijn meegenomen in de kostenverhaal. Voor De Doorbraak is dit echter niet aan de orde. Er zijn immers geen aanpassingen nodig.

Vastgoedspeculatie en vertekend beeld van de vraag
Een aanzienlijk deel van XL1 is ontwikkeld door investeerders wat een reëel risico op vastgoedspeculatie aantoont. Dit geeft een vertekend beeld van de vraag naar bedrijventerreinen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor leegstand en plaatst een zware financiële verantwoordelijkheid op de gemeenschap, terwijl het economische voordeel naar de externe speculant vloeit.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een profilering van 75% door technologie gedreven maakindustrie en 25% regionaal ondersteunende logistiek. Bij de eerste categorie is het bouwen voor de eindgebruiker uitgangspunt. Het is juist dat op XL Businesspark 1 een groot aantal gebouwen zijn ontwikkeld door investeerders. Dat dit leidt tot leegstand is onjuist. De investeringsmaatschappijen zijn erop gebrand om hun gebouwen op de juiste manier in te vullen. De financiële verantwoordelijkheid ligt ook bij hen en kan niet worden afgewenteld op de gemeente.

Onvoldoende democratische transparantie, gebrekkige informatievoorziening en zorgen over netwerkcorruptie
De informatievoorziening rondom XL2 is jarenlang ontoereikend geweest. Essentiele informatie over kosten, risico's en impact is onvoldoende gedeeld, wat bij omwonenden zorgt voor een groeiend wanttrouwen. Ook zijn er zorgen over netwerkcorruptie en de lobby vanuit bedrijven, wat een negatieve invloed heeft op objectieve besluitvorming. Participatie is niet enkel een paar informatieavonden beleggen en dan communiceren dat we het samen doen.

Reactie
Vanaf 2021 tot op heden in er intensief overlegd met de stakeholders, waaronder de omgeving, De mensen zijn steeds uitputtend geïnformeerd en zijn altijd in staat geweest om de gemeente ook individueel te benaderen. Daar waar gewenst zijn ook individuele gesprekken gevoerd. In het beeld van een onvoldoende informatievoorzieningen herkent de gemeente zich niet. Dat geldt ook voor de zorgen over netwerkcorruptie en een lobby vanuit bedrijven.

Druk op leefbaarheid en falend beleid
XL2 heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid van omwonenden, maar ook voor de kernen en de stad Almelo. Daarnaast zijn er zorgen over de bewoners en bedrijven die moeten wijken. Er is schaarste aan woonruimte en gebrek aan beschikbare bouwgronden. Een passende en tijdige herhuisvesting lijkt nagenoeg onmogelijk.

Reactie
De ontwikkeling van het XL Businesspark 2 heeft een grote impact op de omgeving, zowel voor de mensen die moeten wijken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als voor de bewoners van de directe omgeving. Voor beide groepen zullen oplossingen moeten worden gezocht. Met de werkgroep Wijkers, onderdeel van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, is regelmatig overleg. Daarnaast is voor de wijkers bij de gemeente een contactpersoon aangewezen, die kan worden benaderd. Op dit moment zijn er echter voor de wijkers nog geen alternatieven

voorhanden. Het is echter duidelijk dat voor de wijkers te zijner tijd een goede oplossing moet worden gevonden.

15 MTS Haarhuis

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 14. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

16 Bewoners Iemenkampsweg 4

28 oktober 2024

Aantasting woon-en leefgenot
Het is nu rustig en stil en kijken uit op een mooie landelijke omgeving in Ypelo en het buitengebied in Bornerbroek. Dit wordt afgenomen.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. Samengevat worden in ieder geval de volgende maatregelen getroffen:

- Het plangebied wordt voorzien van een afschermende groenzone van minimaal 40 meter breed, waarin een beplante wal is opgenomen van 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- Gebouwen worden met de achterzijde naar de omgeving geplaatst. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loadingdocks te beperken tot de zijkanten of voorkanten van gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De hoogte van de gebouwen langs de randen blijft beperkt tot maximaal 15 meter. In het centrum van de planlocatie is de hoogte maximaal 18 en alleen direct langs het Twentekanaal is de hoogte maximaal 30 meter. Een neveneffect van deze laatste hoogte is dat de licht- en geluidshinder van de overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van woon- en leefgenot zo veel als mogelijk voorkomen en wordt de omgeving visueel goed afgeschermd.

Afname waarde woning
De waarde van de woning zal sterk dalen. Dit kan niet met planschade afgedekt worden

Reactie
De ontwikkeling van de waarde van een woning in de toekomst kan niet worden voorspeld. Te zijner tijd zal moeten bekeken wat de realisatie van XL Businesspark 2 voor de waarde van de woning betekent. Voor het verhalen van een eventuele waardedaling staat dan een procedure

nadeelcompensatie (voorheen planschade) open. Deze procedure eindigt in een realistische inschatting van de waardedaling van de woning.

Agrarische sector wordt opgedoekt
Het is maar de vraag in hoeverre de agrarische bedrijven door kunnen als ze een deel van hun gronden moeten verkopen. Er zal veel landbouwgrond worden omgezet naar industrieterrein. Hierdoor zal de opname van CO2 door graslanden sterk afnemen.

Reactie
De agrarische bedrijven direct rond het plangebied zullen voor de gronden binnen het plangebied vervangende gronden moeten zoeken. In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is is dit een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren.

De opname van CO2 door graslanden zal afnemen, maar de ontwikkeling van groen op het terrein zal die grotendeels compenseren.

Aanleg nieuwe brug
Voor de aanleg van de brug en het ophogen van gronden mogen geen transporten plaatsvinden door het achterland.

Reactie
Afhankelijk van de fasering van de uitvoering, zal gebruik gemaakt moeten worden van bestaande wegen aan de westzijde van de zijtak Twentekanaal.
Ervanuit gaande dat de brug als eerste aangelegd zal worden, zal voor de realisatie van de brug gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande weg, de Breesegge.

Aanleg bufferstrook
Deze strook van 40 meter en een grondwal van 2,5 meter hoog moet worden aangelegd, voor de start van de aanleg- en bouwfase van het bedrijventerrein. Hierdoor wordt de overlast beperkt en kunnen de bomen en struiken alvast groeien.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Minimaal 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistieke bedrijven
Het is maar de vraag of dit werkelijk gaat gebeuren. Economische omstandigheden kunnen aanleiding geven om hiervan af te wijken, waardoor alsnog ‘dozen’ worden gerealiseerd.

Reactie
De gekozen profilering is het resultaat van nader onderzoek uitgevoerd door BCI (Buck Consultants International) en intensieve discussie met de andere 13 gemeenten en de provincie. De profilering sluit aan de op de behoefte vanuit Almelo én de regio en is ook vastgelegd in de gemaakte programmeringsafspraken. De 14 Twente gemeenten en de provincie staat achter het plan. De verdeling 75%/ 25% blijft ook in stand. De gemeente en de regio wijken hier niet vanaf.

Tekort aan werknemers
Er is nu een groot tekort aan werknemers. Deze moeten van verder weg aangetrokken moeten worden. Dit is onwenselijk door meer verkeersbewegingen en hoger woningtekort. Ook zal er een toename van arbeidsmigranten zijn en problemen geven tot huisvesting.

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers

Waterberging
Bij een droog jaar valt er weinig te bergen. Er mag geen grondwater worden onttrokken aan de omgeving. Dit geldt ook voor Vitens m.b.t. grondwaterstanden. Wie controleert de kwaliteit van het af te voeren water naar de Doorbraak bij extreme neerslag?

Reactie
De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Aandacht voor de waterkwaliteit van het afstromend water is daarom erg belangrijk. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterkwaliteit goed moet worden gemonitord. Daarnaast worden er ook vanuit BREEAM eisen gesteld aan de waarborging van een goede waterkwaliteit.

Een 0-meting wordt uitgevoerd om de huidige waterkwaliteit vast te stellen, gevolgd door regelmatige monitoring, aan de hand van een monitoringsplan. Dit om de effectiviteit van de maatregelen te verifiëren en ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechtert.
Met een monitoring kan het Waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden en het waterpeil langs De Doorbraak wordt bewaakt.

17 Holterman Holding B.V.

28 oktober 2024

Impact op het gebied
In het plangebied wonen en/of werken 19 huishoudens. Er is sprake van een sterke sociale samenhang en noaberschap. Hoe wordt er omgegaan met de huidige eigenaren en bewoners die moeten wijken? Hier is geen onderzoek naar gedaan. Er zijn geen alternatieve vervangende gronden beschikbaar. Door de stikstofproblematiek is het herhuisvesten van bedrijven bijna onmogelijk. Er is een beperkt aanbod, mede door de opkoopregelingen van de overheid. Hierdoor

is er sprake van onverantwoorde risico (financieel en vergunningen) voor de eigenaren, zowel voor bedrijven als voor particulieren. Daarbij kan de marktwaarde op twee manieren worden berekend. De gemeente wijkt af van de Wvg-methode door een marktwaarde op basis van de huidige bestemming met een nabetaling als het doorgaat.

Reactie
Over dit thema is al regelmatig overleg gevoerd met de werkgroep 'wijkers' van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek', zowel ambtelijk als bestuurlijk. Door hen zijn ook de resultaten gedeeld van een enquête van eisen en wensen die de wijkers stellen aan hervestiging. Het overleg heeft nog niet geleid tot concrete oplossingsrichtingen. Van belang is wel om te melden dat er een gebiedsvisie Bornerbroek wordt opgesteld waarin het onderwerp van de verplaatsing van mensen uit het gebied wordt meegewogen. Daarnaast is binnen de gemeente een contactpersoon aangewezen voor de wijkers, zodat relevante informatie kan worden gedeeld.

In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is is de verplaatsing van bedrijven een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren. Op het moment dat het omgevingsplan wordt vastgesteld vervalt de wijze waarop tot nu toe de waardebepaling is gedaan en zal eerder worden gekeken naar de werkelijke waarde.

<u>Financiële haalbaarheid</u>
Een sluitende begroting kan alleen bij een GREX met een uitgifteprijs van 212 euro/m2. Dit is aan de bovenkant van de markt volgens Stec. Daarnaast zijn er nog meer onzekerheden en aannames in de GREX. Dit geldt ook voor de renterisico's. Daarnaast zal de provincie Overijssel niet participeren en er is geen zekerheid over andere gemeenten. Kan Almelo deze ontwikkeling wel zelf dragen?

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is

In de kostenverhaalsberekening wordt rekening gehouden met kosten-, opbrengstenstijgingen en rente. Vanwege het regionale karakter van het bedrijventerrein wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen risico's mogelijk gedeeld worden.

18 Bewoners Weefgetouw

28 oktober 2024

<u>Het landschap in de wijde omgeving wordt sterk aangetast</u>
Reactie
Het huidige landschap van de planlocatie is landschappelijk niet bijzonder waardevol, vergeleken met andere delen van Twente. De kern van plangebied kwalificeert op de provinciale kaart wel als maten- en flierenlandschap, maar heeft feitelijk nooit die kwaliteiten bezeten. In de eerste helft van de vorige eeuw is in één keer de 'sprong' gemaakt van het broeklandschap naar ontginningslandschap en na de daaropvolgende ontwikkelingen zoals de schaalvergroting, de aanleg van het Twentekanaal en de A35 resteert er een rationeel landbouwlandschap waarin (nog

steeds) weinig landschappelijke kwaliteiten te herkennen zijn. De kwaliteiten vinden we aan de randen, grotendeels buiten het plangebied.

Om aan te sluiten op de omgeving is er veel zorg en aandacht besteed aan de inrichting van de groenzone langs de rand van het bedrijventerrein. Deze is minimaal 40 meter breed en op veel plekken breder. De inrichting is bepaald in overleg met de omgeving. De groenzone zorgt voor een goede verweving met het landschap en voor een groene afscherming van het plangebied. Op die manier wordt mogelijke overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt.

<u>De recreatiefunctie in de omgeving gaat sterkt achteruit</u>
Reactie
De recreatieve functie van het huidige gebied is beperkt. De recreatie lijkt zich niet te beperken tot fietsen en wandelen, waarbij voor dat laatste vooral kan in en rond De Doorbraak. Deze laatste mogelijkheid blijft bestaan. In de groenzone zal een wandelpad worden aangelegd. Dit pad kan zowel door de omgeving als door werknemers worden gebruikt. De exacte positie van het pad zal in overleg met de omgeving worden bepaald. Dit is ook geborgd in het omgevingsplan. Voor fietsers blijft het mogelijk om het gebied op een veilige manier te doorkruisen om de omgeving te verkennen.

<u>Het verkeer in Almelo en omgeving zal toenemen en leiden tot geluidsoverlast en aantast luchtkwaliteit.</u>
Reactie
In de uitgevoerde milieustudies is ook gekeken naar deze milieuaspecten. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd waarin ook is gekeken naar de geluidsgevolgen tgv het wegverkeer. Daarnaast heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit (adviesbureau De Haan) Geconcludeerd is in dit luchtkwaliteitsonderzoek dat, ook na de realisatie van het XL Businesspark 2, de optredende waarden ruimschoots onder de richtwaarden blijven.
Voor geluid zullen in de planregels zodanige normen worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

<u>De kans op een calamiteit met aantasting van de waterkwaliteit (de Doorbraak) neemt toe</u>
Reactie
De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Aandacht voor de waterkwaliteit van het afstromend water is daarom erg belangrijk. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterkwaliteit goed moet worden gemonitord. Daarnaast worden er ook vanuit BREEAM eisen gesteld aan de waarborging van een goede waterkwaliteit.

Een 0-meting wordt uitgevoerd om de huidige waterkwaliteit vast te stellen, gevolgd door regelmatige monitoring, aan de hand van een monitoringsplan. Dit om de effectiviteit van de maatregelen te verifiëren en ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechtert.
Met een monitoring kan het waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden en het waterpeil langs De Doorbraak wordt bewaakt.

<u>De stikstofproblematiek wordt vergroot. Ook wordt de agrarische sector ongelijk behandeld.</u>
Reactie
Wij hebben Aerius berekeningen (stikstofberekeningen) laten uitvoeren voor verschillende fasen; het bouwrijp maken, de aanleg van de brug en het in gebruik zijn van het bedrijvenpark. Voor al deze fasen blijkt dat de uitstoot van stikstof minder is dan bij het huidig gebruik. Dit is verklaarbaar. In de huidige situatie is er sprake van bemesting en zijn er agrarische bedrijven

gevestigd. In de toekomstige situatie is er ook sprake zijn van stikstof emissies maar deze zal minder zijn dan in de huidige situatie.

Door de ligging zal bij een grote brand een aanzienlijke depositie van giftige stoffen in Almelo kunnen plaatsvinden

Reactie

Brand is een onvoorziene situatie. Waar niet op voorhand vanuit kan worden gegaan. Wel zullen brandpreventieve maatregelen worden opgenomen in de onderliggende vergunningen om de risico's op een brand en de restgevolgen van een eventuele brand te beperken. Risicobedrijven zijn niet bij recht toegestaan. Door deze risicobedrijven niet toe te staan zullen de deposities bij een mogelijke brand gelijk zijn aan andere reguliere branden.

Er is geuroverlast mogelijk door ongewenste industrie, die op basis van het omgevingsplan niet is tegen te houden

Reactie

In de planregels zijn voorwaarden gesteld welke bedrijven zijn toegestaan. Binnen de toegestane categorieën zijn geen bedrijfstypologieën toegestaan met een relevante geuremissie. Dit neemt niet weg dat er sprake kan zijn van bedrijfsactiviteiten met een (beperkte) geuremissie. Denk hierbij aan verlijming van producten. In de planregels zijn voorschriften opgenomen die de emissie van geur reguleren. Op verzoek van de Commissie mer hebben wij geur nader beschouwd en een aanvullend onderzoek laten uitvoeren door adviesbureau De Haan. Uit dit onderzoek blijkt dat in het onwaarschijnlijke geval dat op elk kavel sprake is van een geuremissie nog steeds kan worden voldaan aan de te stellen geurnormering.

Uitbreiding niet nodig

De vruchtbaarheid van vrouwen is laag. Ook neemt de vergrijzing toe. Uitbreiding van bedrijventerrein is hierom niet nodig.

Reactie

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de woningbouwopgave waar Almelo en Twente voor staan. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen. Ondanks de vergrijzing zal dus de behoefte aan arbeidsplaatsen toenemen.

XL2 gaat ten koste van andere sectoren waar arbeidskrachten meer nodig zijn, zoals de gezondheidszorg

Reactie

Almelo en Twente willen bijdragen aan Twente als groene, technologische topregio en zullen in de nabije toekomst zoeken naar mensen die willen werken in deze sector. Dit is een specifieke vraag die niet koste behoeft te gaan van andere sectoren.
Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarnaast voor bedrijven ook nu al uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastuctuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden

Gemeente heeft maar beperkt macht over de toegestane bedrijven, waardoor onvoorziene milieuproblemen kunnen optreden

Reactie

Op basis van geldende milieuwetgeving en milieuvergunningen kan het bevoegd gezag optreden.

Het plan is te sterk gericht op economische groei en houdt te weinig rekening met welzijn van de bevolking van Almelo en andere gemeenten.
Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat en krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Een gemiddelde Tukker wil niet in een omgeving als de Randstad wonen
Reactie
Zie ook vorige antwoord. XL Businesspark 2 draag bij aan het behoud van welvaart en welzijn van Almelo en Twente, en daarmee aan de kwaliteit van leven in Almelo en Twente. XL Businesspark 2 is slechts een klein onderdeel van de ruimtelijke opgaven vastgelegd in de Regionale Omwikkel Strategie. De vergelijking met de Randstad gaat niet op.

Er is veel energie nodig. Heel Overijssel mag niet vol worden gebouwd met zonnecollectoren en windmolens
Reactie
Zie de reactie onder 2. over energie. Het XL Businesspark 2 kan op jaarbasis in haar eigen energiebehoefte voorzien. Wat de primaire bron is van de energielevering is overigens een vrije markt thema.

Een groot deel van de bevolking wil geen bedrijventerrein. Er is vooral geluisterd naar ondernemers en aandeelhouders. Er is geen sprake van een democratisch proces.
Reactie
Zie ook eerdere antwoorden. De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling van de planvorming. De plannen volgen het normale proces van bestuurlijke besluitvorming en als zodanig is de besluitvorming democratisch gewaarborgd.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan daarnaast, zoals eerder vermeld, niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.

Het plan komt niet overeen met de afspraken van de klimaattop in 2022.
Reactie
Wij streven naar een BREEAM excellent bedrijvenpark. Daarmee wordt maximale inspanning geleverd in de verduurzaming en klimaatdoelstelling.

19 Landschap Overijssel

28 oktober 2024

Verdozing
Rondleidingen in het landschap zijn niet meer interessant door het uitzicht op de verdozing, waarbij sprake is van verlies aan natuur- en landschapswaarde.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. Samengevat worden in ieder geval de volgende maatregelen getroffen:

- Het plangebied wordt voorzien van een afschermende groenzone van minimaal 40 meter breed, waarin een beplante wal is opgenomen van 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- Gebouwen worden met de achterzijde naar de omgeving geplaatst. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loadingdocks te beperken tot de zijkanten of voorkanten van gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De hoogte van de gebouwen langs de randen blijft beperkt tot maximaal 15 meter. In het centrum van de planlocatie is de hoogte maximaal 18 en alleen direct langs het Twentekanaal is de hoogte maximaal 30 meter. Een neveneffect van deze laatste hoogte is dat de licht- en geluidshinder van de overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van landschappelijk kwaliteit zo veel als mogelijk voorkomen. Het inrichtingsplan is met Landschap Overijssel besproken en daar waar zinvol aangepast. De landschapszone is langs De Doorbraak is breder dan 40 meter en kan bijdragen aan de kwaliteit van De Doorbraak. Bij de daadwerkelijke realisatie van de groenzone heeft Landschap Overijssel krijgt Landschap Overijssel een adviserende rol. Dit is geborgd in de regels van het omgevingsplan.

Rondleidingen blijven daarmee in de toekomst ook nog interessant.

Ontsluiting
In het omgevingsplan borgen dat aan de zuidzijde geen weg meer aanwezig is, als ook geen parkeerplaatsen en loadingdocks, zoals in het voorgaande plan. Ook dient de zomerdijk niet als sluiproute te worden gebruikt.

Reactie

Zie antwoord hierboven. De Zomerdijk kan niet als sluiproute worden gebruikt. De weg zal met een paal worden afgesloten die alleen via een selectief uit te geven transponder kan worden bediend. Verkeer vanaf XL Businesspark 2, met uitzondering van fietsverkeer, kan via de Zomerdijk het plangebied niet verlaten.

Borging zuidrand bouwvlak
De landschapszone aan de zuidzijde dient goed geborgd te worden in het plan. Dit is niet eenvoudig te herleiden in het omgevingsplan. Er wordt verzocht om dit te verduidelijken. Ook wordt verzocht om bedrijven de tussenzone te versterken door groen en zo duurzaam mogelijk in te vullen.

Reactie
De inrichting van de landschapszone is geborgd via het inrichtingsplan dat als bijlage 6 bij regels is gevoegd en is gekoppeld aan de beoordelingsregels. Daarmee is de landschapszone afdoende geborgd. Het inrichtingsplan is opgesteld in overleg met Landschap Overijssel en bij de daadwerkelijke realisatie heeft Landschap Overijssel een adviserende. Het groen op het bedrijventerrein is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd en ook is gekoppeld via de beoordelingsregels.

Verlichting
In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat reclameverlichting enkel aan de voorzijde mag worden gesitueerd. Daarbij zijn de uitgangspunten geborgd in artikel 49. De lichtsterkte moet echter niet alleen gelden tav de woningen, maar ook voor de landschapszone.

Reactie
In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat ‘signing en reclame-uitingen integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht’. Er is dan ook geen sprake van reclameverlichting naar de landschapszone.

Wandelpad
Het wandelpad in de landschapszone mag alleen gebruikt worden voor extensieve recreatie. Ook dient het wandelpad zo dicht mogelijk naast gebouwen te worden gesitueerd, zodat men niet in het volle zicht lopen in de zone.

Reactie
Het wandelpad zal enerzijds worden aangelegd ten behoeve van de omgeving om gebruik van te maken en anderzijds ook voor werknemers die een buiten een rondje willen wandelen en een frisse neus willen halen. De exacte locatie zal in overleg met de omgeving worden bepaald. De ene keer zal dit pad dichter op het landschap worden gepositioneerd en de andere keer dichter bij de nieuwe bedrijven.

Sortiment beplanting
In het landschappelijk inpassingsplan wordt de Witte els genoemd. Dit is geen inheemse soort en is niet toegestaan. In plaats daarvan kan de Zwarte els worden toegepast. Daarnaast wordt verzocht bomen toe te passen die zich snel verspreiden, zoals de Esdoorn en de Ratelpopulier.

Reactie
Het uitwerken van het beplantingsplan vindt in een vervolgstadium plaats. Daarbij wordt er rekening gehouden met wensen van diverse stakeholders. Het gebruik van inheems assortiment is uitgangspunt, maar specifieke eisen kunnen leiden tot het gebruik van niet-inheemse soorten. Zo zal in de openbare ruimte ook een plek worden gemaakt voor een voedselbos. Voor een

voedselbos worden ook vaak niet-inheemse soorten gebruikt, terwijl deze wel bijdragen aan de (bio-)diversiteit. Daarnaast kan het voor de omgeving van belang zijn om snelgroeiende soorten te benutten, die zorgen voor een snelle afscherming en als wijkers kunnen worden benut. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld Italiaanse Populier. Dit is geen inheemse soort, maar is wel een soort die past in het Nederlandse landschap. Tot slot moet worden vermeld dat voordat met de daadwerkelijke inrichting wordt begonnen diverse organisaties, waaronder het Landschap Overijssel, om advies worden gevraagd. Dit is als adviesverplichting in de regels van het omgevingsplan opgenomen.

Fasering
Er wordt verzocht de aanleg van het landschappelijke plan en de compensatiemaatregelen te plannen direct aan het begin van de uitvoering. Hierdoor ontstaat direct natuurwinst en heeft de beplanting tijd om te ontwikkelen.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

20 Maatschap Timmerhuis-Krabben

28 oktober 2024

Feitelijke situatie
De maatschap is een STER-locatie dat nog een bouwblok heeft om te kunnen groeien. Met het bedrijventerrein worden mogelijkheden voor uitbreiding zeer beperkt, ook nu al in de bedrijfsvoering. Door de beperkte afstand tot het plangebied zijn er negatieve gevolgen. Daarnaast is er 13 hectare grond in het plangebied wat bij de bedrijfsvoering hoort. Doordat er meerdere bedrijven en woningen moeten wijken, zullen naar verwachting de gronden die mogelijk beschikbaar komen in de directe omgeving zeer gewild zijn. Hierdoor worden de kansen voor nieuwe aankopen kleiner en heeft dit gevolgen voor de bedrijfsvoering.

Reactie
De agrarische bedrijven direct rond het plangebied zullen voor de gronden binnen het plangebied vervangende gronden moeten zoeken. In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is, is dit een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren.

Ontbreken belangafweging
Het bedrijfsbelang sneeuwt onder. Er wordt niet voorzien om vervangende landbouwgrond aan te bieden, juist omdat het een STER-locatie is met uitbreidingsmogelijkheden (intensieve veehouderij).

Reactie
Zie hierboven.

Milieu/geurcirkels

Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de positie van de maatschap ten opzichte van het plangebied. De effecten van de nieuwe bestemming op de maatschap met een grote varkenstak ontbreken. Zoals een uitputtende geurberekening en de in acht te houden afstanden. Uit eigen berekening ontstaat een geur overbelaste situatie op verblijfsgebieden binnen het plangebied. De bijbehorende cirkels kloppen niet.

Reactie

Met het ingaan van de omgevingswet worden bedrijfsgebouwen niet meer als geurgevoelig beschouwd. Wel zijn door ons geurberekeningen uitgevoerd op basis van de bestaande rechten van Keursweg 2. Op het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark is aan de rand van bedrijfsgebouwen een geurdepositie van minder dan 14G.E te verwachten. Dit vinden wij aanvaardbaar voor een bedrijventerrein. Gezien de omvang van de kavels (meer dan 3 ha) is het voor ondernemers mogelijk, indien zij dit zelf wensen, kantoorfuncties te realiseren op een grotere afstand van de agrariër.

Bereikbaarheid bedrijf

In de MER is de bereikbaarheid van het omliggende gebied niet meegenomen als beoordelingscriteria. De planvorming heeft echter grote gevolgen voor de bedrijfsvoering, zoals een directe verbinding tussen de Keursweg 2 en 2a, mede door De Doorbraak. Door het vervallen van diverse wegen is er sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid van het bedrijf, maar ook voor hulpdiensten.

Reactie

In de planvorming is maximaal rekening gehouden met behoud van de bereikbaarheid van bedrijven en van gronden. Om sluipverkeer te voorkomen worden de bestaande wegen naar de omgeving voor (auto-)verkeer afgesloten met paal die te bedienen is met een transponder. De transponder zal voor een beperkt aantal mensen beschikbaar zijn, maar in ieder geval voor de Veiligheidsregio. Daarnaast wordt een aparte weg aangelegd langs het Twentekanaal waar bestemmingsverkeer (waaronder landbouwverkeer) gebruik van kan maken. Deze weg zal niet worden afgesloten met palen.

Bereikbaarheid omliggende gronden

Alle huidige verbindingswegen met het plangebied dienen beschikbaar te blijven voor landbouwverkeer.

Reactie

Alle wegen worden, zoals hierboven aangegeven, afgesloten met een paal die te bedienen is met een transponder. De uitgifte van deze transponders zal in direct overleg met de omgeving worden bepaald.

Spuitzone
Er dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast en de toe te voegen gevoelige functie. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie
Er liggen geen gevoelige functie binnen een afstand van 50 meter vanaf de rand van het plangebied. Nader onderzoek is dus niet nodig.

21 Bewoners Keursweg

28 oktober 2024

Gevolgen voor woongenot
De leefomgeving op korte afstand veranderd dusdanig dat er niet meer gewoond kan worden. Mag op deze afstand van de woning wel een bedrijventerrein worden gerealiseerd?

Reactie
Zie hiervoor de reacties onder 13.

Financiële compensatie
Er is geen budget opgenomen voor planschade en woningen op een te korte afstand worden niet uitgekocht. Er is geen financiële compensatie voor de blijvers.

Reactie
De ontwikkeling van de waarde van een woning in de toekomst kan niet worden voorspeld. Te zijner tijd zal moeten worden bekeken wat de realisatie van XL Businesspark 2 voor de waarde van de woning betekent. Voor het verhalen van een eventuele waardedaling staat dan een procedure nadeelcompensatie (voorheen planschade) open. Deze procedure eindigt in een realistische inschatting van de waardedaling van de woning. Dit bedrag zal na het bereiken van overeenstemming of na een gerechtelijke uitspraak worden uitgekeerd.

In het kostenverhaal is voor nadeelcompensatie een post opgenomen conform de uitkomst van de nadeelcompensatie inventarisatie welke door een extern bureau is uitgevoerd.

Grondwal
De grondwal met groen wordt als ‘beschutting’ gerealiseerd, maar staat niet in verhouding tot de bebouwing. Er blijft zicht op de gebouwen.

Reactie
Rondom XL Businesspark 2 wordt een groenzone van minimaal 40 meter breed aangelegd. In de groenzone wordt een groenwal opgenomen van 2,5 meter hoog. Met deze wal wordt het zicht op de begane grond en op koplampen van auto’s weggenomen. Door de wal te beplanten worden gebouwen op termijn aan het zicht onttrokken, daarbij geholpen door de beplanting in de rest van groenzone. Een extra optie om XL Businesspark 2 aan het zicht te onttrekken is het

aanbrengen van beplanting op gronden van derden (particuliere gronden). Als deze beplanting goed wordt geplaatst, in overleg met de betrokkene(n), kan dit zeer effectief zijn.

De aanleg van een wal hoger dan 2,5 meter wordt afgeraden. Als de wal hoger wordt is de kans dat de beplanting aanslaat kleiner.

22 Grondverzetbedrijf Oosterveld bv

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 17. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

23 Maatschap Stamsnijder

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 17. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

24 Gemeente Wierden

28 oktober 2024

<u>Verkeersontsluiting</u>
Bij een blokkade of onderhoud van de brug dient voorkomen te worden dat sluipverkeer richting Ypelo of Enter plaatsvindt. Dit is onvoldoende geborgd. Voor de calamiteitenroutes worden fysieke maatregelen getroffen, zoals een beweegbare paal met een transponder. Deze zijn echter storingsgevoelig. Men vraagt een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtwagens en veilig voor fietsgebruik.

Reactie
Bij een blokkade of onderhoud van de brug zal het verkeer niet richting Ypelo of Enter worden geleid. Dit zal alleen gebeuren bij calamiteiten zoals brand. Het treffen van een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtwagens is niet mogelijk, omdat hiermee ook hulpdiensten worden belemmerd.

<u>Calamiteitenafslag</u>
De calamiteitenafslag vanaf de A35 valt buiten de scope van het omgevingsplan/MER. Hierdoor is deze niet gewaarborgd. Dit heeft effect op de opkomsttijden van de hulpdiensten.

Reactie
De calamiteitenafslag valt buiten de contouren van het plangebied, maar kan binnen de geldende bestemming al worden gerealiseerd. Met de Veiligheidsregio Twente zijn duidelijke afspraken gemaakt over de aanleg van de calamiteitenafslag, in de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanleg en in de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en Rijkswaterstaat is de realisatie van de calamiteitenafslag (op gronden van RWS) ook vastgelegd. Daarmee is de aanleg van de calamiteitenafslag voldoende geborgd.

<u>Goede landschappelijke inpassing/ruimtelijke inpassing</u>

Men vraagt om de groene buffer voorafgaand aan de aanleg en inrichting van het bedrijventerrein aan te leggen. Men wil niet 10-15 jaar zicht hebben op de werkzaamheden van de aanleg- en bouwfase, mede afhankelijk van de verwerving van gronden.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Lichthinder
Men vreest lichthinder en vraagt om een lichthinderonderzoek uit te voeren en maatregelen op te nemen in het omgevingsplan.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 19. Verlichting.

Toegestane bedrijfsactiviteiten
De toegestane bedrijfsactiviteiten doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met het profiel uit de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente. Ook wordt gevraagd na te denken over de herverkavelingsmogelijkheden na afname, opdat het grootschalige karakter van het terrein niet ter discussie komt te staan.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 2.

25 Eenmanszaak Schuttenbeld-Davis

28 oktober 2024

Feiten en omstandigheden
De banken zullen geen leningen of hypotheken meer verstrekken nu duidelijk is dat het agrarische bedrijf moet wijken. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering direct belemmerd, aangezien geen investeringen meer gedaan kunnen worden. Ook de exploitatie van de bestaande maatschap elders (gezien de samenstelling en wijze van uitvoering van de bedrijfsvoering) belemmert een verplaatsing, door de wet- en regelgeving (stikstof, water, NNN, mest, etc.)

Reactie
U geeft aan over de nieuwste technologieën en over uitstekende panden te beschikken. Gezien de positie in het plangebied is het mogelijk dat u nog een langere tijd de agrarische activiteiten kunt voortzetten. In dat geval kan het verstrekken van een lening of hypotheek geen beperking zijn. Een alternatief is om na vaststelling van het omgevingsplan contact op te nemen met de gemeente voor het bekijken van een mogelijk traject van aankoop.

Alternatieve planinitiatieven

Het alternatief Wendelgoor Oost scoort beter in de locatiestudie en had nader onderzocht moeten worden. Het is onduidelijk welke integrale afweging heeft plaatsgevonden om voor de onderhavige locatie te kiezen.

Reactie
Het besluit voor de keuze van de locatie is door het college op 23 januari 2024 genomen op basis van een integrale afweging. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken. De locatiekeuze is op verzoek van de Commissie mer nog nader gemotiveerd. De nadere motivatie is als bijlage 3 bij de MER gevoegd. De Commissie mer geeft in haar advies aan dat er een goede, nadere onderbouwing is gegeven van de locatiekeuze. Aan de locatie en aan de locatiekeuze wordt door Commissie mer niet getwijfeld.

Bereikbaarheid gronden
De gronden aan de andere zijde van de Hoeselerdijk-brug zijn niet meer goed te bereiken, wat een belemmering is voor de bedrijfsvoering.

Reactie
De Hoeselderdijkbrug blijft bestaan tot de nieuwe brug is gerealiseerd. De toegankelijkheid van de brug wordt dus niet belemmerd en daarmee de toegang tot de gronden aan de andere kant van de brug ook niet. De bedrijfsvoering zal dus niet worden belemmerd.

Financiële haalbaarheid
Er wordt uitgegaan van veel hogere grondopbrengsten dan bij XL1. Er heeft geen interne bezichtiging plaatsgevonden van de te verwerven panden. Er is sprake van een vertekend beeld van de kosten van het realiseren van het bedrijvenpark en de inbrengwaarden. De grondprijzen zijn te laag ingeschat en de inbrengwaarden. Er is geen rekening gehouden met het feit dat de nieuwste technologieën worden gebruikt en de panden in uitstekende staat verkeren. Er is ook geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de maatschap (STER-locatie), waarmee een intensieve veehouderij mogelijk is.

Reactie
Bij de geveltaxatie is ervan uitgegaan dat bedrijven grotendeels voldoen aan wet - en regelgeving. Uitgangspunt is een gemiddelde staat en inrichting behorende bij het bouwjaar. Bij (zeer) oude gebouwen is gerekend met uitgevoerde renovaties.

Er is bij de waardering wel rekening gehouden met het feit dat het een STER locatie betreft.

Saldering
Er zijn 5 bedrijven die worden ingezet voor interne saldering. Indien een bedrijf wordt verplaatst zal extern moeten worden gesaldeerd, waardoor elders stikstofrechten moeten worden opgekocht. Als de maatschap niet wordt verplaatst, zullen de bestaande rechten moeten worden opgekocht. Dat maakt de maatschap waardevoller als nu is beschreven. Dit geldt voor meerdere bedrijven in het plangebied, waardoor de financiële uitvoerbaarheid wordt betwijfeld.

Reactie
Bij de verwerving van de agrariërs in het plangebied wordt een taxatie gemaakt van alle rechten van deze agrariër. Er is rekening gehouden met stoppen van de genoemde bedrijven op de aangegeven locaties en daarbij is intern salderen het uitgangspunt. Zie hiervoor de bijlage bij de

motivering over ecologie. Bij verplaatsing hangt het af van de daar aanwezige situatie of er wel of geen sprake is van extern salderen.

26 Bewoners Hoeselderdijk

28 oktober 2024

Wijken
Een nieuwe woon- en bedrijfslocatie is niet te vinden in de naaste omgeving. Wat wordt Almelo er nu beter en mooier van met een nieuw bedrijventerrein? Een fraai stuk buitengebied wordt weggevaagd en er blijft niets over van de bestaande wegenstructuur en andere landschapselementen.

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling en de planvorming.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat op elkaar afstemmen, de krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark 2 zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Na integrale afweging wordt dus gekozen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarbij wordt niet ontkent dat dit ten koste gaat van een deel van het buitengebied van Almelo.

Financiën
De komende 10 jaar wordt ongeveer 200 miljoen uitgegeven aan kosten. Dit kost de eerste 15 jaar tussen 5-10 miljoen euro rente per jaar. De gemeente heeft nu al een tekort van 17 miljoen per jaar en dit wordt nog meer. Dit leidt tot een nieuw financieel debacle.

Reactie
XL Businesspark 2 zorgt voor behoud en de realisatie van in totaal 5000 arbeidsplaatsen (3000 direct en 2000 indirect). Indien Almelo en Twente te weinig investeren in nieuwe bedrijventerreinen zullen bedrijven en werkgelegenheid wegvloeien en zal het voorzieningenniveau verschralen. Er is geen directe financiële relatie tussen mogelijke bezuinigingen en de investeringen voor XL Businesspark 2. Met het behouden en scheppen van

5000 banen draagt XL Businesspark 2 wel direct bij aan het behoud van voorzieningen in Almelo en in Twente.

In de berekening van het kostenverhaal wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Vanwege het regionale karakter van het pan en om risico's te kunnen delen zal voor XL Businesspark 2 worden gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden.

27 Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

29 oktober 2024

<u>Verkeerstoename</u>
Men maakt zich zorgen om een toename van het aantal verkeersintensiteiten op de Ypeloweg en Enterweg. In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat het aantal verkeerintensiteiten op de Ypeloweg verdubbelt door het wegvallen van de huidige wegen in het plangebied. Er wordt verzocht nader te onderbouwen wat de consequenties zijn voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde op het grondgebied van Wierden.

Reactie
De gevolgen voor de verkeersintensiteiten zijn onderzocht met het verkeersmodel. Gekeken is naar verkeersintensiteiten in 2040 met een hoog-economisch scenario. Wij vergelijken de intensiteiten met de autonome situatie in 2040. Met andere woorden hoeveel verkeer er zou zijn in 2040 als XL Businesspark 2 niet zou zijn ontwikkeld.

Ypeloweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

- Ten zuiden van Broezeweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.100 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.400 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Broezeweg en Ypeloschoolweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 2.900 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 340 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Ypeloschoolweg en Leemslagenweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.300 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.800 motorvoertuigen per etmaal)

- Ten noorden van Leemslagenweg
- Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 400 motorvoertuigen per etmaal)

Enterweg:
Wij nemen aan dat u de "Entelerweg" bedoelt, die loopt tussen de Ypeloweg en Bornerbroekseweg.
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

Het verkeer op de Entelerweg neemt naar verwachting toe tot circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 1.300 motorvoertuigen per etmaal).

De conclusie is dat de hoeveelheid verkeer op de Ypeloweg en Entelerweg inderdaad toeneemt. De hoeveelheid verkeer op deze wegen blijft echter onder de wenswaarde voor erftoegangswegen buiten bebouwde kom: 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

Calamiteitentoegangen
Men voorziet een risico in het toestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer. Er wordt gevraagd naar een goed borging van de werking van de toegang bij calamiteiten en voor het toegestane (landbouw)verkeer en verkeerd gebruik (sluipverkeer) uit te sluiten.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden.

Planning aanleg
De aanleg van de brug dient zo snel mogelijk gestart en afgerond te worden i.v.m. overlast. Men vraagt om dit te borgen in het omgevingsplan.

Reactie
In het omgevingsplan zijn de brug en omgeving fase 1a in de realisatie. De realisatie van de brug en omgeving gaat gepaard met een aanleg van een deel van de groenzone. Dit komt voort uit de verplichting eerst natuur te moeten compenseren voordat mag worden gestart met de realisatie van het bedrijventerrein.

Gebied buiten de plangrenzen
Het wegnemen van het zicht op het bedrijventerrein kan worden weggenomen met aanplant van groen. Ook op het grondgebied van de gemeente Wierden. Hierover is in het plan niets opgenomen, maar is wel besproken in de huiskamergesprekken. Er wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Wierden en vervolgens budget hiervoor op te nemen.

Reactie
In de kostenverhaalsberekening is hiervoor een reservering opgenomen. Op het moment dat dit daadwerkelijk aan de orde is zal hiervoor contact worden opgenomen met de betrokkenen en met de gemeente Wierden.

Aanlegfase
Het grondtransport tijdens de aanlegfase zal altijd via de brug plaatsvinden en niet via het achterland. Men verzoekt deze voorwaarde te koppelen bij de omgevingsvergunning.

Reactie
Dit is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar zal bij de randvoorwaarden voor het verlenen van een vergunning voor de realisatie van de brug worden opgenomen.

28 Bewoners Ypeloweg

29 oktober 2024

Natuur
Vanuit Brussel zijn er regels opgelegd dat de natuur niet achteruit mag gaan. Met het maken van een industrieterrein vervalt een heel stuk natuur.

Reactie
Bij de ontwikkeling van het industrieterrein wordt rekening gehouden met deze regelgeving. Hoewel een deel van de natuur plaats moet maken voor het industrieterrein, worden er diverse maatregelen genomen om de ecologische balans te behouden. Wij streven ernaar om de negatieve impact op de natuur te beperken en tegelijkertijd te voldoen aan de Europese regelgeving. Er worden diverse compenserende en mitigerende maatregelen genomen om de negatieve effecten op beschermde soorten te minimaliseren en nieuw leefgebied te creëren.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat er voldoende leefgebied en nestgelegenheid blijft voor de aanwezige flora en fauna, ondanks de aanleg van het industrieterrein. Hierdoor wordt voldaan aan de Europese regelgeving die voorschrijft dat de natuur niet achteruit mag gaan.

De maatregelen moeten ook worden geborgd in een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Voor XL Businesspark 2 wordt gestreefd naar het behalen certificaat BREAAM ‘excellent’. Het behalen van dit certificaat vraagt van de initiatiefnemer, in dit geval de gemeente, om de natuur bovenwettelijk te compenseren. Er zal dus meer natuur terugkomen dan er wordt weggehaald bij de realisatie van XL Businesspark 2.

<u>Bebouwing in de natuur</u>
Het bedrijventerrein van XL1 is lelijk versteend met hoge blokkendozen, omgeven door graslanden, wat bomen en parkeerplekken en lichtvervuiling. De beoogde locatie van XL2 is nu nog een mooi landelijk gebied voor mens en natuur.

Reactie
Bij XL Businesspark 2 wordt veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Daarmee wordt de hinder voor de omgeving geminimaliseerd. Bij de realisatie van XL Businesspark 2 zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan randvoorwaardelijk. Dat betekent dat niet alleen veel aandacht zal worden besteed aan de landschappelijke inpassing, maar dat ook de gebouwen en de terreininrichting bij de gebouwen van een hoge kwaliteit zullen zijn.

<u>Werkgelegenheid</u>
Er is te veel werk voor te weinig mensen.

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.

<u>Milieu</u>
Het effect van het bedrijventerrein op de natuur kan door geen enkele maatregel vervangen worden. De natuur krijgt te maken met uitstoot van de bedrijven en door de aan- en afvoer van materialen.

Reactie
Om in voldoende gronden voor bedrijventerreinen te voorzien wordt het agrarische landschap binnen het plangebied getransformeerd. In de toelichting van het omgevingsplan is uitgebreid ingegaan op de mogelijke emissies naar de natuur. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Belang leefomgeving
De leefomgeving voor mens en dier, kwaliteit van natuur, lucht en water gaan boven nog een bedrijventerrein erbij.

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling van de planvorming.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat en krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark 2 zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Na integrale afweging wordt dus gekozen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarbij wordt niet ontkend dat dit ten koste gaat van een deel van het buitengebied van Almelo.

Gemeente Almelo

Notulen Hoorzitting XL Businesspark 2 op 26 november 2024

Datum:	26 november 2024 van 19.00 uur- 20.30 uur
Locatie:	Raadszaal, Gemeentehuis Almelo
Aanwezig:	Namens de gemeenteraad: Liesbeth ter Haar (voorzitter), Edwin Groenendaal, Max Christen, Jorien Geerdink Projectleider XL Businesspark 2: Harm Post Adviseur Ruimtelijk Ordening: Elbert Jasper
Notulen:	Trea Staal, assistent

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering om 19.00 uur. Zij stelt de aanwezige raadsleden en de medewerkers van de gemeente voor. Vervolgens licht zij de werkwijze van de hoorzitting nader toe. Dit is een hoorzitting namens de gemeente Almelo. De raadsleden zijn aanwezig namens de gemeente. De raadsleden horen de sprekers aan en kunnen vragen stellen. Er zal geen discussie plaatsvinden. Dit volgt tijdens het beeldvormend en het oordeelsvormend beraad.

Er zijn 28 zienswijzen voor deze hoorzitting ingediend. Er hebben zich 8 sprekers aangemeld. De sprekers krijgen de gelegenheid hun zienswijze nader toe te lichten.

2 Toelichting zienswijzen:

Louis Bokdam leest een deel uit de zienswijze voor. Hij vergelijkt het kopen van een te dure woning in een moeilijke markt met weinig zekerheden met de uitvoering van het project XL Businesspark 2. Hij maakt zich zorgen over de risico's voor de (financiën) van de stad Almelo. Zijn indruk is dat het projectplan en de daarbij behorende begroting te rooskleurig zijn ingevuld. Zijn indruk is dat de bewoners van Almelo niet zitten te wachten op XL Businesspark 2 en vraagt de raad om zorgvuldig om te gaan met de uitgaven.

Jorien Geerdink stelt de vraag op welke wijze de gemeente een beter beeld kan krijgen van de wensen van de inwoners van Almelo ten aanzien van XL Businesspark 2.

De heer Bokdam antwoordt dat de heer Veneklaas een enquête heeft uitgeschreven dat in zijn visie een goed beeld weergeeft.

Jorien Geerdink kan zich voorstellen dat de enquête die zich heeft geconcentreerd op Bornerbroek en omgeving ook uitgevoerd zou moeten worden in Almelo, Aadorp en de omliggende kernen om een volledig beeld te verkrijgen.

Dhr. Veneklaas uit Bornerbroek meent dat de raad de voelsprieten goed moet uitzetten. De door hem, in samenwerking met de heer Plantenga, uitgevoerde enquête wijst uit dat 95% van de ondervraagden tegen de komst is van XL Businesspark 2. Vanuit de omgeving is dit percentage zelfs 100%. Twente staat tot zijn spijt op de nominatie van het Rijk voor woningbouw en gaat groeien met 10.000 woningen. Hiervoor is dan ook werkgelegenheid nodig. De vraag is of de groeiprognose in lijn loopt met de beschikbaarheid van banen. VDL heeft panden leegstaan en de vraag is of VDL wel echt gaat bouwen. De blokkendozenmarkt is over een paar jaar verzadigd en de inflatie zal de koopkracht omlaag brengen. Er is geen heldere informatie over bedrijven die geïnteresseerd zijn in XL Businesspark 2. Als er namen genoemd kunnen worden zou dat duidelijkheid verschaffen.
Het is in zijn visie belangrijk om in elk geval ervoor te zorgen dat de oude bomen zoveel mogelijk bewaard blijven.

Edwin Groenendaal geeft aan dat de bomen en groenvoorziening in meerdere zienswijzen wordt aangestipt en vraagt de heer Veneklaas hoe hij de groenvoorziening voor zich ziet.

De heer Veneklaas antwoordt dat er een robuust groen beleid nodig is. Het neerhalen van oude bomen is een groot verlies. Hij maakt zich ook zorgen over het moeten verplaatsen van zijn eigen woonplek, de mogelijkheid voor de eigen kinderen om in de eigen gemeente te wonen, de verkaveling en het herbouwen. Alle factoren bij elkaar zijn zorgwekkend.

Jorien Geerdink stelt vast dat er pijn zal zijn als er sprake is van vertrek. Zij stelt de vraag wat Almelo zou verliezen.
De heer Veneklaas antwoordt dat Almelo een mooi en snel bereikbaar buitengebied verliest waar je met een paar minuten kan fietsen in onaangetast landbouwgebied.

Rob Stokkingreef woont aangrenzend aan het plangebied en maakt zich zorgen over de aanleg. Hoe lang zullen de bouwwerkzaamheden duren. Hoe ziet de verkeersontsluiting eruit. De nieuwe brug zal ellende veroorzaken in Ypelo. Er komt lichthinder van gevellicht binnen en buiten de gebouwen. Ook is er mogelijk sprake van geurvervuiling en luchtvervuiling. Geurvervuiling is onderbelicht en mist in de onderzoeken. De gebouwen worden soms 30 meter hoog. Welke bedrijven komen er in en welk effect hebben die bedrijven op de gezondheid van de omwonenden. Het verkeer op de A35 neemt toe en zal geluidshinder veroorzaken.
Tijdens de bouw zal er sprake zijn van trillingen door werkzaamheden. Wordt de status van de woningen nu opgenomen en zal schade ten gevolge van de bouw vergoed worden?
De heer Stokkingreef is er niet van overtuigd dat de uitbreiding werkgelegenheid geeft aan de bewoners van Almelo.

Jorien Geerdink vraagt of deze inbreng ook is ingebracht tijdens een bewonersavond.
De heer Stokkingreef bevestigt dit. Daar heeft hij ook aangegeven vraagtekens te stellen bij de onderzoeken over werkgelegenheid.

Edwin Groenendaal vraagt welke overlast er wordt verwacht door de bouw van de brug.
De heer Stokkingreef geeft aan dat het licht op en vanaf de brug direct op de huizen schijnt. Verkeersdrukte zorgt voor geluidsoverlast. Met de komst van de brug zal het verkeer zich via Ypelo verplaatsen. Zijn verzoek is om Ypelo als verkeersader buiten beschouwing te laten en een andere oplossing te vinden.

Max Christen merkt op dat er in toelichting op de zienswijze verwezen worden naar een houtvezelbedrijf en vraagt naar de reden hiervoor.
De heer Stokkingreef licht toe dat voor XL Businesspark 1 gekozen is voor de hightech markt. Houtvezel valt daar niet onder als maak. Hij is er niet gerust op dat dit bedrijf dan kan doorschuiven naar XL Businesspark 2. Hij vraagt zich af of recyclingbedrijven een plaats hebben in het voorliggende plan.

Mevrouw Denissen-Visscher geeft een waarschuwing af. XL Businesspark 2 gaat door maar ten koste van wie, waar en waarom. 70 ha is niet nodig en de locatie hoeft niet persé aan het kanaal. Het is een miljoenen verslindend project en dit geld kan Almelo niet missen. Het voorstel wordt aan de burgers opgedrongen. Er is geen goed onderzoek gedaan naar alternatieven. Haar advies is om het advies van de Commissie mer te volgen om kleinere bedrijventerreinen op te zetten met kleinere oppervlaktes. Het risico voor de ontwikkeling van 100% logistiek in plaats van deels logistiek en deels maakbedrijven is groot.

De burgerparticipatie is in haar visie niet goed uitgevoerd. Er zijn bewonersbijeenkomsten geweest maar er is geen sprake van wederzijdse participatie omdat de avonden informatief en eenzijdig waren. Mevrouw Denissen-Visscher stelde de vraag of er planschadevergoeding mogelijk was, daarop is positief geantwoord. Echter de wet is veranderd en nu is er alleen een nadeelcompensatievergoeding mogelijk voor aantoonbaar opgelopen schade. De verkregen informatie ter plaatse was niet correct en daarmee is men niet goed geïnformeerd over de eventuele gevolgen.

Harm Post bevestigt dat de Wet Ruimtelijke Ordening is overgegaan in de Omgevingswet waarin nadeelcompensatie, als vervanger van planschade, is opgenomen. Nadeelcompensatie kan pas worden geclaimd bij de daadwerkelijke realisatie van plannen. Bij planschade kon een claim worden ingediend direct na het onherroepelijk worden van het plan .

Jorien Geerdink vraagt hoe de raad de inwonersparticipatie meer vorm kan geven.
Mevrouw Denissen-Visscher antwoordt dat 27 burgers hebben aangegeven dat het advies van Commissie mer voor kleinere bedrijfsterreinen aan de raad is voorgelegd, maar daarop is geen antwoord ontvangen. Als het plan om een groot bedrijventerrein als XL Businesspark 2 te vestigen al een uitgemaakte zaak is, dan is er geen sprake van een mogelijkheid tot wederzijdse burgerparticipatie.

Max Christen stelt dat er gesproken is over schaalgrootte. Over de grootte heeft de raad gesproken in het kader van een behoefteraming mede opgesteld door deskundigen.

Mevrouw Denissen-Visscher vraagt zich af waarom Wendelgoor niet in beeld is als geschikte locatie.

De heer Bokdam geeft aan dat het belangrijk is dat alle betrokkenen worden bereikt bij het uitnodigen van de participatie-bijeenkomst. Dat is niet het geval geweest. Hij heeft mensen aanvullend geïnformeerd via de buurtapp.

Mevrouw Hofman woont aan de rand van het plangebied. Zij maakt zich ernstige zorgen over de aantasting van het woon- en leefgenot en over de risico's voor de woning. Na realisatie zal er 24/7 bedrijvigheid zijn en is de rust op het platteland voorbij. De waarde van de woning zal naar verwachting dalen. Er zijn zorgen over de waterberging bij regenval en over droogte. Als XL Businesspark 2 water oppompt voor de bedrijven, wat is het risico voor de waterhuishouding van omliggende landbouwterreinen en woningen.
Als er een bufferstrook komt, wat haar aanbeveling is, zal deze samen met de omwonenden ingericht en aangeplant moeten worden. De omwonenden moeten tegen de strook aankijken. De verhouding van maakbedrijven en logistieke bedrijven is een risico. Als zich te weinig maakbedrijven aanbieden komen er waarschijnlijk meer logistieke bedrijven en focust het terrein zich op logistiek.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB), de heer Bartels geeft aan dat XL Businesspark 2 er niet zou moeten komen. De data voor het gekozen profiel zijn met name voor hightech niet reëel. De deur staat open voor andersoortige bedrijven. Er is naar de cijfers gekeken en deze zijn door Buck Consultants International (BCI) verder verklaard, toch is er geen goede onderbouwing gevonden. De komst van een XL3 is niet bij Bornerbroek, maar bedrijfsmatige groeiontwikkeling vraagt na 2030-2035 mogelijk om extra uitbreiding van bedrijventerreinen. SDB voelt zich gesteund door de gemeente Enschede. . Door de gemeente Enschede is vastgesteld dat de basis van het plan breed is gedefinieerd. Een plan om bedrijven aan te trekken mist in het rapport van BCI, maar er wordt verwezen naar nationale en internationale interesse. Hoe zijn de bedragen van m2 ingeschat voor hoogwaardig en regulier gemengd. Het huidige gebrek aan technici zal alleen oplopen. Er is integrale afstemming maar het tekort aan personeel is niet meegewogen. De raad staat voor een kanaalsprong. Ze doet iets of niets. Nietsdoen wordt beschouwd al stilstand. Het plan mist echter een goede onderbouwing, een wervingsplan en een gedegen financieel plan. Na het nemen van het besluit een WVG toe te kennen lijkt er geen weg terug en geen noodzaak tot het onderzoeken van alternatieven. De locatie is duur, er is een brug nodig, er zijn oplossingen voor waterberging vereist, er is sprake van uitkoop en enkele relocaties van woningen en bedrijven. Ongeacht de WVG zou er een goed vergelijk moeten zijn van locaties.

Jorien Geerdink stelt vast dat er gesprekken zijn geweest met Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en inwoners van Bornerbroek en vraagt zich af of er antwoord is gekregen op de gestelde vragen en zorgen.

De heer Bartels antwoordt dat er gesprekken zijn geweest met de projectleider over de nut en noodzaak. Met de politiek is de inhoud van deze gesprekken gericht op herhuisvesting van inwoners in de randzone, op mitigatie en op de discussie over de wijkers en toezeggingen, maar tot op heden heeft dit nog tot niets geleid. De dorpsvisie Bornerbroek is begin 2025 gereed. De opstart duurt erg lang.

Max Christen vraagt of de wijkers zijn betrokken in de dorpsvisie of dat dit nog moet plaatsvinden. De heer Bartels antwoordt dat dit nog niet heeft plaatsgevonden maar dat dit al wel mogelijk is in aanloop tot de visie.

De heer Mart Kroon van Windmolenbroek ziet veel risico's voor de begroting. De raad geeft aan dat er geen structureel effect is op de begroting maar dat er incidentele middelen ter beschikking kunnen worden gesteld. Almelo kent veel bezuinigingen door grondexploitaties en heeft daar de gevolgen van gemerkt. Er wordt een financieel ravijnjaar verwacht en er zullen tegenvallers zijn. Er is meer transparantie nodig en er zijn uitgewerkte scenario's nodig in het definitieve omgevingsplan met doorrekeningen van tegenvallende omstandigheden, zoals extra kosten door inflatie, stijgende lonen, minder benodigde kavels en dergelijke.
Andere betrokkenen zoals de provincie, Enschede en Borne hebben laten weten niet te gaan participeren in XL Businesspark 2. Wierden en Hengelo doen mee in de werkgroep maar hebben nog geen uitspraak gedaan.

Pas na de besluitvorming in de raad over het omgevingsplan wordt de keuze gemaakt. Hoe kan de gemeenteraad een goed besluit nemen als er onvoldoende informatie is over deelname van andere gemeenten.

De voorzitter stelt vast dat de vragen met name gaan over de begroting gaan en vraagt de heer Kroon hoe hij aankijkt tegen XL Businesspark 2 als alle financiële middelen gedekt zijn.
De heer Kroon antwoordt dat er geen noodzaak is voor een bedrijventerrein zoals XL Businesspark 2. Het is te duur, er is een tekort aan technici, de motivatie voor de werving rommelt. Zijn advies is om het niet te doen, maar 10 jaar geleden is hiertoe besloten en lijkt XL2 er te komen.

Edwin Groenendaal vraagt wat de heer Kroon vindt van het STEC-rapport over bedrijventerreinen.
De heer Kroon antwoordt dat het BCI rapport weinig wringing (??) laat zien en spreekt over interesse van grote bedrijven uit het buitenland. Hij vraagt zich echter af waar de vraag vanuit het buitenland vandaan komt. Dit is niet transparant.
De opzet is nu a) STEC-rapport: het terrein komt niet vol; b) additionele andere bedrijven kunnen voor explosieve groei zorgen; c) 3 of 4 bedrijven kunnen van buiten de regio komen.
De heer Kroon is bijzonder sceptisch over de rapportage van BCI.

Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum: De heer Meier en mevrouw Wiggers van het Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum lichten de zienswijze toe aan de hand van een presentatie. De sprekers hebben zich ingelezen en gekeken naar de invloed van de Wierdense kant, de landschappelijke inpassing en het behouden van de leefbaarheid van het gebied. Zij hebben de zorgen en de open einden in de rapportages benoemd.
Er is een aanzienlijke verkeerstoename langs de Enterweg. Een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. De calamiteitentoegang is alleen geregeld via de brug. Een Landbouwvervoer en hulpdiensten gaan via Ypelo en er is onrust over mogelijk sluipverkeer op de weg langs het Twentekanaal. Vóór het zetten van de eerste schop zou de randzone geplaatst en begroeid moeten zijn. Dit voorkomt hinder en overlast voor de omwonenden. Er zijn gesprekken geweest in het buitengebied. Voor het creëren van oplossingen binnen Rectum en Ypelo heeft de gemeenschap geen geld en dit lijkt niet opgenomen in het plan. De aansluiting van het fietspad Enter naar Almelo is via XL Businesspark 2 een route opgenomen. Voorkomen moet worden dat dit een sluiproute wordt voor overig verkeer. Het grondtransport zou niet moeten lopen via het achterliggende gebied.

De borging vindt niet plaats via het omgevingsplan maar via vergunningverlening.
De voorzitter stelt vast dat de opmerkingen van Ypelo over gezondheid- en milieurisico's zijn opgenomen in de zienswijze en dat de opmerkingen over de verkeersbewegingen het beeld compleet maken.

3 Vervolgproces

De heer Post licht de vervolgstappen toe:

a) De zienswijzenota wordt op dit moment gecompleteerd;
b) Op 10 december vindt besluitvorming in het college plaats door de raad het omgevingsplan ter vaststelling aan te bieden;
c) Op 7 januari 2025 vindt bespreking plaats gedurende een beeldvormend beraad (er is discussie mogelijk);
d) Op 21 januari is het document in het oordeelsvormend beraad (er is geen discussie mogelijk);
e) Op 4 februari vindt vaststelling plaats in het besluitvormend beraad (vaststelling hamerstukken).

4 Opmerkingen op persoonlijke titel

Mevrouw Denissen-Visscher stelt dat burgerparticipatie een aantal schakeringen heeft zoals:

a) Informatief; b) raadplegend; c) adviseren; d) co-creërend; e) meebeslissend.

Aangezien de realisatie niet ter discussie staat is er geen sprake van co-creatie en kan er niet worden gesproken over burgerparticipatie. Dit zou zij tijdens de raad ter discussie willen laten stellen.

De heer Veneklaas vult aan dat de besluitvorming aan de raad is.

5 Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng, wenst de aanwezigen wel thuis en sluit de vergadering om 20.30 uur.

je huidige huis

de gewilde woning

Goedenavond,

Mijn naam is Louis Bokdam, ik ben inwoner van de gemeente Almelo, en woon en leef hier prettig, ik mag graag een biertje drinken in de stad, een ijsje halen kleding kopen en genieten van culturele activiteiten. Ik maak mij als inwoner en met mij velen meer, ernstig zorgen over de realisering van XL2 , naast het feit dat de voorspelling dat de economie een terugval krijgt het tekort aan arbeid, en de problemen met arbeidsmigranten, hebben wij twijfels over de financiële haalbaarheid.

In mijn zienswijze 6 redenen om af te zien van XL2, heb ik deze omschreven en vanavond wil ik deze graag mondeling toelichten.

Ik ben ruim 30 jaar calculator / werkvoorbereider waarbij mijn specialiteit ligt op grote infrastructurele en groenprojecten, calculaties voor de ontwikkeling van terreinen als een XL2 komen vaker op mijn bureau. Ik ga proberen u de risico’s te laten zien aan de hand van iets wat voor ons dichterbij ligt: de bouw van een nieuw huis.

Jij en je partner wonen in een huis, maar je wilt graag groter, je partner heeft de meeste overredingskracht en zegt ik wil heel graag een nieuw en groter huis, jij ziet veel meer beren op de weg en bent niet voor, maar je partner heeft de meeste overredingskracht en probeert je over te halen.

Bij jullie in de straat zijn de afgelopen maanden een aantal woningen verkocht gelijk aan die van jullie voor een bedrag van € 200.000,-- maar een nieuw huis kost meer dan 350.000 euro. Je partner heeft de meeste overredingskracht en weet jou er van te overtuigen dat jullie huis wel 350.000 opbrengt, want er is volgens je partner heel veel vraag.

Jullie oude huis heeft geen hoge energiewaarde en er zal door de koper veel verbouwd moeten worden, er zijn geen zonnepanelen op het huis en er staat een grote boom in de achtertuin die dat ook niet mogelijk maakt. Geen probleem zegt je partner kwestie van omzagen en het is klaar. Maar jij weet dat er een jaarrond nest inzit en op basis van een flora en faunacheck mag de boom niet gekapt.

Je partner blijft je overtuigen en jullie kopen ondanks dat je huis niet verkocht is toch grond en nemen een aannemer in de armen. Het huis is door gebrek aan arbeidskrachten en duurdere materialen al een heel stuk duurder geworden. Je moet een eerste termijn betalen maar je hebt je huis nog niet verkocht. Je gaat elektriciteit aanvragen maar het net is overvol en het duurt nog zeker een jaar voor je stroom hebt. Ondertussen moet je de 2e termijn betalen maar je huis is nog niet verkocht.

Je partner begint nu toch ook wat zenuwachtig te worden en stelt voor om de verkoopprijs voor jullie bestaande huis iets te verlagen, je zegt nog dan komen we nog meer te kort maar ziet ook geen andere uitweg. De keukenboer komt niet opdagen en het duurt allen nog maar langer voor je naar je nieuwe huis kunt. Dan moet je de derde termijn betalen maar dat geld krijg je niet meer van de bank. Je wordt nog zenuwachitger dus laat je de prijs van je huidige huis naar onder de 2 ton zakken want daar is de rest immers ook voor weggegaan..... alleen denkt iedereen nu wat zou er met dat huis aan de hand zijn want niemand wilt het hebben, je krijgt het niet verkocht.

Je kunt de derde termijn van je nieuwe huis niet betalen en de schuldeisers staan bij je op de stoep. Je vraagt je huidige buren of die mee willen doen, die kijken er eens goed naar en durven het risico niet te nemen zodat jullie er nog steeds alleen voor staan. Je schulden lopen op, mensen weten dat je er slecht voor staat iemand doet een bod van een ton, je bent allang blij dat je er van af bent. Dan ben je je je oude huis kwijt je nieuwe huis kunt je niet betalen, je schulden zijn enorm en uiteindelijk blijft er een piepklein huurhuisje over, maar lekker een biertje drinken in de stad of een ijsje kopen kan niet meer. Je hebt gegokt en misgegokt!!!

einde verhaal

U snapt het waarschijnlijk al, we vullen voor huis XL2 in en het plaatje is rond :

de meest overtuigende partner is de afdeling met de meeste invloed, u als gemeenteraad en college van B&W,

degene die niet overtuigd zijn en als individu minder invloed hebben, zijn wij de inwoners van Almelo die belasting betalen,

de buren die niet mee willen doen zijn de omliggende gemeentes Borne en Enschede.

Ik heb gebruik van mijn stemrecht gemaakt en heb mijn stem uitgebracht op 1 van de partijen die hier zitten, net als heel veel Almeloers,

ik verzoek u met klem om goed na te denken over de risico's die aan XL2 kleven, zodat we over een aantal jaren nog steeds een mooie binnenstad hebben dat er plek is voor kinderen om te spelen dat er voorzieningen blijven voor ouderen, dat u budgetten heeft om mooie, leuke dingen te organiseren voor de inwoners, Ik zou het erg jammer vinden dat deze stad straks een holle appel wordt, en de burger een WOZ aanlsag krijgt om het te proberen fincancieren

U wilt graag dat deze stad naar een hoger plan getild, maar als daar geen budgetten voor zijn zal dat niet gaan lukken, dus ik vraag u denk goed na, geld kun je maar 1 keer uitgeven en je kunt het maar 1 keer verkeerd doen.

Plaatselijk Belang
RECTUM YPELO

TOELICHTING ZIENSWIJZE

CONCEPT OMGEVINGSPLAN EN CONCEPT MER

Businesspark XL2

PB Rectum-Ypelo – Germen Meier & Renske Wiggers

26-11-2024

VERKEERSTOENAME

Verkeerstoename

Zorgen om toenemende verkeersintensiteit Ypeloweg & Enterweg

- Reactienota: géén toename van verkeer dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL2
- Echter:

tabel 3: overzicht verkeersgegevens gemeentelijke wegen

	Wegdek	Int 2040 autonoom [Motorvoertuigen/etmaal]	Rijsnelheid autonoom [km/u]	Int 2040 plan [Motorvoertuigen/etmaal]	Rijsnelheid 2040 plan [km/u]
Ypeloweg (noord)	Dab	2.500	60	4.900	60
Ypeloweg (zuid)	Dab	2.200	60	4.700	60
Keursweg	Dab	1.900	80	1000	80
Hoeselerdijk (zuid)	Dab	4.700	80	900	80
Entelerweg	Dab	1.200	60	2.200	60
Entersestraat (west v Hoeselerdijk)	Dab	5.800	80	3.200	80

Verzoek:

- onderbouwen dat het planvoornemen geen nadelige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid (Ypeloweg én Enterweg)

CALAMITEITEN-TOEGANGEN

Calamiteitentoegangen

Stedenbouwkundig plan:

- 4 toegangen voor hulpdiensten en landbouwverkeer
- Nader onderzoek naar voorkomen sluipverkeer en borgen doorgang hulpdiensten

Verzoek:

- Goede toegangsregulatie agrariers
- Borgen werking toegang calamiteiten/landbouwverkeer
- Garanderen dat de toegangen nóóit gebruikt worden door overig verkeer (bijv. indien brug buiten gebruik is)

PLANNING AANLEG

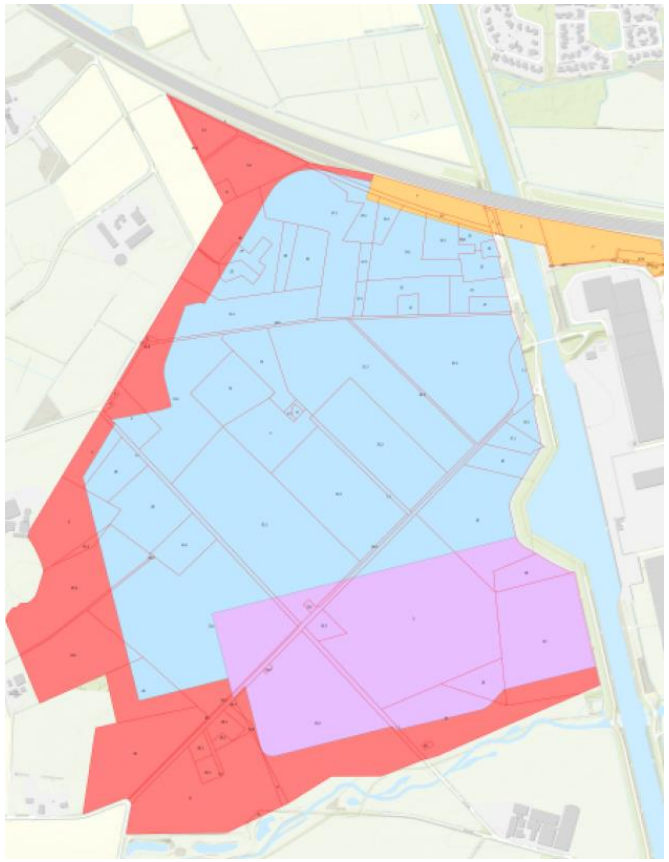
Planning aanleg

Snelle aanleg en afronding randzone van groot belang voor omwonenden:

- Voor ingebruikname ontsluitingsstructuur en voor de bedrijfspanden gerealiseerd worden
- Specifiek voor de noordwestzijde i.v.m. verwachte overlast door verkeer vanaf de brug en bij de rotonde

Verzoek:

- Concretiseren vroegtijdige afronding randzone in omgevingsplan



Tabel 6.1 faseringstabel

Deelgebied	Periode verlening omgevingsvergunningen voor bouwen
Fase 1a (brug en toeleidende weg)	1/1/2025 tot 31/12/2027
Fase 1b (randzone)	1/1/2028 – 1/1/2038
Fase 2 (bouwfase)	1/1/2027 – 31/12/2034
Fase 3 (bouwfase)	1/1/2035 – 31/12/2038

GEBIED BUITEN DE PLANGRENZEN

Gebied buiten de plangrenzen

Huiskamergesprekken en gesprekken met PB:

- Aanplanten van groen buiten de plangrenzen
- Goede aansluiting op fietspad Ypeloweg

Geen budget in kostenverhaal

Verzoek:

- In contact treden met de gemeente Wierden om de (verkeers)gevolgen van XL2 op het grondgebied van Wierden te bespreken
- Voldoende budget opnemen
- Een adequate, prettige en veilige omgeving bewerkstelligen

AANLEGFASE

Aanlegfase

Belofte: (grond)transport bij de aanleg van het plan zal altijd via de brug plaatsvinden en nooit door het achterliggende gebied

- Aangegeven is dat dit zal worden geborgd bij de voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor het betreffende onderdeel
- Hoe is geborgd dat de verkeersbewegingen bij de aanleg van de brug niet via het omliggende gebied verlopen?

Verzoek:

- Bevestigen dat deze voorwaarde te allen tijde opgenomen zal worden bij de vergunningsverlening
- Bevestigen dat verkeer nooit afgewikkeld wordt op het omliggende gebied

Dank voor uw aandacht

Bijlage 27 Lijst met Ambtshalve wijzigingen regels, locaties en motivering

LIJST MET AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

WIJZIGINGEN IN DE REGELS
Doorgevoerde algemene wijzigingen:

- Verschrijvingen en zinsbouw
- Artikelnummering
- Locatienamen

Doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen

- In de regels:
    - Toevoeging van twee extra begrippen (‘energiehub’ en ‘horeca-activiteit’) ter verduidelijking van de regels
    - Een nieuwe formulering van het artikel ‘Toepassingsbereik’. In de ontwerpversie is een formulering aangehouden die technisch gezien niet mogelijk was, waardoor er discrepantie is ontstaan in de bedoeling van de regel en de daadwerkelijke juridische borging. Met de nieuwe formulering is dit probleem opgelost.
    - Toevoeging van het ‘toepassingsbereik’ in de Meet- en rekenbepalingen om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
    - Toevoeging van het ‘toepassingsbereik’ in het Algemeen gebruiks- en bouwverbod om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
    - Toevoeging van het artikel ‘Integrale wijziging omgevingsplan’ ten behoeve van de nieuwe formulering van het artikel ‘Toepassingsbereik’.
    - Toevoeging van het artikel ‘Voorrangsregels van toepassing’ ten behoeve van de nieuwe formulering van het artikel ‘Toepassingsbereik’.
    - Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het ‘toepassingsbereik’ in de Algemene regels voor gebruiksactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
    - Aanvulling van het artikel ‘Algemene regels voor gebruiksactiviteiten’ waarmee aanvullende activiteiten worden uitgesloten gelet op (externe) veiligheid en geluid.
    - Nieuwe artikelen voor bedrijfsactiviteiten in de regionaal ondersteunende logistiek en voor bedrijfsactiviteiten in de door technologie gedreven maakindustrie. Voor beide activiteiten zijn twee aparte artikelen geschreven met nieuwe definities en een aanvullende vergunningplicht voor activiteiten die niet aan de standaarddefinitie voldoen. Hier zijn ook aanvraagvereisten, beoordelingsregels en een artikel voor de mogelijkheid om voorschriften te stellen aan toegevoegd.
    - Toevoeging van het artikel ‘Natuur – Activiteiten in de landschapszone – verbod’ om het bemesten en gebruik van beschermingsmiddelen specifiek uit te sluiten binnen de landschapszone.
    - Aanvulling van het artikel ‘Verkeer – Activiteiten in de openbare ruimte – toegestaan’.
    - Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het ‘toepassingsbereik’ in de Algemene regels voor bouwactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
    - Wijziging in het artikel ‘Gebouw bouwen – vergunningplicht’ waarmee de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is vergroot naar 10 meter en deze afstand ook moet worden gehouden tot de achterste perceelgrens.
    - Toevoeging van een oogmerk in artikel ‘Bouwactiviteiten in hoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht’ ter verduidelijking van het doel van de regels.
    - Toevoeging van een oogmerk in artikel ‘Bouwactiviteiten in middelhoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht’ ter verduidelijking van het doel van de regels.
    - Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het ‘toepassingsbereik’ in de Algemene regels voor aanlegactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.

- Aanvulling van het artikel ‘Aanlegactiviteiten in belemmeringengebied buisleiding – vergunningplicht’ waarmee aanvullende bescherming van de (werking van de) leiding wordt geborgd.
- Aanvulling van het artikel ‘Aanlegactiviteiten in belemmeringengebied buisleiding – vergunningplicht’ waarmee de bedoelde vergunningplicht ook daadwerkelijk als vergunningplicht wordt geborgd.
- Aanvulling van het artikel ‘Aanlegactiviteiten in waterstaatkundige functie – vergunningplicht’ waarmee de bedoelde vergunningplicht ook daadwerkelijk als vergunningplicht wordt geborgd.
- Toevoeging van een oogmerk in artikel ‘Aanlegactiviteiten in hoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht’ ter verduidelijking van het doel van de regels.
- Toevoeging van een oogmerk in artikel ‘Aanlegactiviteiten in middelhoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht’ ter verduidelijking van het doel van de regels.
- Toevoeging van het artikel ‘Buiten beschouwing laten van geluidbronnen’ in verband met een instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Aanvulling van het artikel ‘Lichthinder door activiteiten’ met de tabel met grenswaarden voor de maximaal toelaatbare hoeveelheid licht van armaturen. Ook is verduidelijkt dat het uitsluitend gaat om buitenverlichting.
- Verwijderen van het artikel ‘Toevoegen van geluidgevoelige gebouwen – vergunningplicht’ in verband met evidente onuitvoerbaarheid.
- Aanpassing in de fasering in het artikel ‘Fasering van het kostenverhaalsgebied’ en in de tabel in het artikel ‘Kostenverhaalregels XL Businesspark 2’.
- Aanpassing van tabellen in hoofdstuk 8.
- Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het ‘toepassingsbereik’ in het Overgangsrecht om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.

Wijzigingen in de bijlage bij de regels

- Toevoeging van twee nieuwe bijlagen (2 en 3) ten behoeve van de definities van de bedrijfsactiviteiten in de regionaal ondersteunende logistiek en bedrijfsactiviteiten in de door technologie gedreven maakindustrie.
- Toevoeging nieuwe versie Beeldkwaliteitsplan (bijlage 4)
- Activiteitenplan (bijlage 8).

Wijzigingen in de locaties:

- Er zijn nieuwe locaties getekend als gevolg van de wijziging in de formulering van het artikel ‘Toepassingsbereik’. De nieuwe locaties zijn gericht op het onderscheid tussen het gebied zonder voorrangsregels en het gebied met voorrangsregels te duiden. Het gaat om de volgende locaties:
  - ‘Voorrangsregels van toepassing’
  - ‘Meet- en rekenbepalingen’
  - ‘Bodemfunctieklasse wonen’
  - ‘Algemeen gebruiks- en bouwverbod’
  - ‘Algemene regels voor gebruiksactiviteiten’
  - ‘Algemene regels voor bouwactiviteiten’
  - ‘Ander bouwwerk bouwen – vergunningplicht’
  - ‘Geur door activiteiten’
  - ‘Overgangsrecht’
- Er zijn nieuwe locaties getekend doordat er extra artikelen zijn toegevoegd. Het gaat om de volgende locaties:
  - ‘Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - regionaal ondersteunende logistiek – vergunningplicht’
  - ‘Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - technologie gedreven maakindustrie – vergunningplicht’

        - ‘Natuur - activiteiten in de landschapszone – toegestaan’
        - ‘Buiten beschouwing laten van geluidbronnen’
    - Er zijn locaties aangepast in verband met een update van de faseringskaart. Het gaat om de volgende locaties:
        - ‘Fase 1a - brug en toeleidende weg’
        - ‘Fase 1b – randzone’
        - ‘Fase 2 – bouwfase’
        - ‘Fase 3 – bouwfase’
        - ‘Landschapszone’
        - ‘Natuur - activiteiten in de landschapszone – toegestaan’
        - ‘Brug bouwen – vergunningplicht’
        - ‘Aanleggen van de landschapszone – vergunningplicht’
    - Er is een locatie toegevoegd, omdat deze niet was opgenomen terwijl dat wel moest. Het gaat om de locatie ‘Geluid door activiteiten’
    - Er is een locatie verwijderd, omdat het artikel verwijderd is. Het gaat om de locatie ‘Toevoegen van geluidgevoelige gebouwen – vergunningplicht’
    - De gebiedsaanduiding ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’ is vervangen door twee nieuwe locatie, namelijk ‘Fasering van het kostenverhaalsgebied’ en ‘Kostenverhaalregels XL Businesspark 2’ in verband met technische onmogelijkheden.

WIJZIGINGEN MOTIVERING

Inhoudelijke aanpassingen:

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Paragraaf 4.14 Bodemkwaliteit
Deze paragraaf is naar aanleiding van het advies van de omgevingsdienst Twenten tekstueel aangepast. Inhoudelijk hebben deze tekstuele wijzigingen geen gevolgen voor de motiveringen of planregels van het omgevingsplan

Paragraaf 4.10 Omgevingsveiligheid
Voor de ontwikkeling zijn met de Veiligheidsregio gesprekken gevoerd, en heeft de Veiligheidsregio een advies afgegeven. In bijlage 25 is een memo opgenomen waarin per 'adviespunt' is aangegeven hoe de gemeente hiermee is omgegaan.

Hoofdstuk 5 Participatie

Paragraaf 5.4 Zienswijzen
Aan hoofdstuk 5 participatie is naar aanleidingen van de ter inzage leggen paragraaf 5.4 Zienswijzen opgenomen. In deze paragraaf is het proces en de uitkomst van de ter inzage leggen verwerkt.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Paragraaf 6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels
Paragraaf 6.4.2.2 Fasering
De wijziging van het startjaartal in de faseringsregel van artikel 52.2 van de Regels is ook verwerkt in de Motivering, paragraaf 6.4.2.2. Daar is de Faseringskaart, bijlage 13 bij de Motivering ook gewijzigd. Dat is gevolg van de wijziging van de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën, bijlage 16 bij de Motivering.

Paragraaf 6.4.2.4 Verwerving
Met het oog op onder meer paragraaf 6.4.2.4 van de Motivering is de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën, bijlage 16 bij de Motivering, gewijzigd. De reden hiervan is dat deze kaart niet klopte met de Verbeelding, ten aanzien van de ligging van de weg tussen Bouwfase 2 en Bouwfase 3 en ten aanzien van de situering van deze bouwfasen. Ook de weergave van de situering van een prijscategorie (namelijk 'Uitgeefbare grond – maak-hightech) stemde niet helemaal overeen met de regels van het plan zoals die in het ontwerp waren opgenomen.

Bij verwerving voor de inrichting van openbare ruimte, is de volgende passage toegevoegd: In gevallen waarin verwerving niet slaagt, maar onteigening niet nodig is omdat volstaan kan worden met een beheersovereenkomst voor onderdelen van de inrichting van de Randzone, kan worden afgezien van onteigening.
In deze paragraaf is ook de gewijzigde Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën opgenomen.

Paragraaf 6.4.2.11 Inbrengwaarden
Het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 18 bij de Motivering, is aangepast vanwege aanpassingen in het grondgebruik, in de geraamde grondopbrengsten, in de civieltechnische kostenraming en vanwege aanpassing van de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën.

Paragraaf 6.4.2.12 Overige kosten
Hier is een passage toegevoegd over de buitenplanse kosten en de 100%-toerekening ervan aan het kostenverhaalsgebied, e.e.a. zoals hiervoor is aangegeven bij de wijziging van artikel 54.9

Overige paragrafen

Vanwege de aanpassing van de grondopbrengsten zijn de volgende tabellen aangepast:

- 6.2 Grondopbrengsten
- 6.3 Grondopbrengsten per eigendom
- 6.9 Contant gemaakte opbrengsten naar uitgiftecategorie
- 6.10 Contant gemaakte opbrengsten per eigenaar/eigendom
- 6.11 Macro-aftopping
- 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit
- 6.13 Verhaalbare kosten per eigendom
- 6.14 Verhaalbare kosten per eigenaar

Ten opzichte van het grondprijsadvies zoals dat als bijlage bij het ontwerp van het plan was gevoegd is er een actueler grondprijsadvies uitgebracht en zijn de grondprijzen aan de hand daarvan aangepast, één en ander zoals opgenomen in tabel 6.2. Dit is verwoord in paragraaf 6.4.2.10.

Structuur elementen:

Titel subparagraaf 6.4.1 hoofdstuk 6 Aanlegactiviteiten aangepast naar 6.4.1 Aanlegactiviteiten
Titel subparagraaf 6.4.12Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen aangepast naar 6.4.2 Financiële bepalingen

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING:

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan. Deze bijlage is aangepast vanwege tekstuele aanpassen in het Beeldkwaliteitsplan;
Bijlage 5 Vanwege tekstuele en inhoudelijke wijzigingen van het MER is deze bijlage vervangen;
Bijlage 6. Door het wijzingen van het bijlage boek behorende bij het MER, zie hiervoor bijlage 5, is deze bijlage vervangen;
Bijlage 13 Faseringskaart. Deze kaart is aangepast vanwege een aanpassing van de grens van de deelgebieden.
Bijlage 16 Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën. Deze kaart is aangepast vanwege aanpassing aan de Verbeelding met het oog op een dienovereenkomstige aangepaste verdeling van de grondopbrengsten en een daarop aangepaste kostenomslag.
Bijlage 18 Taxatierapport inbrengwaarden. Dit rapport is aangepast vanwege de aanpassing van de Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën.
Bijlage 20 Civieltechnische kostenraming. Deze raming is aangepast vanwege de aanpassing van het grondgebruik zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën.
Bijlage 21 Begrotingsblad. Deze is aangepast vanwege al de hiervoor aangegeven aanpassingen van kosten en opbrengsten.
Bijlage 23 Invulling plankostenscan. Deze is aangepast door de versie van oktober 2024 te gebruiken.
Bijlage 25 Advies veiligheidsregio in bijlage 25 is een memo opgenomen waarin per 'adviespunt' is aangegeven hoe de gemeente hiermee is omgegaan.
Bijlage 26 Zienswijzenreactienota, in dit nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling in de 'Zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en 'MER XL Businesspark 2'.
Bijlage 27 lijst met ambtshalve wijzigingen