Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2

NL.IMRO.0141.TAM00002-

Bijlagen bij de motivering

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de motivering 2

Bijlage 1	Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel	6
Bijlage 2	Stedenbouwkundige schetsplan	62
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan	99
Bijlage 4	Notitie Landschappelijke inpassing XL Businesspark 2	142
Bijlage 5	MER XL Businesspark 2	148
Bijlage 6	Bijlagen MER XL Businesspark 2 Almelo	332
Bijlage 7	Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente	1687
Bijlage 8	Grootschalige bedrijfskavels in Twente	1709
Bijlage 9	Profilering XL Businesspark 2	1753
Bijlage 10	Onderbouwing economisch profiel	1795
Bijlage 11	Locatiestudie fase 2	1826
Bijlage 12	Oorspronkelijk grondgebruik	1955
Bijlage 13	Faseringskaart	1957
Bijlage 14	Eigendommenkaart	1959
Bijlage 15	Verwervingskaart	1961
Bijlage 16	Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën	1963
Bijlage 17	Stec Groep Actualisatie grondprijzen	1965
Bijlage 18	Taxatierapport inbrengwaarden	1984
Bijlage 19	Sloopkostenraming	2063
Bijlage 20	Civieltechnische kostenraming	2084
Bijlage 21	Begrotingsblad	2115
Bijlage 22	Kostenraming bodemsanering	2119
Bijlage 23	Invulling plankostenscan	2174
Bijlage 24	Risico-analyse nadeelcompensatie	2178
Bijlage 25	Advies veiligheidsregio	2224
Bijlage 26	Zienswijzenreactienota	2232
Bijlage 27	Lijst met Ambtshalve wijzigingen regels, locaties en motivering	2302

Bijlage 1 Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

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

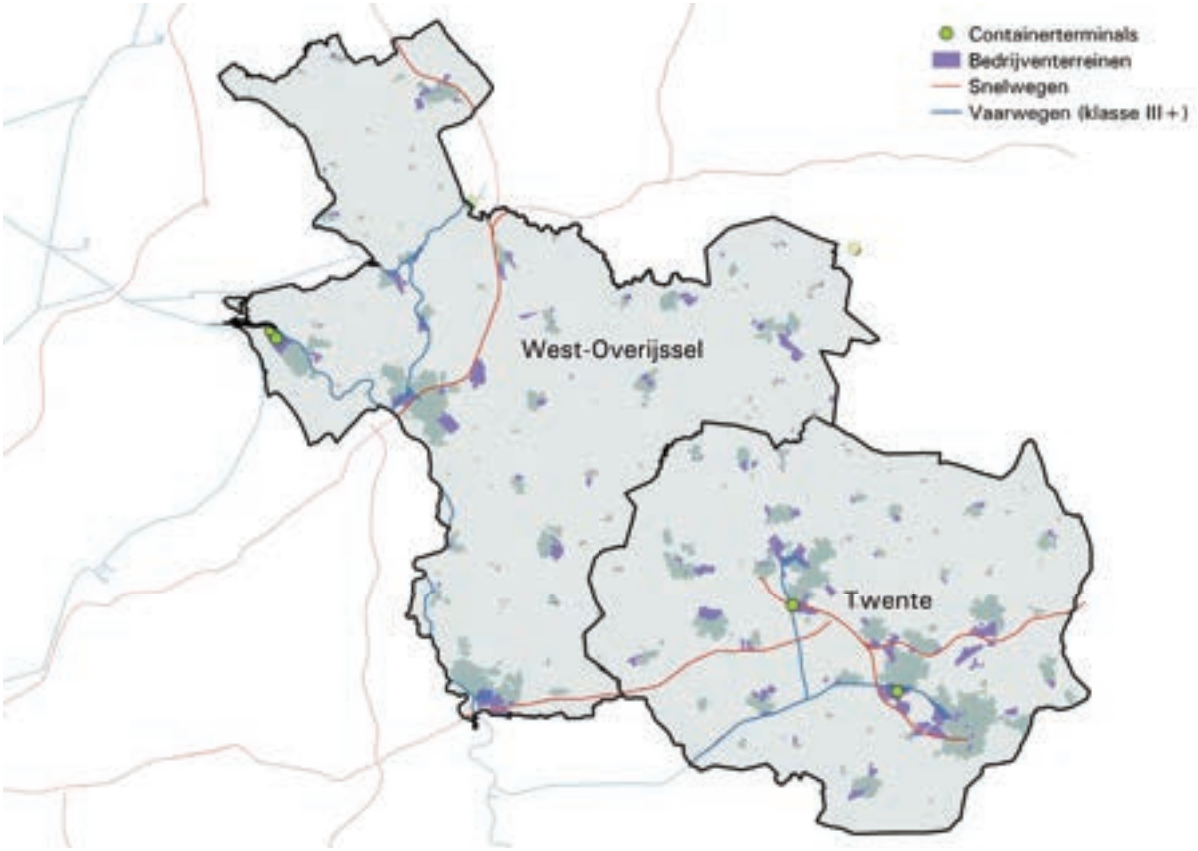
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende 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.

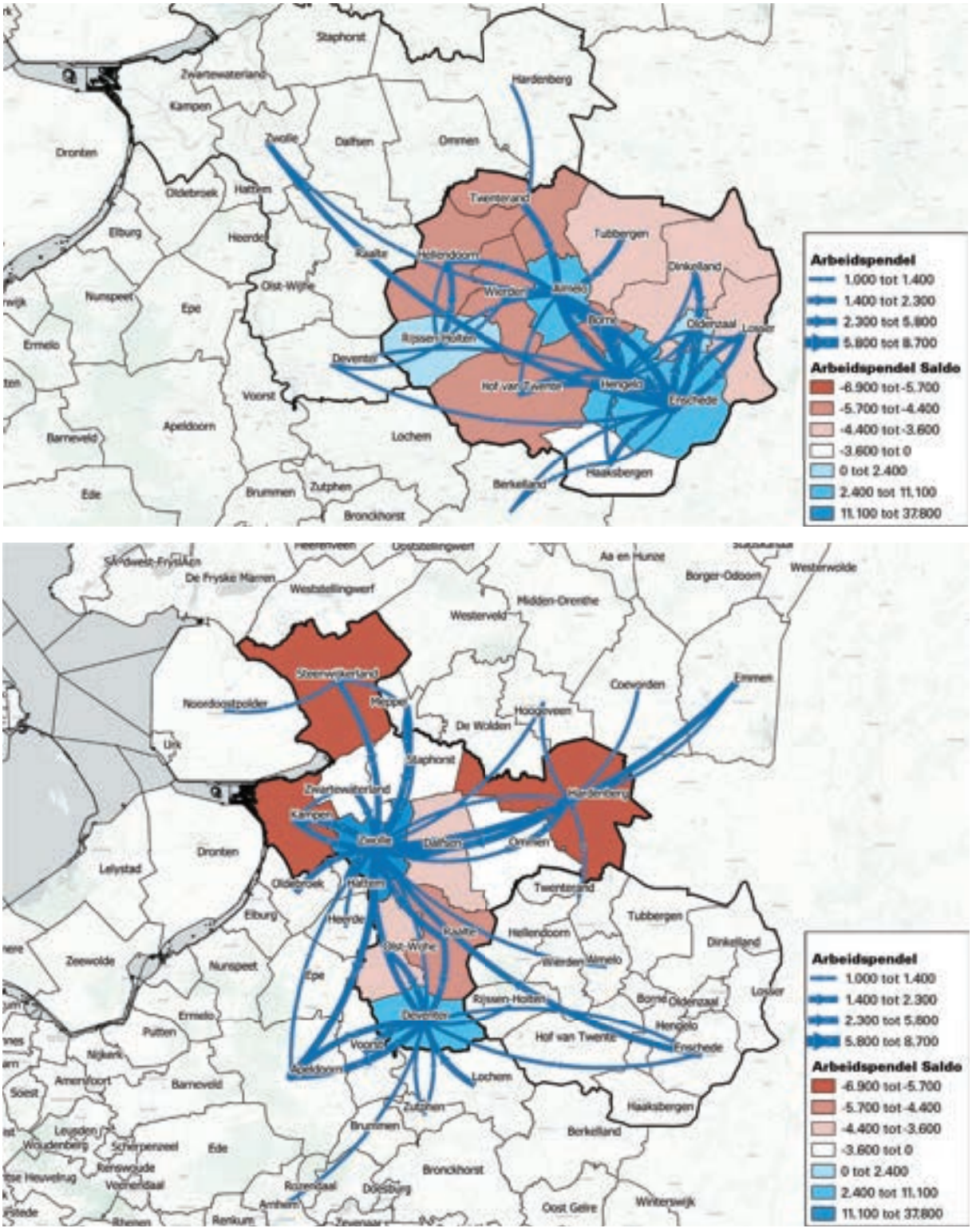
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange 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:

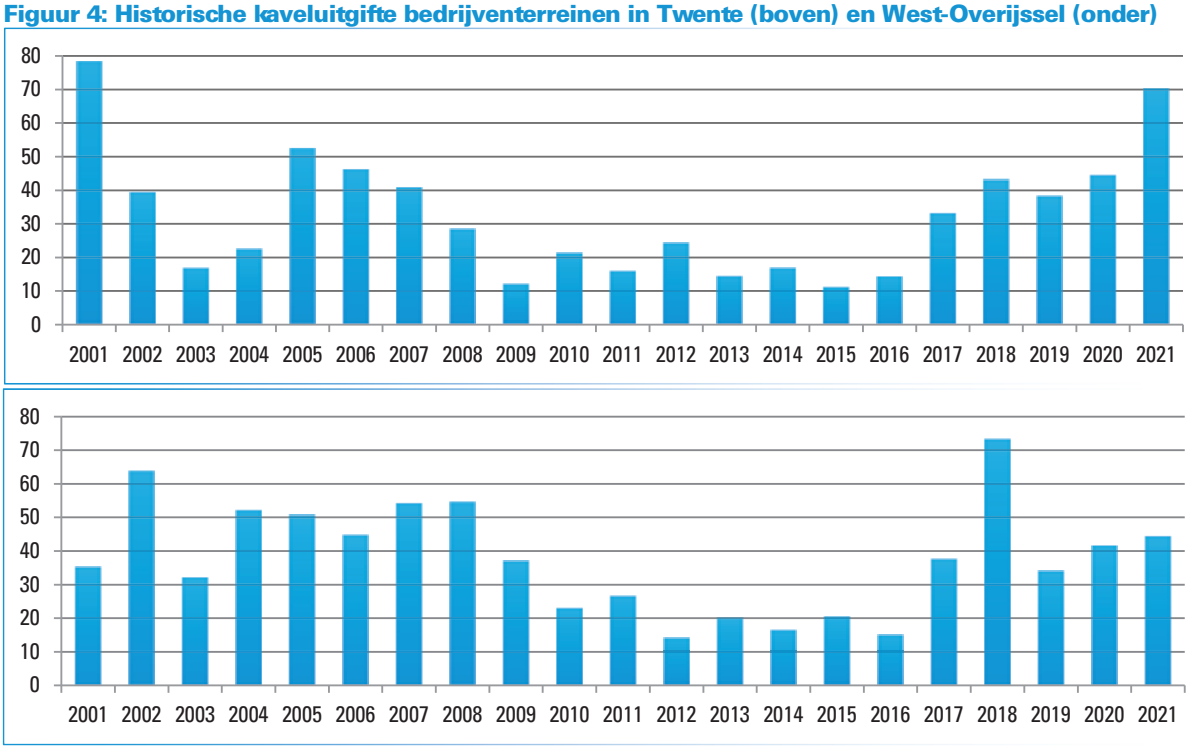
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin 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.

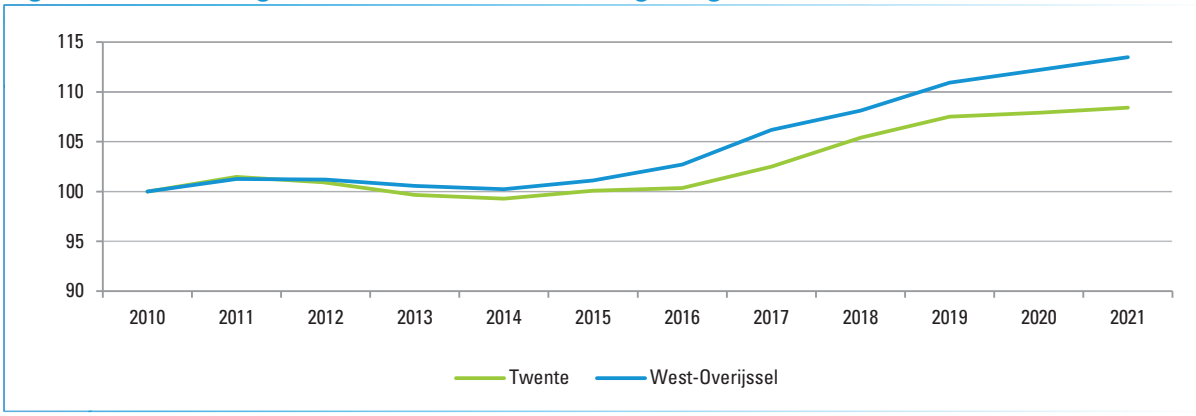
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



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

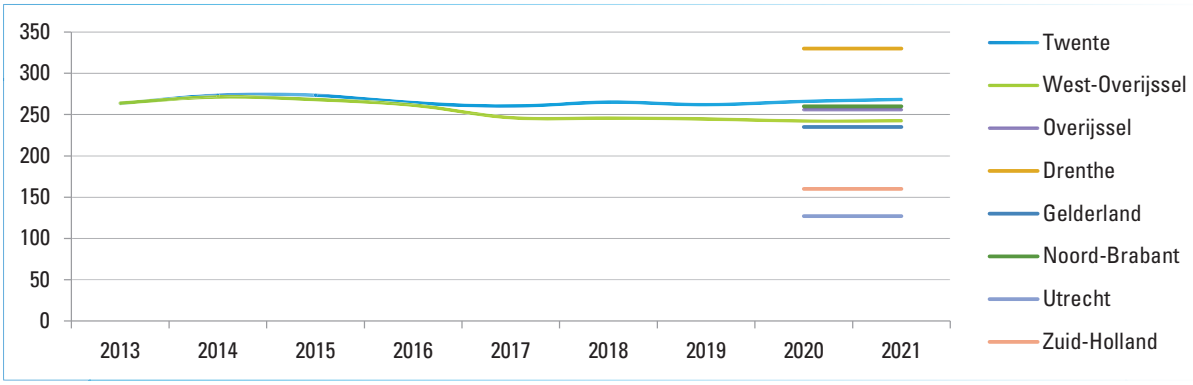
Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor 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

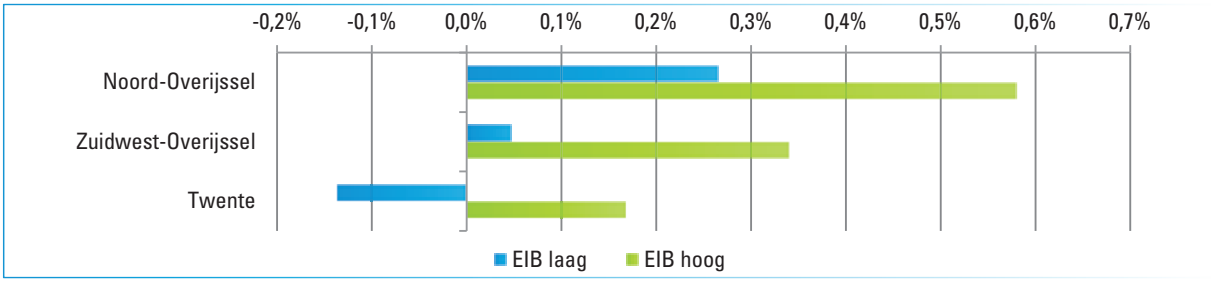
Ontwikkeling van werkgelegenheid

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

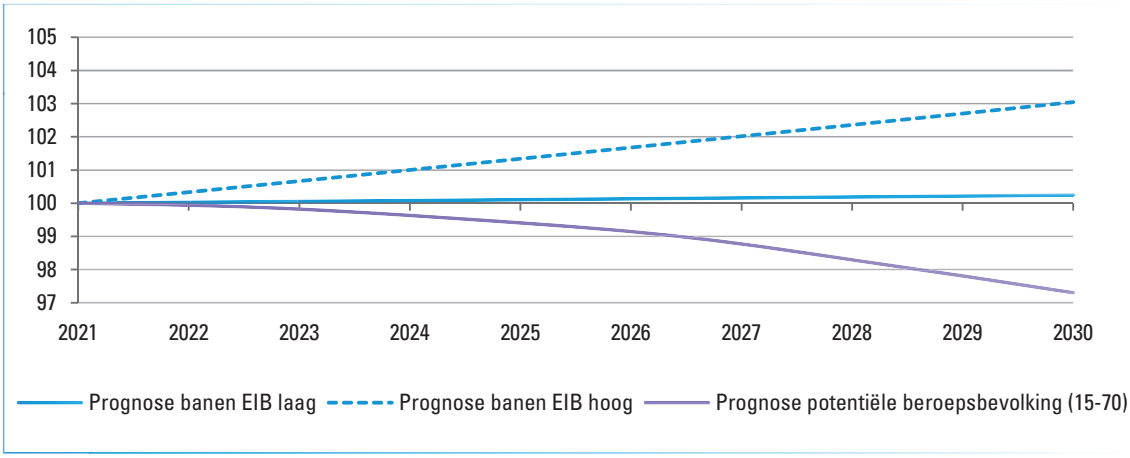
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

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.

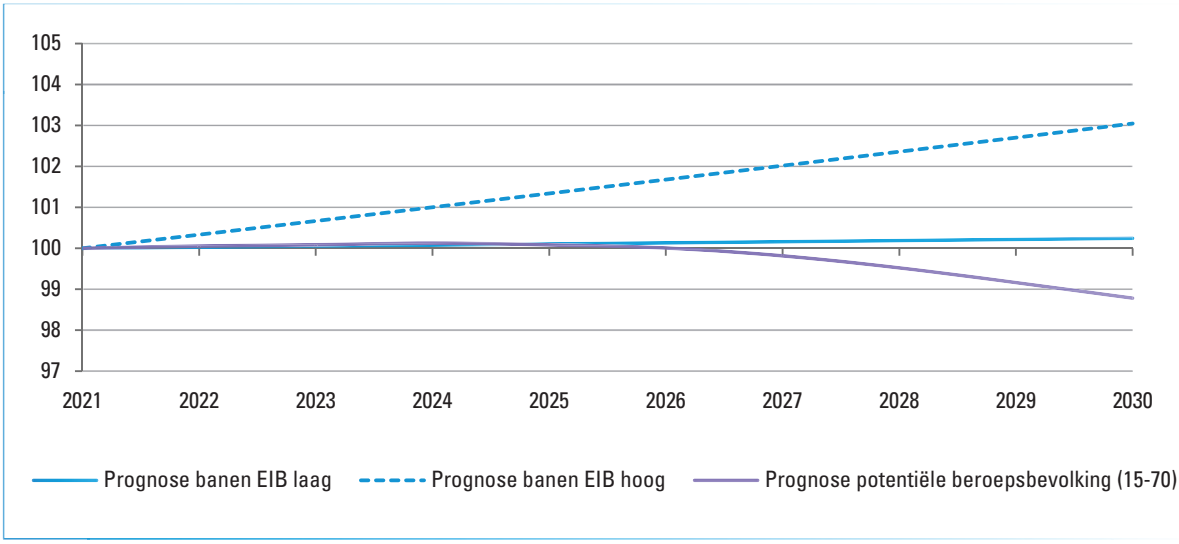
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



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

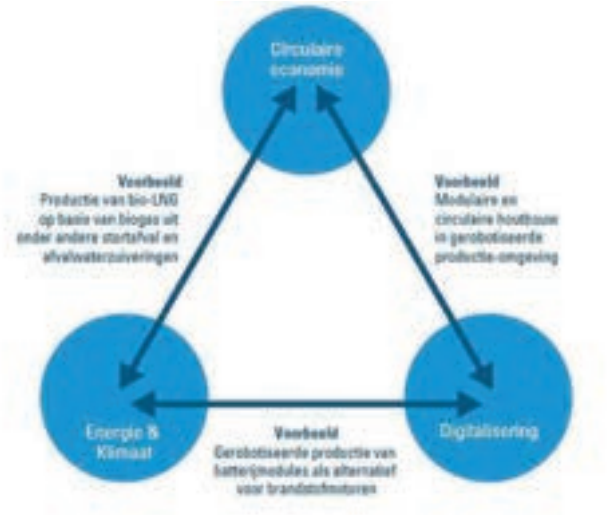
3 Trends en ontwikkelingen

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	=	=



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



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	↓	↓



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

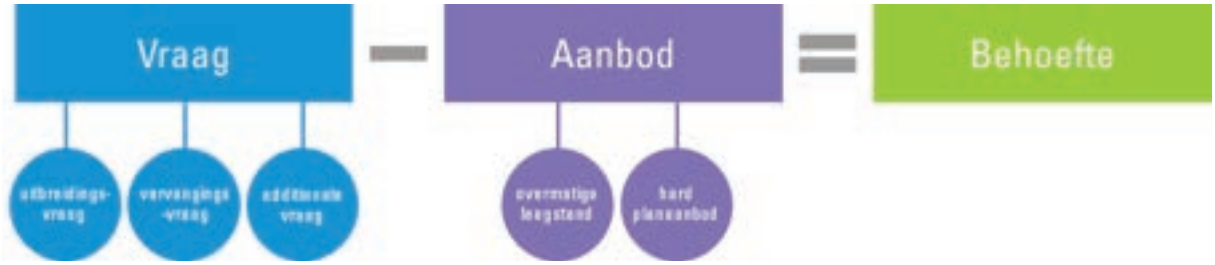
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoefteraming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting 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



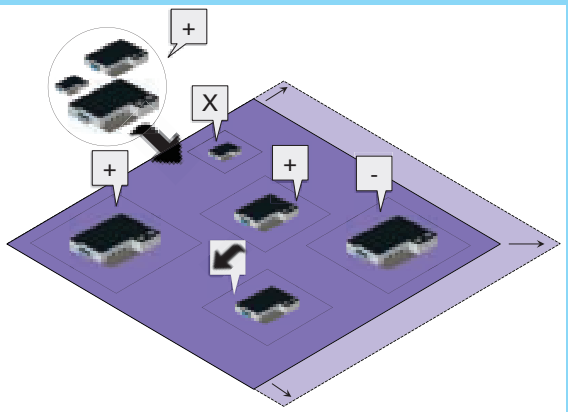
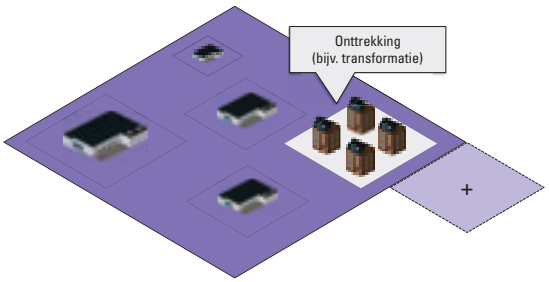
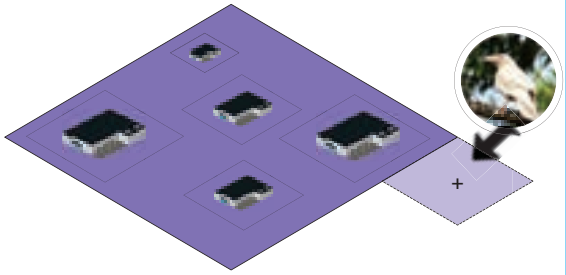
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

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.

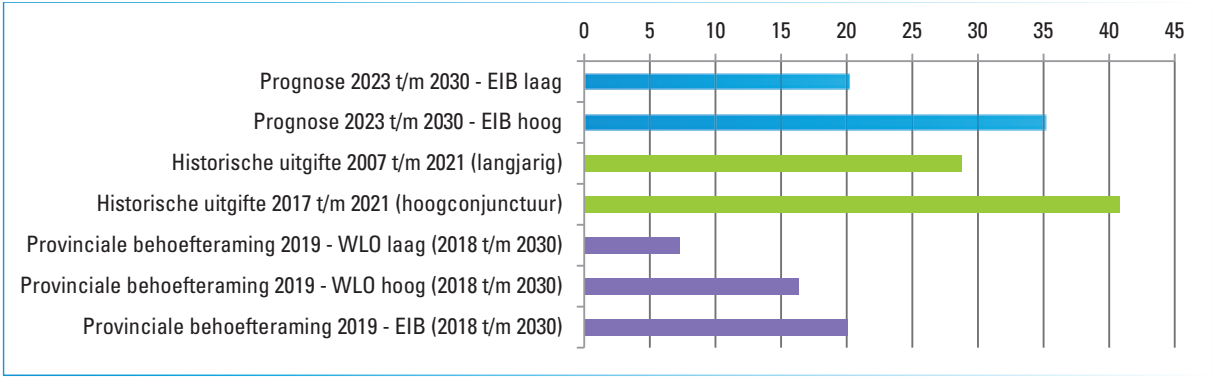
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

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 m² (1 hectare) gemiddeld 4.000 m² 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 m² 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.

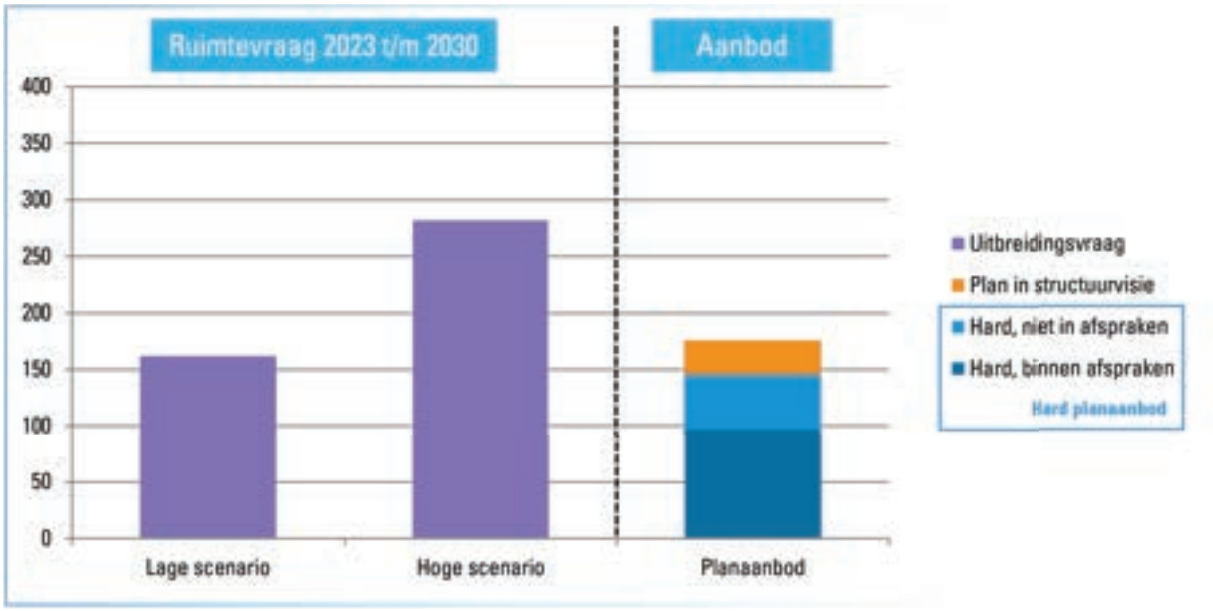
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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.

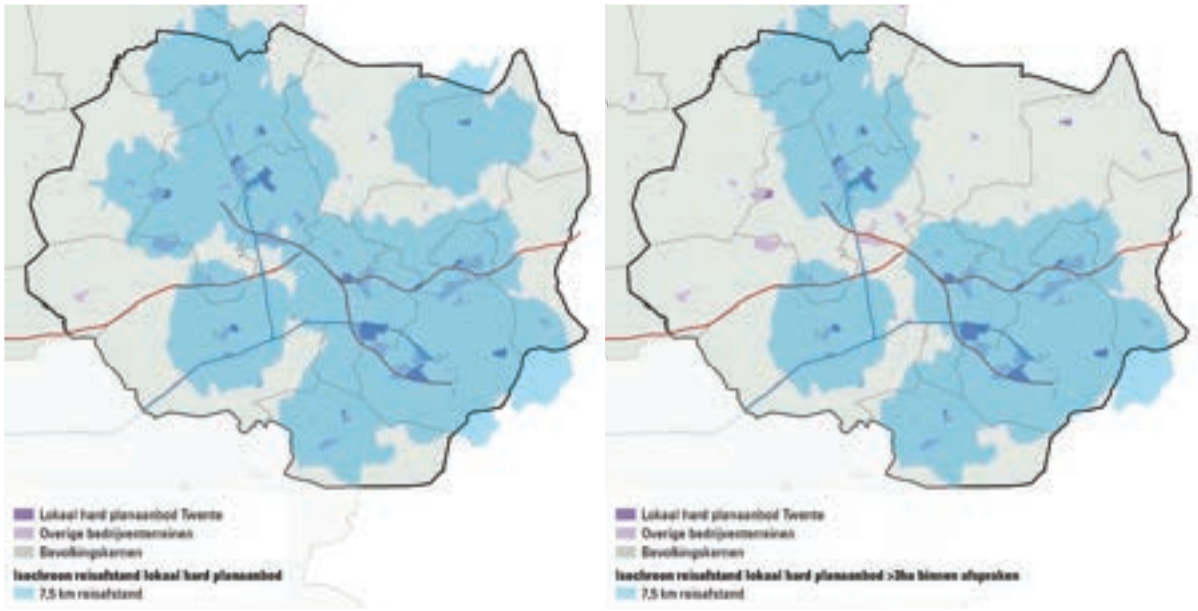
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



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.

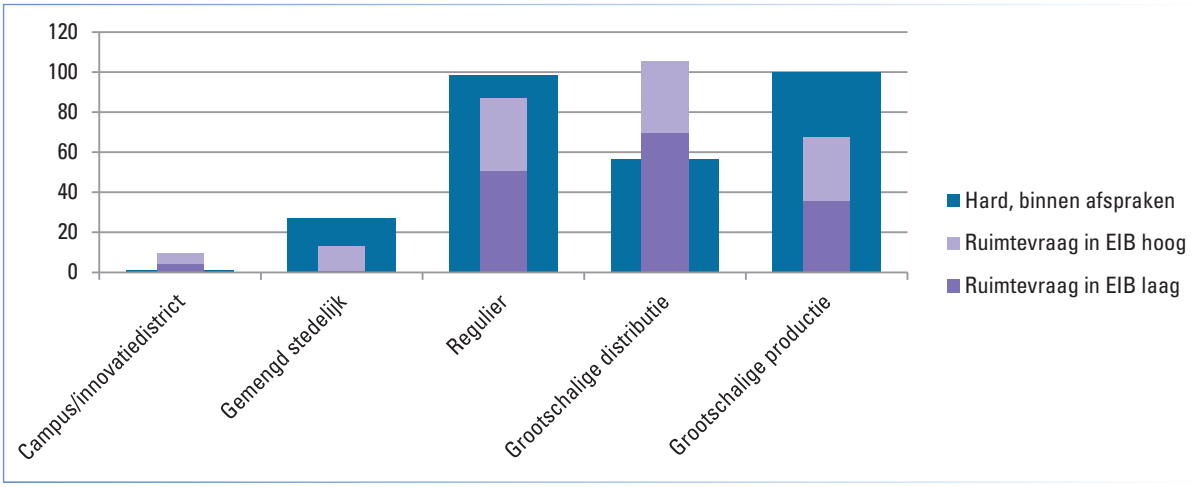
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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.

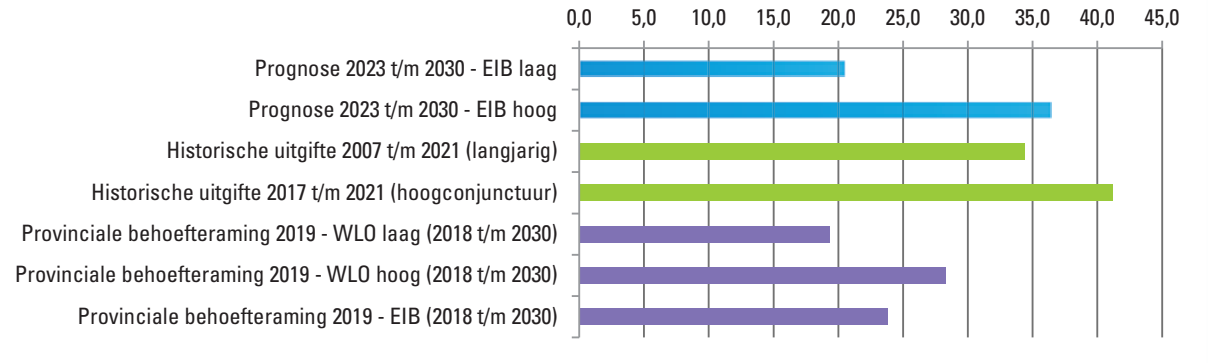
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

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 marktechnische 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	Uitgeefbaar 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

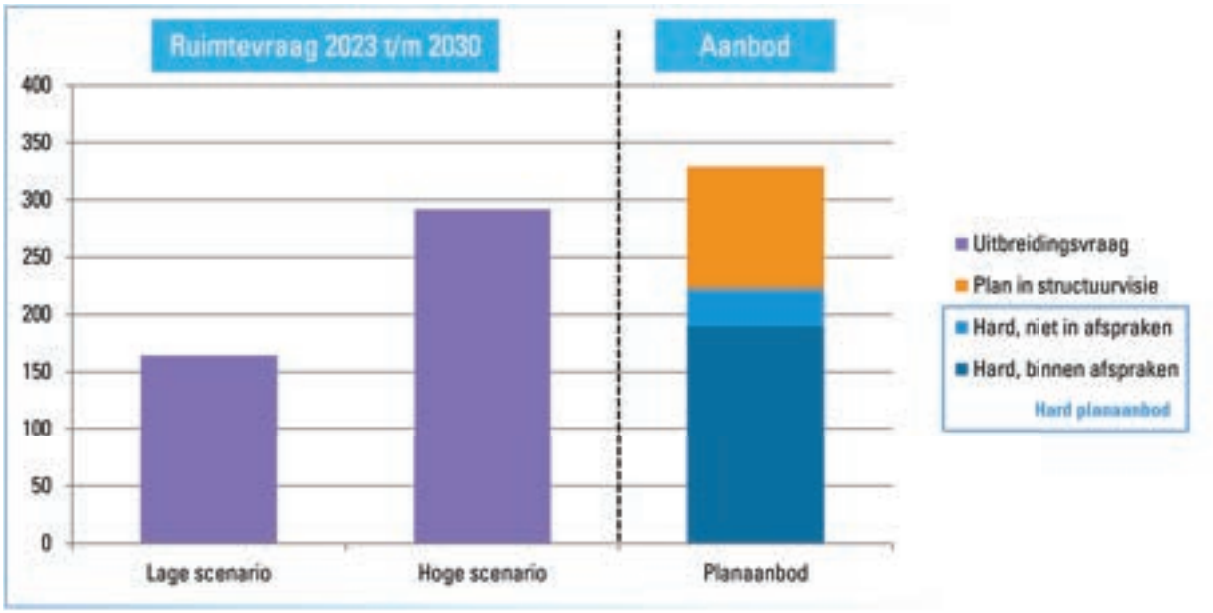
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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

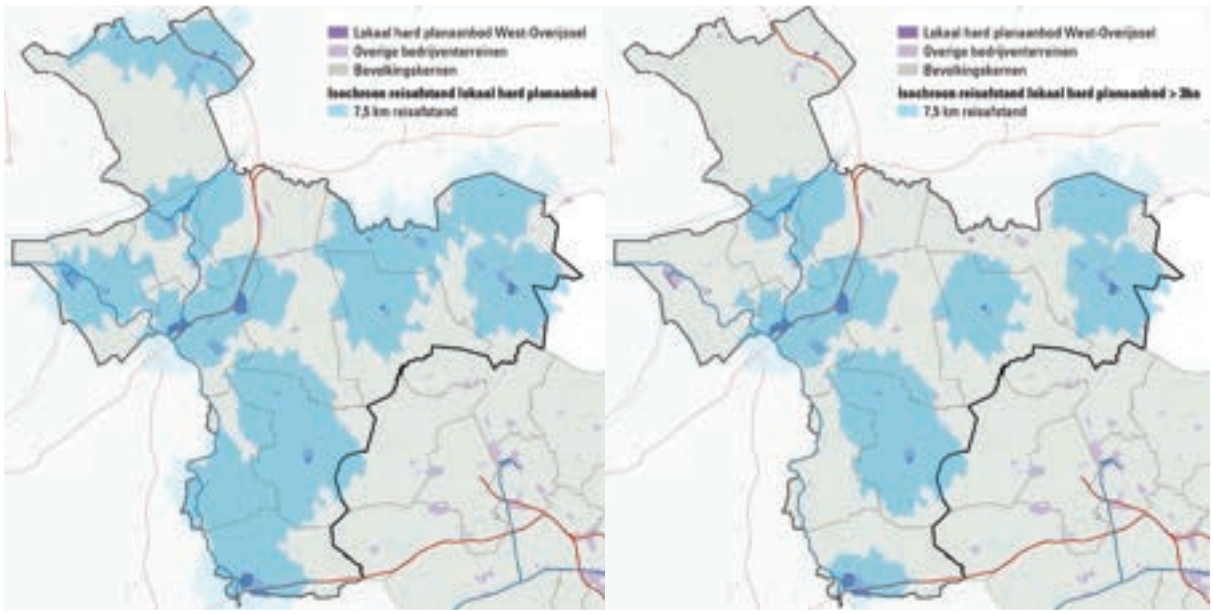
We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings- 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.

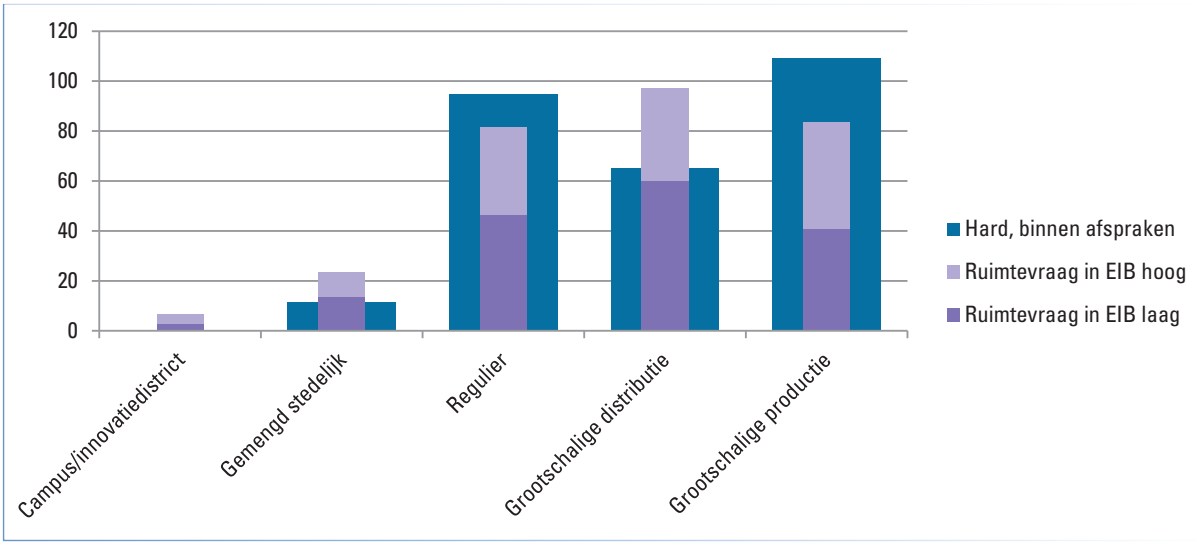
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

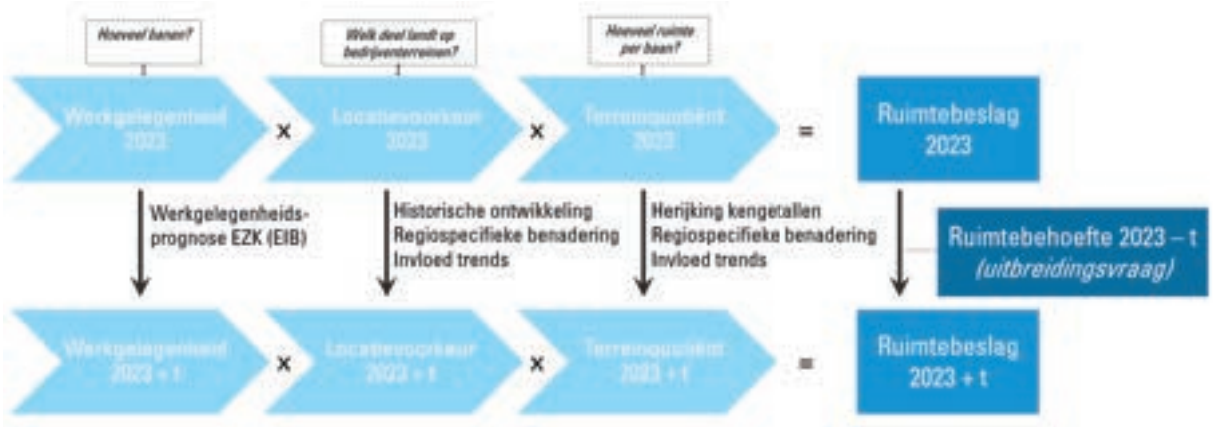
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) 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 Stedenbouwkundige schetsplan



Definitief

Stedenbouwkundig schetsplan XL Businesspark 2

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Gemeente Almelo BJ2615

26 augustus 2024



Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Gemeente Almelo	Opdrachtgever
Stedenbouwkundig schetsplan XL Businesspark 2	Project
BJ2615	Dossier
CtC, EH	Auteur(s)
EH	Gecontroleerd
EH	Projectmananger
26-08-2024	datum

Inhoudsopgave

1. Inleiding
1.1. Inleiding 1
1.2. Proces 1
1.3. Leeswijzer 1

2. Stedenbouwkundig plan 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Profilering XL Businesspark 2 7
2.3 Verkeersstructuur 8
2.4 Waterberging 11
2.5 Ecologie 12

3. Landschappelijke inpassing 15
3.1. De landschappelijke randzone 16
3.2. Omliggend landschap en erven 21

4. Inrichting kavels en beeldkwaliteit 23
4.1. Inrichting kavels 23
4.2. Beeldkwaliteit 28



Figuur 1. Plangrens XL Businesspark 2

1. Inleiding

1.1. Inleiding

De gemeente Almelo heeft in 2021 het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken: XL Businesspark 2. Het plangebied wordt begrensd door de A35 aan de noordzijde, het Twentekanaal aan de oostzijde, De Doorbraak aan de zuidzijde en de gemeentegrens aan de westzijde. In voorliggende rapportage wordt het stedenbouwkundig schetsplan beschreven. De Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, augustus 2022, vormde het vertrekpunt voor het schetsplan.

1.2. Proces

Het schetsplan is in samenwerking met de gemeentelijke projectgroep en omgeving opgesteld. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd met bewoners, de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo en met Landschap Overijssel en waterschap Vechtstromen. Daarnaast hebben er individuele ‘huiskamergesprekken’ plaatsgevonden en is er een fietstocht gehouden.

In het proces om te komen tot het schetsplan is gestart met het opstellen van het integraal Programma van Eisen. Op basis daarvan is een variantenstudie uitgevoerd, die heeft geleid tot een voorkeursvariant. Deze is uitgewerkt tot het schetsplan. De resultaten uit diverse onderzoeken die gedurende het proces zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld het ecologisch veldonderzoek en de nadere uitwerking van de waterhuishouding, zijn verwerkt in het schetsplan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het schetsplan nader toegelicht. Eerst wordt ingegaan op hoofdopzet en de wijzigingen ten opzichte van de Kadernota uit 2022, waarna nader wordt ingegaan op de verschillende onderdelen. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit op XL Businesspark 2. Dit gaat over zowel de organisatie op een kavel als de beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte.



Figuur 2. Impressie verkaveling uit Kadernota (augustus 2022)



Figuur 3. Conceptueel model XL Businesspark 2

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Inleiding

Om te komen tot een integraal gewogen en toekomstbestendig ontwerp voor XL Businesspark 2 zijn diverse aspecten beschouwd. Deze zijn onder te verdelen in de aspecten *people, planet, profit*. Er is gezocht naar een juiste balans tussen de sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen.



Figuur 4. Duurzame gebiedsontwikkeling

De uitbreidingslocatie XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap, het overige deel tot het jonge heide- en broekontginninglandschap. Dat verklaart de rechtlijnigheid van de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Doorbraak, met meanderende beek, nevengeulen en broekbos en ruimte voor waterberging.

De opzet in de Kadernota ging al uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg kan dragen voor een goede landschappelijke inpassing. De hoofdstructuur volgde de huidige opzet van het assenkruis van wegen van de Hoeselderdijk en Zomerdijk. De breedte van de landschappelijke zone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder.
In de nieuwe opzet is de hoofdstructuur losgelaten. De oorspronkelijke opzet uit de Kadernota leidde op een aantal plekken tot inefficiënte kavels en doodlopende wegen. Daarnaast is de omvang en schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijfsgebouwen zodanig groot, dat deze geen (cultuurhistorische) verwantschap met het onderliggende landschap heeft. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen zou in de toekomst verloren gaan en niet meer herkenbaar zijn. Daarom is gekozen voor een opzet met een zo efficiënt mogelijke verkavelingsstructuur en bijbehorende nieuwe infrastructuur. Het schetsplan wijkt dus af van de verkavelingsstructuur uit de ‘Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2’ (augustus 2022).

De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door de efficiënte verkavelingsstructuur is het uitgeefbaar gebied zo compact mogelijk en blijft er aan de randen zo veel mogelijk ruimte over voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi’s, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor er een stevig groenblauw casco ontstaat. Dat casco zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.
De oostwest gelegen noordelijke ontsluitingstak ligt qua positie vast. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een ondergrondse transportleiding in het profiel. Met de zuidelijke, oostelijke en westelijke ontsluitingstak kan nog iets worden geschoven. Dit is afhankelijk van de behoefte van de ontwikkelende partijen. Het ontwerp is gebaseerd op de ontwikkeling van kavels van minimaal 3 hectare groot.


Legenda
Plangrens
Uitgeefbaar terrein, verkaveling indicatief
Bebouwing indicatief
Rijbaan
Fietspad
wandelpad indicatief
Bomen/beplanting nieuw
Bomen bestaand
Meidoornhaag of vergelijkbaar op kavelgrens
Bloemrijk grasland
Wadi
Watergang en waterpartij
Zoekgebied natuurcompensatie
Grondwal locatie indicatief
Landbouwontsluiting
Ontsluiting hulpdiensten
Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting
Ingrediënten versterken landschap
Flexibiliteit t.b.v. verkaveling
Juli 2024


Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 Almelo
Legenda

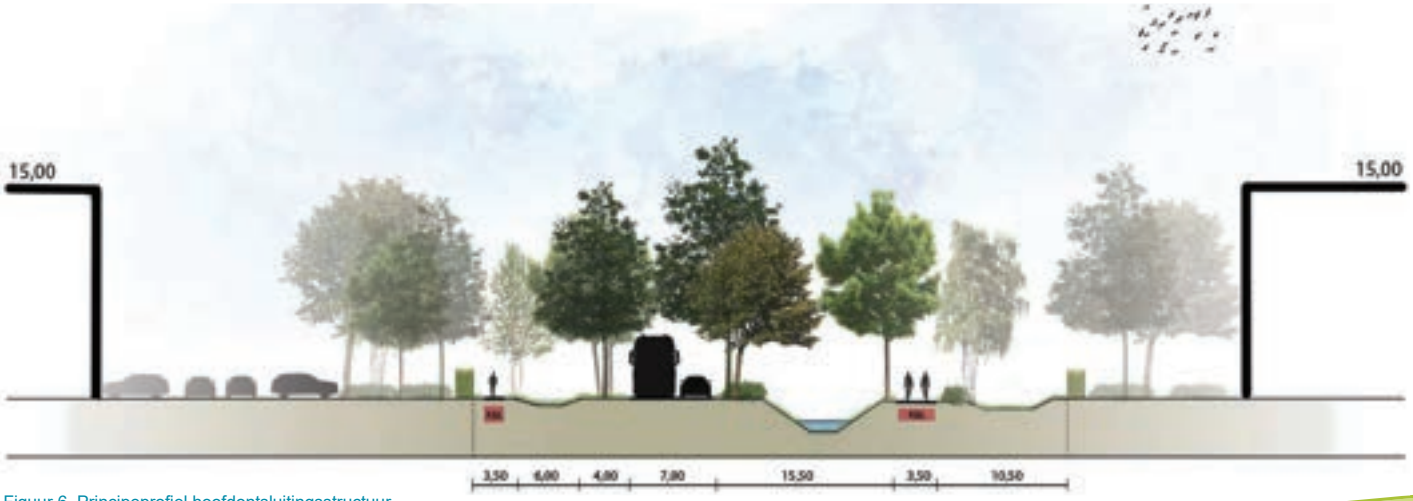
Door een efficiënte ontsluitings- en verkavelingsstructuur ontstaat ‘ruimte’ aan de randen, waar invulling wordt gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen van het plangebied krijgen verschillende functies hun plek. Het betreft:

- Landschappelijke inpassing / verkleinen overlast naar omgeving;
- Waterberging;
- Mitigerende en compenserende maatregelen flora en fauna;
- Recreatief medegebruik.

Voor de exacte vormgeving van de randen is een ‘toolbox’ samengesteld met inrichtingselementen. De invulling vraagt maatwerk, waarbij ‘van buiten naar binnen’ wordt ontworpen. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken wordt waar mensen wonen en waar hinder ervaren kan worden. Door aan te sluiten op groenstructuren in de omgeving, kan een fijnmazige groenstructuur voor dieren worden gerealiseerd. Door het gebruik van de toolbox kan een zorgvuldige inpassing van XL Businesspark 2 in de omgeving worden geborgd en kan het bedrijventerrein zorgvuldig worden verankerd in de omgeving.

Het plan steunt samengevat op twee pijlers die bepalend zijn voor de opzet:

- Een heldere hoofdstructuur met een ontsluitingsstructuur in de vorm van een ring, die *flexibiliteit* biedt voor de fasering en de uitgifte van kavels. De compacte ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met een groenblauwe dooradering van het gebied.
- Een *robuuste landschappelijke randzone* waarbinnen ruimte is voor maatwerk voor een goede landschappelijke inpassing, voor waterberging, voor natuurontwikkeling en voor recreatief medegebruik.

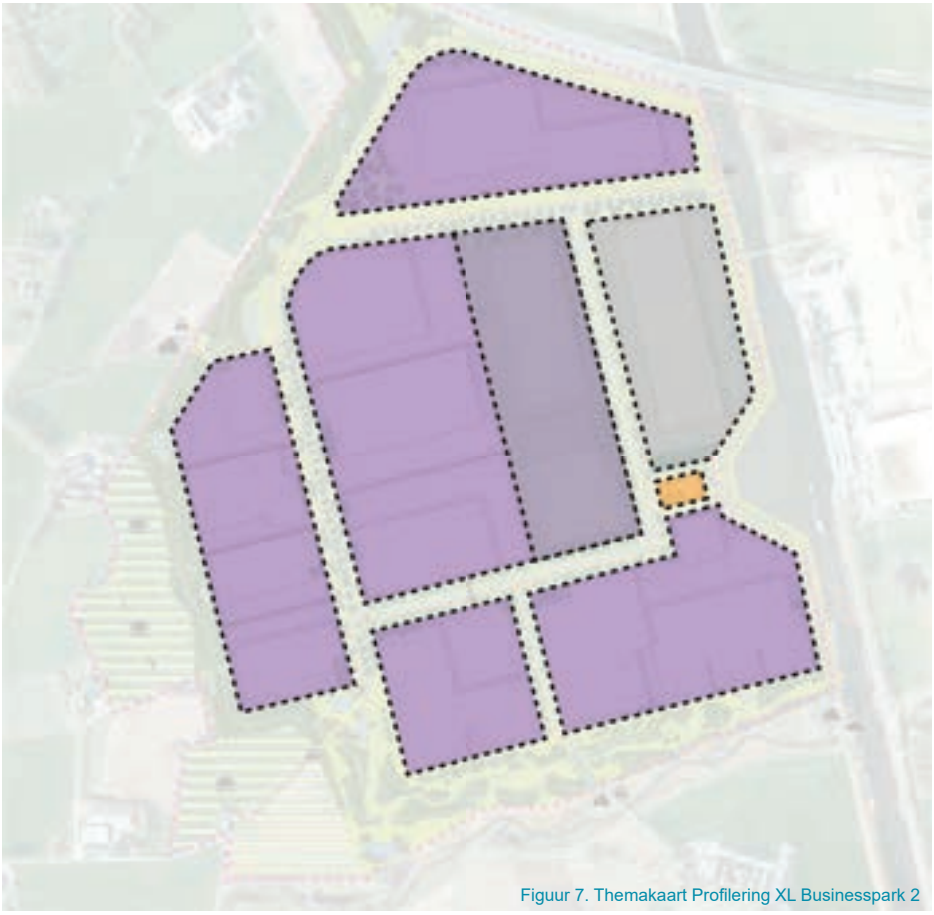


Figuur 6. Principeprofiel hoofdontsluitingsstructuur

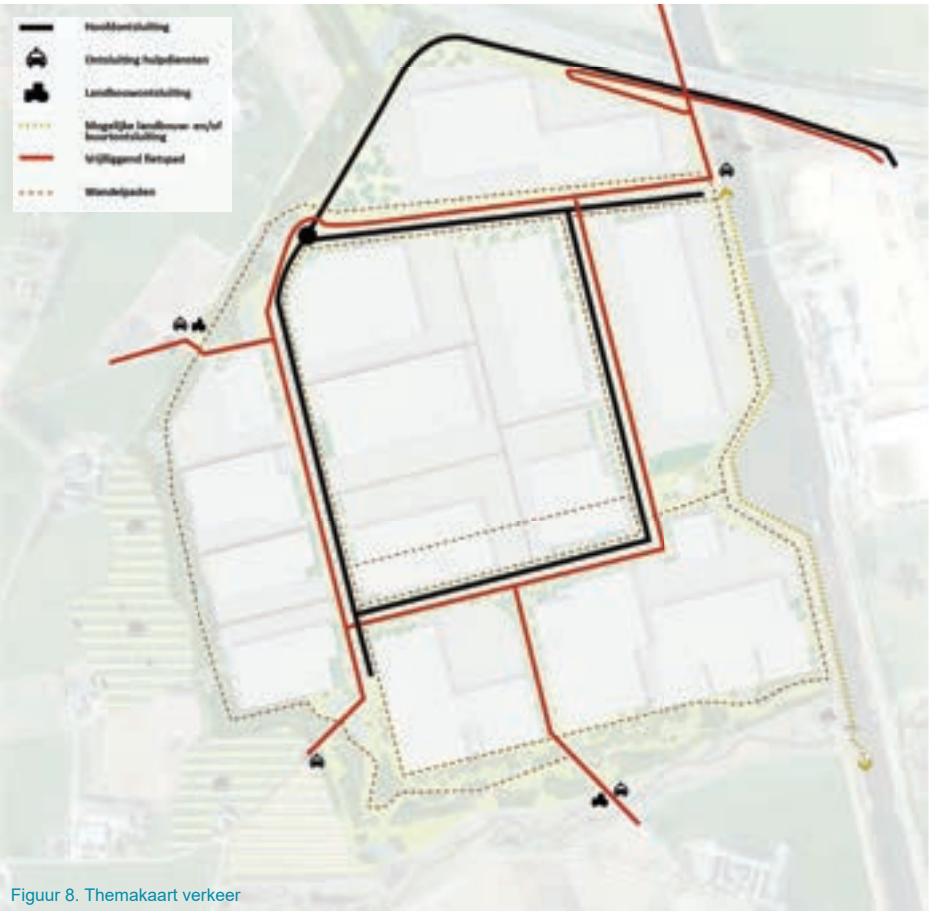
2.2 Profilering XL Businesspark 2

Voor de stedenbouwkundige opzet is de oorspronkelijke profilering van 75% maakindustrie (inclusief hightech) en maximaal 25% logistiek richtinggevend. De logistieke bedrijven zijn in het centrum van de verkaveling gesitueerd, nabij het Twentekanaal.
In de opzet is een zone opgenomen die afhankelijk van de vraag met logistiek kan worden ingevuld. Als de vraag naar maakindustie groot is kan dit deel ook worden benut voor maakindustrie. Het percentage logistiek neemt dan verder af. Richtlijn is dat het percentage logistiek niet groter wordt dan 25%, maar het percentage maakindustrie wel groter kan worden dan 75%. Een verdeling van 20% logistiek/ 80% procent maakindustrie is dus mogelijk; een verdeling van 30% logistiek/ 70% procent maakindustrie niet. De beperking zit overigens niet in de opzet van het stedenbouwkundig plan. De opzet maakt alle vormen van grootschalige bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van minimaal 3 hectare mogelijk.

Naast bedrijfskavels is er in het ontwerp ruimte opgenomen voor een collectieve voorziening. Op de locatie nabij de zwaaikom kan bijvoorbeeld een horeca- en/of vergaderfaciliteit worden gerealiseerd. Het kan ook een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit parkmanagement zijn. Deze locatie ligt vrij centraal in het plangebied en tevens nabij de recreatieve (fiets)route langs het Twentekanaal. Indien nodig kan op deze locatie ook een bluswatervoorziening komen. In de randzone liggen enkele bestaande erven. Een deel van de gebouwen op deze erven kan een nieuwe functie krijgen, bijvoorbeeld als gezamenlijk conferentiecentrum of als faunahuis.



Figuur 7. Themakaart Profilering XL Businesspark 2



Figuur 8. Themakaart verkeer

2.3 Verkeersstructuur

Hoofdontsluiting

XL Businesspark 2 wordt ontsloten vanaf XL Businesspark 1. Verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark 1 en via de kruising Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 een weg vinden naar de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. Tussen de brug over het Twentekanaal in de A35 en de nieuwe brug blijft wat ruimte (minimaal 6 meter). Deze ruimte maakt het mogelijk om op termijn de A35 te kunnen verbreden met een extra rijstrook. De nieuwe brug biedt ruimte aan autoverkeer, maar is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel de oversteek te laten maken. De huidige Hoeselderbrug vervalt. De nieuwe brug vervangt de huidige brug.

Andere locaties voor de nieuwe brug zijn bestudeerd, maar zijn afgevallen. De ruimte voor het maken van een brug over het Twentekanaal is namelijk beperkt. Op XL Businesspark 1 zijn de gronden langs het Twentekanaal vrijwel over de gehele lengte uitgegeven. Er is feitelijk alleen ruimte beschikbaar parallel aan de A35. Bij alle andere opties zou voor het realiseren van een brug reeds uitgegeven terrein moeten worden benut, wat tot verbouw of sloop van bestaande panden zou leiden. Daarnaast vormt de aanwezige gasleiding een belemmering, omdat op of nabij die leiding geen grondlichaam mag worden aangelegd.

Op het terrein zelf wordt de hoofdontsluiting als ringstructuur ontwikkeld. Aan weerszijden van deze ringstructuur kunnen bedrijven worden gerealiseerd. Hinder van gemotoriseerde verkeer op XL Businesspark 2 naar de omgeving blijft daarmee

beperkt tot de noordwesthoek van het terrein waar de aansluiting op de brug ligt. Op deze plek is een rotonde gesitueerd, geschikt voor LZV (lange en zware vrachtwagencombinaties) en vervoer vallend in de categorie ‘convoi expectionnel’. De rotonde dient als snelheidsremmer en oriëntatie-/verdeelpunt. Het is daarnaast een punt waar fietsers veilig de rijbaan kunnen kruisen.

De hoofdontsluiting is aangewezen als ‘erftoegangsweg’. Op XL Businesspark 2 geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit is de geschikte snelheid voor een bedrijventerrein en past goed bij de ruim opgezette wegstructuur. Er dienen veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers ingericht te worden.

De verkeersstructuur is zo veel mogelijk een gesloten systeem. Sluipverkeer van en naar de omgeving is onmogelijk. Daarnaast moet voorkomen worden dat de omgeving door de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 geïsoleerd wordt van de omgeving of van eigen gronden in de omgeving. Er is speciale aandacht nodig voor het landbouwverkeer en voor de vervanging van de lokale infrastructuur die verloren gaat. Hiervoor wordt een eigen structuur ontworpen.

Op XL Businesspark 2 worden bedrijven rechtstreeks op de openbare weg ontsloten. Gezien het brede profiel dat op XL2 wordt toegepast zal er geen sprake zijn van ongewenst manoeuvreren van vrachtwagens op de openbare weg. Daarnaast dient elk bedrijf een voorziening te treffen op de eigen kavel voor vrachtwagens die buiten reguliere tijden arriveren. Dat voorkomt ongewenst parkeren van vrachtwagens op de openbare weg.

Openbaar vervoer

De realisatie van een buslijn ligt op dit moment niet in de lijn der verwachtingen. Eerdere pogingen om voor XL Businesspark 1 een buslijn op te zetten zijn niet gelukt. Een alternatief is het opzetten van een shuttledienst door de bedrijven zelf. In het schetsplan is ruimte in de profielen gereserveerd voor realisatie van halteplaatsen, waar medewerkers kunnen in- en uitstappen. Een eventueel transferium is aanwezig bij de entree van XL Businesspark 1.

Parkeren

Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke openbare ruimte die zorgt voor een goede ontsluiting voor de verschillende gebruikers en die mede een robuust groen blauw casco vormt. Parkeren van auto’s of vrachtwagens hoort daar niet in thuis. Een parkeerverbod voor vrachtwagens in de openbare ruimte wordt in de APV geregeld. Overige faciliteiten voor truckparking zijn uitgesloten.
De volgende uitgangspunten voor parkeren zijn van toepassing:

- De te hanteren parkeernormen vragen maatwerk, waarbij aandacht dient te zijn voor flexibiliteit en duurzaamheid.
- Parkeren van auto’s dient op eigen terrein plaats te vinden. Realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein is (verkeerskundig) gezien niet nodig, maar mogelijk wel aantrekkelijk. Indien wenselijk kan het worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Ook is deelmobiliteit te overwegen.
- Parkeren van vrachtwagens moet op eigen terrein gebeuren. Voor vrachtwagens die niet gelost kunnen worden (te vroeg of te laat arriveren) moeten tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein maar buiten de toegangspoort worden gerealiseerd. Hiervoor moeten per bedrijf voorzieningen worden getroffen. Afhankelijk van het type bedrijf en de kavelgrootte kan het minimaal vereiste aantal plekken variëren.

Hulpdiensten

Hulpdiensten moeten XL Businesspark 2 tijdig kunnen bereiken. Daarvoor is niet alleen de hoofdontsluiting via de brug beschikbaar, maar ook de routes via de Breesegge (parallel aan het Twentekanaal), de Iemenkampsweg, de Hoeselderdijk en de Zomerdijk. Op deze routes moeten voorzieningen worden getroffen, zodat ze wel toegankelijk zijn voor hulpdiensten maar niet voor overig gemotoriseerd verkeer (voorkomen sluipverkeer buitengebied). Over de exacte hulpdienstroutes en opkomsttijden vindt nog nader overleg plaats met de Veiligheidsregio.

Landbouwverkeer

Rondom XL Businesspark 2 liggen agarische gronden en bedrijven. Voor het landbouwverkeer zou een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal die aantakt op de Breesegge de voorkeur hebben. Daarmee verplaatst landbouwverkeer zich niet over XL Businesspark 2 en wordt voorkomen dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute. Gezien de positie van de agrarische bedrijven en gronden is daarmee de bereikbaarheid nog niet voldoende geborgd. Daarom is de ontsluiting voor landbouwverkeer over XL Businesspark 2 opgenomen in het plan. Nader onderzocht moet worden op welke wijze sluipverkeer kan worden voorkomen, maar in geval van calamiteit de doorgang voor hulpdiensten geborgd blijft.

Buurtontsluiting
Om de omwonenden te faciliteren is een buurtontsluiting langs het kanaal opgenomen. Via deze route blijven bijvoorbeeld winkels en ziekenhuis goed bereikbaar. Het dient geen veelgebruikte doorgaande route te worden en gemotoriseerd verkeer heeft geen verbinding met XL Businesspark 2 (uitgezonderd hulpdiensten en fietsers). De exacte inrichting wordt in de volgende fase bepaald. Er wordt dan ook bekeken of deze route een rol kan vervullen voor de ontsluiting van landbouwverkeer.

Fietsen
Er wordt een goede fietsstructuur gerealiseerd voor de werknemers, zodat zij gestimuleerd worden per (elektrische) fiets naar het werk te komen. Voor de verkeersveiligheid en in aansluiting op XL Businesspark 1 is ervoor gekozen vrijliggende fietspaden op te nemen in het plan. Ook op de nieuwe brug over het Twentekanaal wordt een vrijliggend fietspad aangelegd. Deze fietspaden zijn eveneens geschikt voor recreatief fietsverkeer, forenzen en scholieren. De huidige fietsroutes via de Breesegge, Iemenkampsweg, Hoeselderdijk, Zomerdijk en langs het Twentekanaal zijn geïntegreerd in het plan door de vrijliggende fietspaden aan te laten sluiten op de fietsroutes in de omgeving.

Wandelen
Voor een goede werkomgeving is het wenselijk dat er recreatief gewandeld kan worden. Langs de hoofdstructuur op XL Businesspark 2 en in de landschappelijke randzone zijn voetpaden opgenomen in het stedenbouwkundig schetsplan. Dit zijn halfverharde paden die de werknemers de mogelijkheid bieden om een lunchwandeling te maken. Routes in de landschappelijke randzone bieden eveneens wandelgelegenheid voor omwonenden.

Transport over water
In de eerste stedenbouwkundige verkenning in de Kadernota was nog ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een aanleghaven (langshaven). De Richtlijn Vaarwegen van RWS uit 2020 (artikel 3.10; langshavens en loswallen) maakt dit feitelijk onmogelijk of, in ieder geval, zeer onwaarschijnlijk. Voor de planvorming is deze ontwikkeling nu uitgesloten. Als de regelgeving wijzigt kan dit aspect weer wijzigen.

Een alternatief binnen het plangebied voor de langshaven is de ontwikkeling van een insteekhaven (minimale maatvoering 140 meter lengte en 48 meter breedte). Meer voor de hand liggend is in te zetten op de goede verbinding met de langshaven(s) op XL Businesspark 1.

Via de brug is de afstand tot de havenfaciliteiten beperkt. Daarmee kan ook vanaf XL Businesspark 2 een effectieve claim worden gedaan op vervoer over water. Het onderzoeken van een insteekhaven wordt daarom op dit moment niet overwogen.
Een insteekhaven zou ook een te grote claim op de ruimte leggen. Het behalen van de minimum hoeveelheid netto uitgeefbaar terrein wordt dan lastig zonder in te leveren op andere aspecten zoals de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

2.4 Waterberging

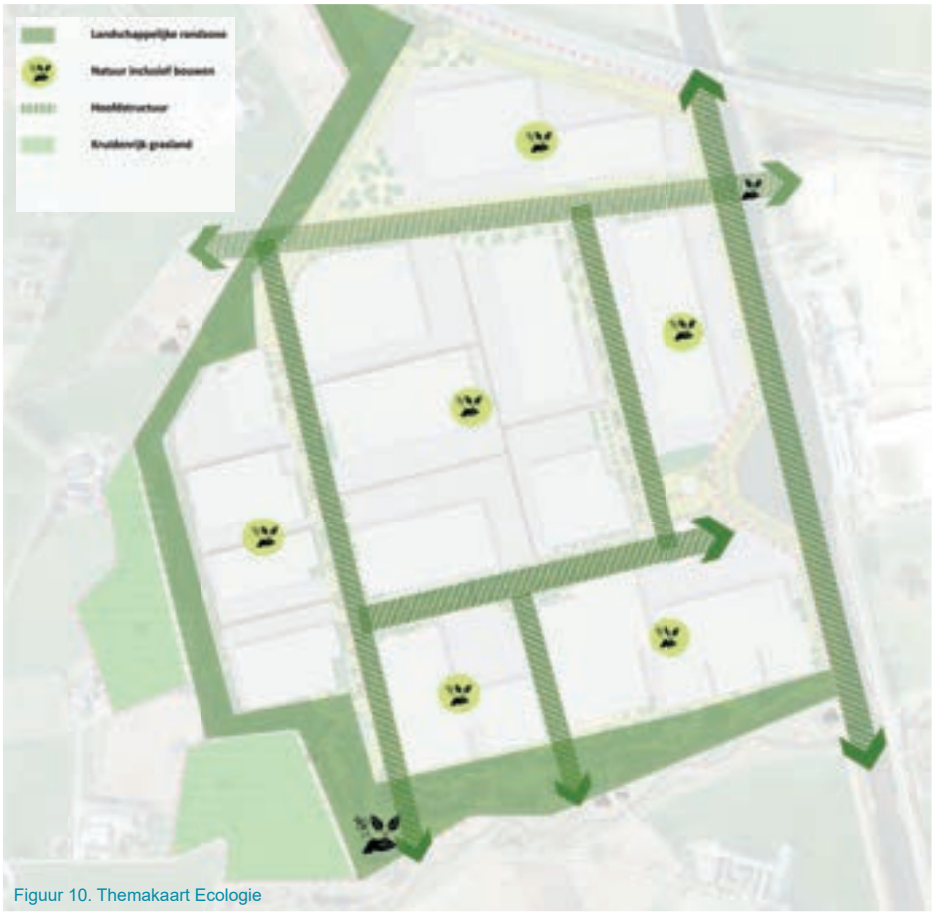
In extreme situaties kan er heel veel regen vallen. Het KNMI heeft berekend dat bij een bui die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt in het klimaat van de toekomst 122 mm regen in twee dagen tijd kan vallen. Deze grote hoeveelheid regen moet ergens heen om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. Een deel van dit water kan worden afgevoerd naar een watergang in de omgeving, maar dit zal geleidelijk moeten gebeuren om zo de belasting benedenstrooms van deze watergang te beperken. Het overgrote deel van de regen zal tijdelijk in het gebied geborgen moeten worden.

Op basis van het beleid van het waterschap is het (in de toekomst) noodzakelijk om 91 mm water te kunnen bergen zonder dat dit leidt tot een overschrijding van de maximum afvoer naar de omgeving. Om aan de certificering voor het niveau BREEAM excellent te voldoen is het echter noodzakelijk om 150 mm water te kunnen bergen. Een verschil van 59 mm. In het stedenbouwkundig schetsplan is hier rekening mee gehouden. Er zijn watergangen, wadi's en overloopgebieden opgenomen in het plan, zowel in de hoofdstructuur op het terrein als in de landschappelijke randzone. Ook worden voorwaarden meegegeven aan de toekomstige bedrijven om bergingsmogelijkheden te creëren op hun terreinen en daken.

Alle regen die valt en niet binnen XL Businesspark 2 zal infiltreren moet uiteindelijk ergens naartoe worden afgevoerd. Die afvoer naar een watergang in de omgeving moet binnen de capaciteit van de betreffende watergang passen en mag benedenstrooms geen knelpunten veroorzaken. In overleg met waterschap Vechtstromen is voorgesteld om XL Businesspark 2 aan de westkant aan te sluiten op het bestaande watersysteem en een tweede aansluiting te maken aan de zuidkant naar de Doorbraak, mits de waterkwaliteit voldoende is.



Figuur 9. Themakaart Water



Figuur 10. Themakaart Ecologie

2.5 Ecologie

Een uitgebreide inventarisatie heeft plaatsgevonden om in kaart te brengen welke (beschermde flora en fauna) aanwezig is in het plangebied en welke mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden. De compensatieopgave is groot. Deze is integraal meegenomen in het schetsplan voor XL Businesspark 2.

Om invulling te geven aan de compensatie- en mitigatie opgave is een fijnmazige groenblauwe structuur opgenomen in het schetsplan. Deze is onder te verdelen in de volgende onderdelen:

- Hoofdstructuur op het terrein en langs het Twentekanaal:
  - Groenblauwe structuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen;
  - Gecombineerd met ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers.
- Bedrijfspercelen inclusief gebouwen:
  - Nestvoorzieningen en groenstructuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.
- Landschappelijke randzone:
  - Diversiteit (kruidenrijk grasland, poelen, watergangen, bos en struweel, fauna-huizen) voor kleine zoogdieren, vogels, vleermuizen en de patrijs;
  - Gecombineerd met de andere opgaven in deze zone.
- Omgeving:
  - Kruidenrijk grasland voor de patrijs;
  - Nestvoorzieningen voor diverse vogels.

Deze groenblauwe structuur is niet alleen voor de flora en fauna ontworpen. Het draagt ook bij aan de waterbergingsopgave, aan vergroting van de biodiversiteit en aan het inrichten van een gezonde leefomgeving voor zowel werknemers als omwonenden.

Het plantmateriaal is bij voorkeur zoveel mogelijk autochtoon. Dit zijn bomen en struiken die van nature voorkomen in het gebied en zichzelf voortplanten. De mate waarin de beplanting ook geschikt is voor veranderend klimaat, dient echter wel meegewogen te worden in de keuze.



Figuur 11. Groenblauwe structuur



Figuur 12: Landelijke omgeving

3. Landschappelijke inpassing

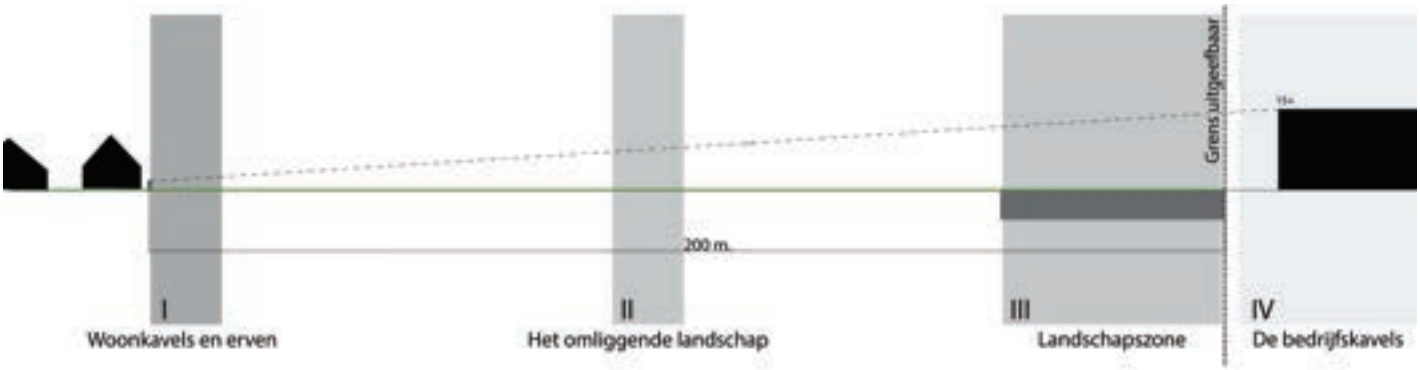
Een goede landschappelijke inpassing van XL Businesspark 2 is belangrijk om hinder op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Geluid en zicht zijn veelgenoemde aspecten waar omwonenden zorgen over hebben. De landschappelijke inpassing vindt niet alleen plaats aan de rand van het gebied. Inpassing is een integrale opgave. Er wordt ingezet op meerdere zones waarin maatregelen getroffen kunnen worden, die bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing.

Het betreft:

- De landschappelijke randzone;
- Het omliggende landschap;
- De woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied;
- De bedrijfskavels.

Voor maatregelen in het omliggende landschap en op de woonkavels of erven is de gemeente bij realisatie afhankelijk van eigenaren. Toch is dit onderzocht, omdat maatregelen die dichtbij degenen die overlast ervaren, worden getroffen het meest effectief kunnen zijn. Afscherming dichtbij is effectiever dan afscherming op afstand.

Voor maatregelen op de bedrijfskavels zijn eisen en randvoorwaarden geformuleerd (zie hoofdstuk 4). Het zwaartepunt voor de landschappelijke inpassing ligt echter wel bij de randzone.



Figuur 13. Zones voor landschappelijke inpassing

3.1. De landschappelijke randzone

Deze zone is in de stedenbouwkundige opzet minimaal 40 meter breed en is daarmee breder dan de meeste afschermende zones bij bedrijventerreinen in Nederland. De randzone blijft op andere plekken meestal beperkt tot een smalle strook beplanting of een strook ingevuld met infrastructuur.

Zoals eerder aangegeven dient de randzone meerdere doelen. Naast landschappelijke inpassing krijgen ook waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna, en recreatief medegebruik een plek.
Er moet een aantrekkelijke mix worden gevonden tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi's en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels, struweel en grondwallen tot 2,50 meter hoog.

Toolbox en maatwerk
De aantrekkelijke mix noemen we, zoals eerder aangegeven, de 'toolbox'. Met de toolbox kan maatwerk worden geboden. Het karakter van het zuidelijk deel zal daarbij aansluiten bij de karakteristiek van De Doorbraak. De randzone aan de westzijde (op de grens met de gemeente Wierden) sluit aan bij het kleinschalig cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap.

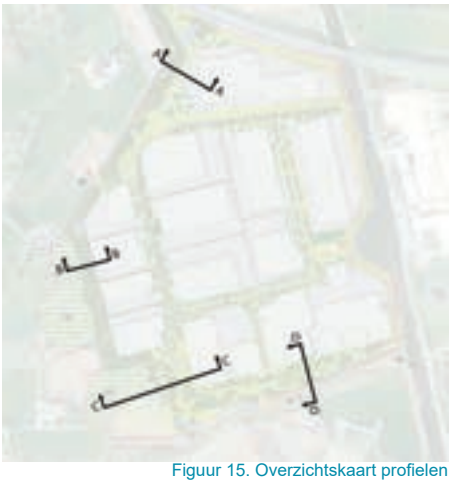
De toolbox is samengesteld uit ingrediënten / landschapselementen voor zowel het zuidelijke als het westelijke deel, waarmee invulling wordt gegeven aan de opgaven in de randzone en die passen bij de plek. Door 'van buiten naar binnen' te ontwerpen, kan maatwerk worden geleverd bij de landschappelijke inpassing. De vraag wordt dan 'Wat zijn belangrijke belevingsplekken in en rondom een woning of erf en welke tools moeten worden ingezet om het terrein zo goed mogelijk landschappelijk in te passen'.



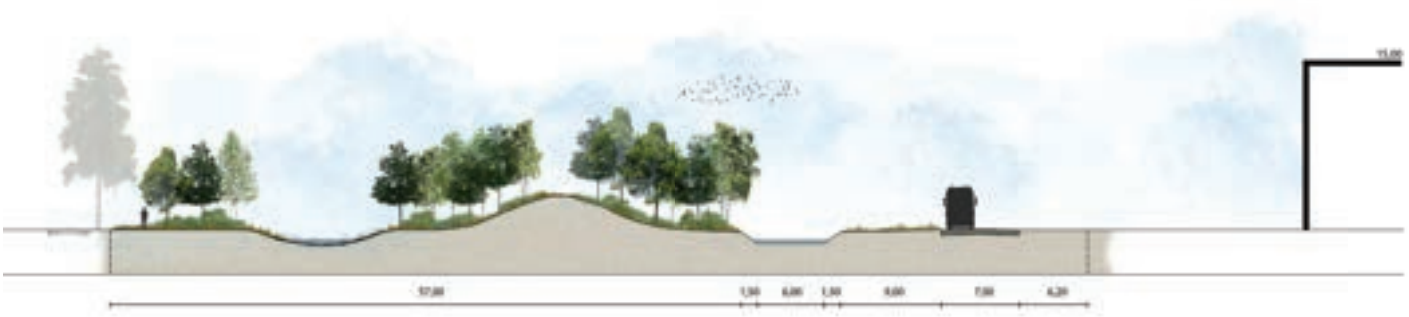
Figuur 14. Referentiebeelden toolbox landschappelijke randzone

Te hanteren ‘tools’ zijn:

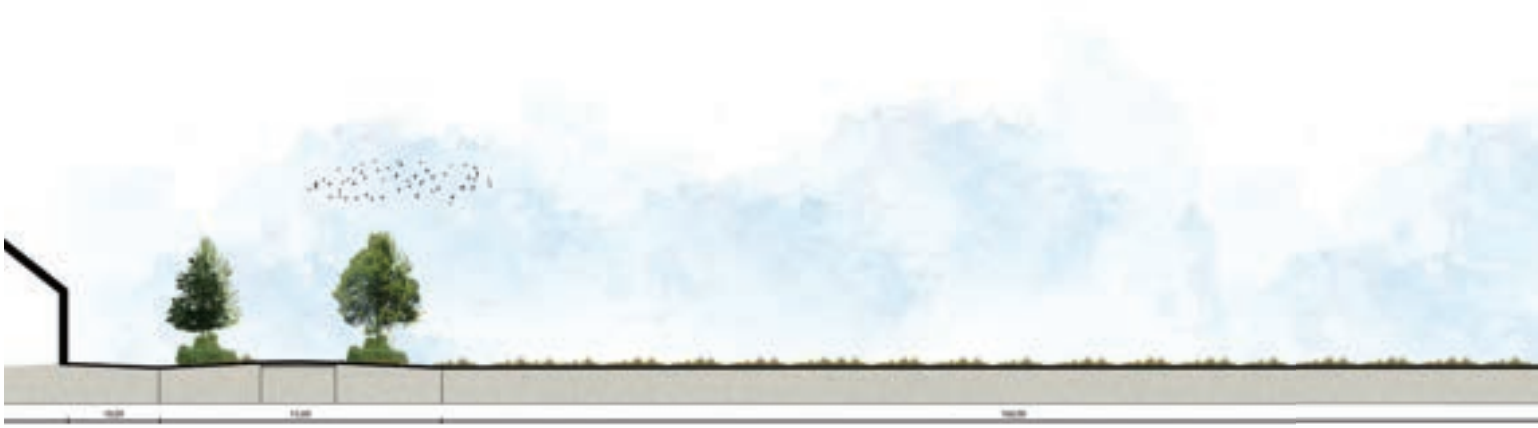
- Bos met goede mantelvegetatie en kruidenlaag; sortiment afhankelijk van de plek in de landschappelijke randzone;
- Singels;
- Houtwallen;
- Stuweel;
- Grondwal. We beperken de hoogte tot 2,50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2) en passen deze bij voorkeur in binnen het opgaande groen. Door een hoogte van maximaal 2,50 meter toe te passen kan de meeste (licht)hinder van verkeer en andere activiteiten op het terrein worden weggevangen en blijft er voldoende ruimte over voor andere functies die een plek moeten krijgen in de landschappelijke randzone;
- Watergangen, vijvers en poelen;
- Wadi’s en natuurlijke laagtes voor waterberging;
- Kruidenrijk grasland.



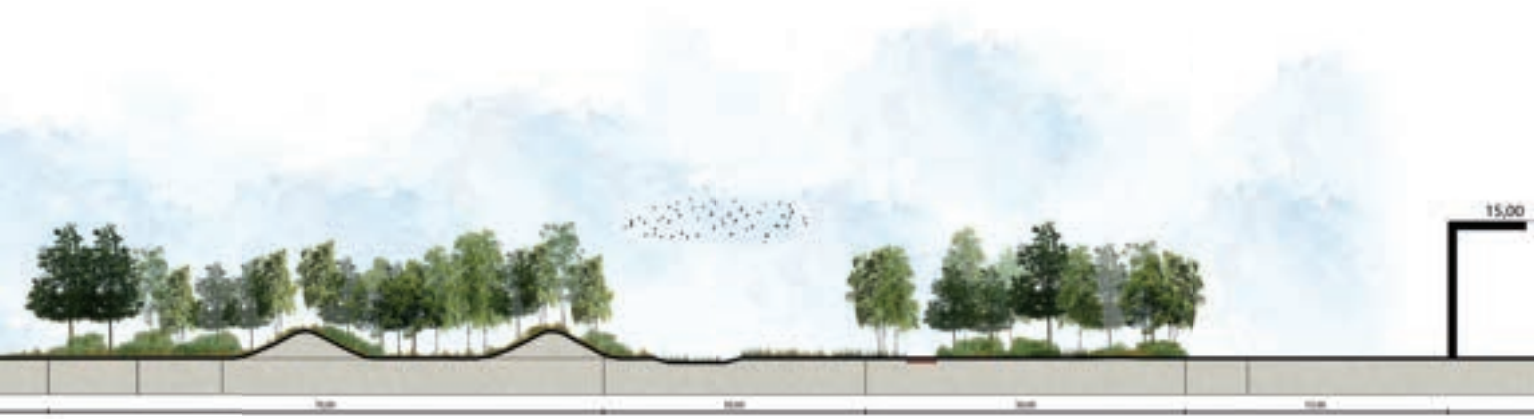
Figuur 15. Overzichtskaart profielen



Figuur 16. Principeprofiel westzijde, t.h.v. entree (A-A)

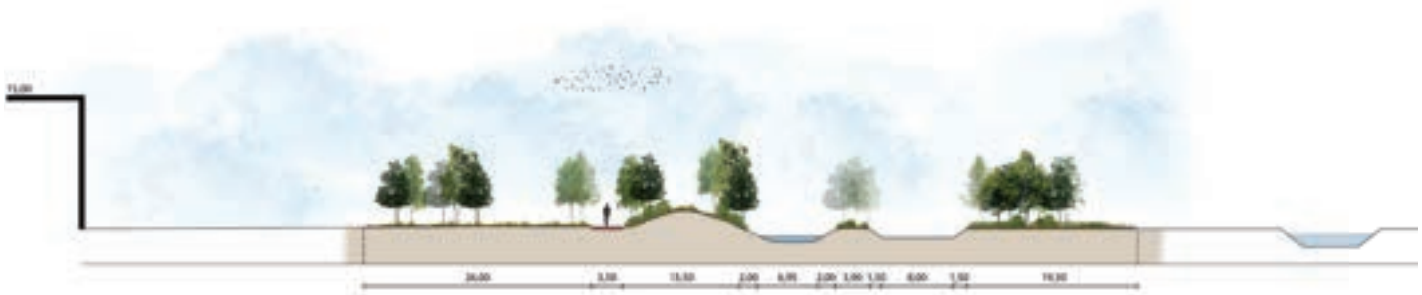


Figuur 17. Principeprofiel zuidwesthoek, Keursweg (C-C)


15,00



Figuur 18. Principeprofiel westzijde, t.h.v. bedrijven (B-B)



Figuur 19. Principeprofiel zuidzijde (D-D)

3.2. Omliggend landschap en erven

(Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of, en zo ja, waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden. Deze elementen dragen ook in belangrijke mate bij aan versterking van het landschap en aan het creëren van een fijnmazige structuur en verbetering van de leefomgeving voor diverse dieren. Ze zorgen er ook voor dat XL Businesspark 2 beter wordt verankerd of verweven met de omgeving, doordat er geen 'harde rand' of overgang wordt ingericht maar structuren meer in elkaar gaan grijpen.



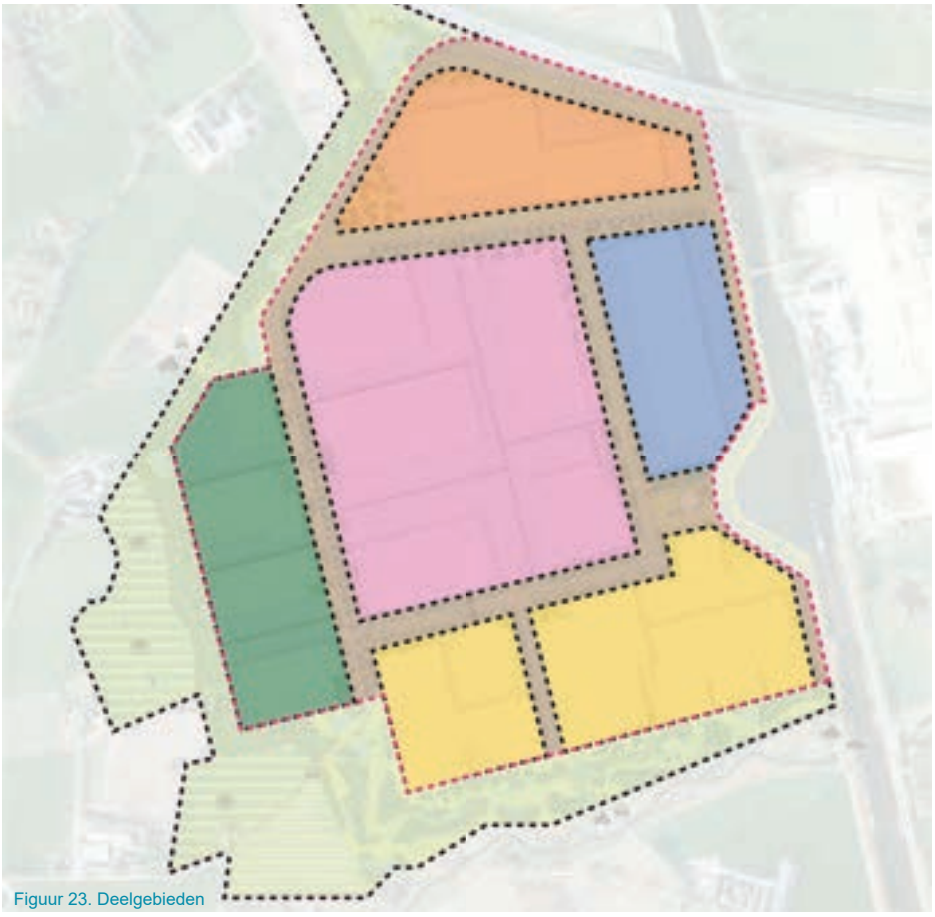
Figuur 20. Landschapselementen in omgeving die zorgen voor verweving, versterking landschap en inpassing



Figuur 21. Landschapselementen in omgeving



Figuur 22. Landschappelijke rand



Figuur 23. Deelgebieden

4. Inrichting kavels en beeldkwaliteit

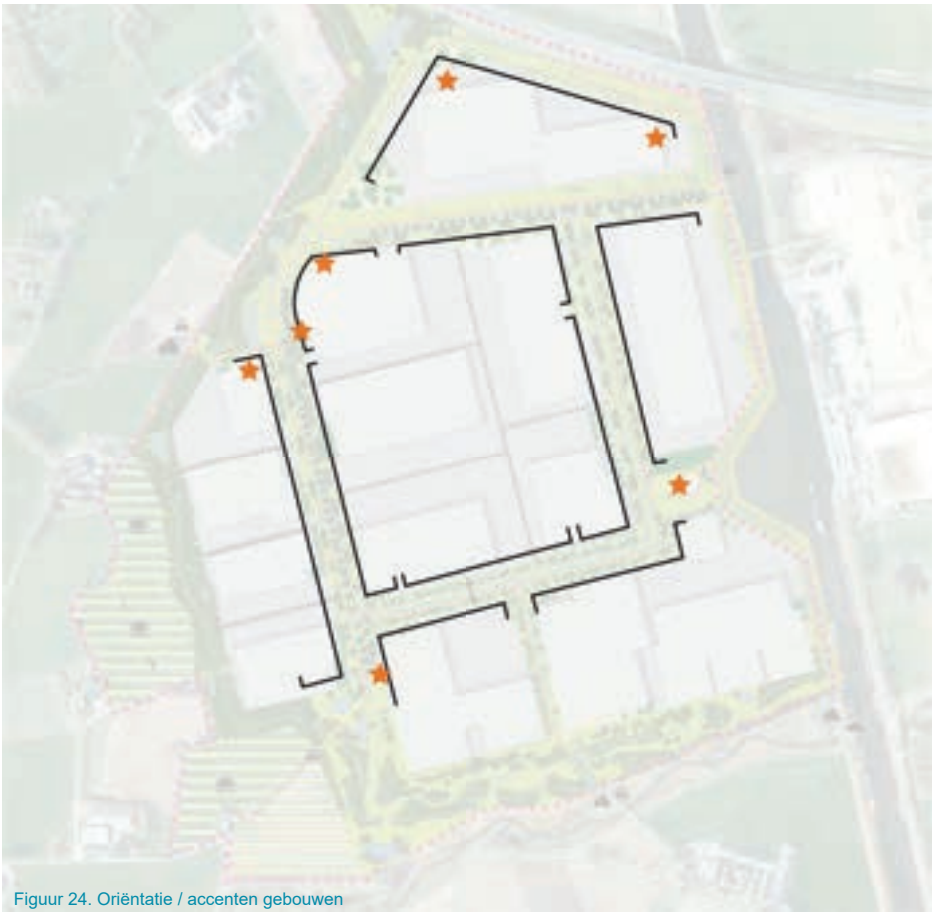
4.1. Inrichting kavels

De gemeente wil de inrichting van de kavels gaan sturen aan de hand van een kavelpaspoort. Het kavelpaspoort bevat richtlijnen en randvoorwaarden die bij uitgifte worden meegegeven aan de nieuwe eigenaar en kunnen worden gehandhaafd bij de daadwerkelijke realisering.
Het kavelpaspoort zorgt ervoor dat de kwaliteit van het bedrijventerrein voor de langere termijn kan worden geborgd. Het kavelpaspoort biedt ook zekerheid aan de gebruikers en aan de omwonenden. Zij kunnen erop vertrouwen dat de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en blijft bestaan.

Een kavelpaspoort is niet gelijkluidend voor het gehele bedrijventerrein. Het plan voor het gebied is verdeeld in verschillende sfeergebieden, die afhankelijk van de locatie en profiel een andere identiteit hebben. Per deelgebied wordt, op basis van de specifieke eisen en wensen, een kavelpaspoort opgesteld.

Er worden 7 deelgebieden onderscheiden (figuur 23):
- De zone aan de snelweg A35. Dit is een zichtlocatie.
- De zone op de grens met Wierden. Hier is ruimte voor bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren.
- De zone in het centrum. Het grootschalige, flexibele middengebied, dat ook 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.
- De zone aan de zuidrand. Een grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie.
- De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek.
- Openbare ruimte terrein. De openbare ruimte tussen de uitgeefbare kavels
- Landschapszone. De landschappelijke zone aan de westkant richting Wierden en aan de zuidrand richting De Doorbraak.

Nadere invulling van de kavelpaspoorten en daarmee de beeldkwaliteitseisen, worden in de vervolgfase uitgewerkt in een separaat beeldkwaliteitsplan. In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten beschreven.



Figuur 24. Oriëntatie / accenten gebouwen

'Voor het gehele terrein is een aantal richtlijnen geformuleerd, die de kavelpaspoorten overstijgen. Deze richtlijnen worden hierna beschreven.

Oriëntatie en accenten

Bedrijven worden georiënteerd naar de openbare weg, met op aangewezen plekken een aantal accenten. In de gevels is op sommige plekken ruimte voor een accent. Bijvoorbeeld op de representatieve gevel op een zichtlocatie, als orientatiepunt op een route of om een verschil in functie in het betreffende deel van een gebouw zichtbaar te maken. Het is een verbijzondering in de gevel. Deze kan worden vormgegeven door gebruik te maken van een ander materiaal, kleur, textuur of bijvoorbeeld een opening in de hoofdvorm van het gebouw. Een accent is ten alle tijden ondergeschikt aan en niet hoger dan de hoofdmassa van het gebouw.

Bouwhoogtes

De maximumhoogte wordt bepaald door de plek binnen het plangebied. De hoogte loopt op van de buitenrand (maximaal 15 meter) naar de kern bij het Twentekanaal (maximaal 30 meter). De hoogtematen sluiten aan op de maten van XL Businesspark 1 en bij de wensen vanuit de markt. 15 meter is de meest courante maat voor bedrijfsgebouwen met één bouwlaag voor zowel maakindustrie als logistiek. Voor maakindustrie biedt deze maat veel flexibiliteit. Voor logistiek is dit de standaardmaat. De maximumhoogte van 30 meter maakt het mogelijk in meer lagen te bouwen. Dit kunnen lagen met kantoren zijn, maar de maat kan ook worden benut voor een tweede laag voor logistiek. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan de eis van de provincie om zuinig met de ruimte om te gaan.



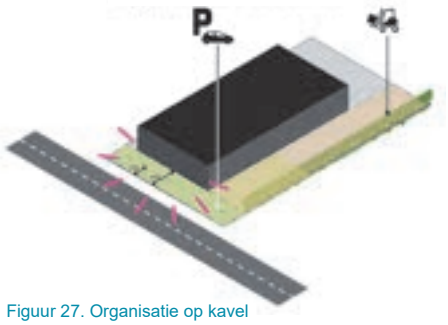
Figuur 25. Maximale bouwhoogtes

Er zijn ook algemene richtlijnen die gelden per kavel. Dit heeft in belangrijk mate te maken met de organisatie op de kavel. Dit zijn:

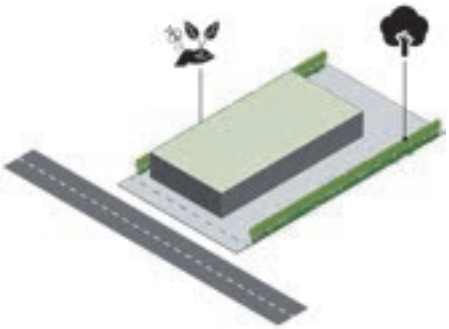
- Het representatieve deel van de gebouwen en de terreininrichting komt aan de voorzijde, gericht naar de openbare weg.
- Parkeren vindt plaats aan de voorkant of indien nodig aan de zijkant van de gebouwen. Het parkeren wordt groen ingepast, waarbij wordt gewerkt met bomen en robuust groen, aaneengesloten grote gebaren dat impact heeft en bijdraagt aan de biodiversiteit en een gezond werkklimaat.
- De 'loadingdocks' mogen geen hinder naar de omgeving opleveren en worden niet richting de omgeving gesitueerd. Laden en lossen, keren en draaien vindt plaats op de kavel en niet in de openbare ruimte.
- Duurzaamheid, flora en fauna en waterberging stellen eisen aan de inrichting van de kavel. Een voorbeeld is de eis om de kavelgrenzen groen in te richten. Voor een voldoende compensatie van de natuurwaarden dient het plangebied dooraderd te worden met groen. Een goede, groene inrichting van de kavelgrenzen kan daaraan bijdragen.



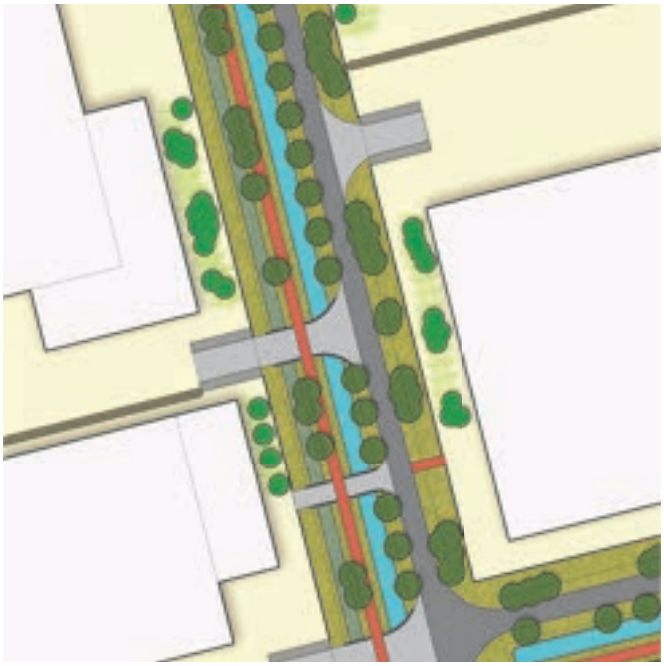
Figuur 26. Referentiebeelden structureel groen op kavels



Figuur 27. Organisatie op kavel



Figuur 28. Flora en Fauna op kavel



Figuur 29. Principe aansluiting kavels op openbare ruimte

4.2. Beeldkwaliteit

De eerste aanzet voor beeldkwaliteit voor de kavels en gebouwen is opgenomen in dit stedenbouwkundig schetsplan. Een nadere uitwerking is te vinden in het beeldkwaliteitsplan.

Vormgeving:

- Heldere volumes en afleesbare geleding;
- Toepassen van accenten in gevelbeeld.

Helder vormgegeven gebouwen en inrgerichte kavels op een terrein met een robuust vormgegeven openbare groene ruimte. Dat zorgt gezamenlijk voor een kwalitatief, rustig en ingetogen beeld, ook naar de omgeving.

Op XL Businesspark 2 wordt een stevige groenblauwe structuur ingericht die bijdraagt aan een toekomstbestendig, duurzaam en gezond werkklimaat. De gebouwen krijgen een rustig en ingetogen beeld, wat samen met de openbare ruimte kwaliteit en identiteit geeft aan de plek en wat leidt tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Gebouw worden vormgegeven in heldere volumes die zorgvuldig zijn afgewerkt. Door deze eenvoud ontstaat samenhang tussen de verschillende gebouwen op het businesspark. Een te grote gebouwdiversiteit zou kunnen leiden tot verrommeling.



Figuur 30. Referentiebeelden heldere volumes en afleesbare geleding

Materiaal en kleurgebruik:

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

- Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende kleur);
- Lichte grijstinten aan de randzone;
- materialen mat ter voorkoming van weerkaatsing zonlicht;
- Gebundelde expressie op de juiste plek; op een aantal plekken een verbijzondering in de gevel en voor het overige een rustig en evenwichtig gevelbeeld;
- Verfijning door textuur, bewerking en verhouding.
- Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven.



Figuur 31. Referentiebeelden eenduidig kleurgebruik

Signing en reclame:

- Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht als ze uitstralen naar de omgeving (west en zuid).



Figuur 32. Referentiebeelden ingetogen reclame uitingen

Verlichting:

- Terughoudend. Verlichting is geen doel op zich, veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt. Raampartijen worden vermeden als ze richting buitengebied zijn gesitueerd, worden bij voorkeur alleen voor de begane grond toegepast en/of zodanig vormgegeven dat lichthinder naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.



Figuur 33. Referentiebeeld verlichting terughoudend



Figuur 34. 3D impressie stedenbouwkundig schetsplan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan



Definitief

Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark 2

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Gemeente Almelo BJ2615

26 augustus 2024



Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Gemeente Almelo	Opdrachtgever
Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark 2	Project
BJ2615	Dossier
CtC, EH, RP	Auteur(s)
EH	Gecontroleerd
EH	Projectmananger
26-08-2024	datum

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1 Stedenbouwkundig schetsplan 1
1.2 Deelgebieden 2

2. Ecologie 3

3. Beeldkwaliteit per deelgebied 5
3.1 A35 zone (I) 7
3.2 Landschapszone (II) 12
3.3 Centrale zone (III) 17
3.4 Kanaalzone (IV) 22
3.5 Doorbraakzone (V) 27
3.6 Openbare ruimte terrein (VI) 32
3.6.1 Collectieve voorziening 35
3.7 Landschappelijke inpassingszone (VII) 36
3.7.1 Toolbox 37


Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 Almelo
Legenda

1. Inleiding

De gemeente Almelo heeft in 2021 het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken: XL Buninesspark 2. Het plangebied wordt begrensd door de A35 aan de noordzijde, het Twentekanaal aan de oostzijde, De Doorbraak aan de zuidzijde en de gemeentegrens aan de westzijde. In voorliggende rapportage wordt het beeldkwaliteitsplan beschreven. De Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, augustus 2022, vormde het vertrekpunt voor het schetsplan. Als opvolging van het schetsplan is er het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.1 Stedenbouwkundig schetsplan

Om te komen tot een integraal gewogen en toekomstbestendig ontwerp voor XL Businesspark 2 zijn diverse aspecten beschouwd. Deze zijn onder te verdelen in de aspecten people, planet, profit. Er is gezocht naar een juiste balans tussen de sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen.

De uitbreidingslocatie XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap, het overige deel tot het jonge heide- en broekontginninglandschap. Dat verklaart de rechtlijnigheid van de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Doorbraak, met meanderende beek, nevengeulen en broekbos en ruimte voor waterberging.

De opzet in de Kadernota ging al uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg kan dragen voor een goede landschappelijke inpassing. De hoofdstructuur volgde de huidige opzet van het assenkruis van wegen van de Hoeselderdijk en Zomerdijk. De breedte van de landschappelijke zone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder.
In de nieuwe opzet is de hoofdstructuur losgelaten. De oorspronkelijke opzet uit de Kadernota leidde op een aantal plekken tot inefficiënte kavels en doodlopende wegen. Daarnaast is de omvang en schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijfsgebouwen zodanig groot, dat deze geen (cultuurhistorische) verwantschap met het onderliggende landschap heeft. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen zou in de toekomst verloren gaan en niet meer herkenbaar zijn. Daarom is gekozen voor een opzet met een zo efficiënt mogelijke verkavelingsstructuur en bijbehorende nieuwe infrastructuur. Het schetsplan wijkt dus af van de verkavelingsstructuur uit de ‘Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2’ (augustus 2022).

De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door de efficiënte verkavelingsstructuur is het uitgeefbaar gebied zo compact mogelijk en blijft er aan de randen zo veel mogelijk ruimte over voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi’s, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor er een stevig groenblauw casco ontstaat. Dat casco zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.
De oostwest gelegen noordelijke ontsluitingstak ligt qua positie vast. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een ondergrondse transportleiding in het profiel. Met zowel de zuidelijke oostwest verbinding als de oostelijke en westelijke tak kan nog iets worden geschoven. Het ontwerp is gebaseerd op de ontwikkeling van kavels van minimaal 3 hectare groot.

Door een efficiënte ontsluitings- en verkavelingsstructuur ontstaat ‘ruimte’ aan de randen, waar invulling wordt gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen van het plangebied krijgen verschillende functies hun plek. Het betreft:

- Landschappelijke inpassing / verkleinen overlast naar omgeving;
- Waterberging;
- Mitigerende en compenserende maatregelen flora en fauna;
- Recreatief medegebruik.

Voor de exacte vormgeving van de randen is een ‘toolbox’ samengesteld met inrichtingselementen. De invulling vraagt maatwerk, waarbij ‘van buiten naar binnen’ wordt ontworpen. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken wordt waar mensen wonen en waar hinder ervaren kan worden. Door aan te sluiten op groenstructuren in de omgeving, kan een fijnmazige groenstructuur voor dieren worden gerealiseerd. Door het gebruik van de toolbox kan een zorgvuldige inpassing van XL Businesspark 2 in de omgeving worden geborgd en kan het bedrijventerrein zorgvuldig worden verankerd in de omgeving.

Het plan steunt samengevat op twee pijlers die bepalend zijn voor de opzet:

- Een heldere hoofdstructuur met een ontsluitingsstructuur in de vorm van een ring, die flexibiliteit biedt voor de fasering en de uitgifte van kavels. De compacte ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met een groenblauwe dooradering van het gebied.
- Een robuuste landschappelijke randzone waarbinnen ruimte is voor maatwerk voor een goede landschappelijke inpassing, voor waterberging, voor natuurontwikkeling en voor recreatief medegebruik.

1.2 Deelgebieden

Er worden 7 deelgebieden onderscheiden:
(1) De zone aan de snelweg A35. Dit is een zichtlocatie. *(A35 zone)*

(2) De zone op de grens met Wierden. Hier is ruimte voor bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren. *(Landschapszone)*

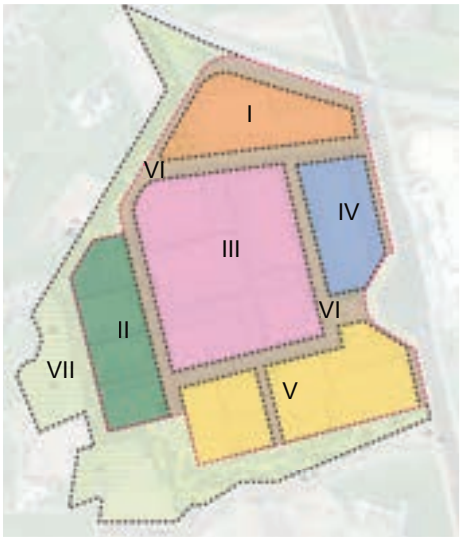
(3) De zone in het centrum. Het grootschalige, flexibele middengebied, dat ook nog deels van kleur kan verschieten. Het is nu ook aan de oostkant nog geschikt voor logistiek, maar de verhouding maakindustrie/ logistiek kan wijzigen als de vraag uit de markt naar ruimte voor maakindustrie aanhoudt. Het percentage logistiek wordt dan kleiner. *(Centrale zone)*

(4) De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek. *(Kanaalzone)*

(5) De zone aan de zuidrand. Een grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie. Wordt uitgegeven aan meerdere partijen. *(Doorbraakzone)*

(6) Openbare ruimte. De openbare ruimte tussen de uitgeefbare kavels. *(Openbare ruimte)*

(7) Landschappelijke inpassingszone. De zone aan de west- en zuidkant van het gebied, grenzend aan Wierden en De Doorbraak. *(Landschappelijke inpassingszone)*



Deelgebieden

2. Ecologie

In het huidige plangebied zijn na onderzoek diverse diersoorten aangetroffen die moeten worden gecompenseerd en/of gemitigeerd in de planvorming. De compenserende en mitigerende maatregelen maken integraal onderdeel uit van het totale plan en hebben betrekking op de landschappelijke inpassingszone, de openbare ruimte, de kavels en de gebouwen.

Om invulling te geven aan de compensatie- en mitigatie opgave is een fijnmazige groenblauwe structuur opgenomen in het schetsplan. Deze is op hoofdlijnen onder te verdelen in de volgende onderdelen:

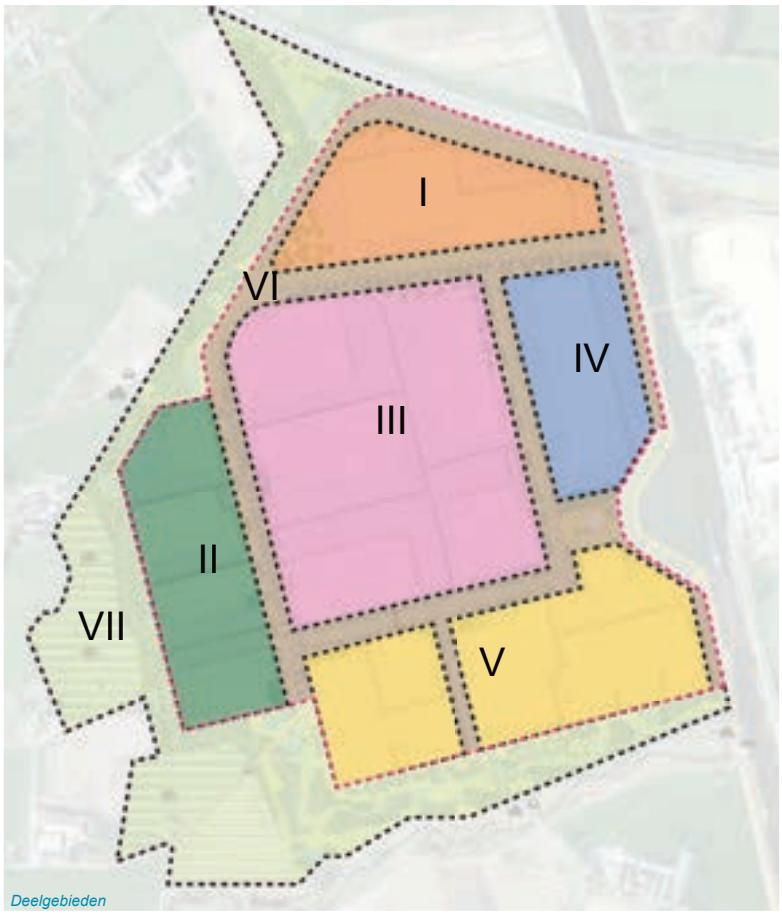
- Hoofdstructuur op het terrein en langs het Twentekanaal:
  - Groenblauwe structuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen;
  - Gecombineerd met ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers.
- Bedrijfspercelen inclusief gebouwen:
  - Nestvoorzieningen en groenstructuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.
- Landschappelijke inpassingszone:
  - Diversiteit (kruidenrijk- en faunarijk grasland en vochtige schraalgraslanden, poelen, watergangen, bos en struweel, fauna-huizen) voor kleine zoogdieren, vogels, vleermuizen en de patrijs;
  - Gecombineerd met de andere opgaven in deze zone.
- Omgeving:
  - Kruidenrijk grasland voor de patrijs;
  - Nestvoorzieningen voor diverse vogels.

Deze groenblauwe structuur is niet alleen voor de flora en fauna ontworpen. Het draagt ook bij aan de waterbergingsopgave, aan vergroting van de biodiversiteit en aan het inrichten van een gezonde leefomgeving voor zowel werknemers als omwonenden.

Het plantmateriaal is bij voorkeur zoveel mogelijk autochtoon. Dit zijn bomen en struiken die van nature voorkomen in het gebied en zichzelf voortplanten. De mate waarin de beplanting ook geschikt is voor veranderend klimaat, wordt in de verdere uitwerking meegewogen. Nadere uitwerking dient in lijn met het Activiteitenplan plaats te vinden.



Referentiebeelden groenblauwe structuur



Deelgebieden

3. Beeldkwaliteit per deelgebied

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een initiatiefnemer, architect of ontwikkelaar kaders mee te geven voor het ontwerp van de bebouwing en inrichting van de kavel. En voor welstand om te toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.
In het beeldkwaliteitsplan worden de kaders voor de verschillende onderdelen vastgelegd waar nodig en 'los gelaten' waar het kan. Dit leidt tot flexibiliteit in het plan en onderscheid in verschillende gebieden. Voor XL businesspark 2 betekent dit dat er 5 verschillende deelgebieden ontstaan, elk met zijn eigen kaders. Deze 5 deelgebieden komen overeen met de eerste 5 deelgebieden uit paragraaf 1.2. Voor de openbare ruimte, de deelgebieden 6 en 7, worden beschreven in 3.6 en 3.7.
Het beeldkwaliteitsplan dient tevens als handreiking en aanjager om de beeldkwaliteit op het businesspark naar een gewenst niveau te tillen en daarmee als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

Visie op de beeldkwaliteit
Helder vormgegeven gebouwen en inrgerichte kavels op een terrein met een robuust vormgegeven openbare groene ruimte. Dat zorgt gezamenlijk voor een kwalitatief, rustig en ingetogen beeld, ook naar de omgeving.

Op XL Businesspark 2 wordt een stevige groenblauwe structuur ingericht die bijdraagt aan een toekomstbestendig, duurzaam en gezond werkklimaat. De gebouwen krijgen een rustig en ingetogen beeld, wat samen met de openbare ruimte kwaliteit en identiteit geeft aan de plek en wat leidt tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Gebouw worden vormgegeven in heldere volumes die zorgvuldig zijn afgewerkt. Door deze eenvoud ontstaat samenhang tussen de verschillende gebouwen op het businesspark. Een te grote gebouwdiversiteit zou kunnen leiden tot verrommeling.

In de gevels is op sommige plekken ruimte voor een accent. Bijvoorbeeld op de representatieve gevel op een zichtlocatie, als orientatiepunt op een route of om een verschil in functie in het betreffende deel van een gebouw zichtbaar te maken. Het is een verbijzondering in de gevel. Deze kan worden vormgegeven door gebruik te maken van een ander materiaal, kleur, textuur of bijvoorbeeld een opening in de hoofdvorm van het gebouw. Een accent is ten alle tijden ondergeschikt aan en niet hoger dan de hoofdmassa van het gebouw.

Bij het realiseren van helder vormgegeven gebouwen hoort een heldere organisatie van de kavel. Deze houdt rekening met de omgeving en draagt bij aan een kwalitatieve inpassing naar de openbare ruimte op het businesspark. Parkeren en laad- en losactiviteiten zijn bijvoorbeeld niet toegestaan op de achterzijde van de kavels die grenzen aan het landschap.

Naast beeldkwaliteitseisen voor de gebouwen en kavels worden ook aan de openbare ruimte beeldkwaliteitseisen gesteld. Dit geldt voor de openbare ruimte op het terrein en voor de landschappelijke inpassingszone aan de west- en zuidzijde. Voor de landschappelijke inpassingszone is een toolbox ontwikkeld, die zorgdraagt voor een kwalitatieve en toekomstbestendige inpassing van het businesspark. Voor de openbare ruimte worden materialen voorgeschreven, zodat de samenhang van







Referentiebeelden accenten



3.1 A35 zone (I)

Dit deelgebied ligt aan de A35 en is het visitekaartje vanaf de A35 voor het XL bedrijvenpark 2. Het bedrijf of bedrijven oriënteren zich met het representatieve deel naar de A35. Ze geven aan waar het XL Businesspark 2 voor staat.
In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	**A35 Zone**
Organisatie van de kavel	**Algemeen:** **Laden en lossen** • Laden en lossen op eigen terrein. • Laden en lossen niet aan landschapszijde. • Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. **Opslag** • Opslag achter de voorgevel rooilijn. **Parkeren** • Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). • Entree van de kavel(s) is aan de zuidzijde. **Erfscheiding** • Erfscheidingen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. • Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. • Kleur antraciet.
Gebouwen	**Plaatsing en oriëntatie** • Bebouwing hebben gelijke richting als bebouwing overzijde (XL Businesspark 1). • Representatieve deel is georiënteerd op de A35. **Vormgeving** • Heldere volumes en afleesbare geleding. • Accenten op aangewezen plekken langs A35. **Signing en reclame uitingen** • Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn geposi-tioneerd op de gevel en niet verlicht. **Materiaal** • Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur), • Lichte grijstinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. • Gebundelde expressie op de juiste plek. • Verfijning door textuur mogelijk. • Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). • Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebou-wing en terrein	• Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. • Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. • Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.



Indicatieve verkaveling

Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied A35 een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschapszone te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevellijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Parkeren kan rondom het gebouw worden gesitueerd en wordt groen ingericht.



Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plekken langs A35.
- Om eenheid te vormen met het eerste uitleggebied van XL Businesspark Twente dienen de gebouwen aan de A35 zijde evenwijdig gesitueerd te zijn aan de gebouwen aan de oostzijde van het kanaal.
- Het representatieve deel toont zich aan de A35 zijde.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied ligt tussen de 15 en 18 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.



Indicatieve verkaveling



Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding






Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie






Vormgeving

De gebouwmassa of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel




Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand





Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen




Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf




Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Zo wel: ingetogen hoofdkleur





Zo niet: felle hoofdkleur





Zo wel: gebundelde expressie of accent

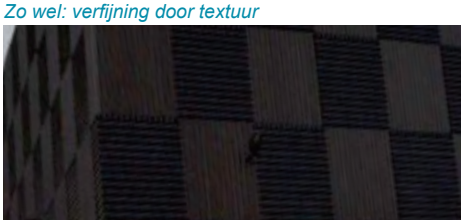


Zo niet: veel verschillende aspecten





Zo wel: verfijning door textuur



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

Zo wel: Robuust groen ingericht





Zo niet:verhard parkeerterrein met 'plukjes groen"





Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	Landschapszone
Organisatie van de kavel	**Algemeen:** **Laden en lossen** • Laden en lossen op eigen terrein. • Laden en lossen niet aan landschapszijde. • Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. **Opslag** • Opslag achter de voorgevel rooilijn. **Parkeren** • Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree) **Erfscheiding** • Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. • Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. • Kleur antraciet.
Gebouwen	**Plaatsing en oriëntatie** • Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. • Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 20 meter van de perceelsgrens. **Vormgeving** • Heldere volumes en afleesbare geleding. • Accenten op aangewezen plekken . • Bij grote kavels (>6ha), voldoende geleding om korrelgrootte bedrijfspanden aan landschapszijde te verkleinen.(PM) **Signing en reclame uitingen** • Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. **Materiaal** • Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur), • Lichte grijstinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. • Gebundelde expressie op de juiste plek. • Verfijning door textuur mogelijk. • Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). • Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	• Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. • Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. • Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.

3.2 Landschapszone (II)

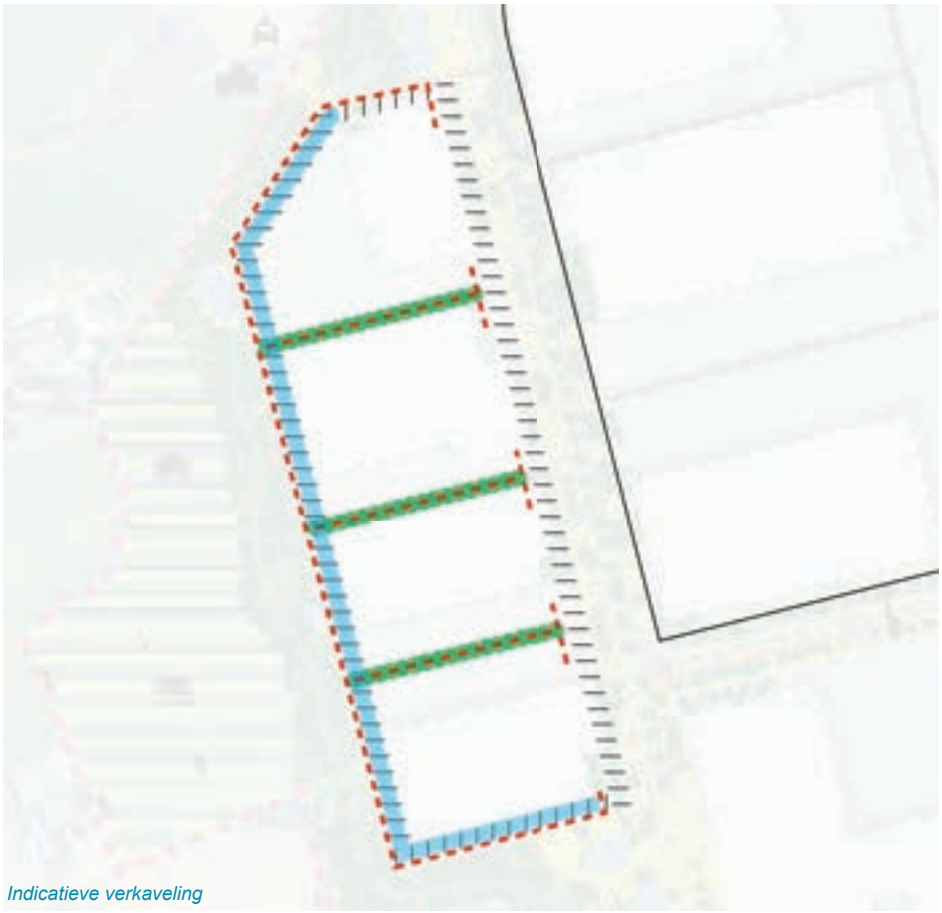
De zone op de grens met gemeente Wierden. De zone waar bedrijven met de achterkant naar het landschap staan en de oriëntatie gericht is op de ontsluitingsstructuur van XL Businesspark 2.
In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Organisatie op kavelniveau

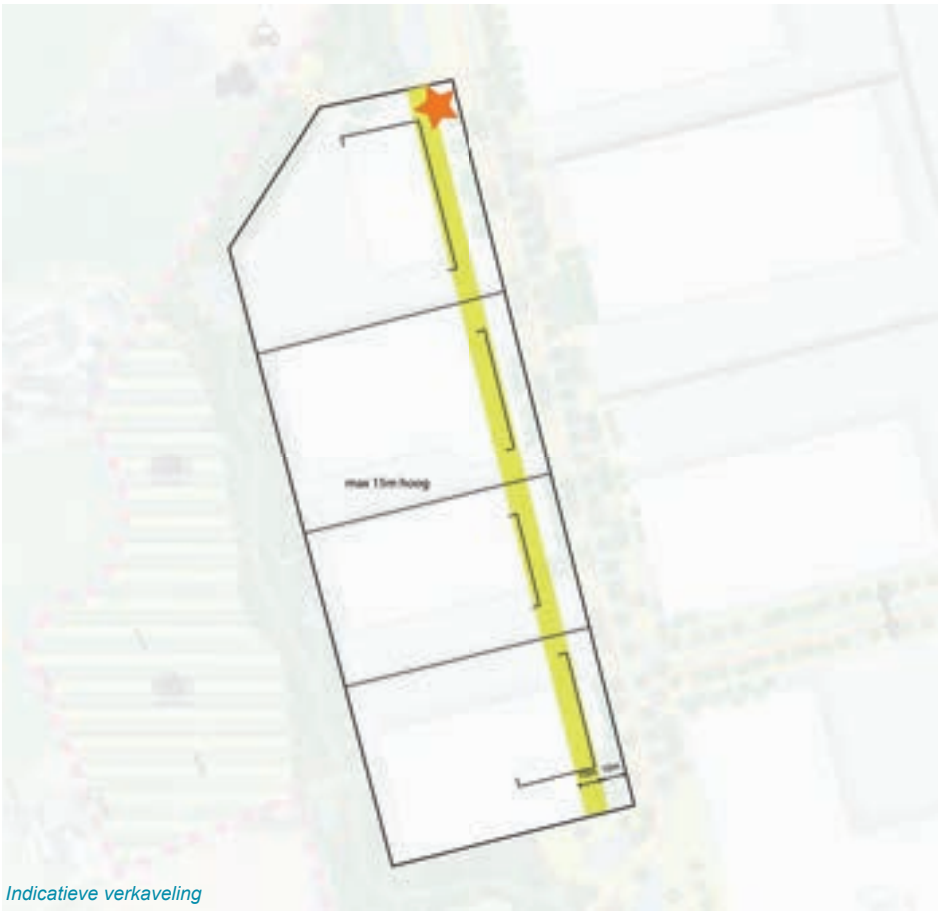
Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapszone een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschappelijke inpassingszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.





Indicatieve verkaveling



Indicatieve verkaveling

Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plek zichtbaar vanaf aanrijroute rotonde.
- Rooilijnzone voorgevel 10 - 20 meter achter erfgrens.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.
- Dubbele orientatie hoekkavels.

Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding






Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie






Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: ingetogen op de gevel




Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand





Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting het buitengebied worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken voor de omgeving.

Zo wel: terughoudend en ingetogen




Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf




Zo wel: ingetogen hoofdkleur





Zo niet: felle hoofdkleur





Zo wel: gebundelde expressie of accent

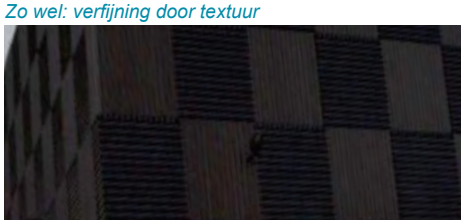


Zo niet: veel verschillende aspecten





Zo wel: verfijning door textuur



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo wel: Robuust groen ingericht





Zo niet:verhard parkeerterrein met 'plukjes groen"





Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007, 9011 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

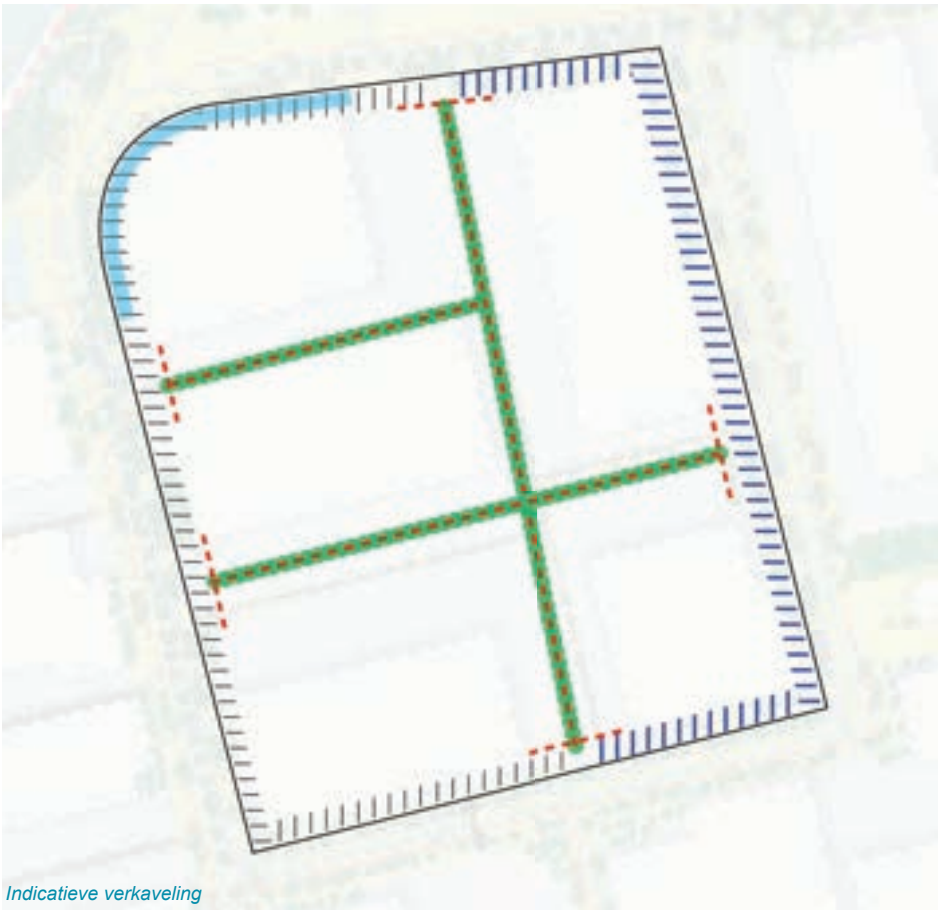
Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

3.3 Centrale zone (III)

In het midden van het XL Bussinespark 2 Almelo is de flexibiliteit groter voor de ondernemers uitgezonderd de hoekkavel in de noordwesthoek die grenst aan de rotonde en georienteerd is naar de landschappelijke inpassingszone.
Het grootschalige, flexibele middengebied, dat nog deels van kleur kan verschieten qua type bedrijvigheid. Het is deels 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.
In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	**Centrale zone**
Organisatie van de kavel	**Algemeen:** **Laden en lossen** • Laden en lossen op eigen terrein. • Laden en lossen niet aan landschapszijde. • Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. **Opslag** • Opslag achter de voorgevel rooilijn. **Parkeren** • Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). **Erfscheiding** • Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. • Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. • Kleur antraciet.
Gebouwen	**Plaatsing en oriëntatie** • Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. • Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 30 meter van de erfgrens. **Vormgeving** • Heldere volumes en afleesbare geleding. • Accenten op aangewezen plekken. **Signing en reclame uitingen** • Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn geposi-tioneerd op de gevel en niet verlicht. **Materiaal** • Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). • Lichte grijstinten RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023. • Gebundelde expressie op de juiste plek. • Verfijning door textuur mogelijk. • Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). • Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebou-wing en terrein	• Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. • Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. • Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.



Indicatieve verkaveling

Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschappelijke inpassingszone een aantal eisen vastgelegd:

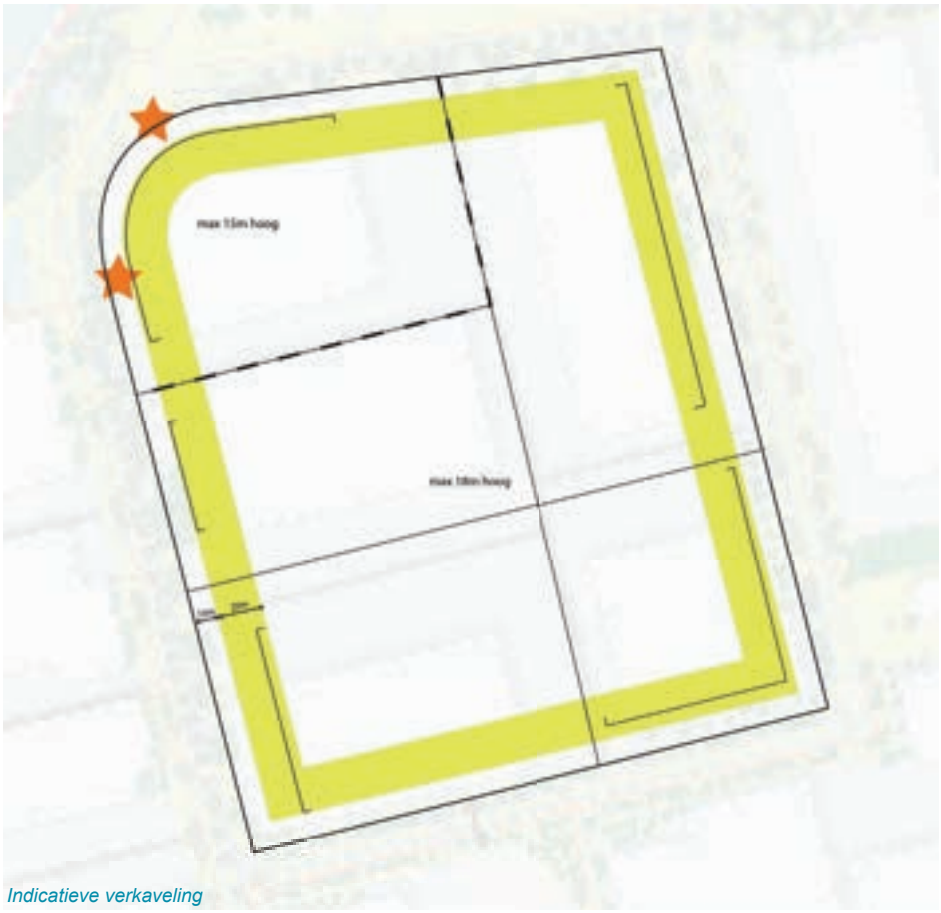
- Om lichthinder richting het buitengebied zoveel mogelijk te beperken is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschappelijk inpassingszone, landschapszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- In de noordwestelijke hoek van deze zone, in de zichtlijnen vanaf de rotonde, is parkeren voor het gebouw niet toegestaan.
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.



Organisatie op gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Accenten op aangewezen plek zichtbaar vanaf aanrijroute rotonde.
- Rooilijnzone van de voorgevel is 10 - 30 meter achter erfgrens.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt evenwijdig aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geld dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 tot 18 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.



Indicatieve verkaveling

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding






Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie






Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel




Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand





Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen




Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf




Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Zo wel: ingetogen hoofdkleur





Zo niet: felle hoofdkleur





Zo wel: gebundelde expressie of accent

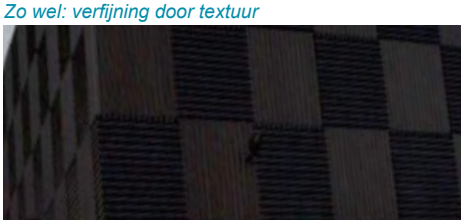


Zo niet: veel verschillende aspecten





Zo wel: verfijning door textuur



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

Zo wel: Robuust groen ingericht





Zo niet:verhard parkeerterrein met 'plukjes groen"





Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	Centrale zone
Organisatie van de kavel	**Algemeen:** **Laden en lossen** • Laden en lossen op eigen terrein. • Laden en lossen niet aan landschapszijde. • Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. **Opslag** • Opslag achter de voorgevel rooilijn. **Parkeren** • Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). **Erfscheiding** • Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. • Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. • Kleur antraciet.
Gebouwen	**Plaatsing en oriëntatie** • Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. • Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 30 meter van de erfgrens. **Vormgeving** • Heldere volumes en afleesbare geleding. • Accenten op aangewezen plekken. **Signing en reclame uitingen** • Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn geposi-tioneerd op de gevel en niet verlicht. **Materiaal** • Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). • Lichte grijstinten RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023. • Gebundelde expressie op de juiste plek. • Verfijning door textuur mogelijk. • Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). • Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebou-wing en terrein	• Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. • Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. • Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.

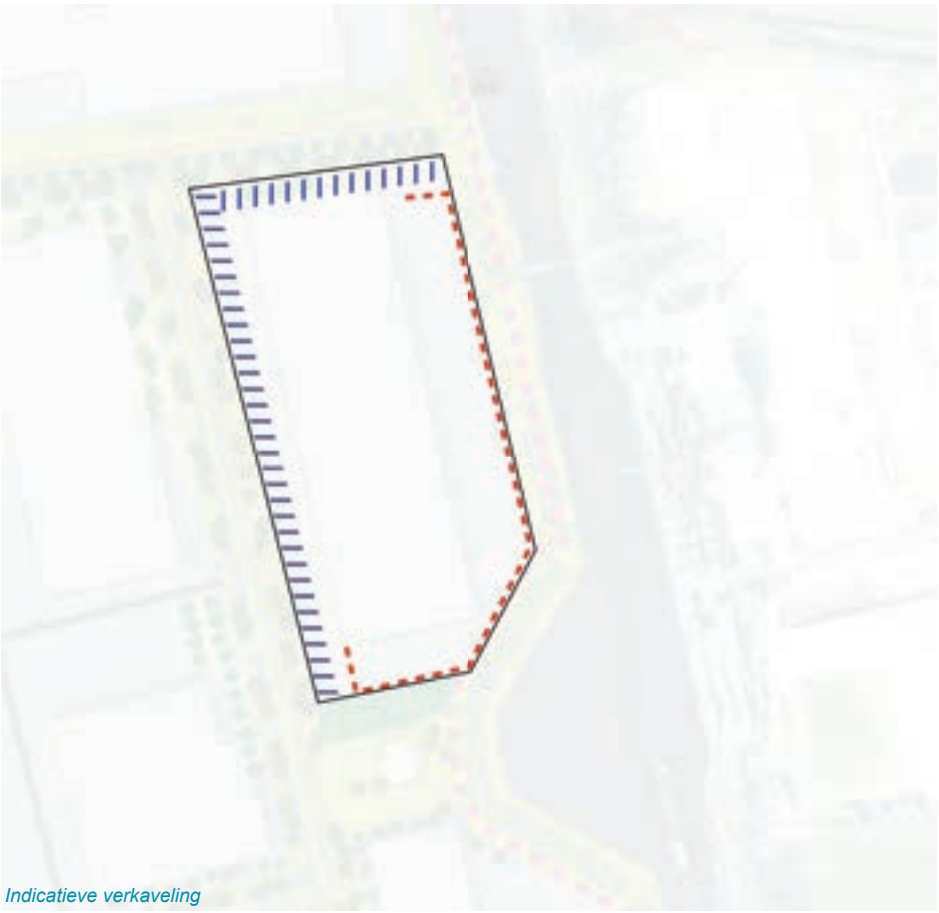
3.4 Kanaalzone (IV)

De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek. Evenals de Centrale zone biedt dit deelgebied meer flexibiliteit dan de kavels die grenzen aan het landschap. In deze zone mag hoger worden gebouwd. In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

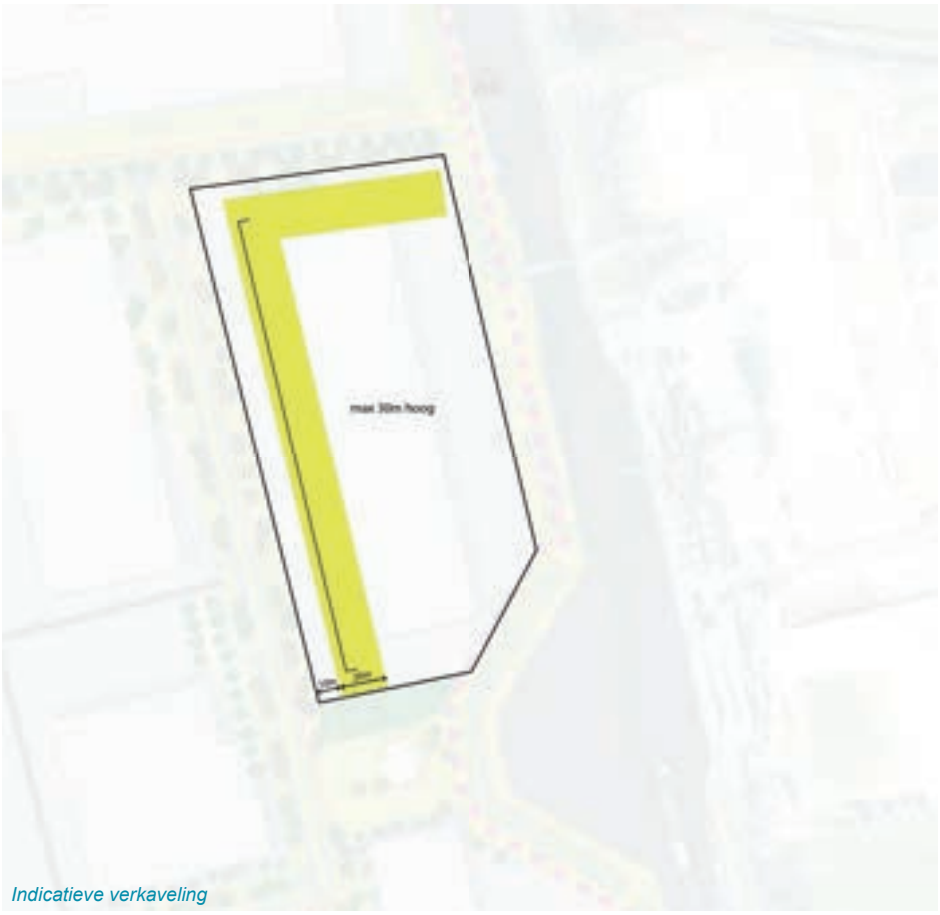
Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapszone een aantal eisen vastgelegd:

- Voor de hoekpercelen geld dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg vrij moet zijn van laden en lossen.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.



Indicatieve verkaveling



Indicatieve verkaveling

Organisatie op gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Rooilijnzone van de voorgevel is 10 - 30 meter achter de erfgrens.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt parallel aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geld dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 30 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.

Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding






Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie






Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht

Zo wel: ingetogen op de gevel




Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand





Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Zo wel: terughoudend en ingetogen




Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf




Zo wel: ingetogen hoofdkleur





Zo niet: felle hoofdkleur





Zo wel: gebundelde expressie of accent

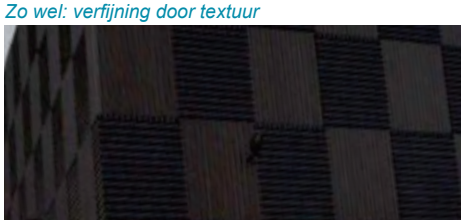


Zo niet: veel verschillende aspecten





Zo wel: verfijning door textuur



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Zo wel: Robuust groen ingericht





Zo niet:verhard parkeerterrein met 'plukjes groen"





Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7000 t/m 7046, 9002 en 9006 t/m 9023.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

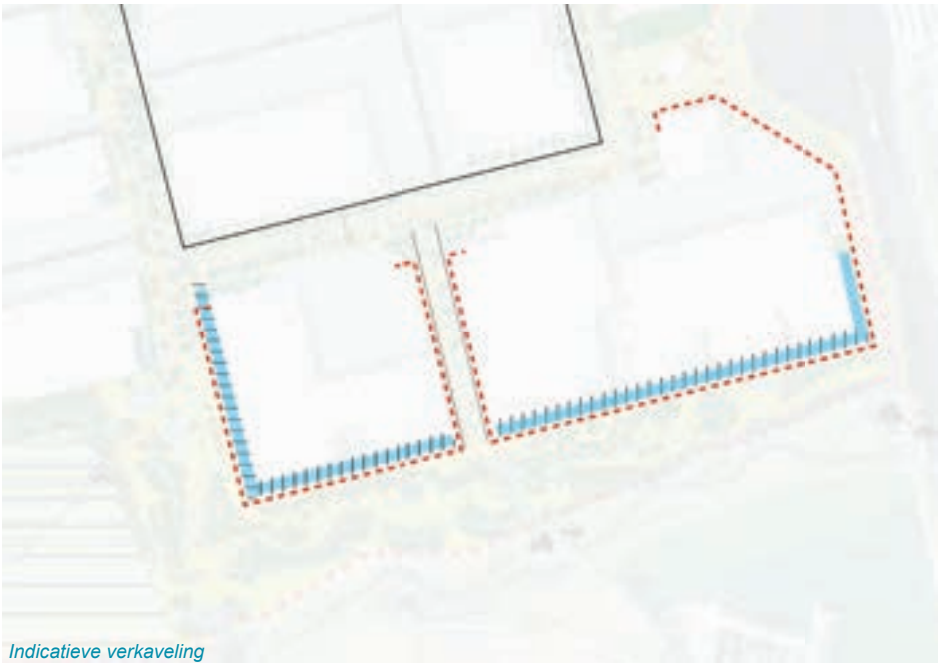
Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

3.5 Doorbraakzone (V)

De zone die grenst aan de Doorbraak. Voor deze zone gelden dezelfde eisen als voor aan de landschapszone. De bebouwing is georiënteerd op het bedrijventerrein zelf en grenst met achterkanten naar het landschap.
In de naastgelegen tabel is te zien welke eisen er zijn opgenomen voor dit deelgebied. Hierop volgt een meer geïllustreerde uitleg met referenties voor de diverse onderdelen.

Beeldkwaliteitsplan XL Bussinespark 2 Almelo	**Doorbraakzone**
Organisatie van de kavel	**Algemeen:** **Laden en lossen** • Laden en lossen op eigen terrein. • Laden en lossen niet aan landschapszijde. • Minimaal 2 opstelplekken vrachtwagens op eigen terrein. **Opslag** • Opslag achter de voorgevel rooilijn. **Parkeren** • Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree). **Erfscheiding** • Erfscheiding tussen percelen groen uitvoeren in samenhang met de ecologische opgaven. • Indien hekwerk dan maximaal 2 meter hoog. Aan de naar weg gekeerde zijde, bij voorkeur in de voorgevelrooilijn. • Kleur antraciet.
Gebouwen	**Plaatsing en oriëntatie** • Representatief deel georiënteerd op de ontsluitingsweg XL Businesspark 2. • Bouwen in voorgevelzone tussen 10 en 20 meter van de erfgrens. **Vormgeving** • Heldere volumes en afleesbare geleding. • Accenten op aangewezen plekken. • Bij grote kavels (>6ha), voldoende geleding in gebouwontwerp om korrelgrootte bedrijfspanden aan landschappelijke inpassingszone te beperken. **Signing en reclame uitingen** • Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht. **Materiaal** • Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende matte kleur). • Lichte grijstinten RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023. • Gebundelde expressie op de juiste plek. • Verfijning door textuur mogelijk. • Integraal natuurinclusief ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan). • Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.
Verlichting bebouwing en terrein	• Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. • Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. • Geen lichtoverlast vanaf het kavel of gebouw richting landschappelijke inpassingszone/ omgeving.



Indicatieve verkaveling

Organisatie op kavelniveau

Op kavelniveau zijn er voor het deelgebied Landschapszone een aantal eisen vastgelegd:

- Om lichthinder richting het buitengebied te verminderen is het niet toegestaan laden en lossen richting de landschapszone of de openbare weg te positioneren.
- De hekwerken worden geplaatst tot de lijn van de voorgevel.
- De erfafscheiding tussen de kavels wordt groen ingericht (conform Activiteitenplan), met daarin optioneel een hekwerk verwerkt.
- Tot de voorgevel lijn wordt de erfafscheiding groen uitgevoerd.
- Op de kavel komen minimaal twee opstelplaatsen voor vrachtwagens.
- Parkeren op eigen terrein; indien parkeren op maaiveld dan in combinatie met groene inrichting (mogelijk in samenhang met ecologische opgave en de daarop aangegeven plekken entree).
- Fietsenstalling plaatsen achter de voorgevel rooilijn.



Gebouw niveau

Op gebouwniveau zijn de volgende eisen vastgelegd:

- Rooilijn voorgevel 10 - 30 meter achter erfgrens.
- Het representatieve deel toont zich aan de kant van de openbare weg.
- De voorkant van de gebouwen wordt parallel aan de weg geplaatst. Voor de hoekpercelen geld dat tenminste één zijde die grenst aan de openbare weg parallel aan de weg moet komen te staan.
- De maximale bouwhoogte binnen dit gebied is 15 meter.
- Zij- en achtergevels van de gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de erfgrens te liggen.



Indicatieve verkaveling



Zo wel: heldere volumes, afleesbare geleding/accenten






Zo niet: Geen samenhang of hiërarchie






Vormgeving

De gebouwmassa, of de gebouwmassa's, worden vormgegeven als duidelijk herkenbare volumes met een afleesbare geleding en bepaalde mate van eenvoud.

Zo wel: ingetogen op de gevel




Zo niet: Felle kleuren en boven op gevelrand





Signing en reclame-uiting

Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.

Zo wel: terughoudend en ingetogen




Zo niet: verlichting om architectuur of uiting op zichzelf




Verlichting

Verlichting is terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Indien er hoge raampartijen richting de landschapszone worden gesitueerd dienen deze geen lichtoverlast te veroorzaken richting het buitengebied.

Materiaal en kleurgebruik

De gebouwen dienen een rustig en evenwichtig gevelbeeld te krijgen. Het materiaal en kleurgebruik worden eenduidig uitgevoerd, waarbij wordt gewerkt met één hoofdmateriaal met bijbehorende kleur. Op een aantal plekken kan hiervan worden afgeweken door de vormgeving van een accent of gebundelde expressie.

Voor de kleurstelling dient gekozen te worden uit een range aan lichtgrijze RAL kleuren. Dit zal zorgen voor rust en eenheid op het bedrijventerrein. Voor de hoofdkleur kan er gekozen worden tussen de volgende RAL kleuren:
RAL 7035 t/m 7038, 7040 t/m 7046, 9002, 9006, 9007 en 9018 t/m 9023.

De kleuren en materialen worden mat uitgevoerd.

De eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen leiden tot het toepassen van de specifieke materialen of tot het toepassen groene gevels.

Zo wel: ingetogen hoofdkleur





Zo niet: felle hoofdkleur





Zo wel: gebundelde expressie of accent

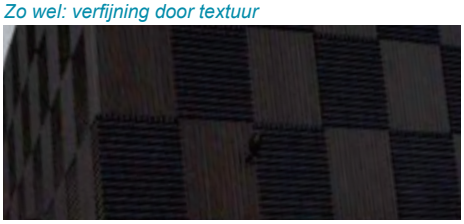


Zo niet: veel verschillende aspecten





Zo wel: verfijning door textuur



Zo niet: verfijning door divers of gemeleerd kleurgebruik



Parkeren

Parkeren wordt groen ingepast. Robuust, waardevol groen met voldoende omvang, dat bijdraagt aan de ecologische opgaven en klimaatadaptieve inrichting. Groen is geen design middel.

Zo wel: Robuust groen ingericht





Zo niet:verhard parkeerterrein met 'plukjes groen"

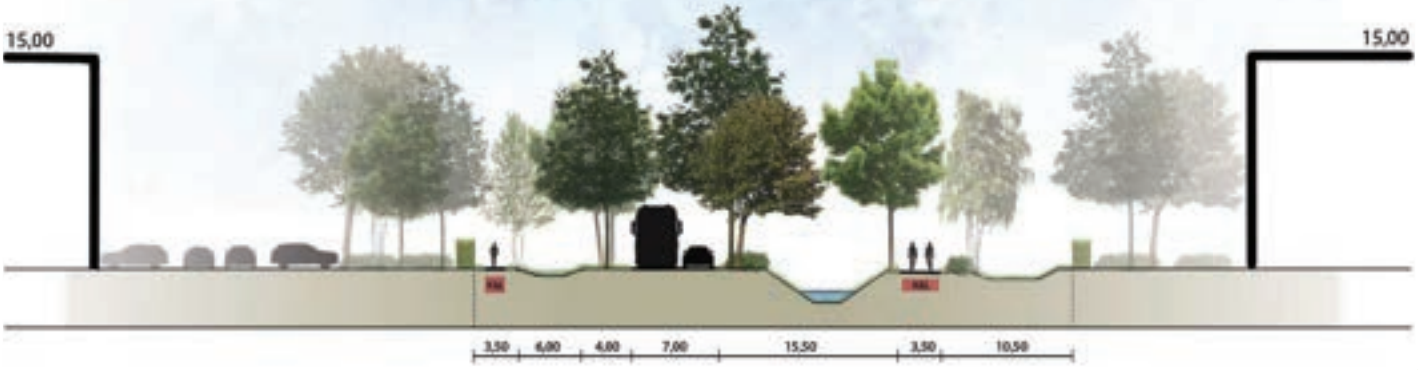




3.6 Openbare ruimte terrein (VI)

Op XL Businesspark 2 komen profielen van 50 meter breed, met daarin ruimte voor de rijweg van 7 meter breed, een vrijligggend tweerichtingen fietspad, een voetpad, water(berging) en groen. Het vormt een stevig groenblauw, dat bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het businesspark. Hierna volgen de eisen die gesteld worden aan de openbare ruimte. In alle gevallen:

- Eenduidige vormgeving en materialisering van de verschillende onderdelen, zodat eenheid en rust ontstaat in het beeld.
- Integraal ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan).
- Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.



Verharding

- Rijbaan: 7 meter breed, uit te voeren in asfalt, kleur zwart.
- Fietspaden: 3,50 meter breed, uit te voeren in een dubbelklinker, kleur rood (onder fietspaden liggen kabels en leidingen).
- Wandelpaden: maximaal 2 meter breed maar bij voorkeur minder breed, uit te voeren in een halfverharding, beige/grijze kleur.

Inritten kavels

- Maximaal 2 inritten per kavel.
- Het deel van de inritten dat gelegen is in de openbare ruimte eenduidig uitvoeren qua breedte en materialising. Breedte(s) en materiaalkeuze nader te bepalen.

Kruisingen watergang rijbaan of inrit

- Uitvoeren als duikerbrug.
- Rechthoekige duiker.
- Eenduidige vormgeving, materialisering en kleurstelling.
- Indien leuning verplicht, dan zo transparant mogelijk en eenduidig in vormgeving, materialisering en kleurstelling.

Kruisingen watergang fietspaden en voetpaden in zowel de landschappelijke inpassingszone als de openbare ruimte

- Uitvoeren als houten brug.
- Zo slank mogelijk in aanzicht.
- Eenduidige vormgeving.



Referentiebeeld wandelpad



Referentiebeeld duikerbrug



Referentiebeeld wandelpad



Referentiebeeld duikerbrug

Beplanting

- Bermen, taluds en wadi's kruidenrijk gras.
- Beplanting (bomen, struweel):
  - Inheemse soorten en diversiteit
  - In de profielen een afwisseling van hoogstambomen, meerstammige bomen en struweel
- Middeneiland rotonde groene invulling, in samenhang met groen in profielen.

Straatmeubilair

Openbare verlichting, bewegwijzering, zitgelegenheid

- Eenduidige vormgeving, overeenkomstig het meubilair op XL Businesspark 1.



Kruidenrijke grasbermen en wadi's



Diversiteit beplanting in profielen: afwisseling hoogstam en meerstammige bomen, struweel



Kruidenrijke grasbermen en wadi's



Diversiteit beplanting in profielen: afwisseling hoogstam en meerstammige bomen, struweel

3.6.1 Collectieve voorziening

Langs het Twentekanaal, tussen deelgebied 4 en 5, is ruimte gereserveerd voor een collectieve voorziening. Op de locatie nabij de zwaaikom kan bijvoorbeeld een horeca- en/of vergaderfaciliteit worden gerealiseerd. Het kan ook een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit parkmanagement zijn. Hierna volgen de eisen die gesteld worden aan de vormgeving van deze collectieve voorziening. In alle gevallen:

- Integraal ontwerpen in samenhang met ecologische opgaven (zie Activiteitenplan).
- Integraal ontwerpen conform BREEAM-certificering.

Gebouw

- Vormgeving
  - Een losstaand, autonoom gebouw, gekenmerkt door een eigenheid in vorm en uitstraling, in functie en gebruik.
  - Relatief bescheiden gebouw in relatie tot bedrijfspanden.
  - Maximale bouwhoogte is 15 meter.
- Plaatsing en oriëntatie
  - Representatieve en alzijdige oriëntatie.
  - Situering in de ruimte is vrij.
- Signing en reclame uitingen
  - Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht.
- Materiaal
  - Vrij, maar voorkomen weerkaatsing zonlicht.
  - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal
  - Verfijning door bijvoorbeeld textuur of materialen.
  - Geen felle hoofdkleur.

Openbare ruimte

- Beplanting
  - Zo groen mogelijke, lommerrijke inrichting.
  - Inpassing voedselbos/ boomgaard .
- Opslag in of achter gebouwde oplossing:
  - Integraal meeontworpen in hoofdgebouw.
  - In bijgebouw die eenheid vormt met maar ondergeschikt is aan hoofdgebouw.
  - Ingepast achter een gebouwde afscherming, die eenheid / samenhang vormt met hoofdgebouw.
- Parkeren
  - Indien parkeren op maaiveld, dan in combinatie met groene inrichting en ondergeschikt aan groene uitstraling van de plek.
  - Fietsparkeren ongeschikt aan groene uitstraling van de plek. Indien gebouwd, dan in samenhang met hoofdgebouw.
- Erfscheiding
  - Indien erfscheiding, dan groen uitvoeren. Optioneel een hekwerk erin geintegreerd.

Verlichting bebouwing en terrein

- Verlichting terughoudend. Verlichting is geen doel op zich. Veiligheid wel.
- Sfeerverlichting is toegestaan maar altijd ingetogen.
- Geen lichtoverlast vanaf de kavel of gebouw richting omgeving.







3.7 Landschappelijke inpassingszone (VII)

De opgave

- Verkleinen overlast naar omgeving / landschappelijke inpassing.
- Waterberging.
- Mitigerende maatregelen / compensatie-opgave ecologie (conform Activiteitenplan).
- Recreatief medegebruik.



Toolbox: (broek)bos, struweel, kruidenrijk grasland, retentie(vijver), wallen, medegebruik, herbestemming erven

3.7.1 Toolbox

Maatwerk, “van buiten naar binnen”

- Zoveel mogelijk behoud bestaande bomen.
- Grondlichaam 2,5 meter hoog ten opzichte van rijbaan op het terrein, beplant met bosplantsoen (bomen en struweel).
- Mantel-zoom vegetatie; geleidelijke overgang van gras naar bos.
- Struweelbeplanting.
- Voedselbos.

Boomsoorten:
- Blijvers bijv.: Quercus robur (zomereik), Tilia x europaea (linde), Acer pseudoplatanus (esdoorn), Ulmus laevis (iep), Pinus sylvestris (grove den).
- Wijkers bijv.: Betula pendula (ruwe berk), Salix caprea (wilg,), Salix alba (schietwilg), Alnus incana (els).

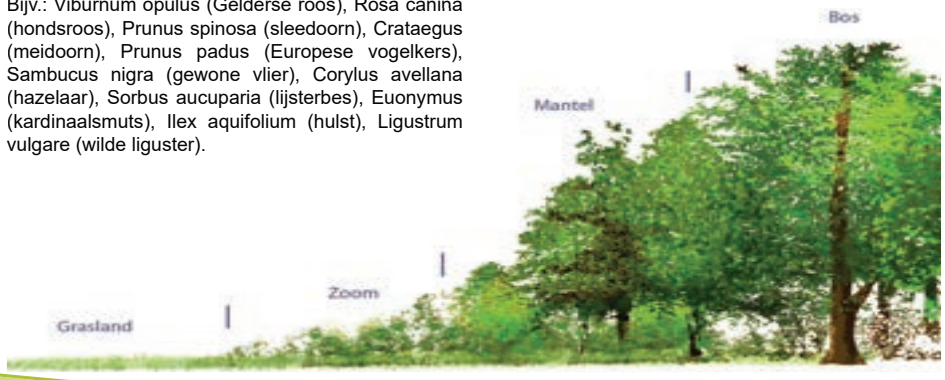
Struweel/heesters:
Bijv.: Viburnum opulus (Gelderse roos), Rosa canina (hondsroos), Prunus spinosa (sleedoorn), Crataegus (meidoorn), Prunus padus (Europese vogelkers), Sambucus nigra (gewone vlier), Corylus avellana (hazelaar), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Euonymus (kardinaalsmuts), Ilex aquifolium (hulst), Ligustrum vulgare (wilde liguster).













- Kruiden- en faunarijk grasland (dominantie grassen met aandeel kruiden)
- Natuurakkers
- Vochtige schraalgraslanden (dominantie kruiden en zeggen)
- (Bloemrijke) wadi's
- Poelen (waterhoudend)
- Faunahuizen

Een wandelpad loopt door het gebied. Deze wordt uitgevoerd als struinpad of in een halfverharding en is niet verlicht.



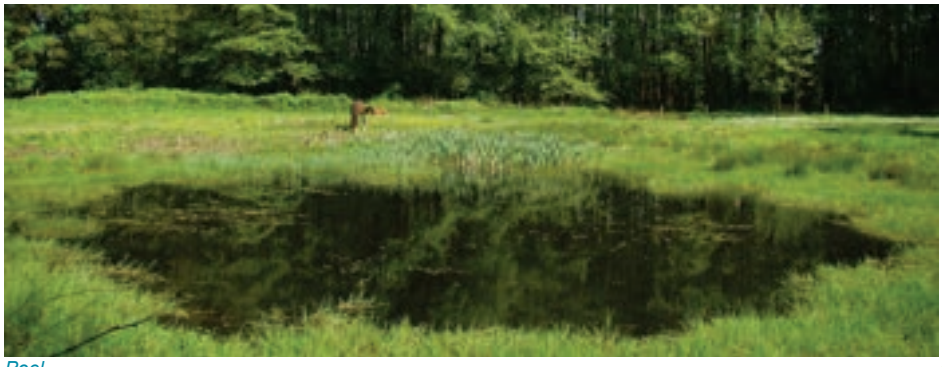
Vochtig schraalgrasland



Kruiden- en faunarijk grasland



Natuurakkers met bloemrijke randen



Poel

Bijlage 4 Notitie Landschappelijke inpassing XL Businesspark 2

Landschappelijke inpassing XL Businesspark 2

De omgevingsvisie van de provincie (omgevingsverordening) deelt het plangebied in bij het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en bij het maten- en flierenlandschap (noordelijke deel). Ten westen van het plangebied, net over de grens met Wierden, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.



De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen.

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het is ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een nieuwe generatie boeren ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw heeft als het essenlandschap in een meer individuele, kleinschaligere en jongere variant. In de praktijk zijn het oude hoevenlandschap en het essenlandschap overigens moeilijk van elkaar te onderscheiden. Ze lopen zonder duidelijke begrenzing in elkaar over.



Het oude hoevenlandschap is in de zuidpunt van het plangebied (splitsing Hoeselderdijk/ Keursweg) en in de omgeving rond het plangebied nog goed herkenbaar. Het is een landschap met verspreide erven, die nu meestal hun agrarische functie hebben verloren, maar dat doet niets af aan het agrarisch karakter. De uitstraling van het agrarisch karakter is in stand gebleven.

Het maten (= grasland) en flieren (= hooiland) landschap is vaak de contramal van het oude hoevenlandschap. Het is vooral een kleinschalig, laaggelegen landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkelde. Het maten- en flierenlandschap werd gebruikt voor het weiden van vee in de zomer en het winnen van hooi op de voor vee minder toegankelijke percelen (de schraalgraslanden).

Het maten- en flieren landschap waar de kern van het plangebied ligt was oorspronkelijk onderdeel van een groter complex van laaggelegen, natte gronden. Dat is te zien op de historische kaarten en terug te lezen in de veldnamen van het gebied. Het plangebied lag of ligt grotendeels in het Broekerveld. Vroeger anders gespeld als 't Broeker Veld'. Het Broekerveld sloot aan op het Windmolenbroek, daarbij nog wel onderbroken door 't Broekhuis, dat nu volledig onder de A35 is verdwenen. Windmolenbroek en het Broekerveld vormden gezamenlijk een groter laaggelegen complex, waarbij een beekloop ontbreekt. Er is geen sprake van een beekdallandschap. De natte omstandigheden worden waarschijnlijk veroorzaakt door kwel. Het Windmolenbroek wordt door de provincie ook gerekend tot het maten- en flierenlandschap.

Op de kaart uit het einde van 19de eeuw is het laaggelegen complex nog goed te zien. De landschapsstructuur op de kaart volgt hier de contouren van de provinciale kaart. In die tijd zijn de Hoeselerdijk en de Zomerdijk al aangelegd. Rondom het Broekerveld zien we kenmerkende hoevenlandschap met de verspreide erven. Het Windmolenbroek is ruimer van schaal en ook nog langere tijd onontgonnen gebleven. Het Broekerveld mist de voor het maten- en flierenlandschap kenmerkende kleinschaligheid en kwaliteit.

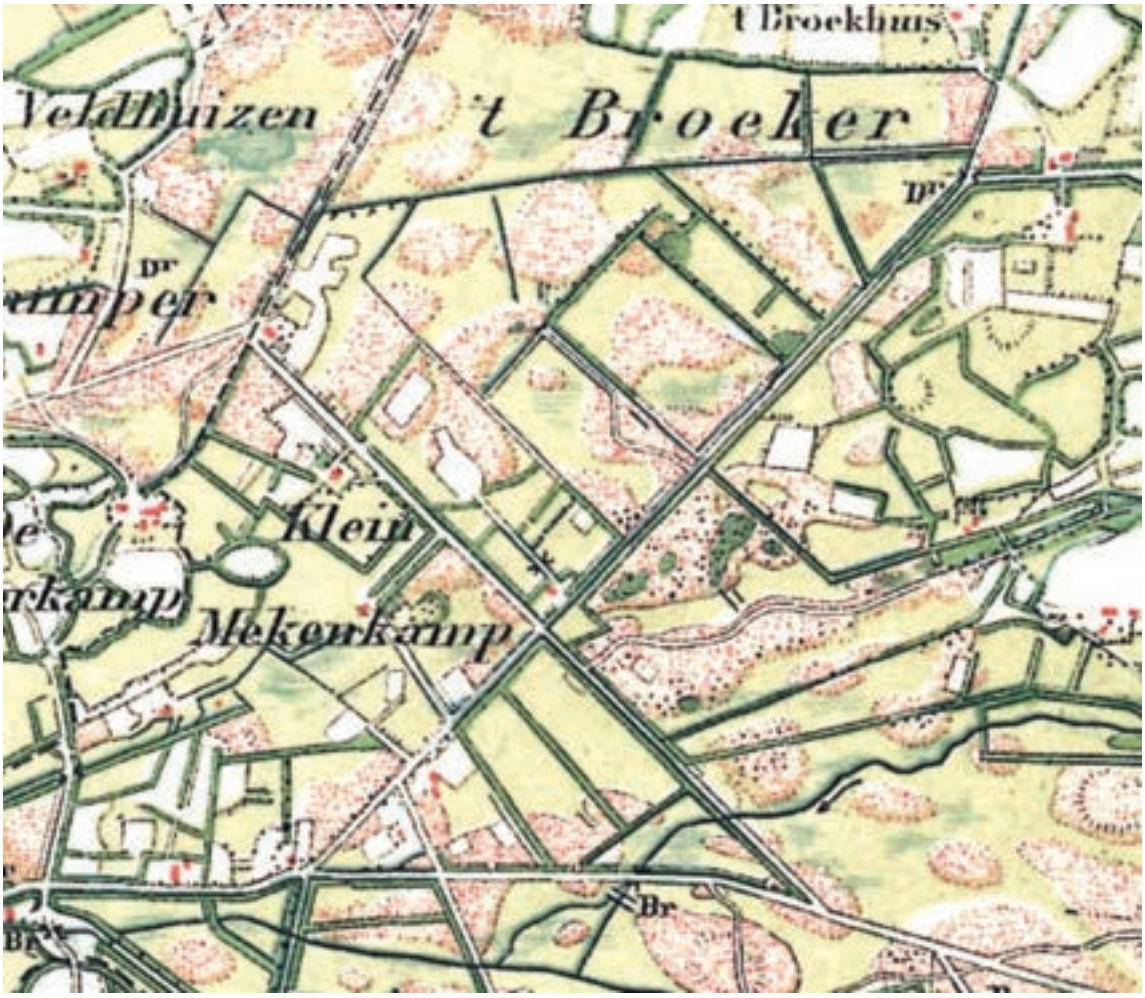


De situatie in de tweede helft van de 19de eeuw. De huidige wegenstructuur is al goed herkenbaar. Het omringende hoevenlandschap met de verspreide erven ook.

Het Broekerveld is waarschijnlijk langere tijd in gebruik geweest als hooiland voor de omliggende boerderijen. Pas in de eerste helft van de vorige eeuw wordt het agrarisch verkaveld en worden er,

vooral langs de Zomerdijk, nieuwe erven gerealiseerd. De verkaveling is, zoals al is aangegeven, ook nu rationeler dan de kenmerkende verkaveling van het maten- en flierenlandschap en heeft daarmee eerder de kenmerken van een (heide- en broek) ontginningslandschap. De kwaliteiten van het maten- en flierenlandschap heeft het plangebied dan ook niet. De classificatie als maten- en flierenlandschap is dan waarschijnlijk hier niet op z'n plaats.

De functie als hooiland voor de omliggende boerderijen zal met de nieuwe erven geleidelijk verdwenen zijn.



In de eerste helft van de vorige eeuw worden er, vooral langs de Zomerdijk, nieuwe boerderijen ontwikkeld. Het gebied wordt verder verkaveld op een vrij rationele manier.

De rationele aanzet van het landschap zet zich in de jaren daarna door. De omgeving houdt de kenmerken en kwaliteit van het oude hoevenlandschap. Met de aanleg van het Twentekanaal zijn ook de laatste oude verkavelingen aan de rand van het plangebied opgeruimd. Het gebied is nu primair in gebruik als maisland. Het rationele en open karakter zien we in de meest recente topografische kaart ook terug. De beplanting is grotendeels verdwenen.

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 de broeklandschap naar ontginningslandschap en na de daarop volgende 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.

Opvallend is dat de wegenstructuur (Hoeselderdijk, Zomerdijk) vanaf het begin van de ontginning stand heeft weten te houden, maar ook deze wegenstructuur voegt uiteindelijk weinig kwaliteit toe. Het gebied heeft in het centrum geen de kenmerkende kwaliteiten of het kenmerkende gebruik. Bij de opzet van de stedenbouwkundige schets is hier dan ook geen rekening mee gehouden.

Er is voor gekozen om het ontwerp zo veel mogelijk ‘in de hoek te drukken’ van het Kanaal en de snelweg naar het deel van het plangebied met de minste landschappelijke kwaliteiten. Door het compacte ontwerp van XL Businesspark 2 wordt de aantasting van het landschap beperkt. Er is vooral ingezet op behoud en versterking van de randen en een goede verweving van de groenstructuur van het XL Businesspark 2 met de omgeving.



Het plangebied is primair een rationeel verkaveld landbouwgebied met weinig behoudenswaardige elementen. Landschappelijke kwaliteiten vinden we aan de randen, grotendeels buiten de grenzen van het plangebied.



De Hoeselderweg. De landschappelijke kwaliteit van het centrum is beperkt. De oude infrastructuurlijnen (Hoeselderdijk/ Zomerdijk) zijn nog bepalend voor de hoofdopzet. Landschapselementen vinden we vooral aan de randen van het plangebied. Dit deel van het plangebied is verder primair in gebruik als maisland.



Stedenbouwkundige schets. Door het compacte ontwerp van XL Businesspark 2 wordt de aantasting van het landschap beperkt. Er is vooral ingezet op behoud en versterking van de randen en een goede verweving van de groenstructuur van het XL Businesspark 2 met de omgeving.

Bijlage 5 MER XL Businesspark 2

F

MER XL BUSINESSPARK 2

5 december 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	5 december 2024
KENMERK	20240007.001/180159/
PROJECT	MER XL Businesspark 2 Almelo
PROJECTLEIDER	J. Tromp
OPDRACHTGEVER	Gemeente Almelo
PROJECTNUMMER	20240007.001
AUTEUR	W. Timmerman, V.A. Wieriks, T. Bremer, M.C. Lammens
STATUS	Definitief



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

SAMENVATTING

0.1 Doel van het project en het MER

De gemeente Almelo heeft het voornemen om een nieuw bedrijventerrein XL Businesspark 2 te realiseren naast het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Onderdeel hiervan is het realiseren van een weg die het nieuwe bedrijventerrein verbindt met het bestaande XL Businesspark Twente. In Figuur 0-1 is het plangebied weergegeven.

Het bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie (hierna te noemen: maakindustrie) en regionaal ondersteunende logistiek (hierna te noemen: logistiek).



*Figuur 0-1 Ligging van het plangebied**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.***

Procedure

Om het bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat de wijziging van het omgevingsplan mer-beoordelingsplichtig is vanwege de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen (categorie J10).

Het te wijzigen omgevingsplan biedt kaders voor het vestigen van ‘zwaardere’ bedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van categorieën onder C t/m H van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is daarom sprake van een kaderstellend plan voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Om deze reden ontstaat een planmer-plicht en moet een mer-procedure worden doorlopen.

De mer-procedure is gestart met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), die vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door dertien personen/organisaties, ook is van negen partijen een overlegreactie ontvangen. Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies uitgebracht

over de NRD. Deze reacties, alsmede het advies van de Commissie mer, hebben op onderdelen geleid tot een verdieping van het onderzoek, een nadere beschrijving van de uitgangspunten en de motivaties.

De gemeente Almelo is bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan en de m.e.r.-procedure. Het MER is vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt daarbij een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER is voor toetsing aangeboden aan de Commissie voor de m.e.r. bij de ter inzageperiode van het ontwerpomgevingsplan. De Commissie heeft een advies[1] uitgebracht, waarbij zij aangeeft overwegend positief te zijn over het MER. Desondanks mist de Commissie nog essentiële informatie op de aspecten geur en stikstof. De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen en dan pas een besluit te nemen over XL Businesspark 2. De Commissie beveelt daarenboven aan om de eenduidigheid van de informatie in het MER, de bijlagen en het omgevingsplan te verbeteren. Al deze punten zijn in het MER verwerkt.

0.2 Doelstellingen

Op basis van een beleidsanalyse en de opgaven waar de gemeente Almelo in dit gebied aan wil bijdragen, kunnen de concrete doelstellingen voor het MER XL Businesspark 2 als volgt worden geformuleerd:

- bijdragen aan de vraag naar nieuwe bedrijvigheid vanuit de markt en het toevoegen van werkgelegenheid (conform Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026);
- bijdragen aan de uitvoering van de Regionale energiestrategie (RES) door bij te dragen aan de totale opgave voor Almelo;
- de kansen benutten om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor:
  - biodiversiteit;
  - water (waterkwaliteit en waterberging);
  - duurzaamheid;
  - (sociale) ruimtelijke kwaliteit.
- creëren van een goede (ruimtelijke en functionele) verbinding met de stad Almelo en de A35;
- bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen, met name:
  - duurzaam economisch klimaat en leefomgeving;
  - energietransitie;
  - circulaire economie;
  - ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
- zuinig en zorgvuldig gebruik van de regionale kostbare ruimte.

0.3 Planvoornemen

Bedrijventerrein

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is. Het totale plangebied is ongeveer 132 hectare groot.

Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit de maakindustrie en deels ruimte aan bedrijven uit de logistieke sector. De huidige voorkeur gaat uit naar minimaal 75% door technologie gedreven maakindustrie en maximaal 25% regionaal ondersteunende logistiek op het nieuwe bedrijventerrein. Een verschuiving in de verhouding ten gunste van maakindustrie is mogelijk, maar andersom niet. De verhouding is namelijk een doelbewuste beleidskeuze. Door in te zetten op hoogwaardige werkgelegenheid in maakindustrie wordt de sociaaleconomische structuur versterkt door bij te dragen aan een evenwichtiger en stabielere arbeidsmarkt, die beter in de pas loopt met het landelijk beeld. Middels een selectief vestigingsbeleid worden de te vestigen bedrijven gescreend. Er wordt uitgegaan van één locatie binnen het plangebied met vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca.

[1] 3832 Toetsingsadvies XL Businesspark 2 Almelo, 28 november 2024.

De vestiging van bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken worden uitgesloten, aangezien deze bedrijven met grote geluidemissie en mogelijk ook trillingen, slecht verenigbaar zijn met door technologie gedreven maakindustrie die vaak gevoelig zijn voor invloeden vanuit de omgeving.

Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en de zuidkant een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van waterelementen. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen binnen het plangebied worden ten behoeve van de ontwikkeling opgeheven. Het bedrijventerrein zal gecertificeerd worden met het BREEAM-NL Gebied keurmerk op het niveau 'Excellent'. Daarmee wordt ingezet op een duurzaam bedrijventerrein. De eisen gesteld aan de gebouwen (waaronder bouwhoogtes) en organisatie van de kavels worden geborgd in kavelpaspoorten.

Ontsluiting

Onderdeel van het plan is een verbindingsweg met het XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo), parallel aan de A35. Hiervoor moet een nieuwe brug gerealiseerd worden naast de bestaande brug van de A35. Een goede aansluiting op het landelijk verkeersnetwerk is hiermee gewaarborgd.

Om sluipverkeer te voorkomen, worden de wegen richting het zuiden en westen van het plangebied opgeheven. De verbinding voor langzaam verkeer blijft wel behouden, evenals een zuidelijke en westelijke aansluiting voor het gebruik van veiligheidsdiensten. Binnen het plangebied en bij de weg over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo) zullen vrijliggende fietspaden worden geïntegreerd. Bij de oversteekplaatsen van kruisingen zullen wachtplekken in het midden worden gerealiseerd en eventueel voorzien worden van snelheidsremmers voor autoverkeer.

Het gebied is niet aangesloten op het openbaar vervoer. Daarom wordt het opzetten van een shuttledienst onderzocht. Ook kan gebruik worden gemaakt van deelmobiliteit; hiervoor wordt ingezet op het gebruik van deelfietsen (OV-fiets) en deelauto's.

Aanleg en fasering

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, worden de bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing en (bedrijfs)woningen gesloopt. De woningen ter plaatse van de Keursweg 2a en 2c blijven behouden, alleen vervalt daar de woonfunctie.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein, infrastructuur en de blauwgroene buffer vinden grondwerkzaamheden plaats. Daarnaast zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden voor de realisatie van de bedrijven en de weg over het Twentekanaal (zijtak Almelo). Indien nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving te beperken. Dit wordt bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader geconcretiseerd.

Tijdens de aanlegfase vinden ook graafwerkzaamheden plaats. De vrijkomende grond zal binnen het plangebied gebruikt worden ten behoeve van de landschapzone of het ophogen van het maaiveld van de bedrijfspercelen en/of wegen. Geen grond wordt afgevoerd. Voor het planvoornemen is een grondbalans opgesteld door de gemeente Almelo. Hieruit blijkt dat circa 456.000 m^3 zand aangeleverd moet worden om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

De aanleg wordt uitgevoerd in drie fases:

- De eerste fase bestaat uit de bouw van de brug inclusief taluds en de realisatie van de blauwgroene buffer aan de zuid- en westzijde van het gebied.
- In de tweede fase zal het grootste gedeelte van het bedrijventerrein gerealiseerd worden, behalve de meest zuidelijke percelen aan de zijde van De Doorbraak.
- In de derde fase zullen de laatste percelen aan de zijde van De Doorbraak worden gerealiseerd.

0.4 Alternatieven en scenario

Naast het planvoornemen zijn in het MER drie alternatieven onderzocht en één scenario. De alternatieven verschillen op onderdelen onderling sterk, om zo de hoeken van het speelveld te kunnen onderzoeken. De volgende tabel geeft een toelichting op de alternatieven en het scenario.

Tabel 0-1 Alternatieven en scenario

Alternatief zware industrie	onderzoekt de effecten van het toestaan van zware industrieën. Hiervoor wordt gekeken naar de maximale toelaatbare milieuruimte met het toepassen van inwaarts zoneren zonder het gebruik van een geluidzone. Verder wordt gekeken wat dit voor gevolgen heeft op de verkeersgeneratie en de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.
Alternatief 100% logistiek	gaat in op de effecten bij een invulling met 100% logistieke bedrijven, hierbij spelen met name verkeersgerelateerde aspecten een rol.
Alternatief innovatie en onderzoek	onderzoekt bedrijven die gericht zijn op innovatie en onderzoek, met grotere bouwhoogte(s). Dit kan resulteren in plaatselijk een grote personendichtheid, meer bedrijfsvloeroppervlak en een andere landschappelijke inpassing met mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bij een toepassing van groene muren.
Scenario aansluiting	de beschikbaarheid van ruimte op het elektriciteit- of drinkwaternet is geen variabele waar de planontwikkeling direct invloed op heeft, maar die wel invloed kan hebben. Om die reden wordt in een scenariostudie onderzocht wat de kans is op beperkingen vanuit deze aspecten en welke gevolgen dat mogelijk heeft, zowel voor de planontwikkeling(en) (aantal en type bedrijven) als voor de daarmee samenhangende effecten (verkeer, geluid, lucht et cetera).

0.5 Aanpak

Het MER dient inzicht te geven in de mogelijke gevolgen van de keuzes die voorliggen in het kader van het XL Businesspark 2 om de doelen voor het plangebied te bereiken. Daarom zijn in het MER de milieueffecten van het planvoornemen en alternatieven voor het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie onderzocht, beschreven en met elkaar vergeleken.

De referentiesituatie is de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen (ontwikkelingen die zich voordoen door de gevolgen van vastgesteld beleid, trends en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden) tot aan 2040. In de referentiesituatie zal het plangebied hoofdzakelijk als agrarisch gebied met enkele woningen en voorzieningen worden gebruikt en zijn geen bedrijvigheid of recreatieve functies in het plangebied gerealiseerd. Wel is het bestaande XL Businesspark Twente volledig uitgegeven en in gebruik.

In het MER komen de traditionele milieuaspecten, zoals verkeer, landschappelijke en archeologische waarden, natuur, geur, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water en (externe) veiligheid aan bod. Ook thema's zoals gezondheid, windhinder, energietransitie en klimaatadaptatie zijn in dit MER meegenomen, omdat deze thema's medebepalend zijn voor de te maken keuzes voor XL Businesspark 2. De effectbeoordelingen zijn hoofdzakelijk kwalitatief van aard, alleen waar dat echt nodig is, is (semi-)kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Dit geldt voor: verkeersgeneratie, stikstofdepositie (natuur), geluid, luchtkwaliteit, bodem en water.

0.6 Milieueffecten

In dit MER is uitgebreid onderzocht wat de potentiële effecten zijn van het realiseren van XL Businesspark 2. Voor de effectbeoordeling van het planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie zijn de effecten van de onderzochte aspecten per criterium op een vijfpuntschaal beoordeeld. Mogelijke en waarschijnlijke maatregelen zijn hierin betrokken:

\+ positief effect;

0/+ licht positief effect;
0 geen positief en geen negatief effect (neutraal);
-/0 licht negatief effect;
- negatief effect.

De vergelijking van de beoordeling van de milieueffecten van het planvoornemen en de onderzochte alternatieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel. In de teksten na de tabel wordt de beoordeling per thema kort en puntsgewijs toegelicht.

Tabel 0-2 Overzichtstabel beoordeling planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie

		Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Verkeer	Bereikbaarheid langzaam verkeer	0/+	0/+	0/+	0/+
	Bereikbaarheid openbaar vervoer en deelmobiliteit	+	+	+	+
	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	-/0	0
	Verkeersveiligheid	0/+	0/+	0/+	0/+
Geluid		-/0	-	-/0	-/0
Luchtkwaliteit		0	0	0	0
Geur		0/+	-/0	+	+
Omgevingsveiligheid		0	-/0	0	-/0
Lichthinder		-/0	-/0	-/0	-/0
Natuur	Beschermde gebieden (N2000/NNN)	0/+	0/+	0/+	0/+
	Beschermde soorten	-/0	-/0	-/0	-/0
Landschap		-/0	-/0	-/0	-
Archeologie		-	-	-	-
Water		+	+	+	+
Bodem		0	0	0	0
Klimaatadaptatie		0	0	0	0
Energie		0/+	0/+	0/+	0/+
Circulariteit		0/+	0/+	0/+	0/+
Windhinder		0*	0*	0*	0*
Gezondheid bescherming		-/0	-	0	-/0
Gezondheid bevordering		+	+	+	+

*Dit zijn absolute waarden en daarmee niet in vergelijking met de referentiesituatie

Verkeer

- Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben een licht positief effect op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het langzaam verkeer, ondanks de toename aan verkeersstromen binnen het plangebied en

aansluitend wegennet. De afwikkeling van het langzaam en gemotoriseerde verkeer vindt gescheiden plaats. Daarnaast vindt aansluiting plaats op de langzaam-verkeersstructuur in het omliggende gebied.

- In de huidige situatie is de planlocatie slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn geen busverbindingen met het plangebied en er bestaan geen bushaltes op loopafstand van het plangebied. Met het koppelen van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot en daarmee de potentie van het opzetten van georganiseerd vervoer. Ingezet wordt op parkmanagement, dat zowel verantwoordelijk is voor het realiseren van een shuttledienst tussen XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 en het station als voor het beheren van deelauto's beschikbaar voor zakelijke reizen.
- De bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer vormt voor het planvoornemen en alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek geen belemmering. Desondanks vindt wel monitoring plaats zodat geëvalueerd kan worden of gedurende piekmomenten knelpunten ontstaan. Indien dat het geval blijkt te zijn, dan zijn maatregelen vastgesteld die toepasbaar zijn voor het waarborgen van de verkeersdoorstroming. Voor Alternatief 100% logistiek zijn maatregelen benodigd op het kruispunt H.R. Holstlaan – noordelijke aansluiting A35.
- Voor het planvoornemen en alternatieven geldt dat met de herinrichting van de planlocatie de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers wordt vergroot, in verband met de scheiding van het langzaam en gemotoriseerd verkeer en het brede rijbaanprofiel inclusief snelheidsremmende maatregelen.

Geluid

- In de referentiesituatie (waarin het bedrijventerrein XL Businesspark 2 niet wordt gerealiseerd) heeft meer dan de helft van het aantal onderzochte woningen (in totaal 47) een matig tot slechte geluidskwaliteit. Dit is het gevolg van het geluid veroorzaakt door de Rijksweg A35, gemeentelijke wegen en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente.
- Door het planvoornemen, het Alternatief 100% logistiek en het Alternatief innovatie en onderzoek neemt het aantal woningen met een matige tot slechte geluidskwaliteit licht toe met drie. In het Alternatief zware industrie zal dit aantal hoger zijn, aangezien het geluid vanwege de bedrijvigheid ten opzichte van het planvoornemen verder zal toenemen.
- De akoestische effecten van de aanlegfase van het bedrijventerrein XL Businesspark 2 zijn gelijk voor het planvoornemen en de beschouwde alternatieven. Voor het bouwlawaai kan worden voldaan aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving hieraan stelt.
- In de referentiesituatie is het geluid door de Rijksweg en gemeentelijke wegen tezamen bepaald. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 45 en de 65 Lden. Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer is gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 48 en de 65 Lcum.
- Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt voor zowel het planvoornemen als alternatief 100% logistiek tussen de 45 en de 61 Lden. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt voor het planvoornemen tussen de 52 en de 65 Lcum en voor alternatief 100% logistiek 50 en de 61 Lcum. De activiteiten in alternatief innovatie en onderzoek zijn akoestisch gezien vergelijkbaar met die van het planvoornemen. Bij gebruik van het bedrijventerrein voor zware industrie zullen de gemiddelde geluidbelasting en de piekbronvermogens hoger zijn dan het planvoornemen. Dit betekent ten opzichte van het planvoornemen dat een groter aantal woningen naar een geluidklasse zal verschuiven met lagere geluidkwaliteit.
- De gemeente stelt de eis dat de hoeveelheid geluid die wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein XL Businesspark 2 op de dichtstbijzijnde woningen niet meer mag bedragen dan 45 dB(A) omdat deze woningen zijn gelegen in agrarisch gebied dat relatief stil is. Dit is de toetswaarde. Alleen in het Alternatief 100% logistiek kan aan deze toetswaarde worden voldaan. Bij het planvoornemen en de alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek is de totale geluidwaarde hoger dan de toetswaarde van 45 dB(A)
- In de praktijk bestaan diverse mogelijkheden om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld door lawaaiige activiteiten inpandig uit te voeren.Het voorkeursalternatief bestaat uit het planvoornemen waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke toetswaarde van 45 dB(A) voor geluid. In het omgevingsplan is hiervoor een regeling opgenomen. Ten behoeve van de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein is in de regels van het omgevingsplan een geluidverkaveling vastgelegd, waarin aan bedrijven een bepaalde

geluidruimte per m^2 wordt toegekend. Daarmee wordt geborgd dat de gecumuleerde geluidbelasting van alle bedrijven samen voldoet aan de toetswaarde uit het geluidbeleid.

Luchtkwaliteit

- Voor het bepalen van de effecten van bedrijventerrein XL Businesspark 2 op de luchtkwaliteit is gekeken naar de concentratie van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide en twee soorten fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen. Getoetst is aan de wettelijke grenswaarden en de advieswaarden van de WHO die een stuk lager zijn.
- In de referentiesituatie wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de onderzochte luchtverontreinigende stoffen. Ook kan worden voldaan aan de WHO advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM_{10}). De WHO advieswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt overschreden.
- Het planvoornemen en de verschillende alternatieven dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen niet significant toeneemt.

Geur

- In de referentiesituatie treedt geen geurhinder op door bedrijventerrein XL Businesspark Twente omdat door milieuzonering de bedrijven die geur kunnen veroorzaken op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woningen zijn geplaatst. Binnen en rond het plangebied zijn agrarische activiteiten aanwezig die geurhinder kunnen veroorzaken. Binnen de gemeente zijn voor zover bekend geen gevallen van ernstige geurhinder binnen en rond het plangebied.
- Door het realiseren van het planvoornemen verdwijnen vijf veehouderijen. Hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen en er dus ook minder geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Weliswaar worden potentiële geurbronnen toegevoegd op het bedrijventerrein, maar door het stellen van geurnormen, wordt nieuwe geurhinder door individuele bedrijven voorkomen.
- Cumulatie van geur wordt niet verwacht vanwege het type bedrijven, de vastgelegde geurwaarden op afstand en de grootte van de percelen. De bedrijven in dit gebied, voornamelijk logistiek en technologie gedreven maakindustrie, hebben meestal geen significante geurcontouren. In het onderzoek uitgevoerd naar mogelijke cumulatieve geurhinder, waarbij de maximale invulling van de geuremissie is overwogen blijkt dat de geur ter plaatse van de geurgevoelige gebouwen in de omgeving aanvaardbaar is.
- In het Alternatief zware industrie is het mogelijk dat bedrijven worden gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die veel geurhinder kunnen veroorzaken. Dientengevolge zal de geurbelasting ten opzichte van de referentiesituatie toenemen.
- In het Alternatief 100% logistiek worden geen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die geur veroorzaken. Dit heeft een positief effect op het geurklimaat in en rond het plangebied.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek worden alleen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 voor zover deze geen geurhinder veroorzaken op het bedrijventerrein zelf. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het geurklimaat verbeteren.

Omgevingsveiligheid

- In de referentiesituatie zijn binnen en rond het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig. Het betreft aardgasleidingen, een aantal bedrijven op bedrijventerrein XL Businesspark Twente die gevaarlijke stoffen opslaan en de rijksweg A35 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- In het planvoornemen is de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Wel is het mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande risicobronnen te realiseren. Dit heeft een (beperkte) toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een licht negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.
- In het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat ook nieuwe risicovolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Zware industrie kent een lagere bevolkingsdichtheid waardoor het groepsrisico slechts beperkt zal toenemen.

- In het Alternatief 100% logistiek is het mogelijk dat bedrijven gevaarlijke stoffen opslaan en een tankstation wordt gerealiseerd. Tevens is het in dit scenario mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande en nieuwe risicobronnen te realiseren. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek is de kantoordichtheid op het bedrijventerrein hoger dan bij het planvoornemen en de andere alternatieven. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.

Lichthinder

- In de referentiesituatie is heeft het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbare lichtuitstraling richting de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.
- Als gevolg van het planvoornemen wordt bedrijvigheid met bijbehorende infrastructuur toegevoegd. Hierdoor zal de lichtemissie in het gebied toenemen door verkeer binnen en rond het plangebied en (openbare) verlichting op het bedrijventerrein. Om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen worden diverse maatregelen getroffen overeenkomstig de NSVV-lichthinderrichtlijn. . Door de toename van de lichtemissie ten opzichte van de referentiesituatie (en de daarmee verhoogde kans op lichthinder) is het planvoornemen met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- Het Alternatief zware industrie heeft in vergelijking met het planvoornemen vergelijkbare effecten op de lichtemissie en wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- Het Alternatief 100% logistiek heeft meer verkeer tot gevolg en dientengevolge meer lichtemissie. Door het treffen van maatregelen zal de lichtemissie vergelijkbaar zijn met die van het planvoornemen en wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Licht vanaf de gebouwen is in dit alternatief op grotere afstand zichtbaar. Met dezelfde maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de randzone voorkomen. Ook dit alternatief wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- Tijdens de aanlegfase zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Deze zullen over het algemeen tijdens de dagperiode plaatsvinden. Op voorhand is niet uitgesloten dat in de avond of nachtperiode gewerkt wordt. Daarom is kans op een tijdelijk effect op lichthinder.

Natuur

- Zowel het planvoornemen als alternatieven hebben geen negatieve invloed op NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland);
  - Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld, is ten opzichte met het huidige gebruik sprake van een hogere natuurwaarde die bovendien bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied Eksosche Aa en De Doorbraak.
  - Ook is in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie.
- Als gevolg van het planvoornemen en alternatieven kunnen tijdens de aanleg- en gebruiksfase licht negatieve effecten ontstaan op beschermde en/of Rode lijstsoorten. Indien bij de voorgenomen werkzaamheden blijkt dit het geval is, dan is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig, aan te vragen bij provincie Overijssel. Hiervoor is reeds een activiteitenplan opgesteld. Blijkens dit plan is het mogelijk om voldoende maatregelen te nemen waardoor een vergunning kan worden verleend. Door te nemen mitigerende en compenserende maatregelen blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt. Daarnaast geldt voor alle overige soorten een zorgplicht.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

- De landschappelijke waarden en het open karakter van het gebied worden door de invulling met het planvoornemen en alternatieven aangetast. Dit effect is bij Alternatief innovatie en onderzoek versterkt door de hogere bouwhoogtes. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein met aandacht voor zicht en landschapselementen is daarom belangrijk:
  - De ruime blauwgroene randzone rondom de te verkavelen centrale kern met gebiedseigen beplanting (bomen en struiken) en waterelementen zorgt voor een afscherming van het bedrijventerrein, wat bijdraagt aan de beleving van het landschap vanuit de omgeving. De breedte van de randzone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder. De randzone komt aan de zijde van De Doorbraak (zuidzijde) en aan de zijde van de gemeente Wierden (westzijde).
  - (Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of en waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden.
- Bij het bouwrijp maken van het bedrijventerrein kan bodemverstoring beneden maaiveld optreden, waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast of vernietigd. Omdat verstoring (geen behoud in situ) niet op voorhand duidelijk is, is het effect ter plekke van het plangebied voor het planvoornemen en alternatieven worst-case (negatief) beoordeeld.

Water

- Zowel het planvoornemen als de alternatieven dragen bij aan de bergingscapaciteit (opvang (piek)buien)). Het waterhoudend vermogen van het gebied neemt toe. Blijkens het waterhuishoudkundige plan kan binnen het plangebied een bui van 150 mm die valt binnen een uur opgevangen worden. Mogelijk negatieve effecten op de omgeving door een stijgende grondwaterstand zijn beperkt of worden vermeden.
- Vuilwater zal gescheiden worden afgevoerd van hemelwater (volledig gescheiden stelsel), om te voorkomen dat industrieel/huishoudelijk afvalwater zich vermengt met regenwater. Deze scheiding minimaliseert het risico op verontreiniging. De vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de rioolpersleiding op XL Businesspark Twente aan de overzijde van het Twentekanaal. De RWZI heeft naar verwachting voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande Businesspark aankan wordt nog onderzocht. Daarnaast wordt onderzocht of de persleiding waarop wordt aangesloten voldoende capaciteit heeft om dit extra afvalwater te verwerken. Indien nodig zullen tijdig maatregelen genomen worden om de capaciteit te verhogen. Hiermee is een negatief effect uitgesloten.Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben door te nemen maatregelen een positief effect op de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak. Hiertoe vindt continue en overzichtelijke monitoring plaats (monitoringsplan).

Bodem

- In het planvoornemen ontbreken verdachte locaties op ernstige en spoedeisende verontreinigingen en is vooralsnog geen noodzaak tot sanering van de bodem. De huidige bodemkwaliteit bestaat grotendeels uit schone grond. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodemkwaliteit niet inzichtelijk. Hiertoe dient onderzoek gedaan te worden.
- Tijdens de aanlegfase vinden grondwerkzaamheden plaats. Blijkens de grondbalans is maximaal 456.000 m^3 zand nodig om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De kwaliteit van de aangeleverde grond dient te voldoen aan de regels uit de nota bodembeheer. Hiermee is een significant effect op de bodemkwaliteit uitgesloten.
- Als binnen een inrichting bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, moet de kans op bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum worden teruggebracht (zorgplicht). Maatregelen hiertoe kunnen bijvoorbeeld bestaan uit lekbakken, vloeistofdichte vloeren en vloeistofkerende voorzieningen. Bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsvoering is daarmee voorkomen en beperkt.
- Tijdens de bouwfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Een negatief effect op de bodem- en grondwaterkwaliteit is hiermee uitgesloten.
- De alternatieven worden qua effecten gelijkgesteld aan het planvoornemen.

Klimaatadaptatie, energie en circulariteit

- Hittestress neemt toe bij de realisatie van bedrijventerrein door de realisatie van gebouwen en verhard oppervlak. Dit kan worden gemitigeerd door een ruime opzet van gebouwen te waarborgen, ruimte te bieden aan (opvang van) water en groen en op gebouwniveau voorwaarden te stellen om oververhitting te voorkomen.
- Naar verwachting is op het bedrijventerrein sprake van voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen wanneer wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027), een smart grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang, totdat het probleem van netcongestie bij Enexis is opgelost. Daarbij is het mogelijk of zelfs waarschijnlijk dat het voorgestelde systeem zelfstandig kan blijven functioneren zonder extra capaciteit van Enexis. Alleen bij een exponentiële groei van de vraag naar elektriciteit lijkt de extra capaciteit nodig.
- Het bedrijventerrein biedt voldoende ruimte aan fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid. Bovendien is de kavelindeling voldoende en is sprake van een goede verkeersontsluiting. Een positieve bijdrage van bedrijvigheid aan circulariteit is onzeker, tenzij voorwaarden c.q. voorschriften worden gesteld in bijvoorbeeld en een koopovereenkomst.
- Voor klimaatadaptatie, energie en circulariteit onderscheiden de alternatieven zich qua effecten niet van het planvoornemen.

Windhinder

- Gebouwen aan de zuidwestkant van het bouwplan, het gebouw aan de noordzijde van het bouwplan en het gebouw van 30 meter aan de oostzijde van het bouwplan van het planvoornemen kunnen windhinder veroorzaken. Lokaal bestaat geen kans op windgevaar. Sprake is van een matig windklimaat.
- Met terreininrichting kan het windklimaat lokaal verbeterd worden rondom sta/zitplaatsen, openbare ruimten en entrees. Door bijvoorbeeld luifels boven de entree toe te passen of deze uit te voeren als een uitbouw, is de kans op windhinder te reduceren. Ook is het aanbevolen om bij de inrichting lokaal begroeiing en of obstructies te plaatsen om het windklimaat te verbeteren als hier zit/stafuncties worden beoogd.
- De alternatieven zijn onvoldoende uitgewerkt om deze concreet te kunnen beoordelen. Vooralsnog worden deze (qua effecten) gelijkgesteld aan het planvoornemen.

Gezondheid

- De gezondheidsbevorderende aspecten die in het planvoornemen en alternatieven met name een rol spelen zijn de groenbeleving en de toegankelijkheid van groen (landschappelijke randzone), de extra mogelijkheden voor wandelen en fietsen en de realisatie van een voedselbos.
- Een (grootschaliger) bedrijventerrein kan negatieve gevolgen hebben voor de gezondheidsbescherming. Vanwege de plaatselijke geluidstoename en lichthinder is het effect op omwonenden licht negatief voor het planvoornemen en het Alternatief innovatie en onderzoek. Het Alternatief zware industrie heeft een hogere geuremissie dan het planvoornemen en de overige alternatieven. Het Alternatief 100% logistiek heeft lagere geluidemissies dan de overige alternatieven.
- Effecten kunnen gemitigeerd worden door emissies/hinder van licht, geluid, geur of luchtverontreinigende stoffen zoveel als mogelijk te beperken.

0.7 Conclusie en voorkeursalternatief

Het realiseren van een nieuw bedrijventerrein heeft zowel negatieve als positieve effecten op de omgeving. Negatieve effecten omvatten geluid, lichthinder, soortenbescherming, landschap en archeologie. Voor deze aspecten zijn maatregelen voorgesteld om de impact te minimaliseren. Positieve effecten betreffen de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer, verkeersveiligheid, waterbeheer, energie, circulariteit en gezondheidsbevordering.

Alternatieven:

- **Planvoornemen** scoort over het algemeen gelijk of beter dan de andere alternatieven. Het planvoornemen scoort alleen slechter op het gebied van geur en gezondheidsbescherming in vergelijking met het Alternatief 100% logistiek.
- **Zware industrie** biedt meer milieuruimte voor bedrijven, maar scoort slechter op geluid, geur en omgevingsveiligheid en heeft vanuit milieuoogpunt niet de voorkeur.
- **100% logistiek** heeft voordelen op het gebied van geur en gezondheidsbescherming, maar leidt tot verkeersknelpunten waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- **Innovatie en onderzoek** scoort beter op geur door strengere normen, maar heeft nadelen door hogere bouwhoogtes, wat de landschappelijke inpassing en omgevingsveiligheid negatief beïnvloedt.

Scenario aansluiting

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 of generatoren voorgesteld. Deze maatregelen hebben geen significante negatieve effecten op geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Echter, sommige vormen van energieopslag kunnen risico's met zich meebrengen voor de omgevingsveiligheid; in dat geval is een aanvullende ruimtelijke procedure en risicobeoordeling nodig.

Wat betreft watervoorziening is binnen het plangebied beperkte capaciteit beschikbaar. Vitens kan voldoende drinkwater leveren voor normaal gebruik, maar proceswater is in principe niet beschikbaar. Duurzame oplossingen zoals regenwateropvang of het gebruik van water uit het Twentekanaal worden aanbevolen. Voor de bluswatervoorziening is zowel een aansluiting op het waternet als toegang tot het Twentekanaal nodig om de brandveiligheid te waarborgen.

Doelbereik: Het planvoornemen voldoet aan de doelen voor een duurzaam bedrijventerrein met een mix van technologie gedreven maakindustrie en logistiek. De alternatieven zware industrie en 100% logistiek voldoen minder goed aan deze doelen.

Voorkeursalternatief

Uit voorgaande blijkt dat vanuit milieuoverwegen een voorkeursalternatief kan worden beschreven, dat grotendeels overeenkomt met het planvoornemen. Het toelaten van een andere mix van bedrijven heeft geen grote milieuvoordelen en draagt minder bij aan het doelbereik. Het Alternatief 100% logistiek heeft op het gebied van geur en gezondheidsbescherming voordelen, maar draagt minder bij aan het doelbereik. De effecten van het planvoornemen zijn daarnaast op deze aspecten (geur en gezondheidsbescherming) aanvaardbaar.

Het planvoornemen dat het voorkeursalternatief is, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5 en paragraaf 0.3. Het voorkeursalternatief wijkt op één punt af van het planvoornemen, namelijk op het gebied van geluid. In het omgevingsplan is voor het voorkeursalternatief een regeling opgenomen op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarde van 45 dB(A) uit het gemeentelijk geluidbeleid. Ten behoeve van de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein is in de regels van het omgevingsplan een geluidverkaveling vastgelegd, waarin aan bedrijven een bepaalde geluidruimte per m2 wordt toegekend. Daarmee wordt geborgd dat de gecumuleerde geluidbelasting van alle bedrijven samen voldoet aan de toetswaarde uit het geluidbeleid.

Mitigerende maatregelen

De mitigerende maatregelen bestaan uit de maatregelen uit het Activiteitenplan in Bijlage 13b, maatregelen om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten en archeologisch onderzoek .

0.8 Monitoring

Monitoringsplan Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit van het afstromende water uit het plangebied te beoordelen, wordt een 0-meting uitgevoerd binnen de watergangen in het gebied. De volgende stoffen worden gemeten: stikstof en fosfaat (maandelijks in het zomerhalfjaar), lood, koper, zink, en PAK10 (eenmalig). Deze stoffen zijn representatief voor stedelijke emissies. Na de aanleg van het bedrijventerrein zal de waterkwaliteit minimaal drie jaar worden gemonitord om een goed beeld te krijgen van de veranderingen. Het monitoringsplan wordt verder afgestemd met het waterschap.

Verkeersdoorstroming Kruispunten

Voor het voorkeursalternatief worden geen verkeersknelpunten verwacht. Het kritieke kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 zal tijdens de realisatie en na ingebruikname worden gemonitord tijdens piekmomenten. Indien nodig, kunnen maatregelen zoals een extra linksafstrook vanaf de noordelijke afrit van de A35 en een extra rijbaan op de H.R. Holstlaan worden genomen om de doorstroming te verbeteren en filevorming te voorkomen.

INHOUD

Samenvatting **4**

0.1 Doel van het project en het MER 4
0.2 Doelstellingen 5
0.3 Planvoornemen 5
0.4 Alternatieven en scenario 7
0.5 Aanpak 7
0.6 Milieueffecten 7
0.7 Conclusie en voorkeursalternatief 13
0.8 Monitoring 15

1. Inleiding **22**

1.1 Aanleiding 22
1.2 Planvoornemen in het kort 23
1.3 Mer-plicht 23
1.4 Procedure 24
1.5 Richtlijnenadvies Commissie voor de milieueffectrapportage 25
1.6 Inspraak en advies 26

2. Beleid **31**

2.1 Nationaal en regionaal beleid 31
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 31
2.1.2 Omgevingsvisie provincie Overijssel 31
2.1.3 Omgevingsverordening 32
2.1.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 33
2.1.5 Duurzame bedrijventerreinen 33
2.1.6 Regionale Energie Strategie (RES) 33

2.2 Waterschapsbeleid 34
2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 34
2.2.2 Waterschapsverordening 34

2.3 Gemeentelijk beleid 34
2.3.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 34
2.3.2 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026 35
2.3.3 Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 36
2.3.4 Almelo ontwikkelt - uitvoeringsagenda stadsontwikkeling 37
2.3.5 Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken) 37
2.3.6 Economisch-Ruimtelijke Visie 37
2.3.7 Programma water en riolering Almelo 2022-2026 inclusief bijlagen 38
2.3.8 Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte 38
2.3.9 Klimaatadaptatiestrategie Almelo 2021-2025 (AKAS) 38

3. Referentiesituatie **39**

3.1 Inleiding 39
3.2 Huidige situatie 39
3.3 Referentiesituatie 43

4. Onderbouwing noodzaak en locatie 45

4.1 Nut en noodzaak 45
4.2 Locatieonderbouwing 46
4.2.1 Locatiestudie fase 1 46
4.2.2 Locatiestudie fase 2 49
4.2.3 Rapport STEC 2020 51
4.2.4 Conclusie 51

5. Planvoornemen en alternatieven 52

5.1 Planvoornemen 52
5.1.1 Bedrijventerrein 52
5.1.2 Ontsluiting 56
5.1.3 Randzone 58
5.1.4 Overig 58
5.1.5 Aanleg 59

5.2 Alternatieven, varianten en scenario's 59
5.2.1 Niet onderzochte alternatieven 59
5.2.2 Drie alternatieven typologie 61
5.2.3 Scenario aansluiting 62

6. Onderzoeksopzet 63

6.1 Plangebied en studiegebied 63
6.2 Beoordeling milieuaspecten 64
6.3 Wijze van beoordelen 65

7. Verkeer 66

7.1 Toetsingskader 66
7.1.1 Wet- en regelgeving beleid 66
7.1.2 Onderzoeksmethodiek 66
7.1.3 Beoordelingskader 66

7.2 Referentiesituatie 67
7.2.1 Langzaam verkeer 67
7.2.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 67
7.2.3 Gemotoriseerd verkeer 68
7.2.4 Landbouwverkeer 70
7.2.5 Verkeersveiligheid 71

7.3 Alternatief Planvoornemen 71
7.3.1 Langzaam verkeer 71
7.3.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 72
7.3.3 Gemotoriseerd verkeer 72
7.3.4 Landbouwverkeer 73
7.3.5 Verkeersveiligheid 74

7.4 Alternatief zware industrie 74
7.4.1 Langzaam verkeer 75
7.4.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 75

7.4.3 Gemotoriseerd verkeer 75
7.4.4 Landbouwverkeer 75
7.4.5 Verkeersveiligheid 75

7.5 Alternatief 100% logistiek 76
7.5.1 Langzaam verkeer 76
7.5.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 76
7.5.3 Gemotoriseerd verkeer 76
7.5.4 Landbouwverkeer 77
7.5.5 Verkeersveiligheid 77

7.6 Alternatief innovatie en onderzoek 78
7.6.1 Langzaam verkeer 78
7.6.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 78
7.6.3 Gemotoriseerd verkeer 78
7.6.4 Landbouwverkeer 79
7.6.5 Verkeersveiligheid 79

7.7 Samenvattende effectenbeoordeling 79

8. Geluid 81

8.1 Toetsingskader 81
8.2 Referentiesituatie 84
8.3 Planvoornemen 84
8.4 Alternatieven en scenario 85
8.4.1 Alternatief 100% logistiek 85
8.4.2 Alternatief zware Industrie 86
8.4.3 Alternatief innovatie en onderzoek 86
8.4.4 Scenario 86

8.5 Samenvattende effectbeoordeling 86

9. Luchtkwaliteit 88

9.1 Toetsingskader 88
9.2 Referentiesituatie 89
9.3 Planvoornemen 89
9.4 Alternatieven, varianten en scenario 90
9.4.1 Alternatieven 90
9.4.2 Scenario 90

9.5 Samenvattende effectbeoordeling 90

10. Geur 92

10.1 Toetsingskader 92
10.2 Referentiesituatie 93
10.3 Planvoornemen 95
10.4 Alternatieven, varianten en scenario 97
10.4.1 Alternatieven 97

10.5 Samenvattende effectbeoordeling 98

11. Omgevingsveiligheid **99**

11.1 Toetsingskader 99
11.2 Referentiesituatie 101
11.3 Planvoornemen 104
11.4 Alternatieven en scenario 106
11.4.1 Alternatieven 106
11.4.2 Scenario aansluiting 107
11.5 Samenvattende effectbeoordeling 108

12. Lichthinder **109**

12.1 Toetsingskader 109
12.2 Referentiesituatie 109
12.3 Planvoornemen 110
12.4 Alternatieven en scenario 112
12.5 Samenvattende effectbeoordeling 112

13. Natuur **114**

13.1 Toetsingskader 114
13.2 Referentiesituatie 115
13.2.1 Gebiedsbescherming 115
13.2.2 Soortenbescherming 117
13.2.3 Bescherming van houtopstanden 119
13.3 Planvoornemen 120
13.3.1 Gebiedsbescherming 120
13.3.2 Soortenbescherming 121
13.3.3 Bescherming van houtopstanden 123
13.4 Alternatieven 123
13.4.1 Scenario aansluiting 124
13.5 Aanlegfase 124
13.5.1 Gebiedsbescherming 124
13.5.2 Soortenbescherming 124
13.6 Samenvattende effectbeoordeling 125

14. Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie **127**

14.1 Toetsingskader 127
14.2 Referentiesituatie 128
14.3 Planvoornemen 130
14.4 Alternatieven 131
14.5 Samenvattende effectbeoordeling 131

15. Water **133**

15.1 Toetsingskader 133
15.2 Referentiesituatie 133
15.3 Planvoornemen 137

15.3.1 Waterkwantiteit 137
15.3.2 Waterkwaliteit 138
15.3.3 Waterbeheer en waterhuishouding 138

15.4 Alternatieven en scenario 139
15.4.1 Alternatieven 139
15.4.2 Scenario aansluiting 139

15.5 Samenvattende effectbeoordeling 140

16. Bodem 141

16.1 Toetsingskader 141
16.2 Referentiesituatie 141
16.3 Planvoornemen 143
16.4 Alternatieven 143
16.4.1 Alternatieven 143

16.5 Samenvattende effectbeoordeling 143

17. Klimaatadaptatie, Energie en Duurzaamheid 144

17.1 Toetsingskader 144
17.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader 145

17.2 Referentiesituatie 147
17.2.1 Klimaatadaptatie 147
17.2.2 Circulariteit 151

17.3 Planvoornemen 151
17.3.1 Klimaatadaptatie 151
17.3.2 Energie 153

17.4 Alternatieven, varianten en scenario 156
17.4.1 Alternatieven 156
17.4.2 Scenario aansluiting 156

17.5 Samenvattende effectbeoordeling 157

18. Windhinder 158

18.1 Toetsingskader 158
18.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader 159

18.2 Referentiesituatie 160
18.3 Planvoornemen 160
18.4 Alternatieven 161
18.5 Samenvattende effectbeoordeling 161

19. Gezondheid 162

19.1 Toetsingskader 162
19.2 Referentiesituatie 164
19.3 Planvoornemen 169
19.4 Alternatieven 173

19.5 Samenvattende effectbeoordeling 173

20. Conclusies 174

20.1 Vergelijking alternatieven en conclusie doelbereik en scenario 174
20.2 Voorkeursalternatief 176
20.3 Leemten in kennis 180

21. Monitoring 181

21.1 Monitoringsplan waterkwaliteit 181
21.2 Verkeersdoorstroming kruispunten 181

Bijlagen 182

Bijlage 1 Reactienota NRD 182
Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 2 182
Bijlage 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze 182
Bijlage 4 Kadernota 182
Bijlage 5 Voortgangsrapportage 182
Bijlage 6 Economische onderzoeken 182
Bijlage 7 Memo varianten landschappelijke randzone 182
Bijlage 8 Notitie landschappelijke inpassing 182
Bijlage 9 Verkeersonderzoeken 182
Bijlage 10 Geluidonderzoek 182
Bijlage 11 Onderzoeken luchtkwaliteit en geur 182
Bijlage 12 Stikstofberekeningen aanleg en gebruiksfase 182
Bijlage 13 Soortenonderzoek, activiteitenplan en Beoordeling BREEAM RO7 en BR09 182
Bijlage 14 Archeologisch onderzoek 182
Bijlage 15 Waterhuishoudingsplan 182
Bijlage 16 Lichthinderonderzoek 182
Bijlage 17 Windhinderonderzoek 182

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Almelo heeft het voornemen om een nieuw bedrijventerrein XL Businesspark 2 te realiseren naast het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Onderdeel hiervan is het realiseren van een weg die het nieuwe bedrijventerrein verbindt met het bestaande XL Businesspark Twente. De locatie van het nieuwe bedrijventerrein is ook opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Almelo als zoekgebied voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen in Almelo. In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**Figuur 1-1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie (hierna te noemen: maakindustrie) en regionaal ondersteunende logistiek (hierna te noemen: logistiek). Om het bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.



Figuur 1-1 Ligging plangebied (rood omkaderd) op een luchtfoto

Voor de benodigde planologische procedure geldt, op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit, een mer-beoordelingsplicht, onder andere vanwege de realisatie van een bedrijventerrein waarop mer-(beoordelings)plichtige bedrijven mogelijk worden gemaakt. De mer-plicht wordt nader toegelicht in paragraaf 1.3.

1.2 Planvoornemen in het kort

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is. Het totale plangebied is ongeveer 132 hectare groot. Onderdeel van het plan is een verbindingsweg met het XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo), parallel aan de A35. Hiermee is een goede aansluiting op het landelijk verkeersnetwerk gewaarborgd. Deze verbinding is in rood weergegeven op onderstaande Figuur 1-2 Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 (bron: Royal HaskoningDHV, 2024).

Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en de zuidkant een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van waterelementen. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen binnen het plangebied worden ten behoeve van de ontwikkeling opgeheven. Het bedrijventerrein zal gecertificeerd worden met het BREEAM-NL Gebied keurmerk op het niveau 'Excellent'. Daarmee wordt ingezet op een duurzaam bedrijventerrein.

Qua het type bedrijvigheid wordt ingezet op de (technologie gedreven) maakindustrie (minimaal 75% van het uitgeefbare terrein), met daarnaast (regionaal ondersteunende) logistiek (maximaal 25% van het uitgeefbare terrein).



Figuur 1-2 Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 (bron: Royal HaskoningDHV, 2024)

1.3 Mer-plicht

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is een wijziging van het omgevingsplan planmer-plichtig wanneer dit besluit het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarbij een Passende Beoordeling is

vereist. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het een klein plangebied of een kleine wijziging betreft. In dat geval is een planmer-beoordeling nodig.

Een wijziging van een omgevingsplan kan projectmer-plichtig zijn als de voorgenomen planontwikkeling is genoemd in kolom 1, 2 en 4 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de ontwikkeling in kolom 1, 3 en 4 wordt genoemd, is sprake van een projectmer-beoordelingsplicht. Wanneer uit een plan- of projectmer-beoordeling blijkt dat sprake is van belangrijke milieugevolgen, geldt alsnog een mer-plicht.

Beoordeling

Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat de wijziging van het omgevingsplan mer-beoordelingsplichtig is vanwege de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen (categorie J10). Als op grond van een mer-beoordeling belangrijke gevolgen van een plan niet zijn uit te sluiten, geldt een planmer-plicht.

Het te wijzigen omgevingsplan biedt kaders voor het vestigen van ‘zwaardere’ bedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van categorieën onder C t/m H van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is daarom sprake van een kaderstellend plan voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Om deze reden ontstaat een planmer-plicht.

Onderdeel van de ontwikkeling van het gebied is de aanleg van een nieuwe weg over het Twentekanaal (zijtak Almelo). Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat een mer-plicht geldt bij wegen (categorie J1) als sprake is van de aanleg van:

- een autosnelweg of autoweg;
- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een nieuwe weg met vier of meer rijstroken die betrekking heeft op een ononderbroken tracélengte van 10 km of meer; of
- de verlegging of verbreding van een bestaande weg met twee rijstroken of minder tot een weg met vier of meer rijstroken die betrekking heeft op een ononderbroken tracélengte van 10 km of meer.

De beoogde weg valt niet onder deze gevallen, waardoor geen sprake is van een directe mer-plicht. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van wegen geldt wel mer-beoordelingsplicht bij het vaststellen van een omgevingsplan. Voor de aanleg van de nieuwe weg geldt dan ook een mer-beoordelingsplicht.

Ook kan een planmer-plicht ontstaan indien een Passende Beoordeling in het kader van de Omgevingswet nodig is. Dit is noodzakelijk wanneer significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Daarvoor wordt eerst een voortoets (met stikstofberekeningen) opgesteld om te beoordelen of een Passende Beoordeling nodig is. Uit de voortoets is gebleken dat geen Passende Beoordeling nodig is.

Op grond van bovenstaande geldt een mer-plicht gekoppeld aan de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan, omdat het een kaderstellend plan betreft voor mogelijke mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Ook is sprake van planmer-beoordelingsplicht, die naar verwachting tot een planmer-plicht leidt vanwege mogelijke belangrijke negatieve effecten. Op grond hiervan wordt een gecombineerde plan- en projectMER opgesteld.

1.4 Procedure

Een eerste stap in de mer-procedure is het opstellen van een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD), waarin het doel, de scope en de aanpak voor het MER worden beschreven. De reikwijdte staat voor de onderwerpen die in het MER staan, zoals welke alternatieven onderzocht worden en welke milieuaspecten relevant zijn. Bij het detailniveau draait het om hoe uitgebreid en gedetailleerd de verschillende milieuaspecten in het MER worden onderzocht en de manier waarop dat gedaan wordt.

Het bevoegd gezag moet de wettelijk adviseurs om advies vragen over de reikwijdte en detailniveau. Eventueel kan het bevoegd gezag ook de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer) om advies vragen op de NRD, dit is niet verplicht. Participatie is bij de NRD ook niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen omdat het bevoegd gezag aan moet

geven hoe belanghebbenden betrokken zijn. Dit kan onder meer met een zienswijzeprocedure. In dit geval is ervoor gekozen de Commissie mer in dit stadium te betrekken en een zienswijzeprocedure te volgen.

De gemeente Almelo is bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan en de m.e.r.-procedure. Het MER is vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt daarbij een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER is voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan. Hiertoe kwam de Commissie vervolgens met een conceptadvies[2], waarbij het aangeeft overwegend positief te zijn over het MER. Desondanks mist de Commissie nog essentiële informatie op de aspecten geur en stikstof. De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen en dan pas een besluit te nemen over XL Businesspark 2. De Commissie beveelt daarenboven aan om de eenduidigheid van de informatie in het MER, de bijlagen en het omgevingsplan te verbeteren. Al deze punten zijn in het MER verwerkt.

1.5 Richtlijnenadvies Commissie voor de milieueffectrapportage

Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies[3] uitgebracht over de NRD. De Commissie mer beschouwt een aantal onderwerpen als essentiële informatie voor het MER. De Commissie mer maakt daarbij onderscheid tussen algemeen benodigde (milieu)informatie, essentiële informatie voor de locatieonderbouwing en essentiële milieu-informatie voor de inrichting van de gekozen locatie. In deze paragraaf worden de hoofdpunten beschreven zoals die zijn opgenomen in het eerste, samenvattende hoofdstuk van het advies van de Commissie. In het verdere advies licht de Commissie dit nader toe. Bij de verwerking van de opmerkingen in het MER is in de betreffende hoofstukken ook ingegaan op deze nadere toelichting.

Algemeen

De Commissie mer adviseert de beschrijving van de nut en noodzaak uit te breiden op basis van het in 2023 uitgevoerde onderzoek ‘Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel’. Dit is in dit MER gedaan samen met de toevoeging van de definitieve versie van de ‘Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente’.

Locatieonderbouwing

Voorafgaand aan het MER is al een locatiestudie uitgevoerd die op verzoek van de gemeente in deze fase al is getoetst door de Commissie mer. Op een aantal punten is deze studie nog onvoldoende om de gekozen locatie te onderbouwen. Het gaat om:

- de navolgbaarheid van gekozen uitgangspunten, op basis waarvan bepaalde locaties bij voorbaat buiten beeld blijven. Mogelijk zijn er kansen om invulling te geven aan de vraag door bestaande bedrijventerreinen te verdichten en/of met een combinatie van meerdere kleinere (uitbreidings)locaties;
- een heldere begrenzing van de beoordeelde locaties;
- de navolgbaarheid van beoordeling van effecten op verkeer, water, natuur en landschap.

Deze punten zijn toegevoegd aan hoofdstuk 4 en de bijlagen Bijlage 2Bijlage 3.

Milieu-informatie

De Commissie adviseert om het volgende in beeld te brengen:

- (inrichtings)alternatieven: ontwikkel inrichtingsalternatieven die gezamenlijk een goed beeld geven van de mogelijke ontwikkelrichtingen (‘hoeken van het speelveld’). Breng voor deze alternatieven de milieueffecten in beeld. Beschrijf ook mogelijke maatregelen om negatieve gevolgen te beperken. Vergelijk de milieugevolgen van de alternatieven onderling en met de referentiesituatie. Dit advies en de toelichting daarop is uitgewerkt in hoofdstuk 5 van dit MER;
- voorkeursalternatief: beschrijf hoe de informatie uit het MER wordt meegenomen bij de keuze van een voorkeursalternatief. Als de gemeente kiest voor een voorkeursalternatief dat afwijkt van de in het MER onderzochte alternatieven, moeten de milieueffecten van het voorkeursalternatief apart in beeld worden gebracht. Beschouw in dit

[2] 3832TS eindconceptadvies XL Businesspark 2.
[3] Commissie voor de milieueffectrapportage (juni, 2024), *XL Businesspark 2, gemeente Almelo*, projectnummer: 3832.

geval de milieueffecten en uitvoerbaarheid van het voorkeursalternatief in relatie tot de eisen gesteld in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld voor stikstofdepositie en waterkwaliteit). Vergelijk de effecten van het voorkeursalternatief met de effecten van de (inrichtings)alternatieven en met de referentiesituatie.

Het Hoofdstuk 20 Conclusies beschrijft of uit de onderzoeken in dit MER een voorkeursalternatief volgt dat afwijkt van het planvoornemen en wat de gevolgen daarvan zijn.

1.6 Inspraak en advies

De NRD heeft vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door dertien personen/organisaties, ook is van negen partijen een overlegreactie ontvangen. Op 26 maart 2024 is een inloopbijeenkomst gehouden. De inspraakreacties en adviezen zijn in de Reactienota, bijgevoegd als Bijlage 1 bij dit MER, samengevat en beantwoord.

Locatieonderbouwing

Meerdere reacties gaan over de locatieonderbouwing. Deze is in het MER uitgebreid en aangevuld, zie hoofdstuk 4. Dit heeft niet geleid tot een andere conclusie voor de locatie.

Omwonenden

Er zijn 28 zienswijzen binnengekomen. In totaal zijn er van de omwonenden 17 reacties ontvangen, waarvan acht reacties van een en hetzelfde adres afkomstig zijn. Daarnaast zijn er door 11 organisaties zienswijzen ingediend of adviezen gegeven. De gemeente heeft elke zienswijze van een beantwoording voorzien. De zienswijzen gaan grotendeels in op zorgen over de leefomgevingskwaliteit grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Geluid, lichthinder en afwikkeling van het verkeer, inclusief fietsers en brommers, zijn hierbij de hoofdthema's. In de NRD was lichthinder niet genoemd, maar op grond van de inspraak is dit wel meegenomen in het MER. Naast zorgen over de leefomgevingskwaliteit, worden zorgen geuit over ecologische effecten op De Doorbraak, die onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland en over het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Deze thema's zijn behandeld in dit MER.

Verder leverden omwonenden ideeën aan voor alternatieven en varianten. Deze bestaan uit het vergroten van de groenzone en de invulling daarvan met een hogere wal (6 meter in plaats van maximaal 2,5 meter). Deze voorstellen voor varianten en alternatieven zijn benoemd in paragaaf 5.2, waarin wordt beschreven hoe hiermee wordt omgegaan. Een grotere groenzone zorgt voor minder bedrijfsoppervlak, waardoor het plan niet meer financieel haalbaar is. Daarnaast is de groenzone reeds ruim in relatie tot het bedrijventerrein (bruto/netto verhouding). Wel wordt door middel van (varianten)onderzoek onderzocht hoe deze groenzone zo optimaal mogelijk kan worden ingericht. Een hogere grondwal van 6 meter in de blauwgroene buffer heeft voor- en nadelen, deze worden in de onderzoeken benoemd ten behoeve van de besluitvorming. De onderzochte alternatieven en varianten zijn daarom op basis van deze zienswijzen op onderdelen aangepast.

Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

Het bestuur geeft aan dat te onderzoeken alternatieven niet overeenkomen met het planvoornemen. Zij stellen voor deze varianten niet te onderzoeken en de reikwijdte van de MER in lijn te brengen met het planvoornemen.

Het principe van de MER is dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. Een alternatievenstudie in de MER heeft dus niet direct effect op de het planvoornemen. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van de bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

Het bestuur vreest daarnaast voor extra verkeersoverlast in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarnaast vraagt het bestuur aandacht voor lichthinder.

Wat verkeer betreft; voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal met een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark Twente. Via XL

Businesspark Twente kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan. Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. De veiligheid op de wegen in de omgeving is dan ook niet in het geding. Het probleem van de mogelijke rust, stilte en lichthinder wordt onderkend. De maatregelen/randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en in het beeldkwaliteitsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het beperken van de invloed op de omgeving.

Werkgroep Windmolenbroek XL2

De Werkgroep Windmolenbroek XL2 richt zich in de zienswijze op vier aspecten. Het betreft de volgende:

- Nut en noodzaak van het plan zijn niet aangetoond.

Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024). Nut en noodzaak zijn daarmee afdoende onderbouwd. In het MER staat dit uitgewerkt in hoofdstuk 4.

- Locatie XL Businesspark is niet de beste locatie, de werkgroep is van mening dat ook een MER opgesteld moet worden voor de locatie bedrijventerrein Twente Wendelgoor.

Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2. Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dan de huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens.

- De NRD is diverse punten onjuist of onvolledig en moet worden aangepast.

Het wijzigen van de NRD is niet aan de orde. Eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden meegenomen bij het opstellen van de MER en het omgevingsplan.

- De te onderzoeken thema's en milieuaspecten moet worden uitgebreid.

Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) brengt in totaal vijf punten naar voren, te weten:

- SDB is van mening dat in de MER een vergelijking moet worden gemaakt tussen de vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, XL BUSINESSPARK 2 West Bornerbroek en Wendelgoor-Oost.

Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met de locatie van XL Businesspark 2. Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens.

- SDB vindt de noodzaak om een XL Businesspark 2 te ontwikkelen niet onderbouwd.

Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024). Nut en noodzaak zijn daarmee afdoende onderbouwd. In het MER staat dit uitgewerkt in hoofdstuk 4.

- SDB betwist de locatieonderbouwing en geeft aan dat de huidige locatie vooral vanuit markttechnisch oogpunt als beste uit de bus komt op basis van het onderzoek van de Stec Groep uit 2020. SDB verwacht dat de gemeente de locatie Wendelgoor kiest als te ontwikkelen locatie en de NRD zodanig aanpast dat een vergelijk wordt gemaakt tussen de vier best beoordeelde locaties.

Zie voor beantwoording de beantwoording bij punten 1 en 2. Het wijzigen van de NRD is niet aan de orde. Eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden meegenomen bij het opstellen van de MER en het omgevingsplan. Voorliggende zienswijze biedt overigens geen reden om de MER of het omgevingsplan ten opzichte van de NRD te wijzigen.

- SDB is van mening dat de alternatieven niet conform coalitieakkoord zijn en niet conform de te overschrijden 25% logistiek. Ook zijn de alternatieven niet in lijn met het planvoornemen. Het onderzoeken van de voorgestelde alternatieven zware industrie & 100% logistiek zouden niet onderzocht moeten worden in de MER.

Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programmaafspraken met de regio en de provincie. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van de bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

- SDB pleit voor een vroegtijdige landschappelijke inpassing om overlast voor omwonenden te minimaliseren, het bedrijventerrein te camoufleren en recreatie in en rondom het gebied mogelijk het houden.

Voor licht- en geluidhinder zal moeten worden voldaan aan de wettelijke normen. Daarnaast is er in overleg met de omgeving een breed pakket aan extra maatregelen getroffen, welke vastgelegd zijn in het beeldkwaliteitsplan.

Landschap Overijssel

Landschap Overijssel is beheerder van De Doorbraak (De Doorbraak is eigendom van het Waterschap Vechtstromen). Zij verzoeken nut en noodzaak beter te onderzoeken. Ook pleiten ze voor het onderzoeken van een aantal alternatieven: locatiealternatieven, alternatieve interne wegenstructuur, invloed van fasering, bufferzone van 100 meter tussen XL Businesspark 2 en De Doorbraak. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 past binnen de vraag-aanbod verhouding van de gemeente Almelo en de regio Twente. Met de rapporten van de STEC Groep (januari 2023) en van BCI (Buck Consultants International; juni 2024) is dit afdoende aangetoond.
Er is daarnaast, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dan de huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer sluit zich hierbij aan. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken, ook niet ten aanzien van de interne wegenstructuur.

Aangaande de randzone; die is nu minimaal 40 meter en op een aantal plekken langs De Doorbraak (veel) breder. Een verruiming naar 100 meter is niet mogelijk. Dit gaat te veel ten koste van uitgeefbaar terrein. Over de inrichting van de zone grenzend aan De Doorbraak is diverse malen overleg geweest met vertegenwoordigers van het Landschap Overijssel. De suggesties voor inrichting van de zone zijn zo veel als mogelijk gehonoreerd. Verder is de fasering van de realisatie (en daarmee de aanleg van het groen) sterk afhankelijk van de mogelijkheden grond te verwerven. Een exacte fasering is daarom ook nog niet vast te leggen.

Landschap Overijssel vindt het verder wenselijk om de ecologische effectbeoordeling op De Doorbraak uit te breiden met het meenemen van intrinsieke waarden en effecten van de ecologische barrièrewerking en de landschapseffecten te kwantificeren. De planlocatie is zorgvuldig landschappelijk ingepast om het verlies aan landschapswaarden te minimaliseren. De hoeveelheid groen op XL Businesspark 2 zit daarenboven ver boven het gemiddelde, opdat een nadere kwantitatieve analyse van landschapseffecten niet nodig is en de barrièrewerking wordt geminimaliseerd. De planlocatie is daarnaast uitgebreid ecologisch onderzocht. Inmiddels is aangetoond dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is vastgelegd in een activiteitenplan. Dit plan is het toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Bij XL Businesspark 2 hanteert de gemeente Almelo daarnaast de BREEAM-methodologie om het niveau van het gebied en van de gebouwen op het gebied van beheer, energie, gezondheid (en welzijn), transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen. XL Businesspark 2 streeft naar het niveau 'Excellent', het op één na hoogste niveau, en betekent dat XL Businesspark 2 op het gebied van duurzaamheid en ecologie aan bovenwettelijke eisen zal moeten voldoen.

Port of Twente

Port of Twente pleit voor onderzoek naar de wegvakken en kruispunten op XL Businesspark 2. Dit wordt onderzocht in het MER. Ook is het verzoek om twee alternatieve ontsluitingen te onderzoeken: ‘Direct aansluiten op de A35’ en ‘ontsluiten op de N36 via een parallelweg langs de A35’. In paragaaf 5.2 is onderbouwd dat dit geen haalbare alternatieven zijn.

GGD
De GGD heeft advies uitgebracht dat verwerkt is in de NRD. De GGD geeft in haar reactie een aantal aandachtspunten aan op het thema gezondheid, geluid en luchtkwaliteit. Deze opmerkingen waren voorafgaand aan de publicatie van de NRD en zijn hierin verwerkt.

Gemeente Wierden
De gemeente Wierden geeft aan dat rekening gehouden moet worden met de definitieve programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente. Na het opstellen van het NRD zijn deze definitief gemaakt en toegevoegd aan het MER. Op het gebied van verkeersontsluiting pleit de gemeente Wierden ervoor alle sluipverkeer te weren richting Ypelo en Enter, alsook eventueel landbouwverkeer en de bereikbaarheid voor hulpdiensten te onderzoeken bij een mogelijke afsluiting van de nieuwe brug. Bij de ruimtelijke inpassing verzoekt de gemeente Wierden zorgen en wensen van de omwonenden te betrekken, in ieder geval maatregelen te treffen voor lichthinder afkomstig van de nieuwe brug en de groene randzone aan te leggen voordat het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Deze aspecten zijn betrokken bij de onderzoeken. Zie ook beantwoording bij Bestuur Plaatselijk Belang Rectum Ypelo.

Provincie Overijssel
De provincie geeft aan het hoge ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid te waarderen. Op het gebied van landschap adviseert de provincie te onderbouwen of inderdaad sprake is van een ander landschapstype dan op basis van de gebiedskenmerkencatalogus voor dit gebied is aangegeven. Ook benoemd de provincie dat in juni 2024 het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente (BO Twente) wordt afgerond en dan ook het BUCK rapport hierop wordt aangescherpt. Op basis van dit rapport stelt de provincie de vraag of de alternatieven zware industrie en 100% logistiek nog wel relevant zijn. Deze aspecten zijn meegenomen en nader onderbouwd in dit MER.

De provincie vraagt daarnaast of mogelijke alternatieven (of eventueel varianten) voor fiets, OV, deelmobiliteit en alternatieven voor vrachtwagenparkeren overwogen zijn en of het STOMP-principe toegepast wordt. Ook adviseert de provincie om naast bereikbaarheid voor langzaam verkeer en OV ook deelmobiliteit mee te nemen, en dit ook te kwantificeren in de verschillende mogelijke alternatieven/varianten. Daarnaast adviseert de provincie om niet alleen de afstand tot de halte te bezien maar de hele reis, en dus ook om frequentie en dienstregelingstijden van het OV. Tevens wordt geadviseerd om parkeren (en zeker van vrachtwagens) te kwantificeren voor mogelijke alternatieven/varianten. Samen met bedrijven zijn hier mogelijkheden tot zuinig ruimtegebruik en faciliteiten voor de chauffeurs. Deze aspecten zijn in het hoofdstuk Verkeer nader uitgewerkt.

Waterschap Vechtstromen
Het waterschap adviseert om op het gebied van wateraspecten aandacht te hebben voor de volgende thema’s: inundatielocaties, de invloed van het plan op de waterhuishouding (waterkwantiteit/waterkwaliteit) en indien van toepassing effecten van bronbemaling. Verder heeft het waterschap het verzoek om, op basis van water en bodem sturend, de locaties die het meest geschikt zijn om de gewenste waterberging (150 mm) te realiseren en de maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie (de compenserende waterberging) te concretiseren. Dit is in het hoofdstuk Water verder uitgewerkt.

Brandweer Twente
De brandweer adviseert om de aandachtsgebieden van risicobronnen in het MER mee te nemen en daarnaast aandacht te hebben voor risico’s van activiteiten met gevaarlijke stoffen die bij onder andere energieopslagsystemen kunnen ontstaan. Verder is de referentie-opkomsttijd niet haalbaar zonder aanvullende maatregelen. Aanvullende maatregelen zijn dan ook noodzakelijk. De brandweer heeft daarnaast voorkeur voor een centrale bluswatervoorziening, maar dit is vooralsnog geen onderdeel van het plan.

Gasunie
De Gasunie merkt op dat de gasleiding door het plangebied een aandachtspunt is en een belemmeringenstrook van 5 meter heeft op basis van het huidige bestemmingsplan. Op de A-508 bevindt zich een PR 10^{-6} contour zoals beschreven in de NRD. Deze contour kan binnen de belemmeringenstrook komen zodra het maaiveld niveau naar +10 meter NAP wordt gebracht.

Omgevingsdienst Twente
De Omgevingsdienst Twente adviseert de locatiekeuze nader te onderbouwen en het participatieproces te beschrijven. Ook moeten op een aantal onderdelen aannames beter worden onderbouwd, bijvoorbeeld op het gebied van geur, bodem, leefomgevingskwaliteit en ecologie. Ook is het advies om te beschrijven of het begrip 'geurgevoelige gebouwen' uitgebreid wordt, de Omgevingswet geeft hier namelijk de mogelijkheid voor. Deze aspecten worden in het MER verwerkt.

Conclusies
De te onderzoeken situaties zijn naar aanleiding van inspraak en advies niet aangepast, de locatieonderbouwing is uitgebreider beschreven op basis van de reeds beschikbare onderzoeken. Aan de te onderzoeken aspecten is het onderwerp lichthinder toegevoegd. Verder zullen verschillende onderdelen uitgebreider worden onderbouwd, waarbij de in de inspraak en het advies opgenomen punten zullen worden meegenomen.

2. BELEID

2.1 Nationaal en regionaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie.
  In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering voorkomen en de ruimte zo efficient mogelijk benut. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik en waar dat kan, meeprofiteren in de opbrengsten. De aanleg van zonneparken in het landschap moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
  Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. Ingezet wordt op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede leefomgevingskwaliteit: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
  Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Er wordt naar gestreefd dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toeneemt.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
  Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Met zijn investeringen in een nieuw bedrijventerrein, raakt het project direct de prioriteit ‘Duurzaam economisch groeipotentieel’. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven om zo de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land te versterken. De overige prioriteiten werken door in randvoorwaarden voor klimaatbestendigheid, energietransitie en circulariteit. Bij de mogelijke alternatieven en varianten in de omgeving wordt uitgegaan van de ontwikkelingsmogelijkheden die de Nationale Omgevingsvisie biedt.

2.1.2 Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie (geconsolideerde Omgevingsvisie vanaf 2017) waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en

stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.
De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Dit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van provincie Overijssel:

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Wat landschap betreft is het plangebied ingedeeld in het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen. Het beleid hieromtrent leidt tot randvoorwaarden waarmee rekening gehouden wordt:

- Het oude hoevenlandschap is gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.
- Het maten- en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of nabij het maten- en flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. De inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.
- De jonge heide- en broekontginningen kunnen een stevige impuls gebruiken wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.1.3 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Daarbij gaat het om het steeds toepassen van de meest optimale mix van instrumenten, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken, is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument, dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De huidige Omgevingsverordening is van kracht sinds 1 januari 2024. In artikel 4.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat in omgevingsplannen normerende en richtinggevende uitspraken in acht worden genomen met betrekking tot de catalogus Gebiedskenmerken. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van de normerende uitspraken als sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische of maatschappelijke redenen en voldoende verzekerd is dat sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de provinciale ambities die in de catalogus Gebiedskenmerken zijn opgenomen voor dat gebied.

De omgevingsverordening geeft ten aanzien van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik aan dat het plangebied alleen in nieuwe ontwikkelingen mag voorzien die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk is

gemaakt dat (her)benutten van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is en de mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut. Voor dit project is dit gemotiveerd in par. 4.2.

2.1.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Het uitvoeringsmodel is ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- Of - generieke beleidskeuzes. Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave.
- Waar - ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat op welke plek ontwikkeld zou kunnen worden.
- Hoe - gebiedskenmerken. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het initiatief XL Businesspark 2 moet hieraan achtereenvolgens getoetst worden, opdat het bijdraagt aan de provinciale ambities. Dit is onder meer gemotiveerd in hoofdstuk 4 van dit MER en in het omgevingsplan.

2.1.5 Duurzame bedrijventerreinen

Aantrekkelijke, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor ondernemers. Investeren in duurzame terreinen is waardevol. Niet alleen voor de maatschappij, maar ook voor ondernemers en werknemers. Veel ondernemers zien verduurzaming van hun bedrijf of bedrijventerrein daarom als een mooi perspectief. De provincie Overijssel is samen met MKB Nederland Midden en VNO-NCW Midden betrokken bij een brede aanpak voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overijssel. Als onderdeel daarvan hebben de drie partijen twee handreikingen geschreven voor het verder verduurzamen van bedrijventerreinen: één voor bestaande gebouwen en terreinen en één voor nieuwe gebouwen en terreinen[4].

Het initiatief XL Businesspark 2 past binnen deze doelstelling voor duurzame bedrijventerreinen, onder andere door de groene inpassing en de hoge ambities voor de BREEAM-certificering.

2.1.6 Regionale Energie Strategie (RES)

De Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 van Twente is tot stand gekomen na een intensief samenwerkingsproces waarbij gemeenten, provincie en waterschappen de bijdrage aan de energietransitie hebben vastgesteld. Het plangebied is in de RES 1.0 aangewezen als zoekgebied voor zonne-energie. In de RES 2.0 wordt vooral gewerkt aan de uitvoering van de RES 1.0. De RES 2.0 dient op hoofdlijnen twee doelen: monitoring van de voortgang van de ambities en anderzijds het verder uitwerken van vraagstukken en opgaven. Gemeente Almelo heeft inmiddels voldaan aan de opgave voor voldoende zonne-energie, waardoor de onderhavige zoeklocatie van het beoogde bedrijventerrein niet meer van toepassing is.

Binnen het planvoornemen zal worden ingezet op duurzame energieopwekking, op basis van BREEAM-methodologie, waarmee wordt bijdragen aan de opgave van de RES. Hieraan zal invulling worden gegeven door een aardgasloos gebied te creeren, zonnepanelen op het dak van bedrijven te verplichten, een intern energiesysteem te ontwikkelen dat kan bijdragen aan het oplossen van het probleem van de netcongestie en door duurzaam te koelen en te verwarmen.

[4] https://www.vno-ncwmidden.nl/wp-content/uploads/2020/12/Handreiking-duurzame-bedrijven_nieuw_DEF.pdf

2.2 Waterschapsbeleid

2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het beleid van het Waterschap Vechtstromen staat beschreven in het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van het Waterschap en het omvat alle watertaken van het Waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het Waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Daarnaast heeft het Waterschap de Legger waarin alle kunstobjecten in zijn opgenomen en de waterschapsverordening waarin alle regels staan. Voor Waterschap Vechtstromen gelden de volgende uitgangspunten voor waterberging die worden meegenomen:

- Voor toename van verhard oppervlak dient een berging van 40 mm te worden gerealiseerd.
- De uitstroom van een berging mag maximaal 2,4 l/s/ha bedragen bij een maatgevende bui van 55 mm.
- Voor te dempen van primair watergangen geldt een 1 op 1 compensatieregel.

2.2.2 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening wijst in het plangebied voor primaire waterkeringen en regionale waterkeringen het profiel vrije ruimte aan. Hierbinnen worden ontwikkelingen tegengegaan die een toekomstige dijkverzwaring in de weg kunnen staan. Deze bepaling is niet van toepassing, in het plangebied is geen primaire waterkering aanwezig.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

Binnen deze Omgevingsvisie (geldend vanaf 24-11-2023) is Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Voor deze gebieden zijn aan de hand van verschillende pijlers doelen en ambities beschreven. De ambities en doelen voor de *bedrijventerreinen* zijn onderstaand kort beschreven.

Werk als deel van het leven

Een goede combinatie van werk en privé wordt steeds belangrijker. Werkgevers zijn aantrekkelijker als rondom hun bedrijf voorzieningen zijn, die de kwaliteit van het dagelijks leven van hun werknemers verbeteren. Denk hierbij aan kinderopvang, horeca, sportfaciliteiten of een afhaalpunt voor pakketten. Maar ook wandelpaden om een ommetje te maken in de pauze, bankjes om te lunchen in de schaduw of de zon en genoeg groen om de omgeving gezond en aantrekkelijk te maken.

Samenwerken aan bereikbaarheid

Bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar blijven voor verschillende vormen van verkeer: vrachtwagens, schepen, fietsen, het openbaar vervoer en de auto. Een groter aandeel werknemers dient per fiets of met het openbaar vervoer te reizen, om de doorstroming op de autowegen in de ochtendspits te verbeteren. Gemeente en bedrijven moeten hiertoe samen werken.

Slimme indeling van bedrijventerreinen

Almelo heeft een gerichte aanpak voor het uitgeven en (vooral) herbestemmen of -structureren van locaties voor bedrijvigheid. Ook revitalisatie, transformatie of herbestemming van kleine bedrijventerreinen (in woonwijken) behoort tot de mogelijkheden. De functie voor de omgeving en geschiktheid ín die omgeving zijn daarbij richtinggevend. Er wordt gestreefd dat bedrijven en hun omgeving elkaar versterken. Zoals een woonwijk en de voorzieningen die daarin zijn gevestigd. Of een distributiecentrum en distributiebedrijf die op hetzelfde bedrijventerrein zijn gevestigd. En bedrijvigheid moet ook passen bij de omgeving. Bij het herbestemmen van agrarisch erfgoed voor bedrijvigheid bijvoorbeeld, is het bewaren van de rust in het buitengebied ook van belang.

Toekomstbestendige motor van onze economie.
Bij Almelose bedrijven staat duurzaamheid hoog op de agenda, evenals bij de gemeente. Naast het voldoen aan de wettelijke eisen zijn velen bereid om een stap verder te gaan. Voor de energietransitie is het de gemeentelijke ambitie dat bedrijven: zonnepanelen plaatsen als hun dak daar geschikt voor is, groene daken en wanden realiseren voor een koelere binnenruimte, de bodem optimaal gebruiken voor energieopslag (warmte of kou) en afvalverwerking, processen en materiaal en grondstoffengebruik circulair maken waar mogelijk.

Vorenstaande ambities en doelen komen zoveel mogelijk samen in de opgave voor het plangebied, met name op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Ook wordt hierbij rekening gehouden met het behoud van de ruimtelijke kwaliteit (de rust) van het buitengebied.

2.3.2 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026

In dit beleidsstuk zijn de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026 vastgelegd. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel. Bij de totstandkoming van deze afspraken hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld 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 wordt bijgedragen aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de regionale kostbare ruimte.

Een centraal onderwerp is de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Er is geconstateerd dat 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 is sprake van 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 meer functies die ruimte vragen, zoals woningbouw, energie, landbouw en natuur, met als gevolg dat keuzes gemaakt moeten worden om slimmer om te gaan met de beschikbare ruimte.

In de programmeringsafspraken is vastgelegd dat de gemeenten en de provincie adaptief programmeren. Het actuele programma uit 2023 is een lijst met een overzicht van plannen met een verschillende (kleuren)status. De lijst wordt in principe halfjaarlijks geactualiseerd. De kleur van een voorstel voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is groen (akkoord), geel (kwantitatief akkoord, maar kwalitatief nog niet) of oranje (zowel kwantitatief als kwalitatief is nog afstemming nodig). Voor plannen die op ‘groen’ staan is het niet noodzakelijk dat hiervoor al het omgevingsplan onherroepelijk is. De regionale afspraken zijn bepalend. XL Businesspark 2 kreeg bij de besluitvorming in april 2023 de status ‘geel’. Binnen de regio werd daarmee aangegeven dat geen discussie is over de gewenste omvang van het XL Businesspark 2. De regio is akkoord met de omvang van 75 hectare (netto uitgeefbaar).

Er moesten nog wel vragen worden beantwoord over het exacte profiel en de hoofdlijnen van de kwaliteitsambities. Hiervoor is BCI (Buck Consultants International; juni 2024) gevraagd een nadere onderbouwing te maken van de profilering (zie ook paragraaf 4.1 Nut en noodzaak). De gemeente heeft zelf de hoofdlijnen van de kwaliteitsambities ingevuld (Memo; 8 juli 2024). De kwaliteitsambities moeten borgen dat het bedrijventerrein toekomstbestendig wordt met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en de bijbehorende wet- en regelgeving. Bij XL Businesspark 2 wordt de BREEAM-methodologie gehanteerd om het niveau van het gebied en van de gebouwen op het gebied van beheer, energie, gezondheid (en welzijn), transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen. Bij XL Businesspark 2 wordt gestreefd naar niveau ‘Excellent’. Dit is het op één na hoogste niveau. Kern van de eisen die BREEAM stelt aan een project is dat op het gebied van duurzaamheid voldaan worden aan criteria die hoger liggen dan wat wettelijk vereist is. XL Businesspark 2 zal dus op het aspect duurzaamheid voldoen aan eisen die op een hoger planniveau liggen dan wettelijk vereist is.

Op basis van het rapport van BCI en het memo over kwaliteitsambities heeft de regio in augustus besloten de plannen voor XL Businesspark 2 op ‘groen’ te zetten. Formeel neemt ieder bestuur (14 gemeenten en provincie) een zelfstandig besluit. Een besluit van het bestuurlijk overleg is daarmee een besluit van de colleges van afzonderlijke gemeenten en van het bestuur van de provincie.

In het kader van de programmeringsafspraken zal onder leiding van de provincie nog worden gewerkt aan het opstellen van het ‘deurbeleid’ met als doel om (gewenste) bedrijven te selecteren aan de poort. In de programmeringsafspraken is bovendien vastgelegd dat een Commissie van Expertise en Advies wordt ingesteld die voor grotere plannen (groter dan 3 hectare) om advies kan worden gevraagd. In dit advies kan dan ook een toets aan het deurbeleid worden uitgevoerd. Deze commissie is nog niet in functie, maar voorzien is dat deze in 2025 haar rol zal kunnen gaan vervullen.

2.3.3 Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

De kadernota (zie ook Bijlage 4) biedt inzicht in de toegevoegde waarde van XL Businesspark 2 binnen de context van de Twentse bedrijvigheid en een analyse van het effect van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de structuur van de arbeidsmarkt. De kadernota bekijkt of het gekozen onderzoeksgebied de juiste plek is voor een bedrijventerrein en of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Daarnaast is gekeken of de ontwikkeling financieel haalbaar is.

De nota concludeert dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 haalbaar is, maar met nog veel onzekerheden omgeven. Voor een deel worden deze onzekerheden ingegeven door de onvoorspelbare maatschappelijke context. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het is vooral van belang hier oog voor te hebben en de mogelijkheid te behouden om hierop te kunnen anticiperen. Vervolgstudies kunnen de overige onzekerheden wegnemen. Met deze kadernota is het dan ook nog niet mogelijk om een definitief besluit te nemen over de realisatie van XL Businesspark 2, maar is wel voldoende kennis vergaard om met vertrouwen een vervolgstap te doen en de planvorming door te zetten.

De vervolgstap bestaat uit het uitwerken van het ruimtelijke instrumentarium, het nader invullen van de waarde voor de regio en het uitwerken van de regionale samenwerking, het bieden van nieuw perspectief voor de huidige bewoners en bedrijven in het plangebied én het verder uitwerken van de grondexploitatie. Bij dit laatste zal dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies. Na deze fase van planvorming, de definitiefase, kan een afgewogen besluit worden genomen over de realisatie van XL Businesspark 2. Onderstaande figuur betreft de routekaart voor het vervolg van de planvorming.



Figuur 2-1 Routekaart voor het vervolg van de planvorming (Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2)

2.3.4 Almelo ontwikkelt - uitvoeringsagenda stadsontwikkeling

De uitvoeringsagenda is vastgesteld op 13 juli 2021. Hierin is het nieuwe bedrijventerrein aangehaald als prioritair project onder de naam Kanaalsprong. De uitvoeringsagenda geeft aan dat logistiek, hightech en maakindustrie de belangrijkste, en daarom gewenste sectoren zijn. Aangegeven wordt dat niet alleen het aantal bedrijven groeit sinds 2013, maar ook de omvang hiervan. Gemeente Almelo wil ruimte geven aan deze groei, maar verwacht eind 2021 alle beschikbare bedrijvenkavels te hebben aangeboden. Daarom zoekt de gemeente naar nieuwe ruimte voor bedrijvenontwikkeling en -vestiging door onder meer de ontwikkeling van de kanaalsprongzone, waar XL Businesspark 2 onder valt. Zie voor de locatieonderbouwing paragraaf 4.2.
Blijkens de uitvoeringsagenda is het overkoepelende doel om de werklocaties te verduurzamen (mobiliteit, zon op dak, vergroening), toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen aan te dragen om de parkeerdruk op te vangen en detailhandel uit te sluiten. Voor ondergeschikte detailhandel wordt een uitzondering gemaakt. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren en professionaliseren van de samenwerking op de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het oprichten van zogenaamde bedrijveninvesteringszones (BIZ). Met een BIZ kunnen opgaven op het gebied van energie, duurzaamheid, digitalisering en vitaliteit beter en efficiënter worden opgepakt. Deze doelen werken door in randvoorwaarden voor onder meer duurzaamheid, energietransitie en mobiliteit.

2.3.5 Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken)

De Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken) is vastgesteld op 1 november 2022. Met deze visie wordt concreet invulling gegeven aan ruimtelijke en gebiedsgerichte opgaven. Op basis van negen leidende principes zijn de hoofdkeuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de stad Almelo geformuleerd. Hierbij is ruime aandacht voor de toekomstige woon- en werklocaties in samenhang met de groenblauwe structuren. Deze visie bouwt niet alleen voort op de omgevingsvisie en uitvoeringsagenda, maar integreert ook belangrijke uitgangspunten uit andere visies, waaronder Almelo Waterstad en Koers Binnenstad Almelo. Door deze visies in samenhang te aanschouwen ontstaat een compleet en kwalitatief toekomstbeeld.

Relevant voor het project is het leidende principe ‘Werkstad Almelo’ (bedrijvige stad in de regio), waarin het onderzoek ‘Vraag naar grootschalige kavels in Twente’ wordt aangehaald. Blijkens dit onderzoek is in een hoog groeiscenario een uitbreidingsvraag van 108 hectare t/m 2030, en nog een extra 53 hectare in de periode 2030-2040. In dit onderzoek is ook geconstateerd dat een uitbreiding van XL Businesspark 2 (de Kanaalsprong) een kansrijke ontwikkeling is om aan deze uitbreidingsvraag te voldoen. Hieraan worden wel condities gesteld: er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, ruimte moet geboden worden aan extra (hoogwaardige) werkgelegenheid op een klimaatadaptieve, circulaire, innovatieve werklocatie met veel ruimtelijke kwaliteit op gebieds- en gebouwniveau en tot slot moet sprake zijn van optimale verbindingen met de stad en de A35.

Structuurkaart

De leidende principes zijn vertaald in een structuurkaart. Deze kaart toont de belangrijkste kwaliteitsdragers en ontwikkellocaties voor wonen en werken. Op basis van de structuurkaart is een aantal prioritaire projecten gedefinieerd die kunnen worden uitgewerkt in een vervolgfase. Deze gebieden sluiten deels aan bij de Uitvoeringsagenda en zijn deels nieuwe gebieden die voortkomen uit de analyse die is gedaan voor deze visie als mogelijke ontwikkellocatie voor de realisatie van de opgave van de 3.400 woningen. Ontwikkelstrategie XL Businesspark 2 (Kanaalsprong) is hierin aangeduid als prioritair project, in relatie tot behoefte type werkgelegenheid en randvoorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing, circulariteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

2.3.6 Economisch-Ruimtelijke Visie

De Economisch-Ruimtelijke Visie is vastgesteld op 23 april 2024 en geeft inzicht in de relatie tussen de gewenste economische ontwikkelingen en de daarbij gepaard gaande ruimtelijke vraagstukken. Met een ruime omvang van de Tech-maakindustrie en een gunstige handelslocatie kent Almelo een economisch vitaal toekomstbeeld, maar wel met de nodige uitdagingen. Een groeiende economie vraagt om ruimte, maar deze is schaars en dient garant te blijven staan voor een duurzame en gezonde leefomgeving; niet alleen binnen het binnenstedelijk gebied, maar juist ook in bedrijventerreinen eromheen. Drie ontwikkelrichtingen zijn onderzocht die aansluiten bij het DNA van het stedelijk gebied van Almelo. Van deze

drie ontwikkelrichtingen wordt het inzetten op de Tech-maakindustrie als het meest kansrijk geacht. Almelo gaat daarom de toekomst in als 'De plek waar we bedenken én maken'. Het planvoornemen sluit op deze ontwikkelrichting aan.

Naast het verdichten van bestaande locaties zal ook uitbreiding van de bedrijventerreinen onmisbaar zijn ter ondersteuning van de verwachte economische groei én de daarbij gepaard gaande noodzakelijke schuifruimte. Hierbij moet oog zijn voor het bewerkstelligen van een duurzaam economisch klimaat en leefomgeving. Door zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte blijft natuur en landschap behouden, wat bijdraagt aan het realiseren van een aantrekkelijke woon-werkomgeving. Dit zijn randvoorwaarden waarmee dit MER rekening houdt.

2.3.7 Programma water en riolering Almelo 2022-2026 inclusief bijlagen

In het programma water en riolering worden de ambities en doelen op het gebied van afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater beschreven. Daarnaast worden deze doel en ambities ook uitgewerkt tot maatregelen en beleid. In de bijlage wettelijke kaders zorgplichten zijn voor afvalwater, hemelwater en grondwater kort de gemeentelijke zorgplichten beschreven, verwijzende naar de wet Milieubeheer en de waterwet. Het MER houdt met deze (wettelijke) kaders rekening.

2.3.8 Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte (Apve OR) is een gestandaardiseerd eisenpakket voor projecten in de openbare ruimte. Het bevat technische eisen van het team Beheer Openbare Ruimte (BOR) die gesteld worden aan objecten in de openbare ruimte. Doel is gemeentebrede standaardisatie voor beheer en onderhoud op vooraf bepaald niveau. Voorbeelden van eisen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

- Wadi-bodems minimaal 0,5 m boven GHG.
- Drooglegginsgeis van 1,20 meter.
- Ontwateringdiepte onder rijbaan minimaal 0,70 m, onder vloerpeil 0,90 m. Het document wordt binnenkort geüpdatet, maar dient voorlopig als leidraad.

2.3.9 Klimaatadaptatiestrategie Almelo 2021-2025 (AKAS)

De Klimaatadaptatiestrategie Almelo beschrijft ambities en uitgangspunten voor klimaatadaptatie. Belangrijke eisen voor nieuwbouw, en dus de beoogde ontwikkeling, zijn:

- Max. 10 cm waterdiepte op ontsluitingsweg bij 45 mm/uur regen.
- Vloerpeil woningen 30 cm boven wegpeil.
- 40 mm hemelwaterberging op eigen terrein.
- Openbare ruimte: neerslag bergend en afvoer vertragend.
- Vloerhoogte nieuwe gebouwen 100 cm boven Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand.
- Straatpeil 80 cm boven Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand.

Deze maatregelen beperken wateroverlast en verbeteren klimaatbestendigheid.

3. REFERENTIESITUATIE

3.1 Inleiding

In het MER worden de effecten van de planontwikkelingen en de mogelijke alternatieven, varianten of eventuele scenario's vergeleken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de toekomstige situatie (in 2040) die ontstaat op basis van de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom het plangebied. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer.

De beschrijving van de huidige situatie voor wat betreft de te beschouwen milieu- en omgevingsaspecten ('milieufoto') is in de hoofdstukken 6 t/m 17 per onderwerp opgenomen in de beschrijving van de referentiesituatie, om de vergelijking per onderdeel te kunnen maken.

3.2 Huidige situatie

Omgeving

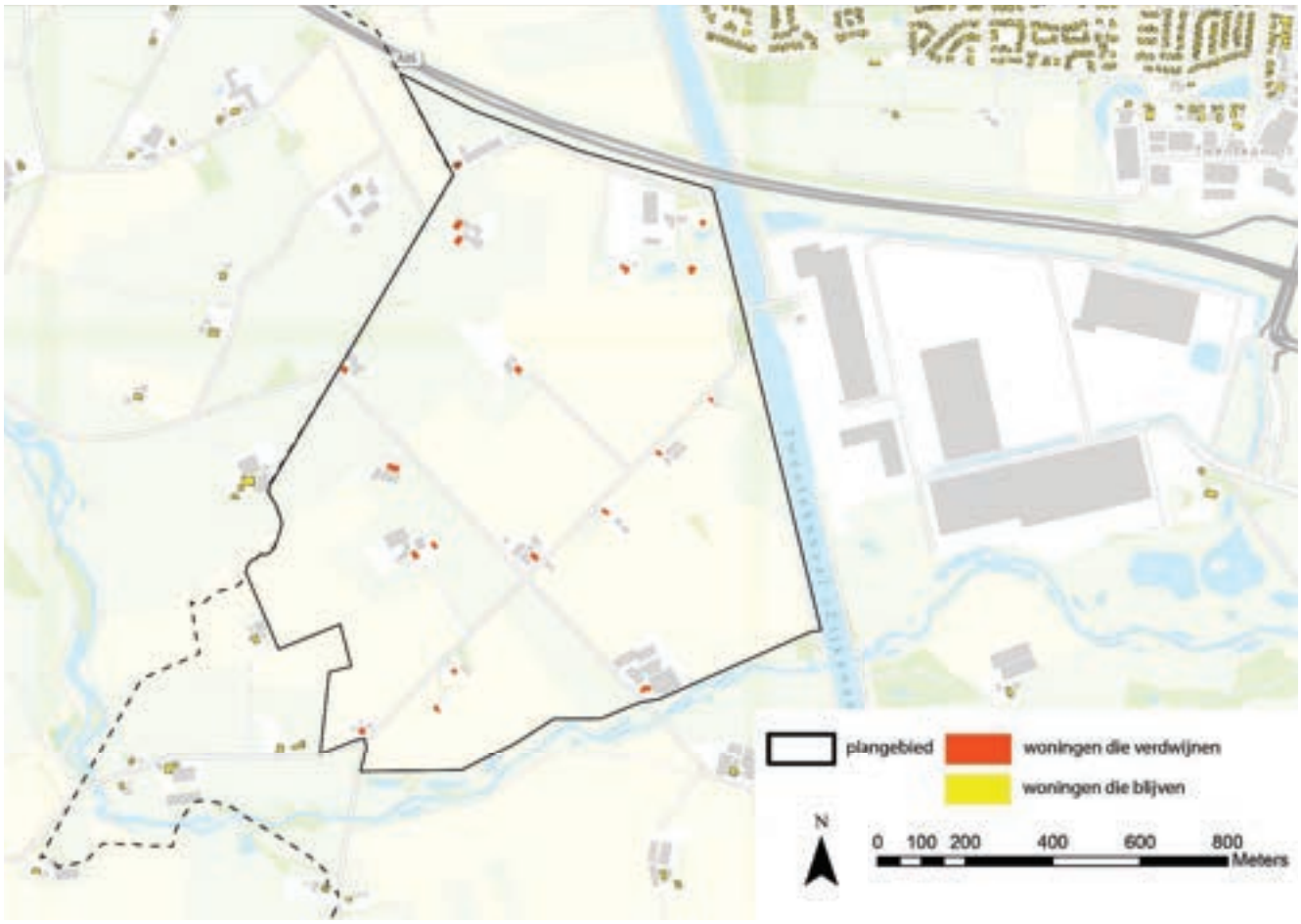
Het plangebied ligt ten zuiden van de stad Almelo, in het buitengebied naast het XL Businesspark Twente. Het bestaande Businesspark is een geluidgezoneerd industrieterrein met grote percelen waar bedrijven t/m milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak, een beek met een brede ecologische zone die door het buitengebied van Almelo loopt. Ten zuiden van De Doorbraak is een agrarisch gebied met enkele woningen gelegen. Ten westen ligt het buitengebied van de gemeente Wierden, dat bestaat uit een agrarisch gebied met enkele woningen en enkele voorzieningen, waaronder Zorgboerderij De Piet. Ten noorden van het plangebied loopt de A35 met daarachter een agrarisch gebied met houtopstanden en ook enkele woningen.

Voor de maximale milieuruimte van de bedrijven zijn met name de milieugevoelige functies in de omgeving bepalend. Dit zijn met name functies voor wonen, onderwijs, zorg en detentie. In Tabel 3-1 is een overzicht gegeven van de milieugevoelige functies in de omgeving en de afstand tot de beoogde bedrijfspercelen in het plangebied. In dit geval zijn dit allemaal woningen, hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen (agrarische) bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Tabel 3-1 Woningen in de omgeving (gemeente Almelo en gemeente Wierden) van de beoogde ontwikkeling

Woningen Gemeente Almelo	**Afstand tot beoogde bedrijfspercelen**
Woonwijk Zeven Bosjes (Windmolenbroek)	350 meter
Worker Landen 20	450 meter
Keursweg 2	250 meter
Entersestraat 8a en 10 t/m 10b	400 meter
Hoeselderdijk 13, 16, 16a	300 meter
Woonbestemming bestemmingsplan 'Keursweg 2b-4- Hoeselderdijk'	280 meter
Keursweg 2b	280 meter
Keursweg 4	300 meter
Keursweg 6	200 meter
Woningen Gemeente Wierden	**Afstand tot beoogde bedrijfspercelen**
Iemenkampsweg 2 en 4	150 meter
Iemenkampsweg 1	450 meter
Voorbroeksweg 4 en 4a	300 meter
Voorbroeksweg 2	350 meter
Voorbroeksweg 5	250 meter

Naast de bestaande woningen geldt op basis van het bestemmingsplan ‘Keursweg 2b-4 - Hoeselderdijk’ een woonbestemming langs De Doorbraak aan de Hoeselderdijk.



Figuur 3-1 Woningen in en rond het plangebied

Huidige gebruik

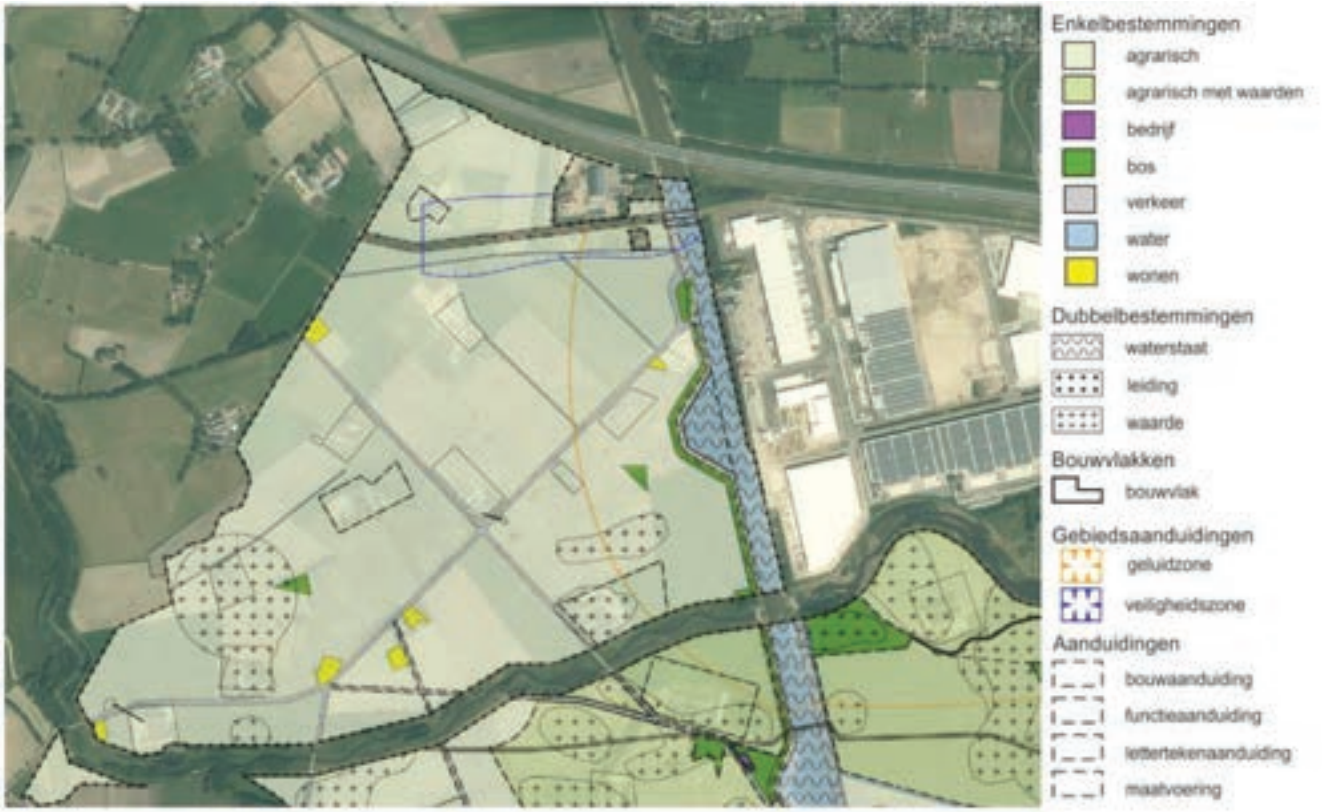
In de huidige situatie is het plangebied grotendeels agrarisch in gebruik met verspreid liggende agrarische bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen. De agrarische bedrijven zijn grondgebonden. Binnen het plangebied zijn vier veehouderijen aanwezig aan de Breesegge 4, Hoeselderdijk 12 en 14 en Zomerdijk 2. Op de agrarische percelen zijn ook houtopstanden aanwezig. Zoals weergegeven in Figuur 3-1 zijn binnen het plangebied verschillende woningen aanwezig, waaronder burgerwoningen. In het noordoosten is een grondverzetbedrijf actief, hierbij zijn ook verschillende (drie) bedrijfswoningen gelegen.

Tijdelijk Omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor heeft de gemeente direct een gebiedsdekkend omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 van kracht waren, zijn opgenomen in het tijdelijk deel en zijn daarmee nog steeds van kracht. Op de locatie van het beoogde bedrijventerrein vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied correctieve herziening’ (2017-09-13), zie Figuur 3-2.
- Bestemmingsplan ‘Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek’ (2019-12-03), zie Figuur 3-3.
- Bestemmingsplan ‘Breesegge 9 Bornerbroek’ (2021-06-22), zie Figuur 3-4.

Het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming. Hierbinnen zijn een aantal bouwvlakken aanwezig waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk is voor agrarische grondgebonden bedrijven. Op twee locaties met de bestemming ‘sterlocatie’ is binnen het bouwvlak intensieve veehouderij mogelijk. Bovendien is binnen één bouwvlak een paardenhouderij mogelijk. Binnen de bouwvlakken zijn ook bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Naast de agrarische bestemmingen is een vijftal woonbestemmingen aanwezig en kleine vlakken met een groenbestemming. Ter plaatse van de wegen Hoeselderdijk,
Zomerdijk, Broekerveld Breesegge en Keursweg geldt een verkeersbestemming en ter plaatse van watergangen een waterbestemming. In het noordoosten heeft het perceel van het grondverzetbedrijf een bedrijfsbestemming met op drie locaties de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Verder loopt door het plangebied een aardgasbuisleiding met een veiligheidszone dat aangeduid is met een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - transport’. Ook ligt in het oosten van het plangebied de geluidzone van het XL Businesspark Twente. In het zuiden van het plangebied zijn gebieden aangeduid met een archeologische dubbelbestemming met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde.



Figuur 3-2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied correctieve herziening’ (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3-3 Verbeelding bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

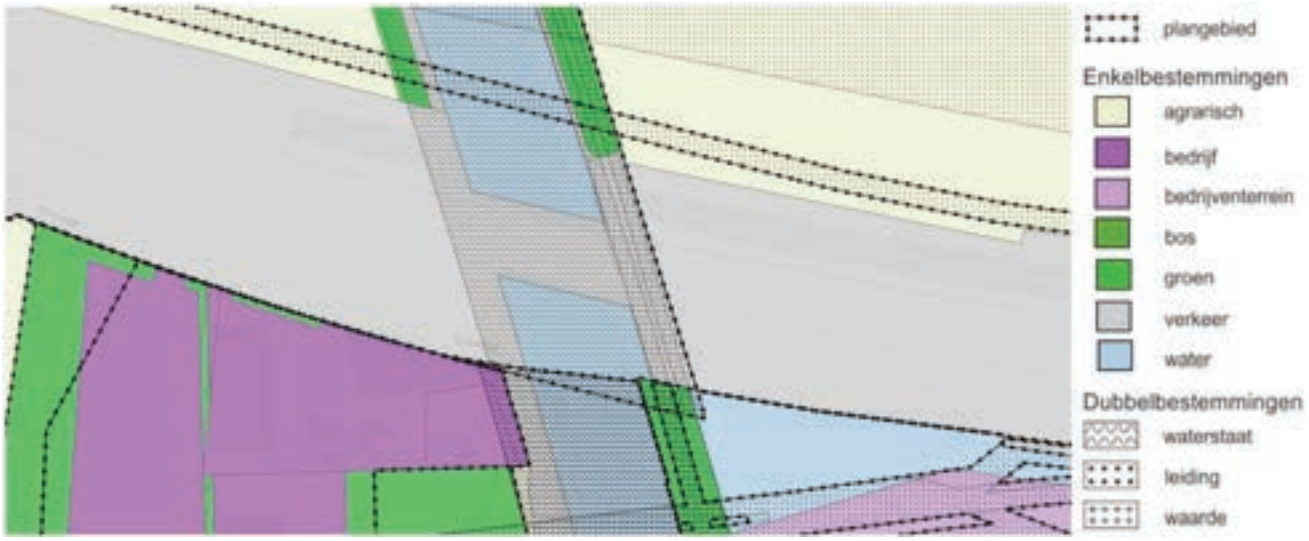


Figuur 3-4 Verbeelding bestemmingsplan 'Breesegge 9 Bornerbroek' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het realiseren van XL Businesspark 2 wordt ook een verbinding met het huidige XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijtak Almelo) gerealiseerd voor weg-, fiets en loopverkeer. Op de locatie van de beoogde weg vigeren de volgende bestemmingsplannen in het tijdelijk omgevingsplan:

- Bestemmingsplan: 'Westelijke Groene Long' (2013-06-20).
- Bestemmingsplan: 'Windmolenbroek - Groeneveld' (2011-06-08).
- Bestemmingsplan: 'XL Businesspark Twente tranche 3' (2017-01-31).

Om hiervan een overzicht te geven zijn in Figuur 3-5 de verbeeldingen van de verschillende bestemmingsplannen in één Figuur weergegeven. De locatie van de beoogde weg heeft grotendeels een enkelbestemming verkeer (verkeer - 2), alleen bij het bestemmingsplan 'XL Businesspark Twente tranche 3' loopt de weg over de bestemming 'water'. De nieuwe brug komt naast de bestaande brug te liggen met een tussenruimte als reservering voor een eventuele uitbreiding van de A35 met een extra rijbaan.



Figuur 3-5 Uitsnede verbeeldingen (enkel- en dubbelbestemmingen) vigerende bestemmingsplannen (bron: Atlasleefomgeving, 2023)

3.3 Referentiesituatie

De referentiesituatie 2040, waarmee het planvoornemen wordt vergeleken, bestaat uit:

- Huidig gebruik van het plangebied zoals beschreven in paragraaf 3.2.
- Autonome ontwikkelingen en trends.
- Autonome groei van het verkeer 2040.

Autonome ontwikkelingen

Het bestaande XL Businesspark Twente is volledig uitgegeven en in de huidige situatie bijna volledig gevuld. Voor de referentiesituatie wordt ervan uitgegaan dat het bestaande Businesspark volledig in gebruik is. Verder zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend die invloed kunnen hebben op de onderzoeken in het MER.

Trends

Op dit moment is het elektriciteitsnet in grote delen van Nederland overbelast, dit betekent dat wellicht aansluiting van nieuwe bedrijven(terreinen) niet zondermeer mogelijk is. Voor XL Businesspark 2 speelt netcongestie een beperkende rol op het gebied van energielevering en teruglevering. De door de netbeheerder (Enexis) gegeven status voor het ontwikkelgebied is 'oranje' voor zowel energielevering als -teruglevering. Oranje betekent: er is sprake van congestie, maar er lopen onderzoeken en er zullen maatregelen worden getroffen om dit voor de korte termijn (deels) op te lossen. Nieuwe aanvragen

komen op een wachtlijst terecht. Pas wanneer ergens ruimte beschikbaar wordt gemaakt, kunnen deze aanvragen in behandeling worden genomen. Het is niet bekend hoelang het duurt voordat ruimte beschikbaar komt.
Ook de beschikbaarheid van nieuwe aansluitmogelijkheden op drinkwaternet is mogelijk onzeker.

Klimaatverandering

Door klimaatverandering nemen de temperaturen en de tijdsduur van warme en droge perioden toe. Daarnaast is sprake van hevigere buien en zeespiegelstijging. De locatie is zeer gevoelig voor verdroging en ook voor wateroverlast na hevige regenval. Onzeker is hoe snel het klimaat verandert en in welke omvang effecten merkbaar zijn.

4. ONDERBOUWING NOODZAAK EN LOCATIE

4.1 Nut en noodzaak

Twente maakt sinds 2020 een sterke economische groei door. Die groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van de hightech maakindustrie en van de logistieke sector[5]. Blijkens de gronduitgifte gaat de ontwikkeling van deze sectoren snel. Volgens de gegevens van het kadaster is in heel Twente van 1 januari 2019 tot 1 januari 2022 151 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. Het restant van het totale aanbod van 343 hectare in Twente is nagenoeg volledig gereserveerd of in opties vastgelegd. Volgens het onderzoek van de Stec Groep zijn hightech maakindustrie en logistiek in de afgelopen zeven jaar verantwoordelijk geweest voor 85% van de ruimtevraag in Twente. Binnen de industrie was het aandeel HTSM (High Tech Systemen en Materialen) met 41% het grootst, gevolgd door de voedingsmiddelenindustrie met 23%. Ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestaat uit kavels groter dan 2 hectare. Dit is onder andere het gevolg van de uitdagingen waar het bedrijfsleven voor staat, zoals e-commerce, schaalvergroting en risicoreductie vanuit dienstverleners. Die uitdagingen vragen om meer ruimte en daarmee om grotere kavels. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 voorziet in die behoefte.

Het Stec Groep onderzoek[6] geeft daarnaast aan dat het, vanuit economische en maatschappelijke meerwaarde bezien, meest kansrijk is 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.

Clustering van grootschalige logistiek op één of hooguit twee grote locatie(s) in Twente heeft vanuit 'meekoppelkansen' de voorkeur. Clustering van grootschalige logistiek 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 gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Een bedrijventerrein blijft met deze randvoorwaarden ook toekomstbestendig en langer courant.

Het onderzoek van Stec Groep[7] onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. De status kwam daarmee op 'geel' (zie ook paragraaf 2.3.2). Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie[8] uit te voeren.

Nadere onderbouwing economische profiel XL Businesspark 2

De regio heeft als gemeenschappelijke ambitie om een groene technologische topregio te worden. Twente is van oudsher een regio met een krachtige maakindustrie met daarbinnen verschillende specialisaties. Er is in Twente een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het regionale bedrijfsleven.

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

[5] Stec Groep (juli 2022), Onderzoek Marktperspectief bedrijventerreinen.
[6] Stec Groep (september, 2020), Vraag naar grootschalige kavels in Twente (bijlage 6a).
[7] Stec Groep (januari, 2023), Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (bijlage 6b).
[8] Buck Consultants International (juni 2021), Onderbouwing Economisch Profiel XL Businesspark 2 (bijlage 6c).

Met technologie gedreven maakindustrie worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. Deze hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. De term logistiek is scherper gedefinieerd met meer focus op typen logistieke vestigingen met aantoonbare meerwaarde in en voor Twente.

Voor beide doelgroepen is sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf[9]. Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt voor Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet te vangen is in de prognose van de autonome groei. Additioneel aan de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven zijn in Twente die optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkeling en de opkomst van nieuwe waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Verwacht wordt dat deze ruimtevraag ongeveer 10 tot 15 hectare bedraagt.
Daarnaast is aannemelijk dat voor de regio Twente in de periode tot 2040 tenminste drie bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgent huisvestigingsvraagstuk die willen verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie.

Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

• Autonome grootschalige ruimtevraag (Stec Groep)	16 - 31 hectare
• Additionele grootschalige ruimtevraag	
- Extra ruimtevraag door explosieve groei	10 - 15 hectare
- Actieve verplaatsing van maakbedrijven	5 - 10 hectare
• Aantrekken van passende bedrijven van buiten de regio	15 - 20 hectare
Totaal	**46 - 76 hectare**

Als annotatie bij de regionale ambitie kan worden aangetekend dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een langjarige en integrale aanpak met een intensieve betrokkenheid van alle stakeholders in de regio vergt met daarbij een goed 'deurbeleid'. De aanpak en het deurbeleid worden in de programmeringsafspraken geborgd. Ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een regionale verantwoordelijkheid.

4.2 Locatieonderbouwing

Stec Groep heeft een eerste locatieonderzoek[10] uitgevoerd. Hieruit komt de locatie XL Businesspark 2 Almelo, vooral vanuit markttechnisch oogpunt, als beste locatie naar voren. Daarnaast heeft Rho Adviseurs een locatieafweging gemaakt op basis van milieuaspecten, door middel van een GIS-studie (fase 1 locatiestudie) en een locatie-vergelijking (fase 2 locatiestudie). Deze locatiestudies zijn toegevoegd in Bijlage 2.

4.2.1 Locatiestudie fase 1

De eerste fase van de locatiestudie bestaat uit een GIS-studie. Hierin zijn voorwaarden gesteld aan de locatie van het beoogde bedrijventerrein op het gebied van milieu en eisen die gelden voor het bedrijventerrein op het gebied van grootte en ligging ten opzichte van infrastructuur. Op basis van deze voorwaarden en eisen blijft in de regio een aantal locaties over waar een bedrijventerrein mogelijk is. Deze zijn in fase 2 van de locatiestudie in meer detail met elkaar vergeleken.

Vragen Commissie mer

[9] Stec Groep (januari, 2023), Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel (bijlage 6).
[10] Stec Groep (september, 2020), vraag naar grootschalige kavels in Twente (bijlage 6).

De Commissie mer stelt in haar advies dat door de gehanteerde uitgangspunten mogelijk potentiële oplossingen voor het opvangen van de regionale behoefte aan een bedrijventerrein in deze fase al buiten zicht zijn geraakt. Voor de onderstaande uitgangspunten is het voor de Commissie onduidelijk waarom deze zijn gekozen en waarom andere uitgangspunten geen kansrijke oplossingen bieden. De vragen van de Commissie mer staan hieronder cursief weergegeven, te weten:

- *Minimaal 70 hectare aaneengesloten bedrijventerrein: Er staat nergens dat de behoefte aan nieuwe bedrijventerrein voor grotere bedrijven op één grotere locatie moet worden gevonden. Daarmee worden zones in of grenzend aan grotere reeds bestaande bedrijventerreinen over het hoofd gezien.*
- *Binnen 5 kilometer van hoofdvaarweg (CEMT-klasse IV en V): Uit de studies blijkt nergens dat de bedrijvigheid in enige mate watergebonden is. Ook in de uitwerking wordt niet gerekend met een beperking van het vrachtverkeer over de weg als gevolg van een toename van vervoer over water.*
- *Niet op bestaande bebouwing zoals opgenomen in bestemmingsplannen wonen, woongebied, bedrijf, bedrijventerrein, gemengd, centrum, maatschappelijk, detailhandel: Door dit uitgangspunt te hanteren, worden verdichtingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen niet verkend, terwijl uit onderzoek 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel '(2023) blijkt dat intensivering van bestaande bedrijventerreinen in theorie veel ruimtewinst kan opleveren. Dat zal op korte termijn de behoefte aan uitbreiding niet wegnemen. Het is echter wel een perspectief voor de lange termijn. Dit pleit ervoor vooral te zoeken naar uitbreiding van bestaande grotere bedrijventerreinen.*

Dit leidt overkoepelend tot de vraag:
Vul de locatiestudie in het MER aan met (combinaties van) kleinere locaties en verdichtingslocaties die samen invulling kunnen geven aan de opgave, of onderbouw waarom deze opties geen kansrijk alternatief zijn. Focus vooral op uitbreiding van grotere bestaande bedrijvengebieden, ook als die niet binnen 5 kilometer van een hoofdvaarweg (CEMT-klasse IV of V) liggen.

Aanvullende onderbouwing uitgangspunten locatiestudie

In de volgende alinea's worden de vragen van de Commissie mer beantwoord en worden de uitgangspunten nader onderbouwd. Dit leidt niet tot een aanpassing van de conclusies uit de locatiestudie fase 1.

De 14 Twentse gemeenten en de Provincie Overijssel maken al sinds 2017 regionale programmeringsafspraken. Het doel is 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. Op die manier wordt bijgedragen aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in de regio Twente.

De oorspronkelijk vraag voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 komt voort uit het verzoek (en de gezamenlijke opdracht) van de Twentse gemeenten en de provincie aan de Stec Groep om de vraag naar grootschalige bedrijvigheid te onderzoeken. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport 'Vraag naar grootschalige kavels in Twente' uit september 2020[11]. Onderdeel van dit onderzoek was ook een locatiestudie. Uit deze locatiestudie kwam het volgende naar voren (citaat):

'*Vanuit markttechnisch perspectief is de plek in Almelo in de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal* (N.B. die is nu XL Businesspark 2) *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 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 Almelo vanwege de multimodale propositie als enige toplocatie binnen Twente zien.*'

Het onderzoek leidt tot de keuze om grootschalige bedrijvigheid (regionaal) te concentreren op één locatie. Daarnaast is de aanwezigheid van een *multimodaal overslagpunt* een eigenschap die vanuit markttechnisch perspectief noodzakelijk is voor een nieuw bedrijventerrein op een toplocatie.

[11] Stec Groep (september, 2020), vraag naar grootschalige kavels in Twente (bijlage 6).

Multimodaal overslagpunt
Bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is de ligging aan (de zijtak van) het Twentekanaal steeds een relevante factor geweest. In eerste aanzet (fase kadernota augustus 2022 en eerder) is gezocht naar mogelijkheden voor het ontwikkelen van een (tweede) langshaven aan de oostzijde naast het huidige CTT en de openbare laad & loskade. Daarnaast is gezocht naar de mogelijkheid om een insteekhaven te ontwikkelen. In de kadernota van augustus 2022 is de optie van een langshaven nog opgenomen. Op basis van de richtlijnen voor de veiligheid van het gebruik van langshavens van RWS is het echter niet mogelijk bij een kanaal van de huidige breedte van het Twentekanaal een tweede langshaven tegenover de huidige langshaven te realiseren. Die optie is daarmee vervallen. Een insteekhaven vraagt een maat van minimaal 180 meter lang en 40 meter breed (loodrecht op het Twentekanaal). Deze optie is eerder schematisch uitgewerkt, maar vergt te veel van de uitgeefbare ruimte om het minimum van 75 hectare uitgeefbaar te halen. Daarmee vervallen zowel de langshaven als de insteekhaven als optie voor XL Businesspark 2.

Vanuit XL Businesspark 2 blijft het Twentekanaal echter een belangrijke kwaliteit. De brug over het Twentekanaal maakt het voor bedrijven op XL Businesspark 2 eenvoudig mogelijk om de langshaven aan de zijde XL Businesspark Twente te bereiken. Na het afronden van XL Businesspark 2 is er sprake van een langshaven die in het centrum van de twee bedrijventerreinen ligt. Van belang is dat de capaciteit van de huidige langshaven nog niet volledig is benut. Extra havencapaciteit is nu en in de nabije toekomst niet gevraagd.

Vervoer over water is zeker voor logistiek (regionaal ondersteunende logistiek) en voor productiebedrijven (delen van de door technologie gedreven maakindustrie) een relevante locatiefactor (zie rapporten STEC groep 2020 en 2023).
Een afgeleid (milieu-)voordeel van de haven is dat het aantal voertuigbewegingen kan afnemen. In de verschillende plannen en onderzoeken is geen rekening gehouden met deze afname. Het effect van het vervoer over water laat zich moeilijk voorspellen. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat in de verkeersmodellen rekening wordt gehouden met te lage aantallen voertuigbewegingen.

De wens om een bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid te ontwikkelen komt ook voort uit de opmaat voor de POVI: *het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie*. Het fundament is als voorgenomen beleid vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de herontwikkeling van bedrijventerreinen zijn de volgende principes vastgelegd:

- Maximaal benutten van de 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.

Met de programmeringsafspraken wordt aan deze principes invulling gegeven. Op XL Businesspark 2 kan de grootschalige bedrijvigheid (voor de regio) worden geclusterd, XL Businesspark 2 dient immers als regionaal bedrijventerrein voor Twente. Met het vastleggen van de programmeringsafspraken is daarnaast al mede invulling gegeven aan het maximaal benutten van de bestaande locaties.

Het provinciaal beleid sluit daarmee op aan op de kamerbrief ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestiging’ van minister Adriaanse van 3 april 2023 (zie ook kamerbrief van 15 december 2023). In de brief van april is geformuleerd:
‘Om *toekomstige groei te kunnen opvangen, stellen provincies in overleg met het Rijk en gemeenten zoekgebieden vast waar grote bedrijven in de toekomst geclusterd kunnen worden. In deze zoekgebieden wordt vervolgens door provincies met regio/gemeenten zorgvuldig afgewogen waar deze bedrijven zich precies kunnen vestigen (locatiekeuze), om daarmee onderdeel te worden van interbestuurlijke programmeringsafspraken*.’

In feite biedt XL Businesspark 2 voor Twente invulling aan dit verzoek. Vooral omdat het bedrijventerrein is ingebed in de programmeringsafspraken. De huidige locatie is het zoekgebied, zoals voortgekomen uit de studie van de STEC Groep uit september 2020. De zorgvuldige afweging vindt plaats in het overleg over de regionale programmeringsafspraken. De meest recente programmeringsafspraken zijn vorig voorjaar vastgesteld (Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen 1

april 2023). Onderdeel van de programmeringsafspraken (feitelijk de kern) is het 'Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen' (in Tabel 1). Op deze lijst staan alle plannen voor de uitbreiding of nieuwontwikkeling van bedrijventerreinen in Twente. Dit overzicht biedt dus al inzicht in de mogelijkheden voor uitbreiding (en inbreiding) van alle bedrijventerreinen in Twente.

Binnen dit overzicht is geen ruimte voor 75 hectare aan grootschalige bedrijvigheid die bovenop de geplande mogelijkheden nog kan worden toegevoegd aan de bestaande bedrijventerreinen in Twente.

Conclusie

XL Businesspark 2 komt als regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid tegemoet aan zowel de landelijke, provinciale als regionale vraag om grootschalige bedrijvigheid te clusteren en vloeit voort uit het onderzoek dat in 2020 op verzoek van de regio en de provincie door de STEC groep is uitgevoerd. Het landelijke, provinciale en regionale beleid geeft aan dat het verspreid toevoegen van grootschalige bedrijven aan bestaande bedrijventerreinen niet gewenst is. Clustering is het uitgangspunt. De aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt is een eigenschap die vanuit markttechnisch perspectief noodzakelijk is voor een bedrijventerrein op een toplocatie.

Daarnaast wordt zorgvuldig ruimtegebruik voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de regio geborgd door het maken van regionale programmeringsafspraken. Uit het proces van het maken van de programmeringsafspraken volgt ook dat geen mogelijkheden zijn voor het verdeeld toevoegen van 75 hectare aan al bestaande bedrijventerreinen. XL Businesspark 2 voorziet regionaal in deze behoefte waardoor bij bestaande lokale bedrijventerreinen ruimte blijft voor de overige, grotendeels lokale vraag naar bedrijventerreinen.

Het verder verkennen van de mogelijkheden van locaties grenzend aan bestaande bedrijventerrein in het kader van MER lijkt dan ook niet zinvol. Beleidsmatig is uit (en in)breiden ongewenst en gezien de programmeringsafspraken ook fysiek onmogelijk.

4.2.2 Locatiestudie fase 2

Uit de eerste fase van de locatiestudie volgen zeven potentiële locaties waar een nieuw bedrijventerrein inpasbaar is. Deze locaties vormen de basis van de tweede fase van de locatiestudie. In deze tweede fase zijn de locaties nader geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn de locaties vergeleken op diverse milieuaspecten, dit leidt tot een schaal van meest tot minst geschikte locatie. De locatiestudie focust met name op de aspecten verkeer, natuur en landschap. In de rapportage van de locatiestudies (zie Bijlage 2 en hoofdstuk 4) zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet, de tweede is met de voorgenomen aanpassingen aan het wegennet. Middels de scorecards kunnen de potentiële locaties met elkaar vergeleken worden. Vanuit milieuperspectief is locatie 7a (Wendelgoor) als beste beoordeeld. De locatie van XL Businesspark 2 (locatie 6b) scoort na aanpassing aan het wegennet niet veel slechter dan locatie 7a (Wendelgoor).

Markttechnisch gezien is de ligging van XL Businesspark 2 (locatie 6b) het meest kansrijk. Daarom is de beoogde locatie voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein door het college gekozen na een integrale afweging. Bij de uiteindelijk keuze is ook rekening gehouden met de vigerende Omgevingsvisie, de eerdere resultaten van de onderzoeken van de Stec Groep uit 2020 en 2023, de programmeringsafspraken en de ligging ten opzichte van XL Businesspark Twente en het Twentekanaal. Op grond van die argumenten heeft het college op 23 januari 2024 besloten om de locatie XL Businesspark 2 definitief vast te leggen als planlocatie. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (brug) naar XL Businesspark Twente is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie.

Vragen Commissie mer

De Commissie mer heeft voor de navolgbaarheid van de tweede fase van de locatiestudie een aantal aanvullingen geadviseerd:

- *Begrenzing: De Commissie adviseert met een ontwerpende benadering locaties te begrenzen of af te laten vallen.*

- *Mobiliteit en infrastructuur: De Commissie constateert, mede op basis van de Kadernota, dat het gebruik van de gekozen CROW-kencijfers leidt tot een forse overschatting van de te verwachten hoeveelheid verkeer. De Commissie adviseert om in het MER de locatiestudie te actualiseren en daarbij uit te gaan van het actuele regionale verkeersmodel van Almelo en omgeving.*
- *Landschap, water en natuur: Voor zowel landschap als natuur geldt dat de (positieve) beoordelingen niet altijd goed navolgbaar zijn. De beoordeling zou impliceren dat de aanleg van een bedrijventerrein mogelijk positieve impact heeft op het landschap en natuur. Ook worden kansen benoemd op het gebied van landschap, water en natuur. De Commissie adviseert om de kansen die in de locatiestudie zijn benoemd, terug te laten komen in de uitwerking van de locatie.*

Op dit advies wordt hieronder ingegaan.

Aanvullende onderbouwing uitgangspunten locatiestudie

XL Businesspark 2 is als initiatief vanaf het begin een zelfstandige ontwikkeling geweest specifiek gericht op het faciliteren van grootschalige bedrijvigheid met een ruimtevraag groter dan 3 hectare met een heel specifiek profiel voor de gehele regio Twente. Om versnippering van de situering van deze bedrijven te voorkomen is al in 2020 gekozen voor de ontwikkeling van één locatie. Daarmee wordt niet ontkent dat ruimte kan zijn op andere bedrijventerrein, maar die ruimte is specifiek voor de lokale vraag of voor bedrijven met een kleinere ruimtevraag.

De behoefte aan bedrijventerreinen en de invulling van de locaties (inclusief bestaande locaties) is vastgelegd in de regionale programmeringsafspraken. Daarin is XL Businesspark 2 vastgelegd als zelfstandige eenheid voor het faciliteren van 75 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein, onafhankelijk van mogelijke ruimte op andere bedrijventerreinen (de programmeringsafspraken zijn als bijlage toegevoegd). De huidige locatie van XL Businesspark 2 blijft de voorkeurslocatie.

In de aanvullende onderbouwing in 21.2Bijlage 3 wordt op een aantal aspecten per locatie nader ingegaan, waaronder landschappelijke structuur, infrastructuur en uitbreidingsmogelijkheden. Het memo eindigt met een nadere afweging.

Begrenzing

Voor de zeven locaties van de locatiestudie zijn de begrenzingen geconcretiseerd. Deze begrenzing op basis van een ontwerpende benadering is toegevoegd in Bijlage 3. Voor de begrenzing zijn voor de meeste locaties meerdere variaties mogelijk. De begrenzing is dan ook indicatief.

Mobiliteit en infrastructuur

Het is in dit stadium niet mogelijk voor alle locaties een onderzoek op basis van een regionaal verkeersmodel te doen, dit is ook niet gebruikelijk in deze onderzoeksfase. Hiervoor zijn de kengetallen van de CROW geschikt, zeker voor een onderlinge vergelijking. De vraag van de Commissie is begrijpelijk, omdat uit de Kadernota blijkt dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie van de gewenste bedrijvigheid bijna 50 %[12] lager is dan wordt verwacht op basis van de CROW-kengetallen. Op grond hiervan zijn de locaties opnieuw beoordeeld ten aanzien van verkeer, zie Bijlage 3. Hieruit blijkt dat (na het treffen van verkeersmaatregelen) de locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) en locatie 6b (XL Businesspark 2) het beste uit de analyse naar voren komen. Het college van de gemeente Almelo heeft na een integrale afweging uiteindelijk voor XL Businesspark 2 gekozen (collegebesluit 27 januari 2024). Dit besluit staat niet ter discussie.

Landschap, water en natuur

De score van landschap en natuur is een vergelijking met andere locaties. De '+' hierin stelt niet dat een bedrijventerrein een positief effect heeft op landschap en natuur, maar dat het beter (minder slecht) scoort dan de locaties met een '0' of een '-'. Het is een vergelijking met de locaties onderling, dus niet met de referentiesituatie zoals in dit MER. Zoals ook vermeld in de locatiestudie heeft een bedrijventerrein een om omkeerbaar effect op het landschap en heeft dit dus nooit een positief effect op het landschap. Verder worden in dit MER de kansen op het gebied van landschap, water en natuur meegenomen.

[12] Zie pagina 15 van de Kadernota, kopje 'verkeergeneratie'.

Conclusie

De aanvullende onderbouwing zoals opgenomen in Bijlage 3 leidt niet tot een ander oordeel over de geschikte locaties. Vanuit de onderzochte aspecten zijn de locaties 6b (XL Businesspark 2) en 7a (Wendelgoor) het meest geschikt. De huidige locatie van XL Businesspark 2 blijft de voorkeurslocatie.

4.2.3 Rapport STEC 2020

In het rapport van STEC uit 2020[13] is ook een locatiestudie opgenomen. Deze was opgesteld vanuit een economisch perspectief. Uit die locatiestudie kwam XL Businesspark 2 als beste naar voren. Dat kwam vooral door de ligging naast de A35 en aan het Twentekanaal. De ligging in een zone langs een A-weg was vanuit economisch perspectief een uitsluitend criterium. In de locatiestudie van Rho Adviseurs is de ligging langs een snelweg (A-weg) niet (eens) als criterium meegenomen. Daarmee komt de weging automatisch anders uit. Ligging langs een A-weg betekent (als de brug wordt gemaakt): goede bereikbaarheid en goede zichtbaarheid.

4.2.4 Conclusie

Vanuit milieuperspectief is locatie 7a (Wendelgoor) als beste beoordeeld. De locatie van XL Businesspark 2 (locatie 6b) scoort met aanpassing aan het wegennet niet veel slechter dan locatie 7a (Wendelgoor). Markttechnisch gezien is de ligging van XL Businesspark 2 (locatie 6b) het meest kansrijk. De beoogde locatie voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is door het college gekozen en vastgelegd op 23 januari 2024 na een integrale afweging. Bij de uiteindelijk keuze is ook rekening gehouden met de Omgevingsvisie, de eerdere resultaten van de onderzoeken van de Stec Groep uit 2020 en 2023, de programmeringsafspraken en de ligging ten opzichte van XL Businesspark Twente en het Twentekanaal. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (brug) naar XL Businesspark Twente is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie.

[13] Stec Groep (september, 2020), vraag naar grootschalige kavels in Twente (bijlage 6).

5. PLANVOORNEMEN EN ALTERNATIEVEN

5.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een nieuw bedrijventerrein met milieubelastende activiteiten in het plangebied, de nieuwe ontsluiting, interne infrastructuur en een randzone langs het zuiden en westen. Het schetsontwerp van het planvoornemen is weergegeven in onderstaande Figuur. Het totale plangebied is ongeveer 132 hectare groot, het uitgeefbare terrein is 75 hectare.



Figuur 5-1 Stedenbouwkundige schets XL Businesspark 2 (bron: Royal HaskoningDHV, 2024)

5.1.1 Bedrijventerrein

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is voor grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare per kavel) met door technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek.

Typologie

Buck Consultant International heeft onderzoek[14] gedaan naar de bedrijfsprofielen op XL Businesspark 2. Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan bedrijven uit de maakindustrie en deels ruimte bieden aan bedrijven uit de logistieke sector. De huidige voorkeur gaat uit naar minimaal 75% door technologie gedreven maakindustrie en maximaal 25% regionaal

[14] Buck Consultants International (mei 2023), *Naar een profilering voor XL Businesspark 2.*

ondersteunende logistiek op het nieuwe bedrijventerrein. Middels een selectief vestigingsbeleid worden de te vestigen bedrijven gescreend.

- *Maakindustrie*

  De maakindustrie kent verschillende gradaties van technologie. Op het bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar bedrijven uit de door technologie gedreven maakindustrie bedrijven die passen binnen het vestigingsbeleid.
- *Logistiek*

  Logistiek is onlosmakelijk verbonden met de maakindustrie. Vaak hebben bedrijven uit de maakindustrie ook een logistieke tak binnen het bedrijf. Het bedrijventerrein laat regionaal ondersteunende logistieke bedrijven beperkt toe, omdat de door technologie gedreven maakindustrie de voorkeur geniet.
- *Overige*
  - Er wordt uitgegaan van één locatie binnen het plangebied met vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca.
  - Binnen het plangebied in de zuidwestelijke hoek blijven de woningen ter plaatse van de Keursweg 2a en 2c behouden, maar komt de woonfunctie te vervallen.

Op het bedrijventerrein wordt de vestiging van activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (de zogenaamde 'grote lawaaimakers') uitgesloten, aangezien deze bedrijven met grote geluidemissie en mogelijk ook trillingen slecht verenigbaar zijn met door technologie gedreven maakindustrie, die vaak gevoelig zijn voor invloeden vanuit de omgeving. Op het bedrijventerrein zal gebruik gemaakt worden van milieuzonering. Hiermee wordt de milieugebruiksruimte van het nieuwe bedrijventerrein op het gebied van geluid, geur, stof en gevaar bepaald op basis van de milieugevoelige objecten in de omgeving.

Bedrijfspercelen

Voor de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein geldt aan de zuid- en westzijde een maximale bouwhoogte van 15 meter tot een maximale bouwhoogte van 30 meter aan de oostzijde. De maximale bouwhoogtes van het gebied zijn weergegeven in Figuur 5-2.

Voor de bedrijfspercelen worden eisen gesteld aan de gebouwen en organisatie van de kavels. Deze eisen worden geborgd in kavelpaspoorten. Naast de genoemde maximale bouwhoogtes zijn dit:

- Laden en lossen op eigen terrein.
- Laden en lossen niet aan de zijde van de randzone.
- Minimaal twee opstelplekkenop eigen terrein voor vrachtwagens die na sluitingstijd bij de poort aankomen (parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan).
- Erfscheidingen worden groen uitgevoerd in samenhang met de ecologische opgaven.
- Gebouwen hebben eenduidig materiaal gebruik door het gebruik van één hoofdmateriaal met een matte kleur en het gebruik van lichte grijstinten.
- Terughoudend gebruik van verlichting waarbij alleen sfeerverlichting ter plaatse van de entree ingetogen gebruikt mag worden.
- Geen lichtoverlast vanaf de kavel of gebouw richting de randzone: Conform de NSVV richtlijn worden alle armaturen voor openbare verlichting én alle buitenverlichting van de publieke en private kavels gerealiseerd binnen de gestelde grenswaarden voor gebiedstype E2 landelijk gebied. Dit betreft o.a. grenswaarden op:
  - Maximale verlichtingssterkte (Ev in lx op relevant geveldeel).
  - Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd van elk armatuur, bij een Ap in m^2).
  - Upward Light Ratio.
  - Uitstralingshoek.
  - Gemiddelde luminantie (Isa en Lgem in cd/m^2).
- Voor alle reclameverlichting gelden de grenswaarden gesteld in paragraaf 7.5 van richtlijn lichthinder. Reclameverlichting richting de randzone is op XL Businesspark 2 evenwel niet toegestaan.

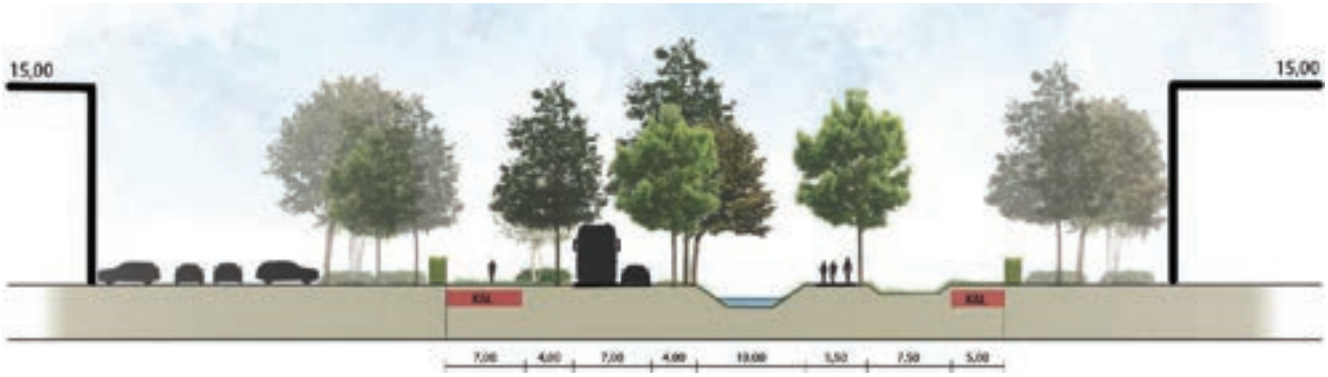
- Dynamische reclameverlichting is niet toegestaan op het XL Businesspark 2. Uitzondering hierop is reclameverlichting in categorie f1 ‘vrijwel statische beelden’. Uitgebreidere definitie is omschreven in paragraaf 7.5.1 van richtlijn lichthinder.
- Aanstraling van onderaf van gevels, gebouwen en objecten is niet toegestaan.
- Parkeren vindt plaats aan de voorkant of indien nodig aan de zijkant van de gebouwen. Het parkeren wordt groen ingepast, waarbij wordt gewerkt met bomen en robuust groen, aaneengesloten grote gebaren dat impact heeft en bijdraagt aan de biodiversiteit en een gezond werkklimaat.
- Duurzaamheid, ecologie en waterberging stellen eisen aan de inrichting van de kavel, dit wordt hieronder verder beschreven.



Figuur 5-2 Maximale bouwhoogtes (bron: Stedenbouwkundig schetsplan, Royal HaskoningDHV, 2024)

Openbare ruimte

In de openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan de openbare wegen en paden, groen, watergangen en wadi’s. Om de waterkwaliteit te verbeteren worden de wadi’s uitgevoerd met zand. De openbare wegen en fietspaden worden volledig verhard uitgevoerd en de wandelpaden met halfverharding. De beplanting in het openbaar groen zullen ingevuld worden met inheemse soorten die de ecologische structuren versterken. De bermen worden ingezaaid met grassoorten die aansluiten bij de ecologische uitgangspunten. Langs de hoofdontsluitingswegen komen een watergang (circa 10 meter breed) en wadi’s (circa 7,5 meter breed) ten behoeve van waterberging zoals is weergegeven in de themakaart water in Figuur 5-4. Het principe van de hoofdontsluitingsstructuur is weergegeven in Figuur 5-3.



Figuur 5-3 Principeprofiel hoofdontsluitingsstructuur (bron: Royal HaskoningDHV, 2024)



Figuur 5-4 Themakaart water (bron: Royal HaskoningDHV, 2024)

Duurzaamheid

Het bedrijventerrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Ook worden de bedrijven verplicht zonnepanelen op het dak aan te brengen. Het bedrijventerrein wordt gecertificeerd met het keurmerk BREEAM-NL Gebied op het niveau ‘Excellent’, het op één na hoogste niveau. BREEAM-NL is een methode om gebouwen en gebieden te beoordelen op het

gebied van duurzaamheid. Op basis van deze methode worden duurzaamheidsdoelstellingen verhoogd boven het wettelijk minimum. Hieruit volgen voor het gebied op onderdelen eisen:

- Gebruik van minimaal 80% hernieuwbare energie in het gebied.
- 40% of meer circulair materiaal gebruik in openbare ruimte.
- Materiaal in openbare ruimte wordt bepaald op basis van LCA voor tenminste van 60% van het volume.
- Al het hout (TPAC gecertificeerd) en minimaal 80% van het volume aan toe te passen materiaal dat toegepast wordt op openbaar terrein heeft een verantwoorde herkomst.
- Minimaal 1% van het plangebied wordt gebruikt voor voedselproductie middels een voedselbos in de randzone.
- Afvalstromen worden gescheiden.
- 20% of meer van de bestaande werken in het projectgebied wordt hergebruikt.
- Een FSI (floor space index) of V/T index (vloerterreinindex) van minimaal 1,3. Dit betekent dat voor delen van het plangebied meerlaagse bebouwing nodig is.

Om het niveau 'Excellent' te bereiken zullen onderdelen hoger dan deze eisen moeten scoren.

Gebouwen volgen circulaire principes en een Building Circularity Index (BCI) ambitie van 0,5. Het openbaar gebied minimaliseert materiaalgebruik. De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) wordt verplicht, met doelen van MPG < 0,6 voor industriefuncties en < 0,8 voor overige utiliteit. XL Businesspark 2 ambieert een CO_2-footprint binnen de normen van de Paris Proof-normering.

BREEAM Gebied-principes voor klimaatadaptatie zijn het uitgangspunt, zoals het beperken van opwarming, zorg voor een goede bodemgesteldheid waarmee het overstromingsrisico te beperken is. Klimaatadaptatie betreft verder zoveel mogelijk water vasthouden, infiltreren en bergen. Uitgangspunt is het realiseren van 150 mm waterberging van een bui die valt binnen een tijdsbestek van een uur. Er zijn watergangen, wadi's en overloopgebieden opgenomen in het plan, zowel in de hoofdstructuur op het terrein als in de randzone. Dit is voldoende om de 150 mm water te kunnen bergen. Ook worden voorwaarden meegegeven aan de toekomstige bedrijven om bergingsmogelijkheden te creëren op hun terreinen en daken. In overleg met het waterschap is besloten om het watersysteem aan te sluiten op het bestaande watersysteem aan de westkant van het plangebied. Een tweede aansluiting is mogelijk aan de zuidkant naar De Doorbraak mits de waterkwaliteit voldoende is voor dit natuurgebied. Een overzicht van de waterberging is weergegeven in de themakaart water in Figuur 5-4.

Ecologie

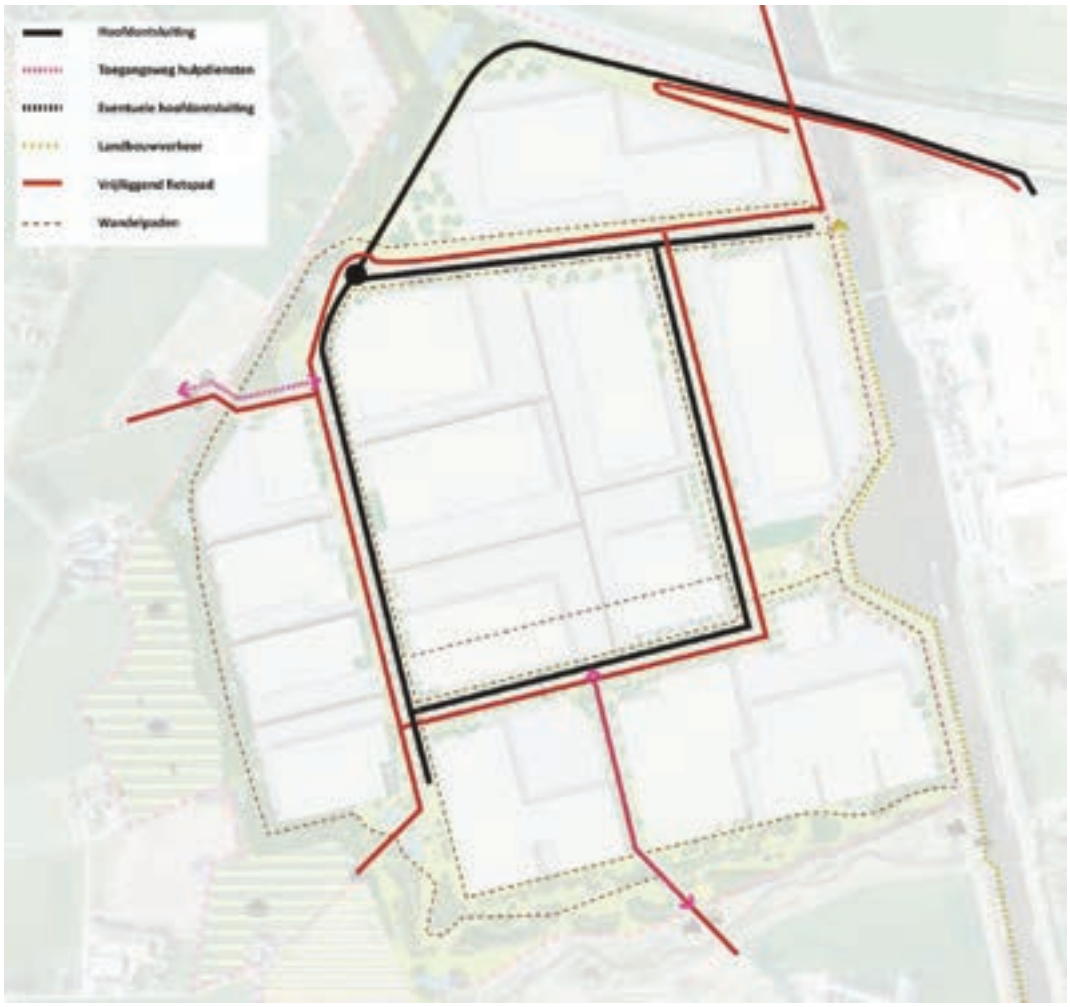
Maatregelen binnen het bedrijventerrein op het gebied van ecologie omvatten het benutten van ecologische kennis, verschillende ontwerpscenario's, natuurinclusief bouwen en betrokkenheid van bedrijven bij groene initiatieven. Voor de erven geldt dat een 10 meter brede zone met groene afscheiding komt tussen de kavelgrenzen en dat overal zicht is op groen. Elk gebouw draagt bij aan natuurinclusieve maatregelen, waarbij aan ten minste zes soorten per groep (flora 6x én fauna 6x) ruimte wordt gegeven. Het aantal soorten wordt gecoördineerd vanuit de gemeente, waarbij ieder perceel (eventueel buiten de kavelgrenzen) zorgt voor de 6V's per doelsoort. Om dit te borgen, wordt een lijst opgesteld voor de ondernemers/eigenaren, waaruit de keuze kan worden gemaakt welke soorten (minimaal) moeten worden opgenomen op het perceel. Hierbij zal een ecoloog betrokken worden. Methoden om dit te verankeren worden toegepast via de gronduitgifte dan wel het parkmanagement. De invulling op perceelniveau zal hoofdzakelijk bestaan uit nestvoorzieningen en groenstructuren voor kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.

5.1.2 Ontsluiting

Om het bedrijventerrein goed aan te sluiten op het landelijk verkeersnetwerk wordt een nieuwe aansluiting over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo) met XL Businesspark Twente gerealiseerd. Hiervoor moet een nieuwe brug gerealiseerd worden naast de bestaande brug van de A35. De brug wordt gedimensioneerd op het verwerken van vrachtverkeer in twee richtingen met daarnaast ruimte voor een vrijliggend fietspad in twee richtingen. De weg gaat voldoen aan de eisen voorkomend uit het landelijk beleid 'Duurzaam veilig'. Tussen de nieuwe brug en de bestaande brug van de A35 wordt minimaal 12 meter ruimte vrijgehouden voor de eventuele, toekomstige verbreding van de A35 van tweemaal twee rijbanen naar tweemaal drie rijbanen.

Een overzicht van de nieuwe ontsluiting en de ontsluiting op het bedrijventerrein is weergegeven in Figuur 5-5. De hoofdontsluiting krijgt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Om sluipverkeer te voorkomen zullen de wegen richting het zuiden en westen van het plangebied opgeheven worden. De verbinding voor langzaam verkeer blijft wel behouden eveneens blijft een zuidelijke en westelijke aansluiting bestaan voor het gebruik van veiligheidsdiensten. Binnen het plangebied en bij de weg over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo) zullen vrij liggende fietspaden worden geïntegreerd. Bij de oversteekplaatsen bij kruisingen zullen wachtplekken in het midden worden gerealiseerd en eventueel voorzien worden van snelheidsremmers voor autoverkeer.

Het landbouwverkeer kan via een aantal doorgangen het plangebied doorkruisen. De doorgangen zitten aan de zuidzijde van het plangebied in de Hoeselderdijk en de Zomerdijk. Aan de Westkant is een doorgang op de overgang van Iemenkampsweg naar Zomerdijk gepland en aan de noordzijde is er de doorgang van de infrastructuur van XL Businesspark 2 naar de Breesegge.



Figuur 5-5 Themakaart verkeer (bron: Royal HaskoningDHV, 2023)

Daarnaast zal een route planologisch worden vastgelegd langs het Twentekanaal. De route staat los van de infrastructuur van XL Businesspark 2 en zal worden vormgegeven als fietsstraat (auto-te-gast). De route kan gebruikt worden door

landbouwverkeer dat van noord naar zuid moet, maar is daarnaast bedoeld voor omwonenden van het plangebied. Op deze manier wordt omrijden voorkomen en blijven het ziekenhuis van Almelo, het winkelcentrum in Windmolenbroek en de kern van Wierden voor de omwonenden goed bereikbaar.

Het gebied is niet aangesloten op het openbaar vervoer. Om XL Businesspark 2 te bereiken vanaf de dichtstbijzijnde bushalte kost minimaal 35 tot 40 minuten lopen. Voor het bedrijvenpark wordt het opzetten van een shuttledienst onderzocht. Ook kan gebruik worden gemaakt van deelmobiliteit; hiervoor wordt ingezet op het gebruik van deelfietsen (OV-fiets) en deelauto's.

Voor voetgangers worden voetpaden aangelegd zodat binnen het gebied recreatief gewandeld kan worden. Het fietsverkeer wordt zo veel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerde verkeer afgewikkeld met behulp van vrijliggende fietspaden. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling verandert ook de functie van de Breesegge ten noorden van de projectlocatie. In de huidige situatie worden via dit wegvak het gemotoriseerde verkeer en fietsverkeer gemengd afgewikkeld. In de beoogde situatie wordt deze route afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer, maar blijft behouden als fietsroute. Ook huidige aansluitingen aan de zuidzijde en westzijde worden in de beoogde situatie afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer (met uitzondering van calamiteitenverkeer), maar blijven behouden als aanrijroutes voor fietsers.

5.1.3 Randzone

Voor een goede ruimtelijke inpassing wordt een randzone van minimaal 40 meter breed aangebracht. Op het gebied van landschappelijke inpassing zal naast de randzone ook gekeken worden naar maatregelen buiten het plangebied. De randzone komt aan de zijde van De Doorbraak (zuidzijde) en aan de zijde van de gemeente Wierden (westzijde). De randzone heeft meerdere doelen. Naast landschappelijke inpassing en bufferzone richting de omgeving biedt het ruimte voor waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna, en recreatief medegebruik. De zone wordt ingericht middels een toolbox om afhankelijk van de situatie de randzone in te vullen. Zo kan in het zuidelijk deel aangesloten worden bij de karakteristiek van De Doorbraak en aan de westzijde aansluiting gevonden worden met het kleinschalige cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap. De toolbox bestaat uit de volgende elementen:

- Zoveel mogelijk behoud bestaande bomen.
- Bos met goede mantelvegetatie en kruidenlaag, sortiment afhankelijk van de plek in de randzone.
- Singels.
- Houtwallen.
- Struweel.
- (Beplante) grondwal tot 2,50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2).
- Watergangen, vijvers en poelen.
- Wadi's en natuurlijke laagtes voor waterberging.
- Kruidenrijk grasland.

De randzone zal bestaan uit een mix tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi's en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels, struweel en grondwallen van 2,50 meter hoog. De randzone wordt gebruikt voor de compensatie-opgave op het gebied van ecologie, maar ook voor waterberging, het verkleinen van overlast voor de omgeving, landschappelijke inpassing en recreatief medegebruik.

5.1.4 Overig

Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Op veel plekken moet daarom het maaiveld verhoogd worden.

Als gevolg van de realisatie van het XL Businesspark 2, neemt de watervraag toe. Daarom worden nieuwe aansluitingen aangebracht. In het gebied is minimale capaciteit aan drinkwater beschikbaar. Dit is voldoende voor normaal gebruik door bedrijven. Deze capaciteit is niet voldoende voor een bluswatervoorziening of proceswater. Voor het bluswater wordt separaat een voorziening aangelegd uit oppervlaktewater. Grote waterverbruikers op het bedrijventerrein worden

afzonderlijk beoordeeld. Uitgangspunt is dat deze in de basis niet aangesloten worden. Het gebruik van grondwater wordt met de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt.

5.1.5 Aanleg

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, worden de bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing en (bedrijfs)woningen gesloopt. Voor de realisatie van het bedrijventerrein, infrastructuur en de blauwgroene buffer zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden voor de realisatie van de bedrijven en de weg over het Twentekanaal (zijtak Almelo). Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit wordt bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader geconcretiseerd.

Tijdens de aanlegfase zullen ook graafwerkzaamheden plaatsvinden. De vrijkomende grond zal binnen het plangebied gebruikt worden ten behoeve van de landschapzone (grondwal) of ophogen van het maaiveld van de bedrijfspercelen en/of wegen. Er wordt geen grond afgevoerd. Voor het planvoornemen is een grondbalans opgesteld door de gemeente Almelo, hieruit blijkt dat circa 456.000 m^3 zand aangeleverd moet worden voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling (bedrijventerrein, ontsluiting en randzone).

Fasering

De aanleg wordt uitgevoerd in drie fases:

- De eerste fase bestaat uit de bouw van de brug inclusief taluds en de realisatie van de blauwgroene buffer aan de zuid- en westzijde van het gebied.
- In de tweede fase zal het grootste gedeelte van het bedrijventerrein gerealiseerd worden, behalve de meest zuidelijke percelen aan de zijde van De Doorbraak.
- In de derde fase zullen de laatste percelen aan de zijde van De Doorbraak worden gerealiseerd.

5.2 Alternatieven, varianten en scenario's

Een vast onderdeel van mer-studies is het alternatievenonderzoek: in hoeverre zijn naast of binnen het planvoornemen reële alternatieven of varianten mogelijk met mogelijk andere milieueffecten? In het voortraject zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd, met name ten aanzien van de locatieonderbouwing. Een scenario wordt in mer-procedure gebruikt voor ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op (de milieueffecten van) het voornemen, maar die buiten de invloedsfeer van de initiatiefnemer en/of het bevoegd gezag liggen.

Daarnaast is het voor alternatieven van belang dat deze realistisch en uitvoerbaar zijn. Dit betekent dat een alternatief zowel juridisch (grondeigendom, jurisdictie) als technisch en financieel uitvoerbaar moet zijn en moet voldoen aan de doelstelling van de initiatiefnemer (doelbereik).

5.2.1 Niet onderzochte alternatieven

Locatiealternatieven

In het locatieonderzoek bij de NRD zijn mogelijke alternatieve locaties bepaald op grond van onder andere milieuoverwegingen, zie hiervoor paragraaf 4.2. Ook zijn hierbij de (verschillen in) potentiële milieueffecten van de ontwikkeling van een bedrijventerrein beoordeeld en vergeleken. Op advies van de Commissie mer is in dit MER beoordeeld of de aan de locatieonderzoeken ten grondslag liggende voorwaarden en eisen voldoende onderbouwd zijn. Ook is de locatieonderbouwing aangevuld, zie Bijlage 3. Dit heeft niet tot een andere conclusie geleid ten aanzien van de meest geschikte locaties. Hiermee is de milieu-informatie voor de locatieonderbouwing volledig genoeg voor een onderbouwde keuze.

Omdat de milieueffecten een (grote) rol hebben gespeeld bij de locatiekeuze is in dit MER geen onderzoek meer nodig naar locatiealternatieven.

Ontsluiting

Voor de locatie van XL Businesspark 2 is de huidige ontsluiting van het plangebied niet toereikend voor een bedrijventerrein. In het voortraject is onderzoek gedaan door Keypoint Consultancy naar 8 verschillende ontsluitingsvarianten zoals beschreven in de Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 in Bijlage 4). Op basis van een Multi Criteria Analyse (MCA) zijn hiervan drie varianten geselecteerd die geschikt zijn als ontsluitingsmogelijkheid. Binnen de MCA zijn verschillende omgevingsaspecten meegenomen waaronder verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, geluidhinder, luchtkwaliteit in de omgeving, hinder voor soorten en externe veiligheid. Bij alle drie de varianten uit de MCA is het noodzakelijk om een brug te maken over het Twentekanaal (zijtak Almelo). Op basis van een financiële analyse en een eerste verkeerstechnische uitwerking heeft de gemeente Almelo gekozen voor een variant waarbij de brug over het Twentekanaal (zijtak Almelo) als primaire ontsluiting wordt gebruikt. Omdat bij de MCA milieueffecten een grote rol hebben gespeeld, is in dit MER geen nader onderzoek meer nodig naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.
Voor het landbouwverkeer heeft een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal (zijtak Almelo) die aantakt op de Breesegge de voorkeur. Daarmee verplaatst het landbouwverkeer zich niet over het XL Businesspark 2 en wordt voorkomen dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute. Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zouden wijzigingen aan de indeling van de projectlocatie vereisen. De voorgestelde landbouwroute is het best haalbaar en integraal afgestemd. In dit MER vindt daarom geen nader onderzoek meer plaats naar alternatieven.

Kade- of havenfaciliteiten

Multimodaliteit is voor veel bedrijven van belang. Met de bestaande laad- en loskade op XL Businesspark Twente heeft het beoogde bedrijventerrein al een goede verbinding over het water op korte afstand. Een eigen haven is dan ook niet noodzakelijk, maar kan wel meerwaarde hebben voor het beoogde bedrijventerrein. Uit overleg met Rijkswaterstaat blijkt dat een kade langs het Twentekanaal (zijtak Almelo) op XL Businesspark 2 niet mogelijk is op basis van de richtlijnen van Rijkswaterstaat, hiermee zou de recent gerealiseerde draaikom een deel van haar functie verliezen. Een insteekhaven zou wel mogelijk zijn, maar dit vergt een (te) groot ruimtebeslag en brengt hoge kosten met zich mee, waarmee het plan niet meer financieel haalbaar is. Een insteekhaven of kade is daarmee geen haalbare variant en wordt dan ook niet verder onderzocht in het MER.

Uit te geven bedrijfsoppervlakte

De planlocatie wordt, zoals eerder geschreven, begrensd door de A35, het Twentekanaal, de gemeentegrens met Wierden en De Doorbraak in het zuiden. De gemeenteraad heeft in november 2022 aangegeven dat de zuidpunt van plangebied buiten plannen moet worden gelaten. Dat betekent dat het plangebied beperkt is tot 132 hectare bruto. Om grip te krijgen op mogelijke uitgifteprijs is door de Stec Groep een Grondprijsadvies (mei 2024) opgesteld. Door hen wordt geadviseerd om een grondprijs aan te houden van € 220 tot € 260 per vierkante meter afhankelijk van het type vastgoed. Dit is relatief hoog voor gronden op bedrijventerreinen in deze regio. Op basis van exploitatieberekening van de kosten (zie Bijlage 4 - kadernota) is bij een uitgifte van 75 hectare een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk bij een grondprijs van ongeveer € 225. Indien het netto uitgeefbaar gebied kleiner wordt dan 75 hectare, komt een kostenneutrale ontwikkeling onder druk te staan. Wat daarbij meespeelt is dat de start van de ontwikkeling zeer kostenintensief is, omdat voorafgaand aan de feitelijke ontwikkeling de noordrand van het plangebied moet worden verworven, maar daarin een groot grondverzetsbedrijf, en bovendien de brug moet worden gerealiseerd.

Het uitgeven van meer bedrijfskavels betekent dat dit ten koste zal gaan van de blauwgroene strook en de landschappelijke inpassing. Vanuit de afspraken voor de landschappelijke inpassing, natuur- en watercompensatie wordt dit niet als een haalbaar alternatief gezien. Een alternatief met meer uitgeefbare ruimte en een vergelijkbare blauwgroene zone, zou leiden tot een groter plangebied: dit is vanwege de ligging tussen de A35, het kanaal, de Doorbraak en de gemeentegrens niet mogelijk. Daarom gaat het MER uit van minimaal én maximaal 75 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein en zijn alternatieven hiervoor niet realistisch uitvoerbaar.

Inrichtingsalternatieven

De alternatieven die wel in het MER onderzocht worden, hebben vooral betrekking op de programmering en betreffen vooral de typologie van de bedrijven. Andere keuzes ten aanzien van optimalisaties voor bijvoorbeeld interne routering, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en versterking van de biodiversiteit volgen uit de sectorale onderzoeken en

zullen samen met de beoordeling van het planvoornemen en de alternatieven worden meegenomen in een voorkeursalternatief.

Een door omwonenden voorgestelde alternatieve invulling is een 6 meter hoge wal om het bedrijventerrein af te schermen. Deze is nader geanalyseerd. Nadelen van een hoge wal zijn dat deze (met de huidige lange droge perioden) waarschijnlijk niet blijvend groen zal zijn. Een hoge wal leidt daarnaast tot een brede 'voet'. De wal neemt veel ruimte in, waardoor er (te) weinig ruimte overblijft voor andere functies. Na deze analyse is gekozen voor een opzet waarbij niet een scherpe scheiding met de omgeving door een wal wordt gemaakt, maar een meer integrale opzet is gekozen waarbij in de brede landschappelijke zone rondom het bedrijventerrein een divers programma kan (en moet) worden ondergebracht. In de brede landschappelijk zone kan ruimte worden geboden aan natuurcompensatie, waterberging, groen en extensieve recreatie. Hiervoor is een 'Toolbox (zie ook elders in de MER)' ontwikkeld waarin de verschillende instrumenten zijn opgenomen waarmee op iedere plek maatwerk kan worden geboden. Met de landschappelijke zone wordt het bedrijventerrein met het landschap verweven en niet afgescheiden.
In de zone is wel ruimte voor een wal, maar de hoogte wordt begrensd op 2,5 meter. Met de lage wal wordt lichthinder van verkeer en van de begane grond van gebouwen naar de omgeving vermeden. Deze lage wal is integraal onderdeel van de groenzone en neemt een beperkte ruimte in, zodat er voldoende ruimte overblijft voor de andere opgaven, zoals natuurcompensatie, waterberging, groen en extensieve recreatie.
De Commissie mer stelt in het richtlijnenadvies: '*Voor water, natuur en landschap gaat de NRD uit van één pakket aan inpassingsmaatregelen dat aan het voorkeursalternatief kan worden toegevoegd. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de hiërarchie in het landschap en de sturende processen die daar werkzaam zijn of hersteld kunnen worden. Daarom adviseert de Commissie mer om een alternatief te ontwikkelen dat maximaal inzet op groen en blauw en het versterken van het water- en natuursysteem. Neem daarbij het hydrologisch systeem en de landschapsopbouw als vertrekpunt. Probeer daarmee nieuwe landschappelijke kwaliteiten toe te voegen en de stikstofsituatie gunstig te beïnvloeden.'*

De planvorming voor de locatie is ontwerpend onderzoekend benaderd[15]. In de verschillende fases van ontwikkeling zijn op verschillende schaalniveaus alternatieven integraal afgewogen. Daarbij zijn landschap en erfgoed, bodem en water, én natuur medebepalend geweest. De archeologische waarden in het gebied bieden weinig houvast als ontwerpuitgangspunt omdat die diffuus en breed verspreid zijn. Uiteindelijk is, na een nadere analyse, gekozen voor een model waar efficiëntie voor het middengebied voorop staat. Een efficiënte verkaveling biedt meer ruimte voor het invullen van de groene zones (c.q. structuren) voor natuurcompensatie, waterberging en extensieve recreatie. Daarnaast wordt het makkelijker om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Ook daarvoor is meer ruimte binnen het gegeven kader. Zodoende kan met het planvoornemen aan alle doelstellingen van het richtlijnenadvies worden voldaan. Daarom is geen nieuw alternatief ontwikkeld. De uitgebreide onderbouwing hiervan is opgenomen in 21.2Bijlage 7.

5.2.2 Drie alternatieven typologie

Het bedrijventerrein moet ruimte geven aan grootschalige door technologie gedreven maakindustrie en aan grootschalige regionaal gebonden c.q. ondersteunende logistiek waarbij minimaal 75% van de uitgeefbare gronden gereserveerd wordt voor de maakindustrie en maximaal 25% voor logistiek. Een verschuiving in de verhouding ten gunste van maakindustrie is mogelijk, maar andersom niet. De verhouding is een doelbewuste beleidskeuze. Met de ontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt de ambitie van de regio een groene technologische topregio te zijn ondersteund. Met XL Businesspark 2 wordt, met de keuze voor dit profiel, bestaande werkgelegenheid behouden, worden nieuwe banen (3.000 direct - 5.000 direct en indirect) geschapen en wordt ook voorkomen dat hoogwaardige werkgelegenheid uit Twente verdwijnt. Door in te zetten op hoogwaardige werkgelegenheid in maakindustrie wordt de sociaaleconomische structuur versterkt door bij te dragen aan een evenwichtiger en stabielere arbeidsmarkt, die beter in de pas loopt met het landelijk beeld.

Vanuit emissies van bedrijven (geluid, geur en luchtkwaliteit) kunnen de emissies anders zijn bij andere typologieën bedrijven. Hiertoe zijn drie verschillende alternatieven ten aanzien van typologie voorgesteld. Ten behoeve van het onderzoek

[15] Zie bijlage 4: Gemeente Almelo (augustus, 2024), Memo varianten landschappelijke randzone

naar de ‘hoeken van het speelveld’ wordt hiermee zowel wat betreft verkeer als vanwege industriële emissies onderzocht wat de maximale draagkracht van het plangebied is.

Zware industrie

Binnen de maakindustrie bestaan ook zware industrieën die bij het planvoornemen uitgesloten worden. In dit alternatief wordt onderzocht wat de effecten zijn van het toestaan van zware industrieën. Hiervoor wordt gekeken naar de maximale toelaatbare milieuruimte met het toepassen van inwaarts zoneren zonder het gebruik van een geluidzone (GPP’s). Verder wordt gekeken wat dit voor gevolgen heeft op de verkeersgeneratie en de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

100% logistiek

In dit alternatief wordt onderzocht wat de gevolgen zijn als het merendeel van het terrein met logistieke bedrijven wordt ingevuld, waarbij met name verkeersgerelateerde aspecten een rol zullen spelen. Daarom wordt in dit alternatief onderzocht wat de effecten zijn bij een invulling met 100% logistieke bedrijven.

Innovatie en onderzoek

Binnen de technologie gedreven maakindustrie komen ook bedrijven voor gericht op innovatie en onderzoek. Deze bedrijven zijn meer gericht op kennis en hebben een grotere vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte. Een grotere bouwhoogte kan per perceel meer bedrijfsvloeroppervlakte leveren aan deze bedrijven. In dit alternatief wordt onderzocht wat de gevolgen zijn als ingezet wordt op deze bedrijven en binnen het bedrijventerrein een grotere bouwhoogte wordt toegestaan, wat resulteert in plaatselijk een grote personendichtheid, meer bedrijfsvloeroppervlak en een andere landschappelijke inpassing met mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bij een toepassing van groene muren. Voor de maximale bouwhoogte wordt voor dit alternatief onderzocht wat gebeurt bij een hogere maximale bouwhoogtes dan voor het planvoornemen in Figuur 5-2. Het plan is nog niet concreet uitgewerkt, maar de bouwhoogtes zullen variëren van maximaal 18 meter aan de buitenranden in plaats van 15 meter en maximaal 30 meter in het noorden in plaats van 18 meter en maximaal 30 meter aan oostelijke kant. Boven de 30 meter is niet mogelijk vanwege de ligging in een laagvliegroute van defensie.

5.2.3 Scenario aansluiting

De beschikbaarheid van ruimte op het elektriciteit- of drinkwaternet is geen variabele waar de planontwikkeling direct invloed op heeft, maar die wel invloed kan hebben op de mogelijkheden van de ontwikkeling. Om die reden wordt in een scenariostudie onderzocht wat de kans is op beperkingen vanuit deze aspecten en welke gevolgen dat mogelijk heeft, zowel voor de planontwikkelingen (aantal en type bedrijven) als voor de daarmee samenhangende effecten (verkeer, geluid, lucht et cetera). Dit wordt alleen uitgewerkt bij de omgevingsaspecten waarop dit een belangrijk effect heeft, te weten:

- Geluid (hoofdstuk 0).
- Luchtkwaliteit (hoofdstuk 9).
- Omgevingsveiligheid (hoofdstuk 11).
- Ecologie; stikstof (hoofdstuk 13).
- Water (hoofdstuk 15).
- Klimaatadaptatie, energie en duurzaamheid (hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

6. ONDERZOEKSOPZET

6.1 Plangebied en studiegebied

Plangebied

In een planMER moeten de maximale planmogelijkheden worden onderzocht. Het doel van het project XL Businesspark 2 is om in totaal 75 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren waarvan ten minste 75% uit de door technologie gedreven maakindustrie komt en maximaal 25% regionaal ondersteunende logistiek. Onderdeel van het plan is een brug over het Twentekanaal (zijtak Almelo) en een minimaal 40 meter brede randzone aan de zuid- en westzijde van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein, de brug en de randzone vormen het plangebied. Het plangebied is weergegeven in Figuur 6-1 Plangebied XL Businesspark 2



Figuur 6-1 Plangebied XL Businesspark 2

Studiegebied

De effecten van de voorgenomen activiteit kunnen verder reiken dan de grenzen van het plangebied. In het MER wordt daarmee rekening gehouden. De omvang van het studiegebied moet zodanig groot zijn dat alle relevante effecten binnen het onderzoekgebied vallen. Het studiegebied kan dus per onderwerp en effect verschillen, afhankelijk van het bereik van de effecten. Het MER licht dit nader toe per onderwerp.

6.2 Beoordeling milieuaspecten

Tabel 6-1 toont het beoordelingskader voor het milieueffectrapport. Het beoordelingskader is opgebouwd uit milieuaspecten en de criteria die beschrijven waaraan een aspect getoetst wordt. Deze tabel vormt de basis voor de uitwerking in de volgende hoofstukken.

Tabel 6-1 Te onderzoeken Milieuaspecten

Thema's en aspecten	Te beschrijven effecten (criteria)	Werkwijze
Verkeer en vervoer	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	kwantitatief
	Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV	kwalitatief op basis van directheid routes, barrièrewerking en afstand tot haltes/station
	Verkeersveiligheid	kwalitatief
Leefomgevingskwaliteit		
Verkeerslawaai	Geluidbelasting en aantal geluidbelaste woningen	kwantitatief op basis van modelberekeningen
Industrielawaai	Geluidbelasting binnen zone/op woningen	kwantitatief op basis van modelberekeningen
Geurhinder	Geurhinder bij bestaande woningen	kwalitatief
Luchtkwaliteit	Concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$	kwantitatief
	Emissie van bedrijven	kwalitatief kencijfers bedrijfssectoren (CBS)
Externe veiligheid	Toename risico's	kwalitatief binnen invloedsgebieden
Lichthinder	Lichthinder bij bestaande woningen	kwalitatief
Windhinder	Windhinder en -gevaar richting omgeving	kwalitatief (absolute beoordeling)
Gezondheid	Gecumuleerde effect bovenstaande plus factoren gezondheidsbevordering	kwalitatief
Bodem	Bodemopbouw	kwantitatief
	Bodemkwaliteit	kwalitatief
	Grondbalans	kwantitatief
Water	Grondwaterkwantiteit en -kwaliteit	kwantitatief en kwalitatief
	Oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit, waterberging	kwantitatief en kwalitatief
	Waterketen, riolering, afkoppelen	kwantitatief en kwalitatief
Landschap	Invloed op landschapsstructuur	kwalitatief
Archeologie	Aantasting archeologische waarden	kwalitatief
Natuur	Gebiedsbescherming	kwalitatief
		kwantitatief onderzoek stikstofdepositie
	Soortenbescherming	kwantitatief op basis van veldonderzoek en nader onderzoek
Duurzaamheid	Energietransitie (energiebehoefte en -potentieel, aandeel duurzame energie, voldoende transportcapaciteit)	kwalitatief
	Circulair bouwen en ondernemen	kwalitatief
	Klimaatadaptatie	kwalitatief

6.3 Wijze van beoordelen

Het MER beschrijft en beoordeelt de milieueffecten. Dit wordt voor beide alternatieven integraal gedaan en resulteert in een score per criterium. Dit oordeel kan variëren van sterk negatief tot en met sterk positief. Onderstaande algemene beoordelingsschaal toont de vijf beoordelingsklassen die het MER hanteert. Het achtergrondrapport specificeert per thema wanneer een bepaalde beoordeling (score) toegekend wordt. In de volgende hoofdstukken wordt per milieuthema ingegaan op de criteria en onderzoeksmethodiek, waarbij zal worden aangegeven hoe de effecten worden beoordeeld op basis van een 5-punts ordinale schaal, zie Tabel 6-2.

Tabel 6-2 5-puntsschaal voor beoordelingscriteria met kleurcodering

Score	Beoordeling van het effect ten opzichte van de referentie 2040
+	Positief
0/+	Licht positief
0	Neutraal: er is geen belangrijk positief of negatief effect te verwachten
-/0	Licht negatief
-	Negatief

7. VERKEER

7.1 Toetsingskader

7.1.1 Wet- en regelgeving beleid

De Omgevingswet en het Bkl bevatten geen specifieke instructieregels op het vlak van verkeer en parkeren. Wel dienen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de mobiliteitskeuzes en -strategie onderbouwd te worden en afgestemd op de doelgroepen, de kenmerken van de locatie en de te verwachten effecten. Ook dient te worden aangetoond dat het extra verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld. Verder zijn verkeerscijfers en routes van belang voor de onderwerpen die wel expliciet geregeld zijn en onderzocht moeten worden, zoals geluid en luchtkwaliteit.

Bij verkeersaspecten wordt ook rekening gehouden met bestaand beleid zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het MER.

7.1.2 Onderzoeksmethodiek

In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare basisgegevens en studies ingegaan op de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied van de volgende modaliteiten: gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Ook wordt de verkeersveiligheidssituatie beoordeeld. De mogelijke effecten van het omgevingsplan worden op hoofdlijnen beschreven.

Studiegebied

Voor het studiegebied wordt aangesloten bij de achterliggende onderzoeken[16][17], waarin is gekeken naar de verkeerskundige effecten op het omliggende wegennet tot aan het kruispunt Henriëtte Roland Holstlaan – Weezebeeksingel en tot aan de aansluiting op de A35.

7.1.3 Beoordelingskader

De ontsluiting en de bereikbaarheid worden voor alle modaliteiten beoordeeld door de verwachte verkeersintensiteiten op de verschillende wegen voor de referentiesituatie, het planvoornemen en de alternatieven te vergelijken met wat de wegen op basis van de inrichtingskenmerken aan verkeer zouden moeten kunnen verwerken zonder dat dit leidt tot knelpunten. De beoordeling is op kwalitatieve basis uitgevoerd. De verkeersveiligheid is beoordeeld door de functie, weginrichting en gebruik van de weg in samenhang met elkaar te beoordelen. Deze methodiek wordt ook gebruikt in de methodiek van Duurzaam Veilig. In de volgende tabellen zijn de beoordelingscriteria aangegeven.

Tabel 7-1 Beoordelingscriteria langzaam verkeer

Score	Beoordeling van het effect
+	Verbetering bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het gebied voor voetgangers en fietsers, lopen en fietsen wordt gestimuleerd
0/+	Beperkte verbetering bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het gebied voor voetgangers en fietsers, lichte verbetering aantrekkelijkheid lopen en fietsen
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Beperkte verslechtering van bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers, aantrekkelijkheid lopen en fietsen wordt licht verslechterd
-	Verslechtering van bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers, afname in aantrekkelijkheid lopen en fietsen

Tabel 7-2 Beoordelingscriteria OV/deelmobiliteit

Score	Beoordeling van het effect

[16] Keypoint Consultancy (z.d.), Samenvatting verkeersonderzoeken XL-2. Zie bijlage 9b.

[17] SWECO (september 2023), Rapportage Verkeersstudie H.R. Holstlaan Almelo. Zie bijlage 9a.

+	Verbetering openbaar vervoersysteem (routes, haltes en frequentie), gebruik van deelmobiliteit, verbetering bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied
0/+	Beperkte verbetering openbaar vervoersysteem, beschikbaarheid van deelmobiliteit, verbetering doorwaadbaarheid van het gebied
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Beperkte versobering openbaar vervoersysteem, verslechtering doorwaadbaarheid van het gebied
-	Verslechtering openbaar vervoersysteem (routes, haltes en frequentie), verslechtering bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied

Tabel 7-3 Beoordelingscriteria bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

Score	Beoordeling van het effect
+	Afname verkeersstromen rondom het plangebied en verbetering verkeersafwikkeling
0/+	Beperkte afname van verkeerstromen rondom het plangebied, lichte verbetering verkeersafwikkeling
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Beperkte toename van verkeerstromen rondom het plangebied, lichte verslechtering verkeersafwikkeling
-	Toename verkeersstromen rondom het plangebied en verslechtering verkeersafwikkeling

Tabel 7-4 Beoordelingscriteria verkeersveiligheid

Score	Beoordeling van het effect
+	Gebiedsbrede verbetering inrichting[18] en oversteekbaarheid hoofdinfrastructuur en er wordt overal voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
0/+	Lokale/geringe verbetering inrichting en oversteekbaarheid hoofdinfrastructuur of er wordt overal voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Lokale verslechtering van de inrichting en oversteekbaarheid van hoofdinfrastructuur of er wordt op één weg niet voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
-	Gebiedsbrede verslechtering van de inrichting en oversteekbaarheid van hoofdinfrastructuur of er wordt op meerdere wegen niet voldaan aan grenswaarden Duurzaam Veilig

7.2 Referentiesituatie

7.2.1 Langzaam verkeer

De bestaande wegen binnen het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Op deze wegen zijn geen aparte voorzieningen aanwezig voor fietsers of voetgangers. Aan de overzijde van het Twentekanaal is op het XL Businesspark Twente aan één zijde van de rijbaan een vrijliggend tweerichtingsfietspad aanwezig. Dit fietspad leidt in oostelijke richting naar een onderdoorgang van de A35 en vanaf daar in noordelijke richting naar Twentepoort West en verder naar de bebouwde kom van Almelo. Daarnaast leiden de fietspaden binnen XL Businesspark Twente verder in oostelijke richting naar de carpoolplaats Almelo-Zuid. Voor voetgangers zijn er enkel binnen XL Businesspark aan één zijde van de rijbaan vrijliggende voetpaden aanwezig, welke tevens in oostelijke richting leiden naar de carpoolplaats.

7.2.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Het plangebied is niet verbonden met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde openbaar vervoershaltes zijn gelegen op 30 tot 40 minuten lopen vanaf het projectgebied aan de Pastoor Ossestraat. Vanaf deze halte kan gebruik worden gemaakt

[18] Een veilige inrichting van de weg draagt zorg voor een vermindering van conflictpunten tussen verschillende verkeersstromen en dan met name tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer.

van buslijn 98, tussen Almelo en Neede via Delden. Tussen Almelo en Delden heeft buslijn 98 een frequentie van 30 minuten. Enkel gedurende de spitsperiode rijdt om het uur een bus door naar Neede.

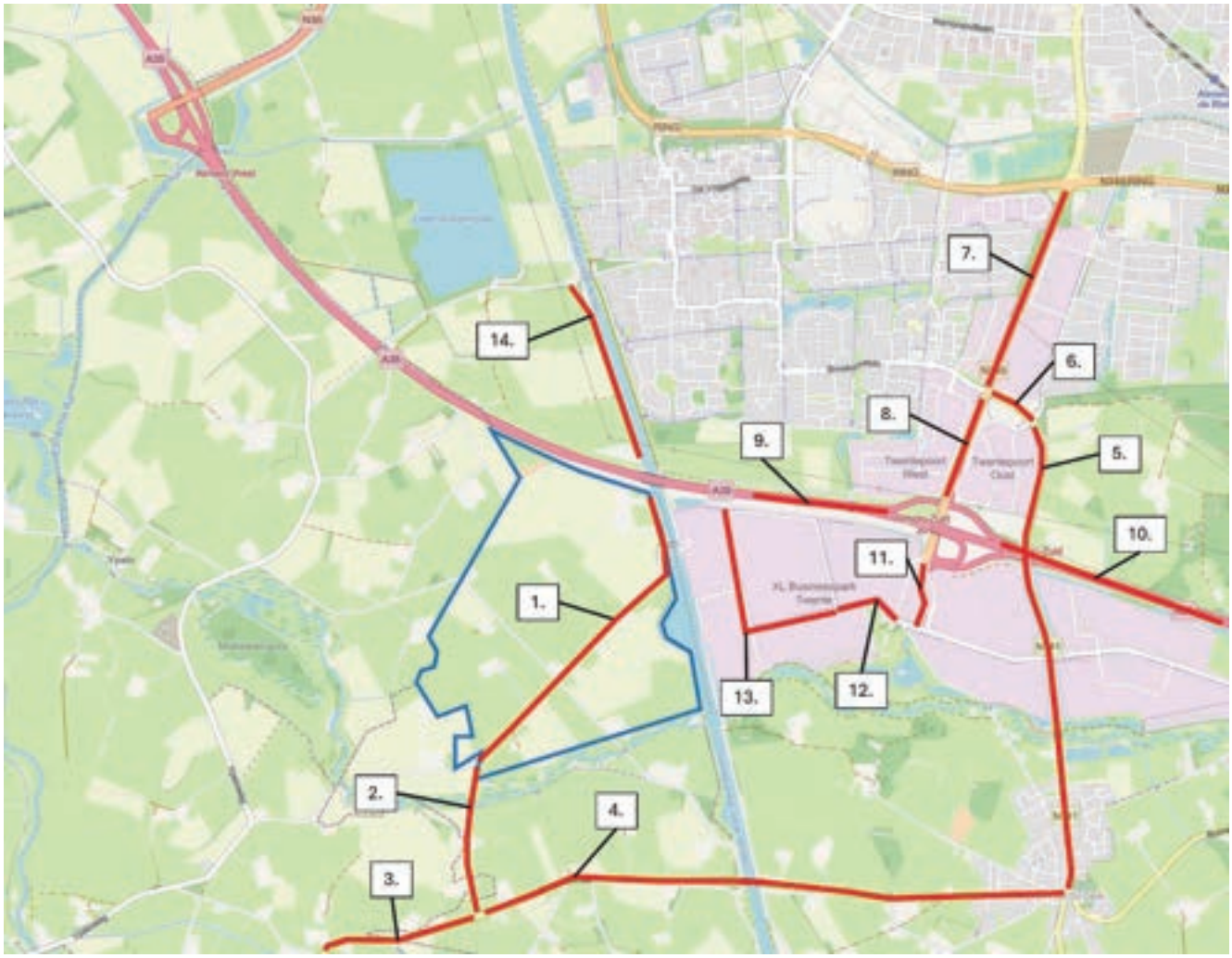
In de referentiesituatie zijn er geen vormen van deelmobiliteit aanwezig binnen het plangebied. Ook op het naastgelegen XL Businesspark Twente worden er geen vormen van deelmobiliteit aangeboden.

7.2.3 Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied is gelegen ten westen van het Twentekanaal. Alhoewel ten hoogte van het projectgebied het Twentekanaal wordt overbrugd via de Hoeselderbrug, is er in de huidige situatie geen directe aansluiting op de verkeersstructuur van XL Businesspark Twente. In zuidelijke richting wordt het projectgebied ontsloten via de Hoeselderdijk naar de Entersestraat. De Entersestraat leidt in oostelijke richting naar de kern Bornerbroek, vanaf waar de Pastoor Ossestraat in noordelijke richting leidt naar de Henriëtte Roland Holstlaan binnen de bebouwde kom van Almelo. Vervolgens leidt de Henriëtte Roland Holstlaan in zuidelijke richting naar de aansluiting op de A35. In noordelijke richting leidt de Breesegge naar de Leemslagenweg en loopt vervolgens via de Buitenhaven Westzijde verder in noordelijke richting naar de N36. De Leemslagenweg leidt in oostelijke richting naar de bebouwde kom van Almelo.

Intensiteiten gemotoriseerd verkeer

Op basis van plots uit het Regionaal Verkeersmodel Overijssel (RVMO versie 1.1) zijn de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen bepaald voor de autonome situatie exclusief planontwikkeling in het prognosejaar 2040. In Figuur 7-1 is een overzicht opgesteld van de relevante omliggende wegen en in de tabel zijn de verkeersintensiteiten per wegvak weergegeven.



Figuur 7-1 Overzicht wegvakken

Tabel 7-5 Overzicht wegvakken

Sectie	Wegvak	Tussen	Intensiteit prognosejaar 2040 (mvt/etmaal)
1	Hoeselderdijk	Keursweg en Breesegge	5.860
2	Hoeselderdijk	Keursweg en Entersestraat	5.120
3	Entersestraat	Entelerweg en Hoeselderdijk	6.390
4	Entersestraat	Hoeselderdijk en Pastoor Os-sestraat	4.260
5	Pastoor Ossestraat	Bornerbroeksestraat en En-tersestraat	11.410
6	Kleine Bunder	Henriëtte Roland Holstlaan en Bornerbroeksestraat	13.550
7	Henriëtte Roland Holstlaan	Kleine Bunder en Am-bachtstraat	39.210
8	Henriëtte Roland Holstlaan	Newton en Kleine Bunder	36.920
9	A35	Ten westen van N349	50.810
10	A35	Ten oosten van N349	70.580
11	Henriëtte Roland Holstlaan	Newton en Columbus	4.940
12	Columbus	Henriëtte Roland Holstlaan en XL Businesspark	4.940
13	Columbus	Binnen XL Businesspark	2.450
14	Breesegge	Hoeselderdijk en Leemsla-genweg	5.610

Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling in de referentiesituatie is een verkeersonderzoek uitgevoerd door SWECO[19]. Binnen dit onderzoek zijn vier kruispunten benoemd die relevant zijn om te beoordelen, namelijk:

1. H.R. Holstlaan - Nijreessingel - Weezebeeksingel,
2. H.R. Holstlaan - Ambachtsstraat.
3. H.R. Holstlaan - Kleine Bunder - Broekerheide.
4. Noordelijke aansluiting A35.

Met behulp van kruispuntberekeningen en micro-simulaties is per kruispunt de verkeersdoorstroming beoordeeld, inclusief de effecten van potentiële maatregelen ter verbetering van de doorstroming. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie enkel de verkeersdoorstroming op het kruispunt H.R. Holstlaan - Kleine Bunder- Broekerheide niet volledig wordt gewaarborgd. Dit leidt potentieel tot terugslag op de A35. Voor het oplossen van dit knelpunt worden voor de referentiesituatie al maatregelen genomen in de vorm van de realisatie van een fietstunnel onder het kruispunt. Met behulp van deze maatregel wordt de verkeersdoorstroming op het kruispunt gewaarborgd. Voor de overige kruispunten wordt geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling in de referentiesituatie gewaarborgd blijft.

7.2.4 Landbouwverkeer

Wegens de ligging van het plangebied in het landelijk gebied is er sprake van meerdere agrarische activiteiten in de omgeving. Als gevolg daarvan is er sprake van landbouwverkeer dat via de wegen binnen het plangebied wordt ontsloten. Naast de agrarische percelen binnen het plangebied wordt er ook landbouwverkeer gegenereerd door de percelen ten westen en ten zuiden van het gebied. Dit landbouwverkeer rijdt via de Iemenkampsweg aan de westzijde en de

[19], SWECO (september 2023), Rapportage Verkeersstudie H.R. Holstlaan Almelo. Zie bijlage 9a

Hoeselderdijk/Zomerdijk aan de zuidzijde het plangebied binnen, om vervolgens via de Breesegge in noordelijke richting door te rijden naar de Leemslagenweg.

7.2.5 Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid van het autonetwerk in de referentiesituatie is in het verleden al beoordeeld in het 'Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2' van Keypoint uit februari 2023. Uit dit rapport komt naar voren dat de wegen binnen het plangebied in de huidige situatie smal zijn ingericht en ongeschikt zijn voor het opvangen van de beoogde verkeerstoename vanuit XL Businesspark 2. Daarnaast is de verkeersveiligheid van de huidige wegenstructuur een aandachtspunt, in verband met de aanwezigheid van relatief veel fietsverkeer op een aantal wegen binnen het gebied waarvan veel scholieren. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten in de bestaande situatie een aandachtspunt is.

In de beoogde situatie zal XL Businesspark 2 worden aangesloten op de bestaande wegenstructuur van XL Businesspark Twente en worden ontsloten via de Columbus en de Henriëtte Roland Holstlaan naar de aansluiting op de A35. Beide wegen zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/u. Voor beide wegen wordt geconcludeerd dat de capaciteit ruim voldoende is voor het verwerken van het autonome verkeer in de referentiesituatie en dat in verband met de aanwezigheid van vrijliggende tweerichtings fietspaden ook het langzaam verkeer verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

Opkomsttijd[20]

Het is (nog) niet mogelijk om binnen de referentie-opkomsttijd het gebied te bereiken. In de nieuwe situatie wordt XL Bunesspark 2 zonder belemmeringen toegankelijk voor de Veiligheidsregio via de nieuwe brug. Daarnaast wordt de planlocatie bereikbaar via de Hoeselderdijk, Breesegge, Zomerdijk. Voor deze vier toegangen geldt dat deze worden afgesloten met een paal die met een transponder door de Veiligheidsregio kan worden bediend. Echter, deze routes maken niet dat de referentie-opkomsttijd gehaald wordt zonder aanvullende maatregelen te nemen. Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort.

Door de aanleg van de calamiteitenafslag wordt de opkomsttijd sterk verbeterd, maar de referentieopkomsttijd wordt nog niet geheel gehaald. De afwijking van de referentieopkomsttijd valt wel ruim binnen de bandbreedte van 3 minuten die wordt gehanteerd. In nader overleg met de Veiligheidsregio zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Planologisch gezien is de realisatie van deze calamiteitenafslag al mogelijk[21]. De afslag valt buiten de scope (plangrens) van de MER en het omgevingsplan. De mogelijkheid van de aanleg van de afslag wordt geborgd in een bestuursovereenkomst met RWS (Rijkswaterstaat).

7.3 Alternatief Planvoornemen

Het Alternatief planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 132 hectare, waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar terrein. De beoogde bedrijvigheid binnen het gebied bestaat uit 25% logistieke bedrijven en 75% (technologie gedreven) maakindustrie. De primaire ontsluiting van dit terrein leidt via een nieuwe overbrugging van het Twentekanaal naar XL Businesspark Twente.

7.3.1 Langzaam verkeer

Binnen plangebied

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt binnen het plangebied ingezet op het stimuleren van voetgangers en fietsers. Voor voetgangers worden voetpaden aangelegd zodat binnen het gebied recreatief gewandeld kan worden. Het

[20] Voortgangsrapportage pag. 37

[21] De aanleg van de afslag volgt een eigen procedure, maar past (al) binnen de vigerende bestemming 'Verkeer – 2' van het bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long (Almelo)' en sluit in het omgeving plan aan op het bestemmingsvlak 'Fase 1a – brug en toeleidende weg'.

fietsverkeer wordt zo veel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerde verkeer afgewikkeld met behulp van vrijliggende fietspaden.

Omliggend gebied

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling verandert ook de functie van de Breesegge ten noorden van het plangebied. In de huidige situatie worden via dit wegvak het gemotoriseerde verkeer en fietsverkeer gemengd afgewikkeld. In de beoogde situatie wordt deze route afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer, maar blijft behouden als fietsroute. Ook huidige aansluitingen aan de zuidzijde en westzijde worden in de beoogde situatie afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer (met uitzondering van calamiteitenverkeer), maar blijven behouden als aanrijroutes voor fietsers. Tenslotte omvat de beoogde overbrugging van het Twentekanaal naar XL Businesspark Twente ook een fietsverbinding, waarmee wordt aangesloten op het fietsnetwerk binnen XL Businesspark Twente.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, alhoewel de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersstromen binnen het plangebied en op de ontsluitende wegen, de verkeersveiligheid van zowel voetgangers en fietsers wordt verbeterd door middel van de realisatie van vrijliggende infrastructuur. Tevens wordt de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers verbeterd door de realisatie van de nieuwe oeververbinding naar XL Businesspark Twente. Het Alternatief planvoornemen wordt daarom beoordeeld als licht positief (0/+).

7.3.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Gezien het regionale karakter van de beoogde bedrijvigheid is het stimuleren van duurzaam vervoer van belang. Inzetten op openbaar vervoer is daar onderdeel van. In de huidige situatie zijn er geen OV-haltes binnen acceptabele loopafstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde halte is gelegen op de Pastoor Ossestraat bij het viaduct van de Newton.

Met de combinatie van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot, wat kansen biedt voor het opzetten van georganiseerd vervoer. Daarbij wordt niet gedacht aan het verleggen van een buslijn. Uit voorgaande pogingen is gebleken dat dit geen rendabele mogelijkheid is. In plaats daarvan wordt ingezet op het realiseren van een shuttledienst tussen het plangebied en het station. Om dit te faciliteren, wordt bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een sterk parkmanagement opgezet, waarbij het uiteindelijke doel is om het parkmanagement van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 samen te voegen. Het parkmanagement krijgt ook de verantwoordelijkheid voor het beheren van deelauto's die voor zakelijke reizen (niet voor forensenverkeer) kunnen worden ingezet. Het Alternatief planvoornemen wordt daarmee beoordeeld als positief (+).

7.3.3 Gemotoriseerd verkeer

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling worden meerdere wijzigingen in de inrichting van de wegenstructuur doorgevoerd die invloed hebben op de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer. In de beoogde situatie wordt XL Businesspark 2 met behulp van een nieuwe brug over het Twentekanaal parallel aan de A35 ontsloten via XL Businesspark Twente. Hierbij komt de Hoeselderbrug, de bestaande overbrugging van het Twentekanaal, te vervallen. Via XL Businesspark Twente wordt het gemotoriseerde verkeer vervolgens verder in oostelijke richting ontsloten naar de aansluiting op de A35. De overige bestaande verbindingen tot buiten het plangebied aan de noordzijde (Breesegge), westzijde (Iemenkapsweg) en zuidzijde (Hoeselderdijk) worden tevens ontoegankelijk gemaakt voor het gemotoriseerde verkeer. Hiermee wordt hinder van gemotoriseerd verkeer vanuit XL Businesspark 2 naar de omgeving beperkt tot de noordwesthoek van het terrein waar de nieuwe brug naar XL Businesspark Twente wordt gerealiseerd. Deze doorgangen worden met behulp van beweegbare palen afgesloten voor het reguliere gemotoriseerde verkeer, zodat deze routes nog wel toegankelijk blijven voor hulpdiensten.
Binnen het plangebied wordt de hoofdontsluiting ingericht als een erftoegangsweg, maar met een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit komt overeen met de inrichting van XL Businesspark Twente en past bij de inrichting van de wegstructuur. Voor het handhaven van de maximumsnelheid worden tevens snelheidsremmende maatregelen geïmplementeerd binnen XL Businesspark 2.

Verkeerstoename

Naast de wijzigingen aan de inrichting van de wegenstructuur zorgt het Alternatief planvoornemen ook voor een verkeerstoename. In het voorgaande onderzoek van Keypoint Consultancy[22] is de verkeersgeneratie van het Alternatief planvoornemen bepaald op basis van het aantal arbeidsplaatsen per type bedrijvigheid.

Variant	Aandeel logistiek	Aandeel (technologie gedreven) maakindustrie	Motorvoertuigen (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Aandeel vrachtverkeer (mvt/etmaal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797

In totaal zorgt de ontwikkeling van XL Businesspark 2 voor een verkeersgeneratie van circa 6.500 mvt/etmaal, waarvan 800 mvt/etmaal aan vrachtverkeer.

Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer

Voor het bepalen van de impact van de toevoeging van XL Businesspark 2 op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet zijn micro-simulaties uitgevoerd door SWECO[23] voor de beoogde situatie. Hierbij zijn dezelfde kruispunten als maatgevend gehanteerd als voor de referentiesituatie, namelijk:

1. H.R. Holstlaan - Nijreessingel - Weezebeeksingel.
2. H.R. Holstlaan - Ambachtsstraat.
3. H.R. Holstlaan - Kleine Bunder - Broekerheide.
4. Noordelijke aansluiting A35.

Uit de resultaten van het onderzoek kwam naar voren dat ten opzichte van de referentiesituatie de toevoeging van XL Businesspark 2 niet leidt tot aanvullende knelpunten in de verkeersdoorstroming van de onderzochte kruispunten. Alhoewel in de beoogde situatie de verkeersdoorstroming op alle kruispunten gewaarborgd blijft, zorgt de toevoeging van XL Businesspark 2 er wel voor dat de verzadigingsgraad van het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 tegen de maximaal acceptabele waarde komt te liggen.
Om te waarborgen dat dit kruispunt in de beoogde situatie niet alsnog overbelast blijkt te zijn gedurende piekmomenten, zal monitoring op dit kruispunt worden toegepast. Indien uit de monitoring blijkt dat er knelpunten in de verkeersdoorstroming plaatsvinden dan worden maatregelen genomen voor het verbeteren van de verkeerssituatie. De eerste maatregel is het aanbrengen van een extra linksafstrook vanaf de noordelijke afrit van de A35 richting XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2. Deze strook wordt aangelegd ter voorkoming van filevorming op de A35. In het verlengde daarvan wordt een extra rijbaan gerealiseerd op de H.R. Holstlaan ten zuiden van de noordelijke aansluiting van de A35.

Op basis van de bovenstaande aspecten wordt de impact van het Alternatief planvoornemen beoordeeld als neutraal (0).

7.3.4 Landbouwverkeer

De realisatie van XL Businesspark 2 betekent een verandering van de verkeerssituatie voor omwonende en omliggende (agrarische) bedrijven. De wijzigingen aan de verkeersstructuur binnen XL Businesspark 2 leiden ertoe dat de bereikbaarheid van locaties ten noorden, ten oosten en ten westen van het plangebied worden verminderd. Om de bereikbaarheid voor het (landbouw-)verkeer van de omgeving en van het bedrijventerrein te borgen, wordt een route parallel aan het Twentekanaal gerealiseerd voor het bestemmingsverkeer. Deze route wordt niet verbonden met de verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2 en het is dan ook niet mogelijk om via deze route het bedrijventerrein te betreden. Met behulp van deze parallelroute blijft de bereikbaarheid van de nabijgelegen woningen en agrarische bedrijven geborgd. Op basis daarvan wordt de impact van het Alternatief planvoornemen beoordeeld als neutraal (0).

[22] Keypoint Consultancy (z.d.), Samenvatting verkeersonderzoeken XL-2. Zie bijlage 9b.
[23] SWECO (september 2023), Rapportage Verkeersstudie H.R. Holstlaan Almelo. Zie bijlage 9a.

7.3.5 Verkeersveiligheid

Zoals eerder benoemd voorziet de beoogde ontwikkeling in een herinrichting van de wegenstructuur binnen het plangebied. De interne wegenstructuur wordt ingericht als erftoegangswegen, maar met een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit komt overeen met de huidige weginrichting binnen XL Businesspark Twente. Tevens worden er vrijliggende voet- en fietspaden gerealiseerd voor het langzaam verkeer, waarbij duidelijk herkenbare oversteekplaatsen zijn ingericht op de punten waar het langzaam verkeer het gemotoriseerde verkeer kruist. In de referentiesituatie zijn er geen voorzieningen binnen het plangebied aanwezig voor voetgangers en moeten fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer, waaronder landbouwverkeer. Daarom wordt voor het Alternatief planvoornemen aangehouden dat, ondanks de voorziene verkeerstoename die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling, de voorziene aanpassingen aan de inrichting van het plangebied leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer.

In tegenstelling tot XL Businesspark Twente worden binnen XL Businesspark 2 bedrijven rechtstreeks op de openbare weg ontsloten. Om te voorkomen dat het manoeuvreren van vrachtwagens op de openbare weg leidt tot verkeersonveilige situaties wordt binnen XL Businesspark 2 een extra breed rijbaanprofiel toegepast. Daarnaast dient ieder bedrijf op de eigen kavel voorzieningen te treffen voor het opvangen van vrachtwagens die buiten reguliere rijden arriveren. Deze maatregel wordt genomen om ongewenst parkeren van vrachtwagens op de openbare weg te voorkomen. Met een breder wegprofiel wordt het risico dat de maximumsnelheid wordt overschreden groter. Om dit te voorkomen, worden op enkele locaties binnen het gebied snelheidsremmende maatregelen toegepast, bijvoorbeeld bij de brug over het Twentekanaal. Met behulp van deze maatregelen wordt de verkeersveiligheid van het gemotoriseerde verkeer binnen het plangebied gewaarborgd.

Vanaf het plangebied wordt het gegenereerde verkeer ontsloten via XL Businesspark Twente. Uit het verkeersmodel blijkt dat in de referentiesituatie in 2040 de hoogste verkeersintensiteit binnen XL Businesspark Twente 4.940 mvt/etmaal bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten in de beoogde situatie na toevoeging van het planvoornemen zijn modelberekeningen uitgevoerd door Goudappel-Coffeng. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in de rapportage van Keypoint Consultancy[24]. Binnen de modelberekeningen wordt voor de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met een verkeersgeneratie van circa 6.500 mvt/etmaal. Na toevoeging van de planbijdrage zal de verkeersintensiteit binnen XL Businesspark Twente stijgen naar 11.440 mvt/etmaal. In het onderzoek van Keypoint Consultancy is benoemd hoe op basis van de weginrichting binnen XL Businesspark Twente deze wegen op etmaalbasis 20.000 mvt/etmaal probleemloos kunnen verwerken. Ook na toevoeging van de planbijdrage blijft de intensiteit ruim onder deze grenswaarde. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering in de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet.

Aangezien de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer wordt verbeterd en de verkeersveiligheid van het gemotoriseerde verkeer gelijk blijft aan de referentiesituatie, wordt het Alternatief planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort.

7.4 Alternatief zware industrie

Naast het Alternatief planvoornemen zijn drie alternatieven onderzocht. Voor alle drie de onderzochte alternatieven geldt dat enkel de typologie van de beoogde bedrijvigheid binnen het projectgebied verschilt ten opzichte van het planvoornemen. De ontsluiting van het projectgebied blijft verder gelijk aan het planvoornemen. In het planvoornemen wordt rekening gehouden met een invulling bestaande uit 25% logistiek en 75% maakindustrie. In Alternatief zware industrie wordt in plaats van een invulling van 75% maakindustrie rekening gehouden met 75% zware industrie. De alternatieve invulling van het projectgebied heeft als gevolg dat de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wijzigt ten opzichte van het

[24] Keypoint Consultancy (februari 2023),Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2. Zie bijlage 9c

planvoornemen. In dit alternatief is onderzocht wat de gevolgen zijn van de gewijzigde verkeersgeneratie op alle verkeersaspecten.

7.4.1 Langzaam verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen is het effect van het Alternatief zware industrie op het langzaam verkeer onveranderd. Er worden geen aanvullende maatregelen genomen betreffende het langzaam verkeer. Aangezien het langzaam verkeer wordt afgewikkeld met behulp van vrijliggende voorzieningen, is de enige verandering voor het langzaam verkeer de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat ten opzichte van de referentiesituatie het Alternatief zware industrie net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.4.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Ook voor het openbaar vervoer en deelmobiliteit geldt dat de invloed van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief zware industrie onveranderd is ten opzichte van het planvoornemen. Net als in het planvoornemen wordt een sterk parkmanagement opgezet, verantwoordelijk voor het faciliteren van shuttlediensten en deelauto's voor zakelijke reizen. Net als in het planvoornemen wordt het Alternatief zware industrie daarmee beoordeeld als positief (+).

7.4.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief zware industrie geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van het plangebied ten opzichte van het planvoornemen voor een wijziging in de omvang van het gegenereerde verkeer. In CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024' is in tabel 7 de verkeersgeneratie voor verschillende typen bedrijventerreinen bepaald. Hierin is te zien dat de verkeersgeneratie van zware bedrijvigheid (73 mvt/etmaal per netto hectare) aanzienlijk lager is dan de verkeersgeneratie van hoogwaardige bedrijvigheid (208 mvt/etmaal per netto hectare).

Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen wordt in het Alternatief zware industrie een afname van het gegenereerde verkeer vanuit de beoogde ontwikkeling verwacht. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het effect op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet in Alternatief zware industrie gelijkwaardig of kleiner is dan in het planvoornemen. Om deze reden wordt het Alternatief zware industrie beoordeeld als neutraal (0).

7.4.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief zware industrie ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief zware industrie beoordeeld als neutraal (0).

7.4.5 Verkeersveiligheid

De indeling van de wegenstructuur binnen het plangebied in het Alternatief zware industrie zal niet worden gewijzigd ten opzichte van het planvoornemen. Gezien de verwachte afname van het gegenereerde verkeer ten opzichte van het planvoornemen wordt aangehouden dat de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief zware industrie op de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet gelijk blijft. Het Alternatief zware industrie wordt daarmee beoordeeld als licht positief (0/+).

Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort

7.5 Alternatief 100% logistiek

Zoals eerder benoemd wijkt binnen de onderzochte alternatieven enkel de te hanteren bedrijfstypologie af van het planvoornemen. In het tweede alternatief wordt onderzocht wat de effecten zijn wanneer de bedrijvigheid binnen het projectgebied volledig bestaat uit logistieke bedrijven.

7.5.1 Langzaam verkeer

Ook voor het Alternatief 100% logistiek geldt dat het effect van de beoogde ontwikkeling op het langzaam verkeer weinig veranderd is ten opzichte van het planvoornemen. Aangezien het langzaam verkeer gescheiden van het gemotoriseerd wordt afgewikkeld via vrijliggende voorzieningen, is de enige verandering voor het langzaam verkeer de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Naar verwachting is de wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling niet dermate hoog dat dit significante gevolgen heeft op de verkeersveiligheid ten opzichte van het planvoornemen. Daarmee wordt het Alternatief 100% logistiek net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.5.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Het effect van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek op het openbaar vervoer is onveranderd ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt het de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek ten opzichte van de referentiesituatie beoordeeld als positief (+).

7.5.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief 100% logistiek geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van het plangebied ten opzichte van het planvoornemen voor een lichte wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. In voorgaand onderzoek van Keypoint Consultancy[25] is de verkeersgeneratie van het planvoornemen en het Alternatief 100% logistiek berekend (zie Tabel 7-6). Daaruit blijkt dat in Alternatief 100% logistiek de totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling gering daalt, maar dat het aandeel vrachtverkeer fors toeneemt.

[25] Keypoint Consultancy (z.d.), Samenvatting verkeersonderzoeken XL-2. Zie bijlage 9b.

Tabel 7-6 Verschil verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling tussen planvoornemen en Alternatief 100% logistiek

	Aandeel logistiek	Aandeel (technologie gedreven) maakindustrie	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Vracht (mvt/etmaal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797
Alternatief 100% logistiek	100%	0%	6.473	4.864	1.609
Verschil			-13	-803	+812

Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer

Alhoewel in het Alternatief 100% logistiek geen aanvullende wijzigingen in de inrichting van de wegenstructuur worden voorzien ten opzichte van het planvoornemen, zorgt de alternatieve invulling van het plangebied voor een wijziging in het gegenereerde verkeer van de beoogde ontwikkeling. In het voorgaande onderzoek van Keypoint Consultancy is de verkeersgeneratie van het planvoornemen en het Alternatief 100% logistiek berekend (zie Tabel 7-7). Daaruit blijkt dat in Alternatief 100% logistiek de totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling gering daalt, maar dat het aandeel vrachtverkeer fors toeneemt.

Tabel 7-7 Verschil verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling tussen planvoornemen en Alternatief 100% logistiek

	Aandeel logistiek	Aandeel (technologie gedreven) maakindustrie	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Vracht (mvt/etmaal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797
Alternatief 100% logistiek	100%	0%	6.473	4.864	1.609

De grotere hoeveelheid vrachtverkeer leidt ertoe dat de impact van de beoogde ontwikkeling op de verkeersdoorstroming van het omliggende wegennet groter is. Uit het voorgaande onderzoek van Sweco kwam voor het planvoornemen al naar voren dat na toevoeging van XL Businesspark 2 de capaciteit van het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 bijna volledig wordt benut. De toename in de omvang van het vrachtverkeer dat over dit kruispunt zal worden afgewikkeld in het Alternatief 100% logistiek zal ertoe leiden dat dit kruispunt zwaarder wordt belast. Voor het planvoornemen wordt aangehouden dat monitoring wordt toegepast om te beoordelen of de verkeerssituatie op het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 maatregelen vereist. Voor het Alternatief 100% logistiek geldt echter dat de voorgestelde maatregelen (aanleg van extra linksafstrook afrit A35, aanleg extra rijbaan H.R. Holstlaan) al zonder monitoring vereist zijn voor het waarborgen van de verkeersafwikkeling. Aangezien de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek aanvullende maatregelen vereist ten opzichte van de referentiesituatie om knelpunten in de verkeersdoorstroming te voorkomen, wordt het alternatief beoordeeld als licht negatief (-/0).

7.5.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief 100% logistiek ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief 100% logistiek beoordeeld als neutraal (0).

7.5.5 Verkeersveiligheid

Alhoewel in Alternatief 100% logistiek een hoger aandeel vrachtverkeer wordt voorzien ten opzichte van het planvoornemen, zal dit geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid binnen XL Businesspark 2. Binnen het plangebied wordt een breed rijbaanprofiel toegepast specifiek voor het faciliteren van manoeuvrerende vrachtwagens en ieder bedrijf is verplicht om op eigen terrein ruimte vrij te maken voor het stallen van vrachtwagens, zodat er geen vrachtwagens parkeren langs de openbare weg. Verder komt het langzaam verkeer enkel in aanraking met het gemotoriseerde verkeer ten

hoogte van de daarvoor ingerichte oversteekplaatsen. Daarom wordt het Alternatief 100% logistiek net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort

7.6 Alternatief innovatie en onderzoek

In Alternatief innovatie en onderzoek wordt voor de invulling van het projectgebied rekening gehouden met de aanwezigheid van technologie gedreven maakindustrie. Ten opzichte van het planvoornemen wordt bij technologie gedreven maakindustrie rekening gehouden met een grotere vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte. Zoals beschreven in hoofdstuk 5 komt in verband met de landschappelijke inpassing slechts een beperkt gedeelte van de bebouwing binnen het gebied in aanmerking voor innovatie. Deze gebouwen worden kantoren met een hogere bouwhoogte, waardoor het aantal arbeidsplaatsen zal stijgen. Alhoewel dit in totaal leidt tot een lichte verkeerstoename zal het aandeel vrachtverkeer dalen.

7.6.1 Langzaam verkeer

Net als de voorgaande alternatieven wordt voor het Alternatief innovatie en onderzoek aangehouden dat het effect van de beoogde ontwikkeling op het langzaam verkeer ten opzichte van het planvoornemen niet zal veranderen. Er worden geen aanvullende wijzigingen voorzien in de inrichting van het langzaam verkeersnetwerk. Aangezien het langzaam verkeer wordt afgewikkeld via vrijliggende voorzieningen is de enige verandering in het alternatief ten opzichte van het planvoornemen de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Naar verwachting is de aanvullende verkeersgeneratie van de beoogde kantoorpanden in dit alternatief niet dermate groot dat het nadelige gevolgen heeft op de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer. Het kan zelfs leiden tot een lichte verbetering van de verkeersveiligheid ten opzichte van het planvoornemen, in verband met de afname van de hoeveelheid vrachtverkeer dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd. Gelet op het bovenstaande wordt het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als licht positief (0/+).

7.6.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

In het Alternatief innovatie en onderzoek worden geen aanvullende maatregelen betreffende het openbaar vervoer voorzien ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt voor het Alternatief innovatie en onderzoek de impact van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie beoordeeld als positief (+).

7.6.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief innovatie en onderzoek geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van het plangebied ten opzichte van het planvoornemen voor een lichte wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. Aangezien de invulling van slechts een beperkt aantal gebouwen zal worden gewijzigd naar kantoren zal de bijbehorende verkeerstoename niet dermate groot zijn dat dit aanvullende gevolgen heeft voor het omliggende wegennet. Daarbij geldt ook dat de verandering van maakindustrie naar kantoren gepaard gaat met een lager aandeel vrachtverkeer.

Verkeersafwikkeling gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen wordt in het Alternatief innovatie en onderzoek slechts een beperkte verkeerstoename verwacht, gepaard met een afname in de omvang van het vrachtverkeer. Gezien de beperkte wijzigingen in de omvang en samenstelling van het gegenereerde verkeer vanuit de beoogde ontwikkeling wordt aangehouden dat de impact op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet in het Alternatief innovatie en onderzoek gelijk blijft aan het planvoornemen. Daarmee wordt het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als neutraal (0).

7.6.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief innovatie en onderzoek ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als neutraal (0).

7.6.5 Verkeersveiligheid

De indeling van de wegenstructuur binnen het plangebied in het Alternatief innovatie en onderzoek zal niet worden gewijzigd ten opzichte van het planvoornemen. Aangezien rekening wordt gehouden met een beperkte verkeerstoename gepaard met een afname van de hoeveelheid vrachtverkeer ten opzichte van het planvoornemen, wordt aangehouden dat de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief innovatie en onderzoek op de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet gelijk blijft. Het Alternatief innovatie en onderzoek wordt daarmee beoordeeld als licht positief (0/+).

Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort

7.7 Samenvattende effectenbeoordeling

Uit het onderzoek blijkt dat de bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, behalve in Alternatief 100% logistiek, waar maatregelen benodigd zijn op het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35. Voor het planvoornemen en alternatieven 1 (zware industrie) en 3 (innovatie en onderzoek) geldt dat alhoewel de verkeersdoorstroming op de onderzochte kruispunten gewaarborgd blijft, monitoring wordt toegepast om te evalueren of ook gedurende piekmomenten er geen knelpunten ontstaan. Indien dat wel het geval blijkt te zijn, dan zijn er maatregelen vastgesteld die kunnen worden toegepast voor het waarborgen van de verkeersdoorstroming. Met de aanpassingen aan de interne verkeersstructuur van het plangebied is XL Businesspark 2 enkel aangesloten op het omliggende wegennet via de nieuwe brugverbinding naar XL Businesspark Twente. Op deze manier wordt overlast van gemotoriseerd verkeer bij de omliggende woningen en bedrijven voorkomen, waarbij de bereikbaarheid van de omliggende percelen wordt geborgd via een ontsluitingsroute gescheiden van het beoogde bedrijventerrein parallel aan het Twentekanaal.

Met de herinrichting van het plangebied wordt het langzaam verkeer gescheiden afgewikkeld van het gemotoriseerde verkeer en wordt aangesloten op de langzaam verkeersstructuur in het omliggende gebied. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het langzaam verkeer, ondanks de toename aan verkeersstromen binnen het plangebied.

In de huidige situatie is het plangebied slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn geen bushaltes gelegen op loopafstand vanaf het plangebied. Met de koppeling van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot, wat de potentie van het opzetten van georganiseerd vervoer vergroot. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt dan ook ingezet op een sterk parkmanagement, verantwoordelijk voor het realiseren van een shuttledienst tussen XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 en het station. Daarnaast is het parkmanagement verantwoordelijk voor het beheren van deelauto's beschikbaar voor zakelijke reizen.

Voor alle scenario's geldt dat met de herinrichting van het plangebied de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers wordt vergroot, in verband met de scheiding van het langzaam en gemotoriseerd verkeer en het brede rijbaanprofiel inclusief snelheidsremmende maatregelen. In Tabel 7-8 is een overzicht weergegeven van de beoordeling van het planvoornemen en de alternatieven.

Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal als mitigerende maatregel een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort

Tabel 7-8 Beoordeling aspecten verkeer

Thema	Beoordelingscriteria	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en

					onderzoek
Verkeer	Bereikbaarheid langzaam verkeer	0/+	0/+	0/+	0/+
	Bereikbaarheid openbaar vervoer en deelmobiliteit	+	+	+	+
	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	-/0	0
	Verkeersveiligheid	0/+	0/+	0/+	0/+

8. GELUID

8.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/beleid

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.5) en hoofdstuk 5. De instructieregels in paragraaf 3.5 zijn van toepassing op (en het beheersen van) het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (al dan niet middels geluidproductieplafonds). In hoofdstuk 5 zijn instructieregels te vinden voor geluid in het omgevingsplan. Deze instructieregels hebben betrekking op twee spiegelbeeldige situaties: de geluidontvangende kant (het toelaten van geluidgevoelige gebouwen) en de geluidveroorzakende kant (toelaten van geluidbronnen, dat wil zeggen activiteiten en wegen, spoorwegen en industrieterreinen).

Op het bedrijventerrein XL Businesspark 2 vinden geen activiteiten plaats die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (‘grote lawaaimakers’). Gelet hierop is er geen noodzaak om geluidproductieplafonds als omgevingswaarden vast te stellen. Voor de bedrijfsactiviteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden, zijn de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2 (geluid door activiteiten) van belang. Een belangrijke instructieregel vinden we in artikel 5.59 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Het eerste lid heeft betrekking op de cumulatie van geluid; het tweede lid op de aanvaardbaarheid van het geluid door een individuele activiteit.
Indien wordt voldaan aan de standaardwaarden, is de geluidbelasting aanvaardbaar (artikel 5.64 Bkl). Van de standaardwaarden kan, mits gemotiveerd, afgeweken worden. In het omgevingsplan dienen de waarden voor geluid te worden vastgelegd.

De gemeente Almelo heeft gebiedsgericht geluidbeleid vastgesteld. Hierin heeft zij voor verschillende gebiedstypen toetswaarden vastgesteld. Voor agrarisch gebied, waar rond het nieuwe bedrijventerrein sprake van is, geldt een toetswaarde van 45 dB(A). Voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein hanteert de gemeente Almelo deze toetswaarde.
Door de aanwezigheid van de rijksweg A35 en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de huidige situatie het geluid op de maatgevende beoordelingspunten in een aantal gevallen al hoger dan 45 dB(A). De gemeente heeft ervoor gekozen om bij de toetsing aan te sluiten bij het geluid dat vanwege deze geluidbronnen al bij woningen aanwezig is. Uitgaande van deze geluidbelasting en op basis van inwaartse zonering is de maximale akoestische invulling (uitgedrukt in dB(A)/m^2) per kavel van het nieuwe bedrijventerrein bepaald, zie onderstaande figuur.



Figuur 8-1 Maximale invulling op basis van de gehanteerde toetswaarden

Wegverkeerslawaai

Het bedrijventerrein genereert verkeer op de wegen in de omgeving. Voor wegen van gemeenten en waterschappen en de meeste lokale spoorwegen wordt het systeem van de basisgeluidemissie gehanteerd. Het geluid wordt gemonitord door het volgen van de verkeersontwikkeling. Deze monitoring wordt gefaseerd ingevoerd: eerst voor wegen met meer dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal en uiterlijk vijf jaar later voor wegen tussen 1.000 en 4.500 motorvoertuigen per etmaal. Voor rustige wegen tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal is monitoring niet vereist. Het monitoringsresultaat wordt vergeleken met de basisgeluidemissie: als het geluid met 1,5 dB is gegroeid ten opzichte van de basisgeluidemissie, moet de wegbeheerder afwegen of er maatregelen getroffen worden om het geluid te beperken. Als die maatregelen niet of onvoldoende helpen en het geluid binnen geluidgevoelige gebouwen boven de grenswaarde komt, moeten maatregelen getroffen worden die het binnengeluid verminderen.

Bouwlawaai

Onderdeel van het plan is een verbindingsweg met het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo), parallel aan de A35. Hiermee is een goede aansluiting op het landelijk verkeersnetwerk gewaarborgd. Onderdeel van deze verbindingsweg is de bouw van een brug over het Twentekanaal. Na de aanleg van de brug zullen ook de randzone en het bedrijventerrein gerealiseerd worden. Het geluid dat wordt veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden wordt gereguleerd door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), in het bijzonder artikel 7.17. Het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden is toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn toegestane dagwaarden opgenomen, afhankelijk van de duur van de werkzaamheden: bouwlawaai mag maximaal 60 dB(A) op gevels van woningen bedragen, met kortdurend hogere waarden indien dat nodig is.

Onderzoeksmethoden en criteria

Om een beeld te krijgen van de akoestische gevolgen van het nieuwe bedrijventerrein is geluidsonderzoek verricht door Adviesbureau de Haan (2024) naar geluid vanwege het bedrijventerrein, het wegverkeer en de cumulatieve bijdrage. Het onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 10. In het onderzoek is gekeken naar de referentiesituatie, het planvoornemen en

alternatieven op basis van de typologie van de bedrijven die op het bedrijventerrein worden gevestigd. Voor het thema typologie is een drietal alternatieven beschreven:

1. Zware industrie: (een deel van) het industrieterrein bestaat uit zware industrieën, maar dit betreft expliciet geen activiteiten die zijn aangewezen in bijlage VIII van het Bal ('grote lawaaimakers').
   Na overleg met de commissie MER is dit alternatief niet kwantitatief onderzocht omdat de bijbehorende geluidemissie niet past binnen de ambitie en uitgangspunten in het gemeentelijke geluidbeleid. Voor het alternatief 'zware industrie' is voor het aspect geluid enkel een verkenning uitgevoerd.
2. 100% logistiek: een invulling van het bedrijventerrein met voor 100% invulling met logistieke bedrijven.
3. Innovatie en onderzoek: een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven gericht op innovatie en onderzoek.

Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de meest maatgevende beoordelingspunten, dat wil zeggen de woningen in de directe nabijheid van het bedrijventerrein.

Wijze van toetsing

Voor de maatgevende woningen die in het onderzoeksgebied liggen is het geluid vanwege het bedrijventerrein, het wegverkeer en de cumulatieve bijdrage bepaald. In het akoestisch onderzoek is voor elke beschouwde situatie per adres de berekende geluidbelasting inzichtelijk gemaakt.
Tevens is voor de overige woningen binnen het onderzoeksgebied (de niet-maatgevende woningen) het cumulatieve geluid beoordeeld.

Naast het bestaande begrip cumulatie wordt onder de Omgevingswet het begrip 'gezamenlijk geluid' geïntroduceerd. Bij cumulatie van geluid wordt rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid tussen geluidbronsoorten (wegverkeer, industrielawaai, railverkeerslawaai). Bij het nieuwe begrip 'gezamenlijk geluid' worden de geluidniveaus van verschillende geluidbronsoorten bij elkaar opgeteld zonder correcties. Het gezamenlijke geluid wordt gebruikt bij het bepalen van de geluidwering van nieuwe woningen. Het gecumuleerde niveau wordt berekend om de aanvaardbaarheid van het totale geluidaanbod te kunnen beoordelen, zie tabel 8.1.

Tabel 8-1 Kwaliteitsindicatie cumulatieve geluidbelasting

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit
<45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
≥ 71	zeer slecht

Voor de beoordeling is het cumulatieve geluid het uitgangspunt geweest. Bepaald is hoeveel woningen binnen een geluidklasse vallen.

Tabel 8-2 Beoordelingscriterium cumulatief geluid

Score	Beoordeling van het effect
+	Meerdere woningen verschuiven naar de geluidklasse zeer goed, goed en redelijk
0/+	Enkele woningen verschuiven naar de geluidklasse zeer goed, goed en redelijk
0	Geen verschuiving naar een andere geluidklasse
-/0	Enkele woningen verschuiven naar lagere geluidklasse (zeer slecht tot matig)
-	Meerdere woningen verschuiven naar lagere geluidklasse (zeer slecht tot matig)

Studiegebied

Voor het onderzoeksgebied is uitgegaan van het plangebied inclusief een buffer van 400 meter hier rondom. Op deze afstand van het nieuwe bedrijventerrein is de geluidbijdrage dermate afgenomen dat de bijdrage van het bedrijventerrein klein is ten opzichte van het achtergrondniveau.

8.2 Referentiesituatie

Geluid bedrijvigheid

In de referentiesituatie liggen het geluid bij de meest maatgevende woningen vanwege het reeds bestaande XL Businesspark tussen de 41 en de 48 dB(A) etmaalwaarde.
Voor de maximale geluidniveaus is een kwalitatieve beschouwing gemaakt. In de referentiesituatie liggen de woningen op meer dan 300 meter afstand van het bestaande bedrijventerrein. Dit betekent dat geen relevante piekgeluiden vanwege de bestaande bedrijvigheid optreden in de referentiesituatie.

Geluid wegverkeer

In de referentiesituatie is het geluid door de Rijksweg en gemeentelijke wegen tezamen bepaald. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 45 en de 65 L_{den}.

Gecumuleerde geluid

Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer is gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 48 en de 65 L_{cum}.
Tot slot is onderzocht wat het gecumuleerde geluid is voor de woningen (anders dan de beoordelingspunten) in het onderzoeksgebied. In het akoestisch onderzoeksrapport is dit gepresenteerd als het aantal woningen dat binnen een geluidklasse valt.

Tabel 8-3 Cumulatieve geluidbelasting referentiesituatie: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	13
51-55	redelijk	29
56-60	matig	29
61-65	tamelijk slecht	16
66-70	slecht	2
≥ 71	zeer slecht	0

In de referentiesituatie hebben 42 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 47.

8.3 Planvoornemen

Geluid bedrijvigheid

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van XL Businesspark 2. Voor de akoestische berekeningen is uitgangspunt geweest dat 75% van de kavels gebruikt worden voor maakindustrie (met een gemiddelde geluidemissie van 62 dB(A)/m^2) en 25% van de kavels voor logistiek (met een gemiddelde geluidemissie van 58 dB(A)/m^2). Het geluid vanwege het planvoornemen ligt bij de maatgevende woningen tussen de 45 en 49 dB(A). Dit is hoger dan de toetswaarde van 45 dB(A) die de gemeente vanuit het gemeentelijke geluidbeleid hanteert voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein.
Uitgaande van het planvoornemen, liggen de dichtstbijzijnde woningen op tenminste 200 meter afstand van het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat in het geval van piekbronvermogens in de range van 110-115 dB(A), die typisch op een dergelijk bedrijventerrein voor kunnen komen, de maximale geluidniveaus bij de woningen rond de 55-60 dB(A) liggen. Dit voldoet aan de standaard normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluid wegverkeer
In de berekening zijn de veranderingen in intensiteiten, verdelingen, wegdekomschrijvingen en rijsnelheden meegenomen die ontstaan op het wegennet als gevolg van het planvoornemen. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten vanwege het planvoornemen bedraagt tussen de 45 en de 61 L_{den}.

Gecumuleerde geluid
Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer zijn gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 52 en de 65 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het planvoornemen is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 8-4 Cumulatieve geluidbelasting planvoornemen: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	3
51-55	redelijk	36
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

In het planvoornemen hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50.

Effecten vanwege aanleg
Het bedrijventerrein moet aangelegd worden waarbij typische werkzaamheden zoals grondverzet, aanleg ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, waterpartijen, groen, et cetera gaat plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen overdag worden uitgevoerd en zijn van tijdelijke aard. De kortste afstand van de omliggende woningen tot het nieuwe bedrijventerrein bedraagt circa 150 meter. Op een dergelijke afstand zijn bij de (gecombineerde) inzet van typisch materieel zoals aggregaten, shovels, rupskranen, vrachtwagens, et cetera, geluidniveaus bij de woningen te verwachten van 45 tot 55 dB(A). Voor bouwlawaai is het toetsingskader een dagwaarde van 60 dB(A). Aan dit criterium wordt voldaan. Vanwege de inzet van een aggregaat voor bijvoorbeeld bronbemaling kan in de avond- en nachtperiode een geluidniveau van rond de 40 dB(A) verwacht worden. Ten noorden van de snelweg is het geluid vanwege de aanleg naar verwachting niet waarneembaar.

8.4 Alternatieven en scenario

8.4.1 Alternatief 100% logistiek

Geluid bedrijvigheid
In dit alternatief wordt het bedrijventerrein volledig benut door logistieke bedrijven. Voor de akoestische berekeningen is het uitgangspunt geweest dat 100% van de kavels voor logistiek gebruikt zal worden (met een gemiddelde geluidemissie van 58 dB(A)/m^2). Het geluid vanwege het Alternatief 100% logistiek ligt bij de maatgevende woningen tussen de 42 en 45 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde van 45 dB(A) die de gemeente vanuit het gemeentelijke geluidbeleid hanteert voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein.
In dit alternatief liggen de dichtstbijzijnde woningen op tenminste 200 meter afstand van het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat in het geval van piekbronvermogens in de range van 110-115 dB(A), die typisch op een dergelijk bedrijventerrein voor kunnen komen, de maximale geluidniveaus bij de woningen rond de 55-60 dB(A) liggen. Dit voldoet aan de standaard normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluid wegverkeer
Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten vanwege het planvoornemen bedraagt tussen de 45 en de 61 L_{den}.

Gecumuleerde geluid
Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer zijn gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 50 en de 61 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het Alternatief 100% logistiek is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 8-5 Cumulatieve geluidbelasting alternatief logistiek: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	4
51-55	redelijk	35
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

In het Alternatief 100% logistiek hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50.

Effecten vanwege aanleg
Deze effecten zijn gelijk aan de effecten van het planvoornemen.

8.4.2 Alternatief zware Industrie
Dit alternatief is niet kwantitatief onderzocht omdat de bijbehorende geluidemissie niet past binnen de ambitie en uitgangspunten in het gemeentelijke geluidbeleid. Bij gebruik van het bedrijventerrein voor zware industrie zullen de gemiddelde geluidbelasting en de piekbronvermogens hoger zijn dan het planvoornemen. Dit betekent ten opzichte van het planvoornemen dat een groter aantal woningen naar een geluidklasse zal verschuiven met lagere geluidkwaliteit.

De akoestische effecten van de aanleg zijn gelijk aan de effecten van het planvoornemen.

8.4.3 Alternatief innovatie en onderzoek
De activiteiten in dit alternatief zijn akoestisch gezien vergelijkbaar met die van het planvoornemen.

8.4.4 Scenario
De netcongestie problematiek van Enexis zal op de lange termijn opgelost worden. Er is capaciteit beschikbaar dat voor de korte termijn voldoende is. Echter voor het gehele bedrijventerrein is dit niet voldoende en op de middellange termijn wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Dit energiecollectief met energieopslagsystemen zal een geluidemissie tot gevolg hebben. Deze geluidemissies passen binnen de geluidruimte die voor het planvoornemen is berekend. Wanneer rekening gehouden zal worden met het scenario, zullen de resultaten van het geluid onderzoek niet anders zijn dan de berekende situaties.

8.5 Samenvattende effectbeoordeling
In onderstaande tabel is de beoordeling uit dit hoofdstuk samengevat op basis van de criteria uit Tabel 8.2.

Tabel 8-6 Effectbeoordeling geluid

	Planvoornemen	Alternatief 100% logistiek	Alternatief zware industrie	Alternatief innovatie en onderzoek
Cumulatief geluid	-/0	-/0	-	-/0

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie meer dan de helft van de beschouwde woningen een matige tot zeer slechte geluidskwaliteit hebben. Dit aantal neemt met het planvoornemen, het alternatief logistiek en het Alternatief innovatie en onderzoek met enkele woningen (drie) toe. In het Alternatief zware industrie zal dit aantal toenemen, aangezien het geluid vanwege de bedrijvigheid ten opzichte van het planvoornemen verder zal toenemen.

De akoestische effecten van de aanleg zijn gelijk voor planvoornemen en alternatieven.

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid hanteert de gemeente voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein in de basis een toetswaarde van 45 dB(A). Door de aanwezigheid van de rijksweg A35 en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de huidige situatie het geluid op de maatgevende beoordelingspunten in een aantal gevallen al hoger dan 45 dB(A). De gemeente heeft ervoor gekozen om bij de toetsing aan te sluiten bij het geluid dat vanwege deze geluidbronnen al bij woningen aanwezig is. Alleen in het Alternatief 100% logistiek kan aan deze toetswaarden worden voldaan. Bij het planvoornemen en de alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek is de bijdrage hoger dan de toetswaarden.

In het akoestische onderzoek is gebruikgemaakt van generieke kentallen die representatief zijn voor bedrijvigheid uit een bepaalde milieucategorie. In de praktijk is er een grote diversiteit aan bedrijven en bestaan er diverse mogelijkheden om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de situering van gebouwen op de kavels zodat zoveel mogelijk afscherming door de eigen bebouwing wordt gecreeerd;
- het toepassen van voldoende gevel- en dakwering voor bedrijfsruimten waar sprake is van productieactiviteiten met hoge binnenniveaus;
- het inpandig uitvoeren van lawaaiige activiteiten;
- de ligging van rijroutes op de bedrijfsterreinen;
- het plaatsen van installaties met voorzieningen om de geluidemissie zoveel mogelijk te beperken.

Het voorkeursalternatief wijkt af van het planvoornemen door de toepassing van een geluidverkavelingsplan waarmee de toelaatbare kavelemissies worden geborgd. Aangezien het nieuw te vestigen bedrijven betreft, kan rekening worden gehouden met de eerdergenoemde mogelijkheden ter beperking van het geluid naar de omgeving. Dit biedt voldoende mogelijkheden om het nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken en de geluidoverlast vanwege het bedrijventerrein bij omwonenden te beperken tot de gehanteerde toetswaarden. In het voorkeursalternatief wordt in het omgevingsplan een geluidverkavelingsplan vastgelegd, waarin aan bedrijven een bepaalde geluidruimte per m^2 wordt toegekend zoals opgenomen in het geluidsonderzoek (zie Figuur 8-1). Daarmee wordt geborgd dat de gecumuleerde geluidbelasting van alle bedrijven samen voldoet aan de toetswaarden.

9. LUCHTKWALITEIT

9.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving, beleid

Onder de Omgevingswet vindt de toetsing en monitoring van luchtkwaliteit vooral plaats in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) en bestaan uit daartoe aangewezen zones en agglomeraties. Buiten deze gebieden is er alleen een beoordelingsplicht als er een snelweg of tunnel wordt aangelegd. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtgebied.

Een gemeente kan in een Omgevingsplan een lokale omgevingswaarde opnemen, die ook strenger kan zijn dan de Rijksomgevingswaarde. Indien een lokale omgevingswaarde wordt vastgesteld, geldt automatisch ook een monitoringsplicht. Het beoordelen/toetsen van de luchtkwaliteit aan de omgevingswaarden kan achterwege worden gelaten wanneer activiteiten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³ of minder (3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties).

In een MER blijft het in het kader van de gezondheidsbeoordeling belangrijk de effecten op luchtkwaliteit inzichtelijk te maken en te beoordelen, ook buiten aandachtsgebieden. De gemeente zou kunnen overwegen of een lokale omgevingswaarde zinvol is. In de Nederlandse situatie zijn de concentraties NO_2 en $PM_{10/2,5}$ kritisch ten opzichte van de omgevingswaarden. In Tabel 9-1 zijn de grenswaarden (omgevingswaarden) opgenomen uit de Omgevingswet (Bkl).

WHO

De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft advieswaarden vastgesteld die lager zijn dan de huidige Nederlandse wetgeving. Op 22 september 2021 heeft de WHO haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige waarden zijn opgenomen in Tabel 9-1. Het is de bedoeling dat hier gefaseerd naar toe wordt gewerkt. Het verschil tussen de grenswaarde en de advieswaarde van de WHO geeft aan dat er ook onder de omgevingswaarden die op grond van de Omgevingswet gelden sprake kan zijn van gezondheidseffecten.

Tabel 9-1 Grenswaarden maatgevende stoffen omgevingswaarden Omgevingswet en WHO-advieswaarden

Stof	Toetsing van	Grens-waarde/omge-vingswaarde	WHO advieswaarde (optioneel)
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	10 µg/m³
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m³	-
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	15 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m³	-
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	5 µg/m³

Onderzoeksmethode en criteria

Voor dit MER is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het gebied van luchtkwaliteit door adviesbureau de Haan (2024). Dit onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 11. Op basis van kengetallen wordt het effect van het nieuwe bedrijventerrein op de luchtkwaliteit berekend. Naast de activiteiten door bedrijven wordt ook de verkeersgeneratie meegenomen in het bepalen van de effecten op de luchtkwaliteit.

In het onderzoek wordt voor elke beschouwde situatie per adres de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ inzichtelijk gemaakt. Daarnaast worden ook figuren met contouren gepresenteerd.

Tabel 9-2 Beoordelingscriteria luchtkwaliteit

Score	Beoordeling van het effect
+	Afname van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden
0/+	Lichte afname van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden
0	Bijdrage plan is 'niet in betekenden de mate' bij woningen en gevoelige functies/gebieden
-/0	Toename van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden, maar voldoet aan grenswaarden
-	Toename van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden tot aan grenswaarden of deze overschrijdend.

Studiegebied

De invloed van het nieuwe bedrijventerrein op de omgeving beperkt zich hoofdzakelijk tot enkele tientallen meters rondom het bedrijventerrein. Op enkele honderden meters afstand zijn bijdragen van minder dan 0,1 µg/m^3 te verwachten. Voor het onderzoek is voor het onderzoeksgebied uitgegaan van het gebied 300 meter rondom het plangebied. In het model is daarbij de Rijksweg A35 voor een groter gebied ingevoerd. Dit betreft circa 3 km aan weerszijden van het plangebied, zodat de bijdrage van de snelweg afdoende berekend wordt.

9.2 Referentiesituatie

De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie en autonome ontwikkelingen in en rondom het plangebied. Voor het aspect luchtkwaliteit betreft dit de volledige invulling van het bestaande industrieterrein XL Businesspark Twente. Voor het wegverkeer betreft dit de autonome situatie voor het peiljaar 2040.

In dit onderzoek is verondersteld dat de bijdrage van het bestaande industrieterrein is opgenomen in de achtergrondconcentraties. De snelweg is ingevoerd voor de referentiesituatie. In het gebruikte rekenpakket is 2030 het meest in de toekomst gelegen beschikbare prognosejaar. In het model is uitgegaan van de verkeersintensiteiten van het zichtjaar 2040, waaraan in het rekenpakket de emissiecijfers van het zichtjaar 2030 worden gekoppeld.

De agrarische activiteiten die in de huidige situatie in het plangebied voorkomen, komen te vervallen. Dit effect is in dit onderzoek niet kwantitatief beschouwd. Door het vervallen van deze activiteiten zal in de directe nabijheid de luchtkwaliteit verbeteren. Dit betref in het geval van het houden van vee met name een verbetering van de concentraties fijnstof.

Uit het onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3 bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Ook wordt voldaan aan de WHO advieswaarden behalve voor $PM_{2,5}$

9.3 Planvoornemen

Door adviesbureau de Haan (2024) zijn de effecten op de luchtkwaliteit van het planvoornemen ten opzichte van de referentiesituatie berekend. Dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 11. Uit het onderzoek blijkt dat het effect van het planvoornemen op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende woningen zeer beperkt is. In de referentiesituatie bedraagt de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de voorgenomen plansituatie bedraagt dit respectievelijk 8,5, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de referentiesituatie en in de plansituatie voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden.

Het effect op de jaargemiddelde concentraties NO_2 is maximaal 0,2 µg/m^3. De grens voor 'niet in betekende mate' is 1,4 µg/m^3. De toename valt ruim onder deze grens. Uit het onderzoek blijkt dat de toename van PM_{10} maximaal 0,1 µg/m^3 (jaargemiddeld) is. Dit valt ook onder de categorie 'niet in betekende mate'. Voor $PM_{2,5}$ is geen toename berekend. Hieruit

kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plan ‘niet in betekende mate’ is bij woningen en gevoelige functies/gebieden en neutraal (0) scoort.

Tijdens de bouwfase zal sprake zijn van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de verschillen in uitstoot tussen de aanlegfase en gebruiksfase klein zijn, zie Bijlage 12. Dit is daarmee ook te verwachten voor de uitstoot in fijnstof. Gezien de resultaten van het planvoornemen is ook voor de aanlegfase een significant negatief effect uitgesloten.

9.4 Alternatieven, varianten en scenario

9.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Voor het Alternatief zware industrie kan een hogere emissie verwacht worden. Gezien in dit alternatief nog steeds uitgegaan wordt van een duurzaam bedrijventerrein zal de uitstoot niet significant veranderen ten opzichte van het plan alternatief. Gezien het zeer beperkte effect 0,2 µg/m^3 van het planvoornemen in vergelijking met de grens van ‘niet in betekende mate’ van 1,4 µg/m^3 wordt bij het Alternatief zware industrie ook verwacht dat het effect ‘niet in betekende mate’ zal zijn. Dit alternatief is dan ook neutraal (0) beoordeeld.

Alternatief 100% logistiek

Door adviesbureau de Haan (2024) zijn de effecten op de luchtkwaliteit van het planvoornemen ten opzichte van de referentiesituatie berekend, zie Bijlage 11. Uit het onderzoek blijkt dat kleine verschillen zichtbaar zijn in de berekende jaargemiddelde concentraties. Dit betreft lagere concentraties van ten hoogste 0,1 microgram per m^3 (µg/m^3) ten opzichte van het planvoornemen. Het alternatief 100% logistiek is dan ook gelijkwaardig.

Alternatief innovatie en onderzoek

Voor het Alternatief innovatie en onderzoek wordt een gelijkwaardige uitstoot verwacht als van het planvoornemen. Gezien de resultaten voor het planvoornemen kan ook voor dit alternatief gesteld worden dat de bijdrage ‘niet in betekende mate’ zal zijn. Dit alternatief is daarmee gelijk met het planvoornemen gescoord (0).

9.4.2 Scenario

De netcongestie problematiek van Enexis zal op de lange termijn opgelost worden. Er is capaciteit beschikbaar dat voor de korte termijn voldoende is. Echter voor het gehele bedrijventerrein is de beschikbare capaciteit niet voldoende. Daarom wordt voor de middellange termijn ingezet op een combinatie van de productie van energie door zonnepanelen op daken en een aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot. Als achtervang kunnen batterijen of een generator op gas of dieselbrandstof worden ingezet. Wanneer gekozen wordt voor een achtervang met een generator op fossiele brandstof zal dit in combinatie met batterijen toegepast worden waarbij eerst de batterijen worden ingezet en pas in uiterste geval de generator. Het gasverbruik of dieselverbruik kan gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. In het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgegaan van kencijfers voor een bedrijventerrein. Uitstoot vanaf het bedrijventerrein is meegenomen in het onderzoek waar deze voorziening ook onder valt. Uit ervaringen elders (bij de Schiphol Area Development Company/locatie Schiphol Trade Park) blijkt dat de generator op fossiele brandstof zelden tot nooit noodzakelijk is en incidenteel gebruikt wordt. Doordat uitstoot vanaf het bedrijventerrein is meegenomen in het onderzoek en de uitstoot van een eventuele generator incidenteel is, zal dit geen gevolgen hebben op de resultaten van het onderzoek. De achtervang heeft dan ook geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

9.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de effecten op luchtkwaliteit samengevat. Hieruit blijkt dat voor het planvoornemen en de alternatieven de bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen ‘niet in betekende mate’ is bij woningen en gevoelige functies/gebieden. Hiermee is het planvoornemen en de alternatieven neutraal (0) beoordeeld.

Voor het scenario aansluiting geldt dat gewerkt zal worden met batterijen en voor nood een gas- of dieselgestookt energievoorziening. Gezien het incidentele gebruik en doordat de uitstoot past binnen de kencijfers voor een bedrijventerrein dat in het onderzoek gebruikt is, heeft dit geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit.

Tabel 9-2 Effectbeoordeling luchtkwaliteit

	Planvoornemen	Alternatief Zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Luchtkwaliteit	0	0	0	0

10. GEUR

10.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/beleid

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Ook staat in de Omgevingswet dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. De instructieregels voor geur hebben betrekking op een aanvaardbaar geurniveau bij geurgevoelige gebouwen en geurgevoelige locaties, rekening houdend met geur van activiteiten. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied. Een gemeente kan zelf andere gebouwen aanwijzen als geurgevoelig. De gemeente Almelo heeft geen andere gebouwen benoemd als geurgevoelig.

In het Bal zijn voor geurbelastende milieubelastende activiteiten alleen regels opgenomen die de emissie van geur voorkomen, beperken of laten registreren. In het Bkl is een kader voor het beoordelen door de geurlast door geurbelastende activiteiten opgenomen, maar dat is beperkt tot (water-)zuiveringen, landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor het overige moet de keuze voor het beoordelen van de geurbelasting worden beargumenteerd. De gemeente Almelo kent hiervoor geen eigen beleid.

Voor het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de VNG-publicatie voor activiteiten en milieuzonering. In deze publicatie zijn geurnormen opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale geurbelasting van 0,5 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde op geurgevoelige gebouwen en 2,0 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde. Ook is het mogelijk om een andere normering toe te passen. De provincie Overijssel heeft de ‘Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024’ vastgesteld. Hierin zijn aanvaardbare geurhinderniveaus van bestaande en nieuwe milieubelastende activiteiten opgenomen.
Verder zijn er streef-, richt- en grenswaarden voor geur opgenomen voor verschillende gebiedstypen en geurtypen, waaraan bij vergunningverlening voor milieubelastende activiteiten wordt getoetst. Voor het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de streefwaarde voor een als hinderlijk te kwalificeren geur van de provincie Overijssel zoals weergegeven in Tabel 10-1. In vergelijking met de VNG-publicatie wordt hiermee een strengere normering aangehouden namelijk 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel.

Tabel 10-1 Voorgestelde geurnormen in OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde voor nieuwe activiteiten bij woningen op basis van provinciaal beleid

	Categorie geurgevoelige gebouwen		
	Categorie A		
Aard van de geur	Streef-waarde	Richt-waarde	Grens-waarde
zeer hinderlijk	0,05	0,15	0,5
hinderlijk	0,15	0,5	1,5
minder hinderlijk	0,5	1,5	5
minst hinderlijk	1,5	5	15

Onderzoeksmethode en criteria

Het aspect geur wordt voor dit plan kwalitatief beoordeeld aan de hand van kans op toename van industriële geurhinder bij woningen (geurgehinderden). In Tabel 10-2 zijn de criteria voor de beoordeling van het aspect geur weergegeven. Voorals nog zijn de nieuwe bedrijven niet als geurgevoelig beschouwd.

Tabel 10-2 Beoordelingscriterium geurhinder

Score	Beoordeling van het effect
+	sterke afname aantal geurgehinderden
0/+	lichte afname aantal geurgehinderden
0	geen af- of toename aantal geurgehinderden
-/0	lichte toename aantal geurgehinderden
-	sterke toename aantal geurgehinderden

Studiegebied

Als studiegebied geldt het plangebied en de omgeving tot een afstand van circa 400 meter. In het studiegebied zijn de dichtstbijzijnde geurgevoelige gebouwen betrokken en geur emitterende activiteiten die mogelijk invloed hebben op de geursituatie binnen het plangebied.

10.2 Referentiesituatie

Geur bedrijventerreinen

De bedrijven ter plaatse van het bestaande industrieterrein XL Businesspark Twente vallen ten hoogste onder milieucategorie 4.2. Zowel voor geur als stof geldt, op basis van milieucategorie 4.2, een richtafstand van 300 meter (200 meter voor gemengd gebied), afhankelijk van de activiteit. Aan de zijde van het plangebied is milieuzonering toegepast, waarbij rekening is gehouden met de woningen in en rondom het plangebied. Aan de zijde van het plangebied gelden lagere maximale milieucategorieën. Voor zover bekend hebben de bedrijven in de huidige situatie geen geurcontour.

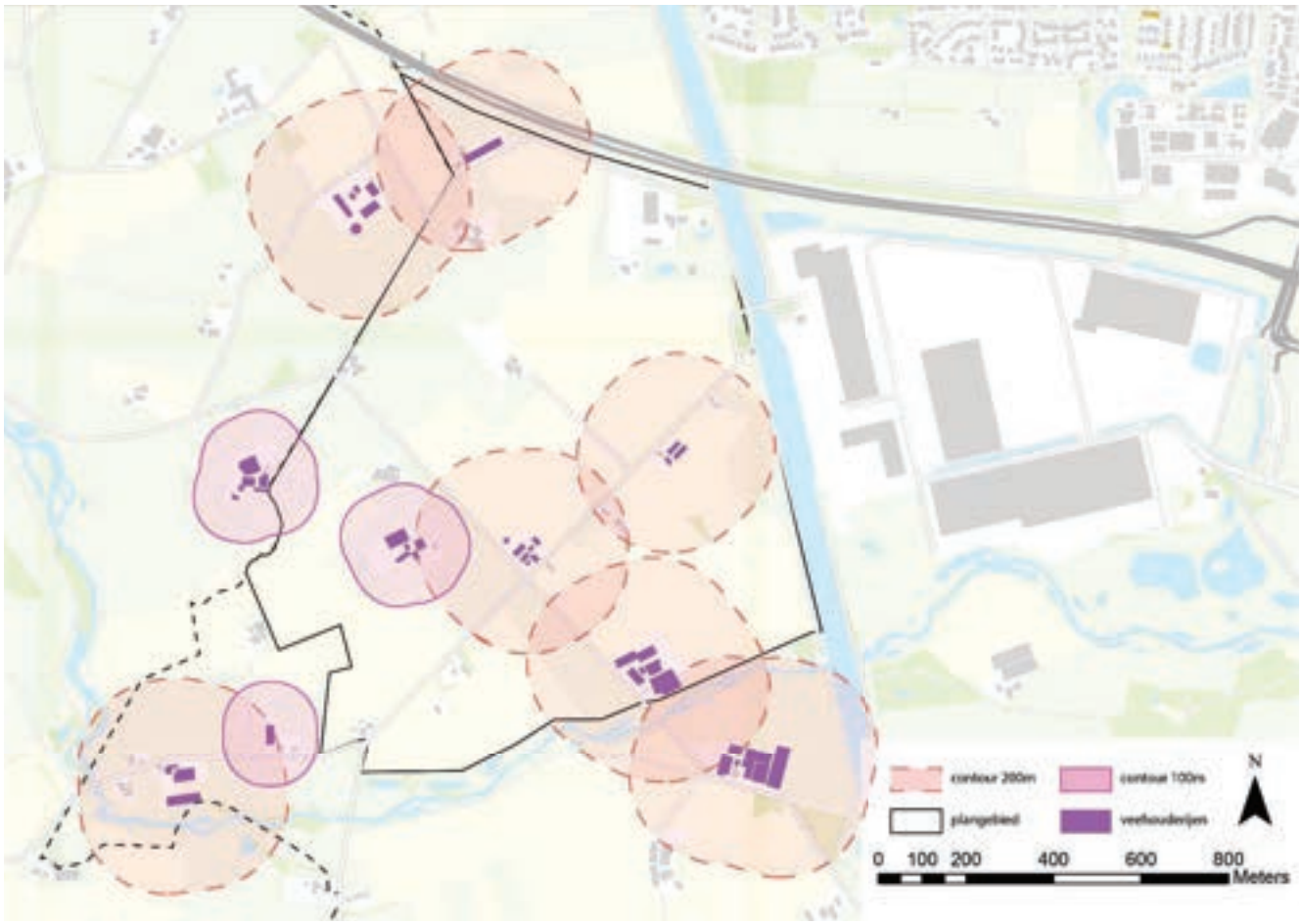
Geur agrarische activiteiten

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen aanwezig. Binnen 200 meter van het plangebied zijn dit de volgende bedrijven: aan de zuidzijde van het plangebied zijn dit de Keursweg 1 (pluimveehouderij), Keursweg 4 en Keursweg 2 (sterlocatie; intensieve veehouderij). Ten westen van het plangebied is dit de Voorbroeksweg 5 (vleesveehouderij) en Iemenkampsweg 2 (melkveehouderij). Binnen het plangebied zijn vier veehouderijen aanwezig aan de Breesegge 4 (varkenshouderij), Hoeselderdijk 7, Hoeselderdijk 12 (melkveehouderij) en Hoeselderdijk 14 en Zomerdijk 2. De veehouderijen in en in de directe omgeving van het plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur. Voor grondgebonden (overige) veehouderijen geldt op basis van het tijdelijk omgevingsplan een richtafstand van 50 meter voor geurgevoelige gebouwen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor binnen de bebouwde contour. Voor veehouderijen met landbouwhuisdieren met emissiefactor is vooralsnog uitgegaan van de richtafstand van 200 meter. Binnen de gemeente zijn voor zover bekend geen gevallen van ernstige geurhinder binnen en rond het plangebied.

Tabel 10-3 Veehouderijen binnen het plangebied en in de omgeving

Adres	Soort veehouderij	Geurcontour
Breesegge 4	Varkenshouderij	200 meter
Hoeselderdijk 7	Varkenshouderij	200 meter
Hoeselderdijk 12/12a	Vleesveehouderij	200 meter
Hoeselderdijk 14/14a	Melkveehouderij	50/100 meter
Keursweg 1	Pluimveehouderij	200 meter
Keursweg 4	Rundveehouderij (kleinschalig)	50/100 meter
Zomerdijk 2	Varkenshouderij	200 meter
Keursweg 2	Sterlocatie (intensieve veehouderij)	200 meter
Voorbroeksweg 5	Vleesveehouderij	200 meter
Iemenkampsweg 2	Melkveehouderij	50/100 meter

Binnen het plangebied is in de referentiesituatie sprake van geuremissies. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geurgevoelige gebouwen aanwezig. Bedrijfswoningen worden niet als geurgevoelig gezien voor het eigen bedrijf. Voor vier woningen is geurhinder van andere bedrijven niet direct uitgesloten in de huidige situatie. Verder is te concluderen dat in de huidige situatie binnen het plangebied sprake is van enige vorm van geurbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.



Figuur 10-1 Veehouderijen in en rond het plangebied met indicatieve geurcontour

10.3 Planvoornemen

Op het bedrijventerrein wordt inwaartse zonering toegepast op het gebied van geur volgens de VNG-publicatie voor activiteiten en milieuzonering. Het uitgangspunt is hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen/locaties, hoe meer geurgebruiksruimte er is voor de activiteiten op het bedrijventerreinen. In het planvoornemen is de immissienorm van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op een afstand van 100 meter van de terreingrens opgenomen. Het 98-percentiel zegt iets over de gemiddelde geurbelasting bij geurgevoelige gebouwen in de omgeving, het 99,9-percentiel over het optreden van geurpieken (kortdurende vlagen van geur die mogelijk hinderlijk zijn). Met de immissienorm wordt aangesloten op het provinciaal beleid. Uitgangspunt van het provinciale beleid is dat in nieuwe situaties (zoals hier), nieuwe hinder moet worden voorkomen. De geurgevoelige objecten in de omgeving zijn woningen daarom is aangesloten bij categorie A geur gevoelige objecten[26]. De streefwaarde wordt beschouwd als niveau waarbij geen geurhinder optreedt. Gelet op het type bedrijven worden zeer hinderlijke geuren uitgesloten wel kunnen hinderlijke geuren vrijkomen. Voor het planvoornemen is daarom aangesloten bij de streefwaarde voor hinderlijke geur (0,15 ouE per m³ als 98-percentiel), zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**.

[26] Definitie categorie A geurgevoelige objecten uit de beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024 is “een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied”

Logistieke bedrijven hebben over het algemeen geen geurcontouren en passen binnen de genoemde geurgebruiksruimte. Bedrijven uit de technologie gedreven maakindustrie hebben over het algemeen ook geen geurcontouren. Geheel uit te sluiten zijn geuremissies die leiden tot een geurimmissies op 100 meter niet bij technologie gedreven maakindustrie. Bij productieprocessen of bij reinigingsactiviteiten kan sprake zijn van geuremissies. Hoge geurimmissies zijn echter niet gebruikelijk in de door technologie gedreven maakindustrie en zijn slecht verenigbaar met deze moderne door technologie gedreven maakindustrie, die vaak vragen om een gezonde werkomgeving. Daarnaast kan door het gebruik van nageschakelde technieken de geur significant gereduceerd worden waarmee bedrijven kunnen voldoen aan de toegestane geurwaarden (immissie) van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op een afstand van 100 meter vanaf de terreingrens van het bedrijf. Het planvoornemen is met (indien nodig) het toepassen van nageschakelde technieken uitvoerbaar.

Geurgevoelige gebouwen

Rond het beoogde bedrijventerrein zijn verschillende geurgevoelige gebouwen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen zijn de Keursweg 2, Keursweg 2b, Keursweg 6, Iemenkampsweg 2/4 en Voorbroeksweg 5, zie Tabel 3-1. Deze woningen liggen op minimaal 150 meter afstand van de beoogde bedrijfspercelen. De gehanteerde milieunorm gaat uit van een geurimmissie op 100 meter afstand. De milieunorm biedt dan ook voldoende bescherming om geurhinder ter plaatse van de woningen uit te kunnen sluiten.

Cumulatie

Cumulatie wordt niet verwacht gelet op:

- type toegestane bedrijven
- een geurwaarde is vastgelegd op een vaste afstand en niet op een geurgevoelig object
- aard en omvang van terrein en de percelen

Het effect van cumulatie op de geurbeleving is moeilijk te voorspellen. Dit is o.a. afhankelijk van de type geuren, hinderlijkheid van de geuren, ligging van de bronnen ten opzichte van het geurgevoelige gebouw en de duur van de geuremissies. Gelet op het type bedrijven, logistiek en technologie gedreven maakindustrie, hebben we het over bedrijven hoofdzakelijk zonder geurcontouren. Bedrijven uit de voedsel industrie vallen bijvoorbeeld niet onder technologie gedreven maakindustrie. Als sprake is van relevante geurbelasting zal geen sprake zijn van continue emissies, eventuele geurbelasting verschilt per tijdstip waardoor de kans dat meerdere geurrelevante bedrijven cumuleren minimaal is. Specifiek voor dit planvoornemen geldt dat de gehanteerde systematiek inhoudt dat van een toegestane geurwaarde (immissie) op een afstand wordt uitgegaan, in plaats van op een geurgevoelig object. Ook dit verkleint de kans op cumulatie. Als al cumulatie optreedt geldt dat de toegestane geurwaarden (immissie) van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op een afstand van 100 meter vanaf de terreingrens/ inrichtingsgrens van het bedrijf geldt. De dichtstbijzijnde geurgevoelig gebouwen liggen op minimaal 150 meter van de rand van het plangebied. Door deze grotere afstand en de omvang van het bedrijventerrein en de percelen is er voldoende ruimte om een eventuele hinder als gevolg van cumulatie uit te sluiten. Gelet hierop zal cumulatie van geur (als deze al optreedt) niet leiden tot een onaanvaardbare geurimmissie ter plaatse van de geurgevoelige objecten zal optreden. Desalniettemin is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke cumulatieve geurhinder. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11b.

In dit onderzoek is het cumulatief effect voor het aspect geur naar de omgeving in beeld gebracht voor het nieuwe bedrijventerrein XL Businesspark 2. Daarbij is uitgegaan van een maximale invulling voor het aspect geur volgens de genoemde geurwaarden (immissienorm) zoals deze is beschreven voor het planvoornemen. In het onderzoek is het 98-percentiel en het 99,9-percentiel in beeld gebracht.

Voor het 98-percentiel bedraagt de geurbelasting op de omliggende woningen maximaal 0,34 OU_E/m^3. Een waarde van 0,34 OU_E/m^3 voor de cumulatieve geurbelasting voldoet aan de richtwaarde (0,5 OU_E/m^3 als 98 percentiel) die het provinciale geurbeleid stelt aan een individueel bedrijf. Dit op basis van de categorie ‘Hinderlijk’ voor categorie A gebouwen. In de omgeving zal, ook in cumulatie, sprake zijn van een aanvaardbaar geurklimaat. In de berekening is uitgegaan van een maximale invulling van de geuremissie op alle percelen. In de praktijk zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet het geval zijn, waarmee de cumulatieve geurbelasting in de praktijk lager zal zijn dan berekend.

Voor het 99,9-perccentiel volgt dat op alle omliggende geurgevoelige gebouwen, inclusief de naastgelegen bedrijfsgebouwen op het bestaande XL Businesspark Twente wordt voldaan aan de streefwaarde van 0,6 OUE/m3 voor categorie A gebouwen volgens het geurbeleid van de provincie Overijssel. De resultaten behoeven wel enige nuancering, omdat kleine verandering in parameters een grote invloed kunnen hebben op de berekende geurbelasting, zoals de hoogte van het emissiepunt of de uittrede snelheid. Daarbij is cumulatie voor een hoge percentielwaarde eigenlijk niet van toepassing. De kans is verwaarloosbaar klein dat er meerdere bedrijven zijn die een bedrijfsproces hebben met hoge piekbelastingen die gelijktijdig optreden.

Cumulatie van geur wordt niet verwacht maar kan niet volledig uitgesloten worden. Op basis van het onderzoek uitgevoerd naar mogelijke cumulatieve geurhinder (Bijlage 11b) wordt geconcludeerd dat met een maximale invulling ook sprake is van een aanvaardbaar geurklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten in de omgeving.

Geurklimaat bedrijventerrein

Bedrijven worden niet gezien als geurgevoelig en ook de vergader- en bijeenkomstvoorzieningen met ondergeschikte horeca wordt niet gezien als geurgevoelige gebouwen. Wel zullen hier mensen aanwezig zijn die hinder kunnen ervaren, dit wordt als aanvaardbaar beschouwd. Daarnaast is de kans op geur emitterende bedrijven klein bij bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie doordat hier bijvoorbeeld de voedselindustrie niet onder valt. Geheel uit te sluiten zijn geuremissies niet. Bij productieprocessen met bijvoorbeeld kunststoffen of rubber of bij reinigingsactiviteiten kan sprake zijn van geuremissies. Hoge geuremissies zijn niet gebruikelijk in de door technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistieke bedrijven.

Door het realiseren van het planvoornemen, verdwijnen vijf veehouderijen, hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen, en er dus ook minder potentieel geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Daarnaast worden potentiële geurbronnen toegevoegd, maar door de afstand tot geurgevoelige gebouwen en het vastleggen van geuremissienormen in het omgevingsplan, wordt nieuwe geurhinder voorkomen, ook in cumulatie.

Ten opzichte van de referentie zijn er minder geurbronnen en minder geurgevoelige gebouwen binnen geurcontouren aanwezig, waardoor het planvoornemen licht positief scoort (0/+).

10.4 Alternatieven, varianten en scenario

10.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Voor het Alternatief zware industrie is onderzocht welke andere geurnormen in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden om meer milieuruimte te geven aan het bedrijventerrein. Hiervoor kan gekeken worden welke geurbelasting op geurgevoelige gebouwen nog als aanvaardbaar beschouwd kunnen worden. Het is mogelijk om een hogere geurnorm aan te houden. Bij het planvoornemen is dit 0,15 ou_e als 98-percentiel op 100 meter, dit zou verhoogd kunnen worden naar 0,5 ou_e als 98-percentiel zodat aangesloten wordt bij de VNG-publicatie. Ook is het mogelijk om de geurnorm van 0,5 ou_e als 98-percentiel niet op 100 meter van het bedrijfsperceel te leggen maar de geurnorm op 150 meter te leggen (ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning). In beide gevallen zal de geurbelasting voldoen aan de richtwaarde voor categorie A gebouwen met de geuraard ‘hinderlijk’ uit het provinciaal geurbeleid. Hierbij is hinder niet uitgesloten maar kan wel als aanvaardbaar beschouwd worden. Ten opzichte van de referentiesituatie zou dit gecumuleerd licht negatief uit kunnen vallen.

Alternatief 100% logistiek

Logistieke bedrijven hebben over het algemeen geen geurcontouren. In deze variant wordt er dan ook van uitgegaan dat geen geur emitterende bedrijven aanwezig zijn op het bedrijventerrein. Dit heeft een positief effect op het geurklimaat in en rond het plangebied. Dit alternatief is dan ook positief gescoord (+).

Alternatief innovatie en onderzoek

Binnen dit alternatief wordt ervan uitgegaan dat voor deze bedrijven een goed werkklimaat gelangrijk is en dat geurhinder op het bedrijventerrein voorkomen wordt. Hiervoor worden strenge geurnormen gehanteerd en bedrijven als geurgevoelige objecten aangewezen. Op basis van het provinciaal geurbeleid vallen de bedrijven onder categorie C geurgevoelige gebouwen. Dit beschermt de bedrijven tegen geurhinder van elkaar maar ook van buiten het plangebied. Hiermee dienen agrarische bedrijven en bedrijven op XL Businesspark Twente ook rekening te houden met het geurklimaat op het beoogde bedrijventerrein. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het geurklimaat verbeteren. Daarom is er sprake van een positief effect (+).

10.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de geuraspecten opgenomen. Hieruit blijkt dat het planvoornemen een licht positief effect heeft ten opzichte van de referentiesituatie. Doordat geurhinder als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein bij geurgevoelige gebouwen in de omgeving uitgesloten kan worden en de agrarische bedrijven binnen het plangebied verdwijnen, zal het aantal geurgehinderden afnemen. Wel geldt dat de bedrijven uit de technologie gedreven maakindustrie mogelijk nageschakelde technieken moeten toepassen om te voldoen aan de geurnorm die gebruikt wordt.

Voor het plan Alternatief zware industrie is gekeken naar geurnormen die nog als aanvaardbaar beschouwd kunnen worden maar maximale milieuruimte biedt voor bedrijven. Bij deze milieunormen is geurhinder in de omgeving niet uitgesloten. Dit alternatief scoort daarmee licht negatief ten opzichte van de referentiesituatie.

Voor het Alternatief 100% logistiek geldt dat geuremissies als gevolg van logistieke bedrijven niet te verwachten is. Dit alternatief scoort positief ten opzichte van de referentiesituatie.

Voor het Alternatief innovatie en onderzoek is gekeken naar mogelijkheden om het geur klimaat binnen het plangebied te beschermen ten behoeve van een goed werkklimaat. Dit resulteert in een beter geurklimaat en verdere beperkingen voor bedrijven binnen het plangebied en de omgeving. Dit alternatief scoort positief ten opzichte van de referentiesituatie.

Tabel 10-4 Effectbeoordeling geur

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Geur	0/+	-/0	+	+

Er zijn geen (mitigerende) maatregelen nodig. Wel wordt in het omgevingsplan een geurnorm opgenomen waarin de maximale geurbelasting van de bedrijven staat aangegeven. Voor het planvoornemen geldt een geurnorm van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op 100 meter afstand van eigen terreingrens.

11. OMGEVINGSVEILIGHEID

11.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Met het omgevingsplan gemeente Almelo moet worden bijgedragen aan de doelen van de Omgevingswet en het omgevingsplan moet dus ook voldoende waarborgen voor de veiligheid bieden. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan, waaronder externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedrukaardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en bedrijven met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

Behalve door het werken met, opslaan van of vervoeren van gevaarlijke stoffen, kunnen ook andere activiteiten binnen of buiten het deelplangebied in kwestie aanleiding geven tot branden, rampen of crises. In de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland zijn hiervoor de volgende thema's aangewezen:

- bluswater en bereikbaarheid;
- natuurbranden;
- windturbines;
- evenementen;
- het gebruik van gebouwen en;
- rookoverlast.

Voor dit MER zijn de eerste vier punten van belang.

Bij het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de uitwerking volgens de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten (mba's) zoals bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen, buisleidingen en windmolens, zijn rechtstreeks geldende regels over het beperken van de nadelige gevolgen voor de veiligheid opgenomen in het Bal. Daarnaast gelden ook de Wet voor vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet.

In de provinciale Omgevingsverordening Overijssel 2024 zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen, zowel de routering als de aandachtsgebieden van routes met gevaarlijke stoffen zijn aangewezen. Ook zijn essentiële functies en gebouwen aangewezen. Dit zijn gebouwen/functies die tijdens rampen inzetbaar moeten blijven zoals rampencoördinatiecentra, ziekenhuizen met traumacentrum, energiecentrales en infrastructuur die nodig is bij rampenbestrijding. Verder zijn er instructieregels opgenomen ten aanzien van omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen het aandachtsgebied van het provinciale routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. Nieuwe gebouwen en functies kunnen alleen worden toegestaan wanneer dit geen beperkingen oplevert voor de routering van gevaarlijke stoffen, er voldoende mogelijkheden zijn voor het bestrijden/beperken van rampen en er voldoende mogelijkheden worden geboden voor personen om zich in veiligheid te brengen.

Voor de beoordeling van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico/aandachtgebieden van belang.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico refereert aan de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen of een windturbine. Een cruciale standaard voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar, wat betekent dat de

kans op overlijden voor een persoon die continu en onbeschermd op een specifieke locatie verblijft, één op een miljoen per jaar bedraagt. Voor het plaatsgebonden risico worden specifieke afstanden vastgesteld rondom of in de nabijheid van de activiteit die het risico veroorzaakt. Binnen deze afstanden is het plaatsgebonden risico hoger dan de gestelde norm. Bij bepaalde activiteiten, zoals bijvoorbeeld een LPG-tankstation, zijn er vastgestelde afstanden vastgelegd. Voor andere activiteiten, zoals het transport van gevaarlijke stoffen, moeten de benodigde afstanden per individueel geval worden berekend.

De norm voor het plaatsgebonden risico (10^{-6}/jaar) is de standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, en de grenswaarde voor kwetsbare locaties en (zeer) kwetsbare gebouwen.

Aandachtsgebieden/groepsrisico

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentraties giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. De gemeente beoordeelt of, en zo ja welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het ‘aandachtsgebied’ is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico’s en de mogelijke effecten van een incident bij de (vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

- Het brandaandachtsgebied (BAG) wordt begrensd door de afstand waarop de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 bedraagt als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand.
- Een explosie-aandachtsgebied (EAG) wordt begrensd door de afstand waarop, als gevolg van een ongewoon voorval:
  - de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is, veroorzaakt door een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE);
  - de overdruk ten hoogste 10 kPa is vanwege een explosie, anders dan hiervoor genoemd.
- Het gifwolkaandachtsgebied (GAG) wordt begrensd door de afstand waar personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een bepaalde, vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk. Indien het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Kwetsbare gebouwen

De kwetsbaarheid van gebouwen en locaties is afhankelijk van de functie van het gebouw. Er wordt onderscheid gemaakt in zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar:

- Zeer kwetsbare gebouwen: wanneer het een gebouw betreft voor niet zelfredzame personen zoals ouderen en kinderen wordt het gebouw als zeer kwetsbaar beschouwd. Hieronder vallen bijvoorbeeld basisscholen, verzorgingstehuizen en ziekenhuizen.
- Kwetsbare gebouwen en locaties: dit betreffen woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare en gebouwen/locaties waar een groot aantal personen een groot deel van de dag aanwezig zijn zoals kantoren en sportvoorzieningen.
- Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties: dit zijn overige gebouwen en locaties zoals bedrijven(terreinen), recreatief nachtverblijf en sportvelden (mits daar geen grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig is).

Onderzoeksmethode en criteria

De aspecten ten aanzien van omgevingsveiligheid zijn beoordeeld op basis van openbare gegevens. Zowel het plaatsgebonden risico als mogelijke toename van groepsrisico binnen aandachtsgebieden rond risicobronnen is hierbij beoordeeld.

Tabel 11-1 Beoordelingscriteria omgevingsveiligheid

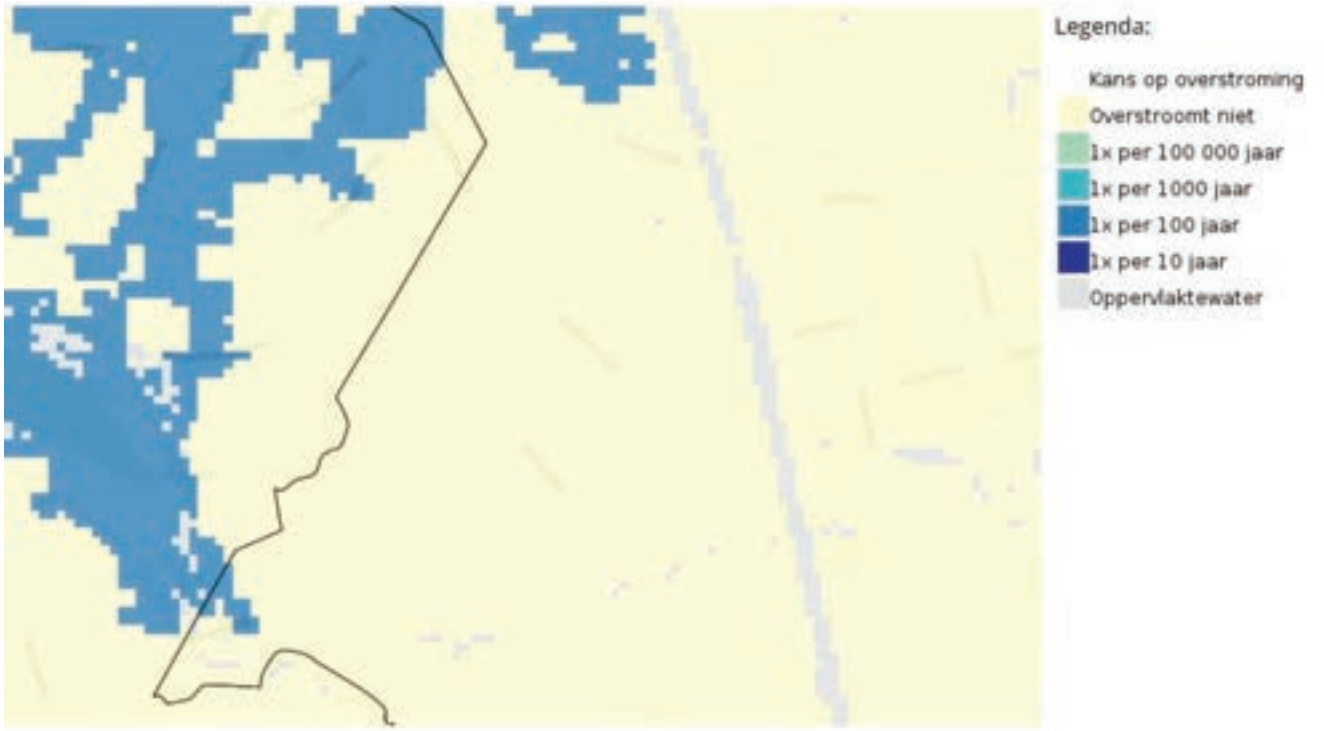
Score	Beoordeling van het effect
+	Afname van plaatsgebonden risico's of groepsrisico in aandachtsgebieden.
0/+	Beperkte afname van plaatsgebonden risico's of groepsrisico in aandachtsgebieden.
0	Geen toename van plaatsgebonden risico's of groepsrisico in aandachtsgebieden.
-/0	Geringe toename van plaatsgebonden risico's of groepsrisico in aandachtsgebieden of mogelijkheden hiervoor.
-	(Grote) toename van plaatsgebonden risico's of groepsrisico in aandachtsgebieden.

Studiegebied

Het studiegebied bestaat uit het plangebied en de omgeving. Op basis van de risicokaart is bepaald welke risicobronnen aandachtsgebieden hebben tot aan het plangebied. Deze risicobronnen behoren tot het studiegebied.

11.2 Referentiesituatie

Op basis van de risicokaart (Register Externe Veiligheid, 2023) zijn de risicobronnen in de omgeving in kaart gebracht, zie Figuur 11-2. De relevante risicobronnen zijn de aardgasbuisleidingen A 508, A 528 en A 648, de rijksweg A35 en een aantal bedrijven op XL Businesspark Twente. Het plangebied kent geen verhoogd risico op natuurrampen zoals bosbranden en aardbevingen. Voor de kans op overstromingen.is de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat op basis van gegevens van Rijkswaterstaat (2022) het plangebied geen verhoogde kans heeft op een overstroming zie Figuur 11-1. In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig en binnen het plangebied worden ook geen windmolens mogelijk gemaakt vanwege de laagvliegroute van defensie. De gebouwen worden niet hoger dan maximaal 30 meter waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde die geldt binnen deze laagvliegroute.



Figuur 11-1 Kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier (Rijkswaterstaat, 2022) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

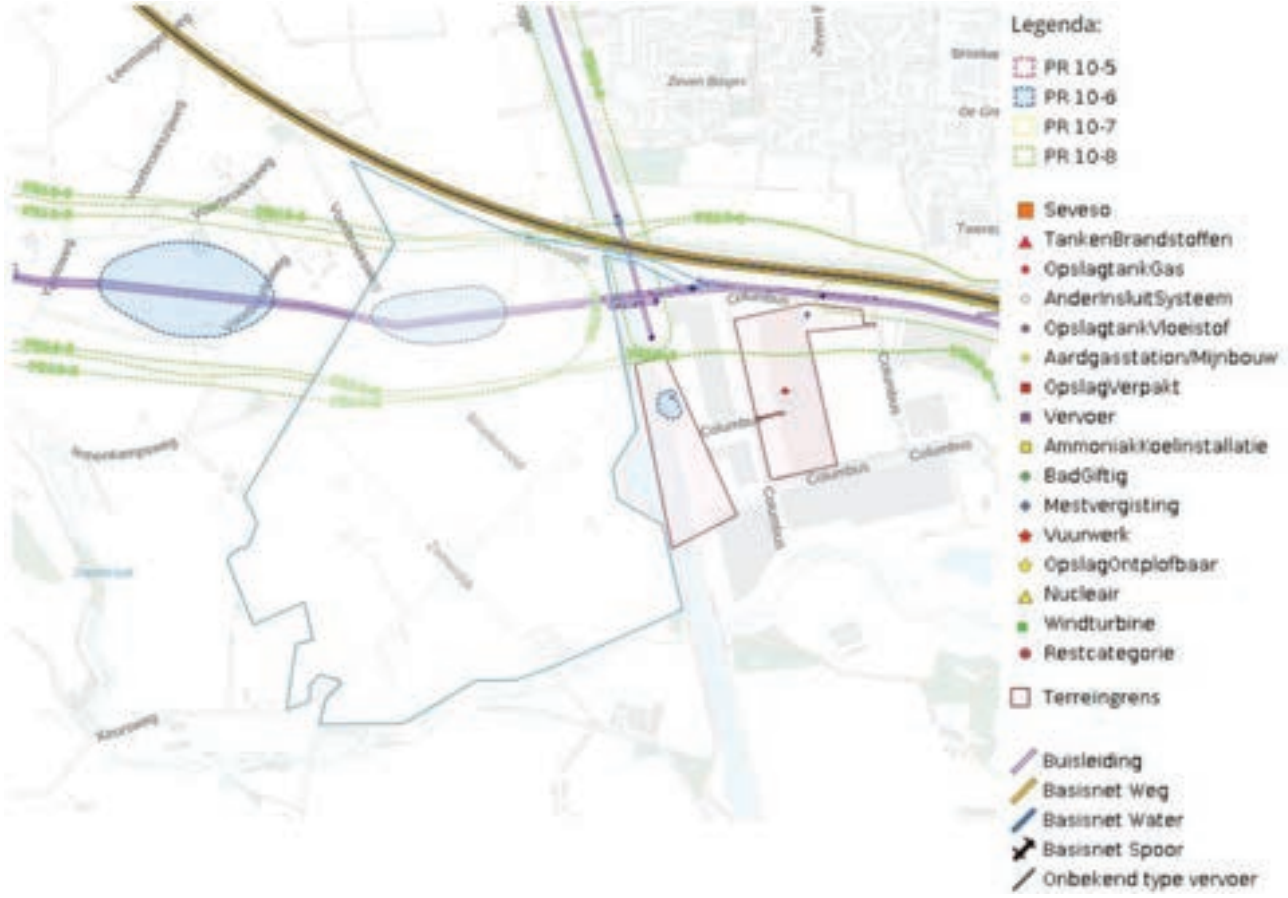
De buisleidingen hebben een belemmeringengebied van 5 meter. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. Verder zijn zowel de PR 10^{-6} contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, als de aandachtsgebieden relevant. De buisleiding A 508 heeft een PR 10^{-6} contour zoals is weergegeven in Figuur 11-2. In de huidige situatie ligt hier één woning (Breesegge 9) deels binnen de contour. De andere buisleidingen hebben een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Het brandaandachtsgebied van de buisleidingen A 508 en A 528 is 245 meter. Voor buisleiding A 648 is het brandaandachtsgebied 470 meter. De aandachtsgebieden zijn weergegeven in Figuur 11-3.

A35

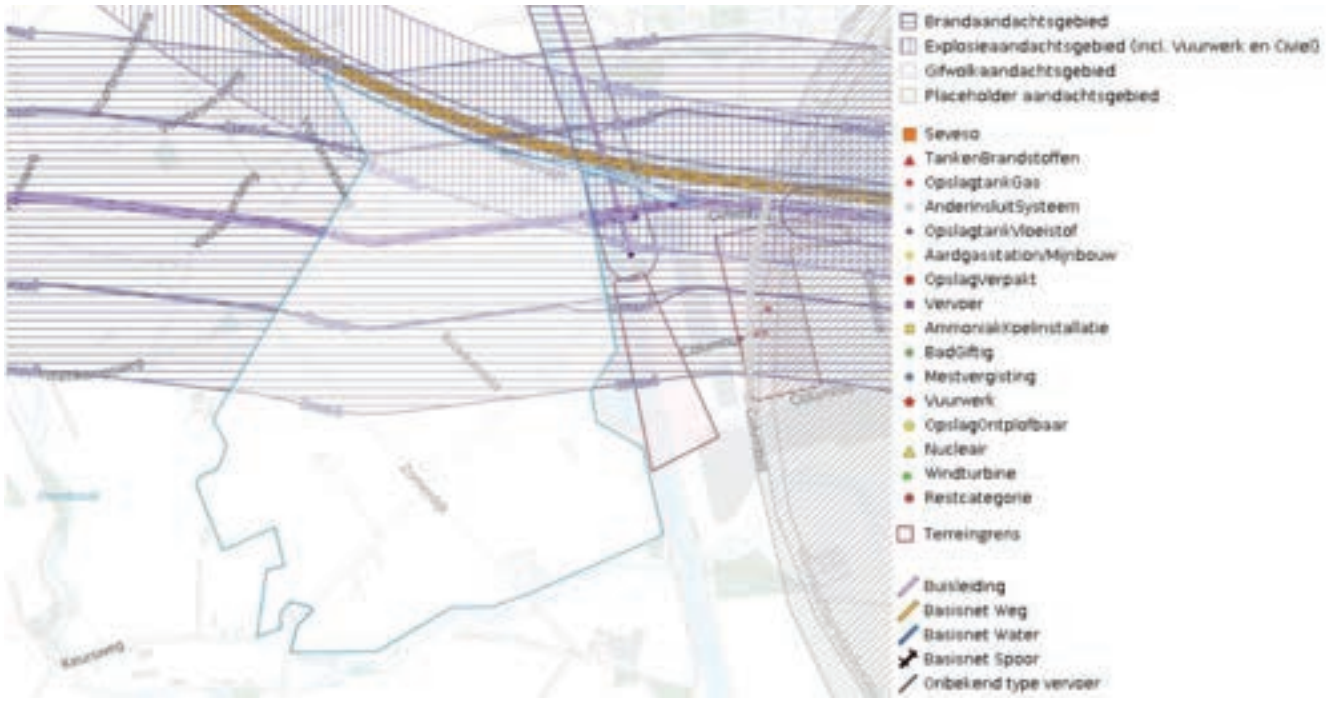
Over de A35 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A35 heeft ter plaatse van het plangebied een PR 10^{-6} contour van 0 meter. De A35 heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter, zie ook de weergave hiervan in Figuur 11-3.

Bedrijven op XL Businesspark Twente

Op het industrieterrein XL Businesspark Twente zijn verschillende bedrijven aanwezig die gevaarlijke stoffen opslaan. De PR 10^{-6} contouren van deze bedrijven overlappen niet met het plangebied. Bij de laad- en loskade ten oosten van het plangebied is het bedrijf CTT gevestigd. Dit is een Seveso-inrichting met een PR 10^{-6} contour zoals is weergegeven in Figuur 11-2. Het plangebied valt buiten deze PR 10^{-6} contour. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied van een bedrijf zoals weergegeven in Figuur 11-3.



Figuur 11-2 Uitsnede risicokaart met risicobronnen, PR contouren en plangebied blauw omrand (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 11-3 Uitsnede risicokaart met risicobronnen, aandachtsgebieden en plangebied blauw omrand (bron: Atlas Leefomgeving)

11.3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Op het bedrijventerrein worden nieuwe risicobronnen ten behoeve van de bedrijfsvoering uitgesloten. Wanneer voor de bedrijfsvoering toch risicovolle activiteiten noodzakelijk zijn zal een aparte procedure moeten doorlopen worden om dit planologisch mogelijk te maken. Zoals beschreven in de referentiesituatie kent het plangebied geen verhoogde kans op natuurrampen zoals bosbranden, aardbevingen en overstromingen.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Over het algemeen is een bedrijfsgebouw een beperkt kwetsbaar gebouw, tenzij in het gebouw veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, dan is het een kwetsbaar gebouw. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld kantoorfuncties. Met het planvoornemen worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen een PR 10^{-6} contour gerealiseerd. Op de A-508 bevindt zich een PR 10^{-6} contour. De Gasunie heeft aangegeven dat als gevolg van de ophoging van het maaiveld de PR 10^{-6} contour verkleind kan worden. Hier zal in overleg met de Gasunie specifiek aandacht aan worden besteed. Verwacht wordt dat deze daarmee binnen de belemmeringenstrook (5 meter) komt te liggen als het maaiveld niveau hier naar +10 meter NAP wordt gebracht. Hiermee wordt meer ontwikkelingsruimte gegeven aan de bedrijfspercelen en de veiligheid in het gebied verhoogd.

Vanwege het toelaten van (beperkt) kwetsbare gebouwen in het brandaandachtsgebied van de buisleidingen en het explosieaandachtsgebied van de weg moet rekening gehouden worden met de kans op het overlijden van groepen mensen. De noordelijke percelen langs de A35 liggen in het explosieaandachtsgebied van de weg en in het brandaandachtsgebied van drie buisleidingen. De zuidelijk liggende percelen liggen niet in een aandachtsgebied. Later wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid binnen het plangebied.

Risicobronnen

In het omgevingsplan wordt de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Wanneer voor de bedrijfsvoering toch risicovolle activiteiten noodzakelijk zijn zal een aparte procedure moeten doorlopen worden om dit planologisch mogelijk te maken. Voor de vestiging van risicovolle activiteiten op het bedrijventerrein gelden ten minste de voorwaarden uit de Bouwsteen externe veiligheid van de gemeente Almelo (januari, 2024) zoals opgenomen in Tekstvak 11-1.

Tekstvak 11-1 Voorwaarden risicovolle activiteiten (Bouwsteen externe veiligheid, Gemeente Almelo, 2024)

Het advies op bedrijventerreinen is de uitbreiding of nieuwvestiging van risicovolle stationaire activiteiten (bijlage VII t/m IX Bkl) niet toe te staan, tenzij:

1. Er geen bestaande (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties en essentiële functies zonder functionele binding met het bedrijventerrein in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}, het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied liggen en er geen (beperkt) kwetsbare locaties en essentiële functies in het gifwolkaandachtsgebied liggen, en;
2. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over de eigen perceelgrens van het bedrijf met de stationaire activiteit komt of enkel over openbaar, groen, water of weg valt, en;
3. De omgevingsdienst en veiligheidsregio in staat is gesteld om advies uit te brengen over onderstaande punten zodat de gemeente kan afwegen of er voldoende bescherming wordt geboden:
   - Eventuele risicocumulatie en domino-effecten, door de overlapping van aandachtsgebieden van verschillende risicovolle stationaire activiteiten, en;
   - Bronmaatregelen die zijn genomen om het risico van een ongeval met gevaarlijke stoffen tot het minimale te beperken, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen om de bestrijdbaarheid van een eventueel ongeval bij de bron mogelijk te maken, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen om bij bestaande (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties essentiële functies op het bedrijventerrein, zonder functionele binding met de risicovolle stationaire activiteit, voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden te realiseren, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen voor een adequate risico- en crisiscommunicatie.

Verantwoording groepsrisico

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de nieuwe brug. Daarnaast kent het gebied een aantal extra toegangsroutes voor hulpdiensten via de Zomerdijk (zuidelijke richting) en de Iemenkampsweg (westelijke richting). Zo kan het plangebied vanaf verschillende kanten bereikt worden door hulpdiensten. Dit komt de bestrijdbaarheid binnen het plangebied ten goede. Alle wegen zijn ruim ingestoken zodat zij ook geschikt zijn voor brandweervoertuigen.

Opkomsttijd

De referentie-opkomsttijd is zonder maatregelen niet haalbaar. In overleg met de brandweer Twente is bepaald welke aanvullende maatregelen genomen worden. Hieruit komt naar voren dat een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd moet worden die direct aansluit op het bedrijventerrein. Deze vormt een mitigerende maatregel . Planologisch gezien is de realisatie van deze calamiteitenroute al mogelijk, hierdoor valt het buiten de scope van het omgevingsplan. Door de aanleg van de calamiteitenroute wordt de opkomsttijd sterk verbeterd, maar de referentieopkomsttijd wordt nog niet geheel gehaald. De afwijking van de referentieopkomsttijd valt wel ruim binnen de bandbreedte van 3 minuten die wordt gehanteerd. In nader overleg met de Veiligheidsregio zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Bluswatervoorziening

Voor het bluswater zal gebruik worden gemaakt van een separate voorziening uit oppervlaktewater. De voorkeur van de veiligheidsregio gaat uit naar een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. In het planvoornemen is de aanleg van een bluswaterleiding voorzien, waardoor onder druk water kan worden getransporteerd. In de vervolgfase zal in samenspraak met de brandweer de bluswatervoorziening verder worden uitgewerkt.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het plangebied wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. De aanwezige personen zullen nagenoeg allemaal zelfredzaam zijn. Aanwezige gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Gezien de

grootte van de te vestigen bedrijven kan worden uitgegaan dat de aanwezige BHV'ers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden in geval van een calamiteit.

De goede bereikbaarheid komt naast de bestrijdbaarheid ook de zelfredzaamheid ten goede. Zo kan via de calamiteitenroutes van de bronnen afgevlucht worden. Voor de meest noordelijke percelen langs de A35 geldt dat zij tussen de A35 en de drie aardgasbuisleidingen gelegen zijn. Naast een zuidelijke vluchtroute kan hier ook in noordelijke richting via de Breesegge (calamiteitenroute) van de bron (aardgasbuisleidingen) af gevlucht worden.

Om de zelfredzaamheid te bevorderen, dienen vluchtmogelijkheden aan de schaduwzijde ten opzichte van de risicobron aanwezig te zijn. Dit geldt voor het perceel zelf als ook voor de toekomstige gebouwen binnen de aandachtsgebieden. Voor de noordelijke percelen betreft dit twee verschillende richtingen doordat deze percelen tussen de buisleidingen en de weg gelegen zijn. Deze vluchtroutes dienen barrière-vrij gehouden te worden om de zelfredzaamheid in geval van een incident te bevorderen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Voor de buisleidingen is het maatgevende scenario is een fakkelbrand als gevolg van een gat of breuk in de buisleiding. Voor de weg geldt dat het maatgevende scenario is een ongeval met een tankwagen (LPG) met een BLEVE tot gevolg. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren en een goede risicocommunicatie is bevorderlijk. Voor personen in de gebouwen, dicht bij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Voor personen buiten de gebouwen is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen op grotere afstand is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen (sluiten van binnendeuren vertraagt de uitbreiding van een eventuele brand). Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van de plasbrand (extra beschermende kleding beperkt de blootstelling). Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd door middel van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling komen geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour van de aardgasbuisleiding te liggen. Dit is een verbetering is ten opzichte van de referentiesituatie, waarin een aantal gebouwen wel binnen de PR 10^{-6} contour ligt. Met het planvoornemen wordt de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Het planvoornemen leidt tot een toename van de bevolkingsdichtheid binnen de aandachtsgebieden in het plangebied, maar niet zodanig dat maatregelen nodig zijn aangezien het om beperkt kwetsbare gebouwen gaat waarin zelfredzame personen werkzaam zijn. Binnen het plangebied en daarbuiten zijn aanvullende maatregelen getroffen om de opkomsttijd van de brandweer te verbeteren en er zijn bluswatervoorzieningen om te garanderen er in geval van een incident voldoende bluswater beschikbaar is. Het effect van het planvoornemen is daarmee neutraal beoordeeld (0).

11.4 Alternatieven en scenario

11.4.1 Alternatieven

Alternatief Zware industrie

Zwaardere industrie (milieucategorie 3.2 en hoger) kent op basis van de handleiding populatieservice (2018) een lagere bevolkingsdichtheid. In dit alternatief wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven waarbij ook een hogere kans is op nieuwe risicobronnen. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid wordt dit alternatief daarom licht negatief (-/0) beoordeeld.

Alternatief 100% logistiek

Logistieke bedrijven kunnen gevaarlijke stoffen opslaan of een tankstation aantrekken en hebben daarmee een gelijke kans op risicobronnen als het planvoornemen. Op het gebied van bevolkingsdichtheid is hierin ook geen duidelijk onderscheid te maken. Dit alternatief is neutraal (0) beoordeeld net als het planvoornemen.

Alternatief Innovatie en onderzoek

In deze variant worden hogere bouwhoogtes toegestaan en zullen er meer kantoren aanwezig zijn. Gebouwen met een kantoorfunctie hebben een hogere bevolkingsdichtheid dan gebouwen met een industriefunctie op basis van de handleiding populatieservice (IOS, 2018). Ook zullen de gebouwen boven de 30 meter uitkomen. Dit betekent dat voor de laagvliegroute van defensie een veiligheidsafweging moet plaatsvinden en een maximum geldt van 40 meter. De kans op een ongeluk wordt hiermee vergroot maar het risico zal echter zeer beperkt zijn. Vanwege deze redenen tezamen is dit alternatief licht negatief beoordeeld (-/0).

11.4.2 Scenario aansluiting

Energieopslagsystemen

In het scenario aansluiting zal op het gebied van elektriciteit voorziening gebruik worden gemaakt van elektriciteitsopslag. Energieopslagsystemen (EOS) maken vaak gebruik van lithium-ion accu's. Daarbij is er kans op een onbeheersbare thermische ontledingsreactie ten gevolge van kortsluiting. Op basis van het Scenarioboek Energietransitie van het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid is het maatgevende scenario bij lithium-ion accu's een toxische wolk. Bij dit scenario is zelfredzaamheid alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Mechanische ventilatie dienen dan ook conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) handmatig uitgeschakeld kunnen worden. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

De opslag of het gebruik van lithiumhoudende opslagsystemen is nog niet in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aangemerkt als een milieubelastende activiteit, dit wordt naar verwachting op zijn vroegst in januari 2025 alsnog geborgd in het Bal. De PGS 37-1 en 37-2 bieden wel de mogelijkheden om eisen te stellen, PGS 37-1 gaat over nieuwe situatie 37-2 over bestaande. Op basis van deze PGS 37-1 kunnen er (maatwerk)voorschriften gesteld worden zoals interne veiligheidsafstanden, brandveiligheid, brandwerendheid, overkapping compartimentering en locatiekeuze ten opzichte van vluchtweg verblijfsgebouw. Dit kan wanneer een lithiumhoudend energieopslagsysteem (of een accuopslag) onderdeel is van een vergunningplichtig bedrijf of een functioneel ondersteunende activiteit is bij een (andere) milieubelastende activiteit. Voor een opzichzelfstaande EOS is dit niet mogelijk. In het omgevingsplan is het mogelijk om al voorwaarden te stellen aan de realisatie van EOS voordat dit geborgd wordt in het Bal. Aangezien het eerder geborgd gaat worden in het Bal dan dat de EOS op XL Businesspark 2 gerealiseerd zullen worden, lijkt dit niet noodzakelijk.

Ook is het mogelijk dat in een EOS waterstof wordt gebruikt voor de opslag van energie. Voor waterstofopslag is het maatgevende scenario een fakkelbrand. Het is in dit planstadium nog niet duidelijk wat de locatie, aard en omvang van deze systemen zijn. De PR 10^{-6} contouren van vergelijkbare systemen zijn inpasbaar binnen terreingrenzen. De PR 10^{-6} contour van een energieopslag systeem komt dan ook niet buiten het plangebied of over andere bedrijfspercelen te liggen. Wanneer waterstof gebruikt wordt voor het opslaan van energie is dit een milieubelastende activiteit. De elektrolyser valt onder categorie F5 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij de oprichting hiervan moet een mer-beoordeling gemaakt worden. Bij vestiging van een energieopslagsysteem zal gekeken moeten worden naar maatregelen die mensen beschermen binnen eventuele nieuwe aandachtsgebieden.

Watervoorzieningen

Binnen het plangebied is er een beperkte beschikbaarheid van ruimte op het drinkwaternet. Per aansluiting wordt niet meer dan 4 m^3 per uur beschikbaar gesteld. Dit is onvoldoende voor een goede bluswatervoorziening. Voor het bluswater

zal gebruik worden gemaakt van een separate voorziening uit oppervlaktewater. De voorkeur van de veiligheidsregio gaat uit naar een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. Voor de bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een wateraansluiting (bluswaterleiding onder druk) in combinatie met water uit het Twentekanaal. Er is niet gekozen voor een systeem met grote tanks vanwege de kosten en de storingsgevoeligheid van dit type systeem. Middels de bluswatervoorziening uit oppervlaktewater is de bluswatervoorziening niet afhankelijk van eventuele te korten aan drinkwater.

11.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de effecten op veiligheid samengevat. Hieruit blijkt dat het planvoornemen neutraal scoort ten opzichte van de referentiesituatie. Bij het alternatief zware industrie is de kans op nieuwe risicobronnen zo groot dat dit een negatief effect heeft op de externe veiligheidssituatie in en rond het plangebied waardoor het alternatief licht negatief scoort. Bij alternatief innovatie en onderzoek zal sprake zijn van een hogere bevolkingsdichtheid binnen de aandachtsgebieden en zullen de gebouwen boven de 30 meter uitkomen zodat de risico's met de laagvliegroute van defensie worden vergroot. Daarom is ook alternatief innovatie en onderzoek licht negatief beoordeeld.

Wat betreft het scenario aansluiting geldt dat door gebrek aan elektriciteitcapaciteit energieopslagsystemen gebruikt kunnen worden als deel van de oplossing. Energieopslagsystemen brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen van PGS 37-1 en eventueel een nieuwe mer-beoordeling gemaakt worden.
Bij het scenario aansluiting is ook ingegaan op de beperkte capaciteit van het drinkwater. Door voor het bluswater gebruik te maken van oppervlaktewater uit het Twentekanaal wordt een tekort aan bluswater in dit scenario voorkomen.

Tabel 11-2 Effectbeoordeling Omgevingsveiligheid

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek
Omgevingsveiligheid	0	-/0	0	-/0

Mitigerende maatregel

Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten of een andere maatregelen om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten.

Overige mogelijke maatregelen

Een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening.

Mogelijkheid tot gebruik van oppervlaktewater als bluswater.

12. LICHTHINDER

12.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/ beleid

Locaties met kunstmatige verlichting kunnen verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Er is ook een leidraad voor overheden[27]. Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens.
- Hinder langs wegen.
- Verstoring van de natuur (zie hoofdstuk Natuur).
- Horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Over effectafstanden van kunstmatige verlichting is nog weinig bekend. Deze afstanden zijn afhankelijk van verschillende aspecten:

- de kenmerken van de verlichting (zoals verlichtingsintensiteit, de golflengtes ofwel spectrale samenstelling van het licht, de vorm van de armatuur, et cetera);
- de situatie waarin de verlichting plaatsvindt (de transparantie van het landschap).

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan bijvoorbeeld ambities bevatten over lichthinder in de openbare ruimte, eventueel in de vorm van omgevingswaarden, maar ook een zorgplicht met betrekking tot lichthinder, beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen en bevoegdheden tot het stellen van maatwerkvoorschriften over lichthinder.

Beoordelingskader

In het MER wordt beoordeeld in hoeverre het planvoornemen kan leiden tot lichthinder ten opzichte van de al bestaande verlichting in het gebied en omgeving, middels een kwalitatieve beoordeling. In Bijlage 16 is de lichthinder analyse en beoordeling opgenomen van Traject (2024). Dit onderzoek is vervolgens verwerkt in dit hoofdstuk. In onderstaande tabel is aangegeven hoe lichthinder wordt beoordeeld.

Tabel 12-1 Beoordelingscriteria lichthinder

Score	Beoordeling van het effect
+	Niet of nauwelijks lichtuitstraling op omgeving.
0/+	Goede lichtsituatie (afhankelijk van plek en activiteit)
0	Lichtsituatie vergelijkbaar met referentiesituatie
-/0	Matige lichtsituatie (afhankelijk van plek kans op lichthinder laag tot zeer laag)
-	Slechte lichtsituatie (lichthinder wordt verwacht)

Studiegebied

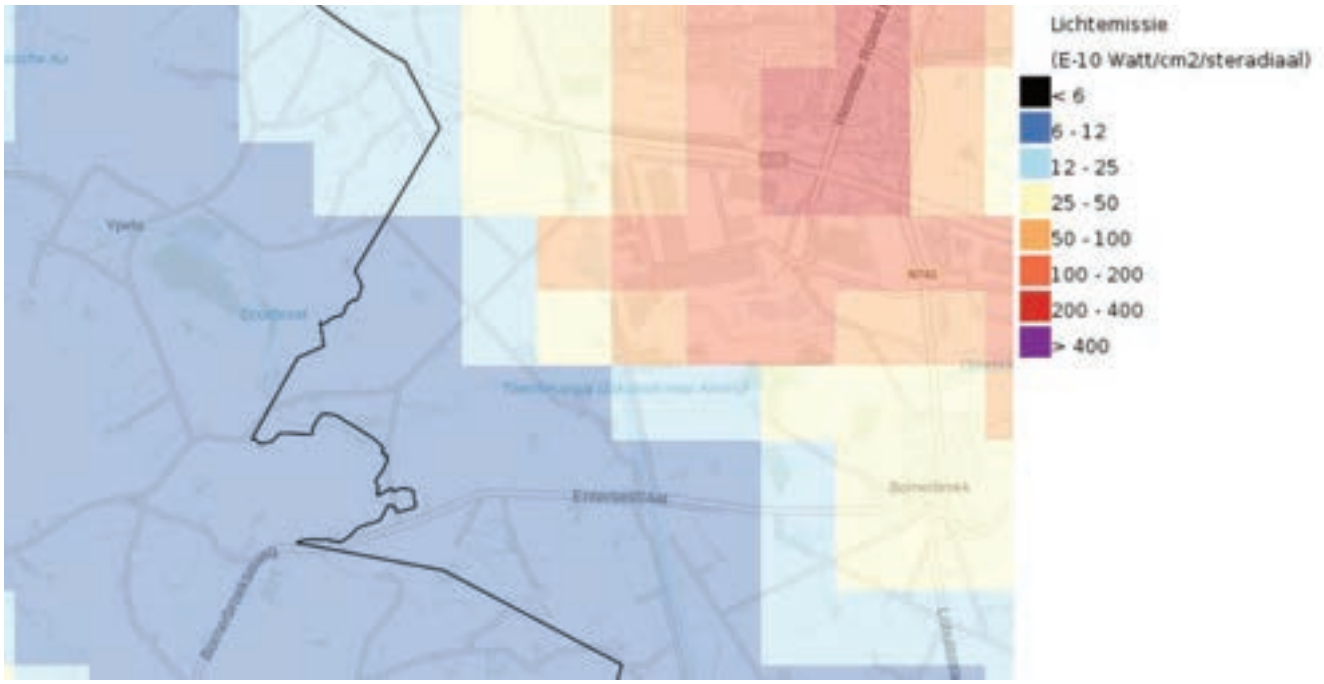
Het studiegebied is het plangebied en de omgeving van het plangebied tot circa 500 meter waarbij met name de dichtstbijzijnde woningen relevant zijn. Voor het onderzoek is ook het dichtstbijzijnde observatorium betrokken dat op grotere afstand ligt.

12.2 Referentiesituatie

Op basis van satellietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) is een lichthinderkaart gemaakt, zie Figuur 12-1. Op deze kaart is het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbaar met de lichtuitstraling richting

[27] leidraad_uitvoering_motie_lichthinder_december_2020

de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.



Figuur 12-1 Lichtemissie op basis van satelietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

12.3 Planvoornemen

Als gevolg van het toevoegen van bedrijvigheid met bijbehorende infrastructuur zal de lichtemissie in het gebied toenemen. Hierdoor kan sprake zijn van een verhoging van de kans op lichthinder in de omgeving. 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 plangebied.

De mogelijke gehinderden zijn de omwonenden, weggebruikers, natuur en natuurliefhebbers, vaarweggebruikers en astronomen.

Omwonenden

Voor de omwonende kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord en noordwestzijde van het plangebied en van de brug over het Twentekanaal. 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. Ten opzichte van de referentiesituatie wordt daarom geen nieuwe lichthinder verwacht als gevolg van de nieuwe brug. Wel kan

bestaande lichthinder verergerd worden. Gezien de beperkte toename aan verkeer ten opzichte van de A35 wordt er geen significante toename aan lichthinder verwacht ten opzichte van de referentiesituatie. Eventuele lichthinder is op te lossen door het plaatsen van lichtwerende anti-zichtschermen zoals groene lamellen of groenvoorzieningen die in de winter bladhoudend zijn.
Ook is lichthinder mogelijk vanaf het bedrijventerrein zelf. 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. Daarom 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 richting de randzone 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 moet, bij avond- en nachtgebruik, ook beoordeeld worden bij het toetsen van lichthinder.

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. 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, et cetera) moeten plaatsvinden.

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).

Tijdens de aanlegfase zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Deze zullen over het algemeen tijdens de dagperiode plaatsvinden. Op voorhand is niet uitgesloten dat in de avond of nachtperiode gewerkt wordt. Daarom is kans op een tijdelijk effect op lichthinder.

Lichthinder op de omgeving kan worden voorkomen door het opstellen van een omgevingswaarde, zorgplicht voor het beperken van lichthinder, beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen of het stellen van maatwerkvoorschriften.

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/m^2. Tegemoetkomend verkeer van de A35 en de nieuwe toegangsweg met nieuwe brug, kan eveneens voor hinder zorgen van weggebruikers. Eventuele lichthinder is op te lossen door het plaatsen van lichtwerende anti-zichtschermen zoals groene lamellen. Hiermee wordt lichthinder van weggebruikers voorkomen.

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. Hiermee wordt lichthinder voor schippers voorkomen.

Overig
Lichthinder op de natuur wordt onder het aspect natuur behandeld dit hangt samen met hinder voor natuurliefhebbers. Voor astronomen geldt dat het dichtstbijzijnde observatorium Publieksterrenwacht Hellendoorn is. Dit observatorium ligt op een afstand van meer dan 10 kilometer. Met inachtneming van de maatregelen uit planvoornemen is de afstand voldoende om een significant negatief effect uit te sluiten.

Conclusie
Met inachtneming van de genoemde maatregelen wordt geen lichthinder verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ten opzichte van de referentiesituatie zal de lichtemissie toenemen, daarmee is de kans op lichthinder hoger. Daarom is het planvoornemen licht negatief beoordeeld -/0.

12.4 Alternatieven en scenario

Alternatief zware industrie
Bij het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Op het gebied van lichtuitstraling kan vanuit het oogpunt van een flexibele bedrijfsvoering meer lichtuitstraling richting de randzone toegestaan worden. Dit geeft de bedrijven meer flexibiliteit voor hun bedrijfsindeling maar zorgt ook voor meer lichtuitstraling richting de randzone. Dit verhoogt de mate van lichthinder richting de omgeving. Dit alternatief is daarom negatief beoordeeld (-).

Alternatief 100% logistiek
Voor logistieke bedrijven worden voor het laden en lossen vaak terreinverlichting gebruikt in de ochtend en avond. Daarnaast hebben logistieke bedrijven een hogere verkeersaantrekkende werking van vrachtverkeer, dat resulteert in meer lichtuitstoot vanaf de weg. Met dezelfde maatregelen uit het planvoornemen zal dit geen significant verschil opleveren ten opzichte van het planvoornemen. Het Alternatief 100% logistiek is daarom licht negatief beoordeeld.

Alternatief innovatie en onderzoek
Bij dit scenario wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Hierdoor is licht vanaf de gebouwen op grotere afstand zichtbaar. Met dezelfde maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de randzone voorkomen. Het is niet aannemelijk dat door een verhoogde bouwhoogte het lichtoverlast significant toeneemt. Dit alternatief is licht negatief (-/0) gescoord, gelijk aan het planvoornemen.

Scenario
Op het gebied van lichthinder heeft het scenario aansluiting heeft geen relatie met lichthinder.

12.5 Samenvattende effectbeoordeling
In de volgende tabel is bovenstaande samengevat. Doordat een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd in nu nog een agrarisch gebied, waarvoor tevens een nieuwe ontsluitingsbrug wordt aangelegd, ontstaat er extra lichtemissie in de omgeving. Doordat al veel randvoorwaarden en maatregelen in het plan zijn opgenomen, wordt geen ernstige lichthinder verwacht. Het resulterende effect wordt daarom in alle gevallen licht negatief beoordeeld.

Tabel 12-2 Effectbeoordeling lichthinder

	Planvoornemen	Alternatief Zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Lichthinder	-/0	-/0	-/0	-/0

Maatregelen en randvoorwaarden

Er zijn aanvullend op de maatregelen die al in het planvoornemen zijn opgenomen, geen aanvullende maatregelen nodig.

Mogelijke maatregel

Ter bescherming van de omwonenden kan een regeling in het omgevingsplan opgenomen worden waarmee de verlichting van bedrijven conform de NSVV richtlijn getoetst moet worden.

13. NATUUR

13.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving

De natuurbescherming is geregeld in de Omgevingswet (hierna: Ow), waarin ook de Europese regelgeving is vertaald naar de Nederlandse praktijk. De natuurbescherming heeft zowel betrekking op de bescherming van gebieden (zoals Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland) als op de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht als een plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Voor de inschatting van de effecten die een plan kan hebben, moet de significantie worden beoordeeld in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die voor kwalificerende soorten en habitats zijn geformuleerd. Als niet op grond van objectieve gegevens op voorhand significante gevolgen op een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt. In de passende beoordeling worden de effecten op Natura 2000-gebieden nader onderzocht. Vervolgens kan een omgevingsplan slechts worden vastgesteld indien is verzekerd dat ook bij een maximale invulling van het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Deze gebieden zijn opgenomen in de provinciale verordeningen. Onder de Omgevingswet staan ook de bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen in de omgevingsverordening. Initiatiefnemers van ingrepen binnen (of in de directe nabijheid van) het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie mogelijk veranderen. Dit zal middels nader onderzoek/toetsing inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Omgevingswet bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het

Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Provinciale regels: Omgevingsverordening Overijssel (13 december 2023)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Natuurnetwerk Nederland(NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen. Omgevingsplannen moeten voldoen aan de regels die hiervoor in de Provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Stiltegebieden

In de Omgevingsvisie zijn geen stiltegebieden aangewezen. Voor (potentiële) stiltegebieden gaat de provincie ervan uit dat deze voldoende bescherming krijgen door de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Beoordelingskader

In de volgende tabel zijn de criteria opgenomen waarop het aspect natuur wordt beoordeeld.

Tabel 13-1 Beoordelingscriteria natuur

Score	Beoordeling van het effect
+	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden positief beïnvloed
0/+	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden licht positief beïnvloed
0	Geen effecten of beschermde gebieden of beschermde e/o rode lijstsoorten
-/0	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden licht negatief beïnvloed
-	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden negatief beïnvloed

Studiegebied

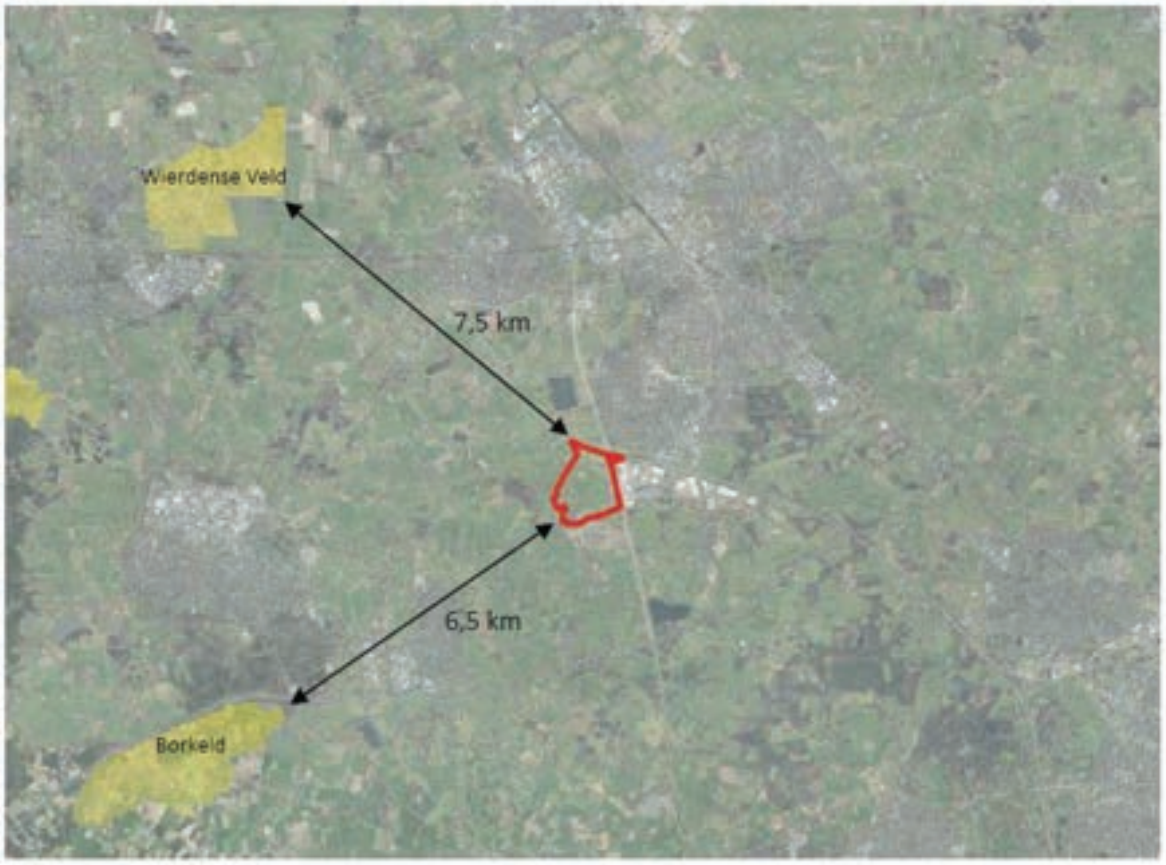
Het studiegebied is het plangebied inclusief omgeving tot waar mogelijke effecten ontstaan. Op het gebied van stikstof geldt dat dit reikt tot een afstand van 25 kilometer van het plangebied.

13.2 Referentiesituatie

13.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Borkeld en het Wierdense Veld, op een afstand van respectievelijk 6,5 en 7,5 kilometer van het plangebied (zie Figuur 13-1). Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand.



Figuur 13-1 De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied (geel). Kaartondergrond: PDOK

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied overlapt voor een klein deel met het Natuurnetwerk Nederland (NNN), deelgebied Reggedal (zie Figuur 13-2). Het betreft circa 500 m^2 en is momenteel in gebruik als maisakker en kent daarom weinig natuurwaarde. Binnen NNN-gebied Reggedal zijn de ecologische kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden per deelgebied onderscheiden. Het plangebied overlapt met 'Eksosche Aa en Doorbraak'. Dit deelgebied bestaat uit het nieuw ontwikkelde beektraject van De Doorbraak en de Eksosche Aa. Alleen de monding van de Eksosche Aa in de Regge maakt onderdeel uit van het NNN-gebied Reggedal. De hoogste natuurwaarden van De Doorbraak bevinden zich ten westen van de zijtak van het Twentekanaal, met name in de omgeving van Ypelo en Mokkelengoor. Binnen dit NNN-deelgebied zijn diverse poelen en geïsoleerde strangen aanwezig die van belang zijn voor soorten als de kamsalamander en poelkikker. De huidige natuurkwaliteiten zijn: algehele hoge actuele natuurwaarden, gevarieerd beekdal en nat schraalland.



Figuur 13-2 De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen). In de detailfoto is ingezoomd op het NNN binnen het plangebied. Kaartondergrond: PDOK

13.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied omvat een terrein van circa 130 hectare met voornamelijk de bestemming agrarisch en wonen. Het plangebied wordt begrensd door de oevers van het Twentekanaal, de beek De Doorbraak, de gemeentegrens met Wierden en de autosnelweg A35. In het plangebied liggen 15 erven met grotendeels een agrarische bedrijfsvoering, in gebruik zijnde weilanden, graslanden en akkers (met name maïsakkers). Ook is een grondverzetbedrijf aanwezig. In het plangebied zijn diverse groenstructuren aanwezig, waaronder bomenrijen, bosschages en erfbeplanting. Oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van enkele poelen op erven en watervoerende greppels. De potenties voor zowel beschermde als Rode lijstsoorten zijn beoordeeld aan de hand van een natuurtoets (zie Bijlage 13a).

Flora

Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen van beschermde plantensoorten bekend (NDFF, 2023). Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemeen voorkomende soorten zoals zomereik, boswilg, zwarte els, berk, schietwilg, linde, es, eenstijlige meidoorn en gewone braam aangetroffen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis aangetroffen in gebouwen. Hierbij zijn invliegende vleermuizen waargenomen bij kantpannen, kieren bij deuropeningen, open stootvoegen, bij schoorstenen en daklijsten. Er zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen van overige vleermuissoorten. Ook zijn binnen het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen aangetroffen gezien het ontbreken van geschikte boomholtes.

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het Twentekanaal, de Bornerbroekse Waterleiding/Doorbraak en bomenrijen langs de Breesegge, de Iemenkampsweg, de Zomerdijk, de Hoeselderdijk en de oprit naar erf 11 (zie Bijlage 13a) door vleermuizen gebruikt worden als vliegroutes. Daarnaast is bekend dat het Twentekanaal gebruikt wordt als belangrijke migratieroute door meervleermuizen (Haarsma, 2011). Vleermuizen gebruiken deze lijnvormige elementen als vliegroute binnen het plangebied en als verbinding met het omliggende gebied. Het verloren gaan van deze vliegroutes zorgt naar verwachting voor een verminderd gebruik of het ongeschikt raken van verblijfplaatsen op de erven.

In het plangebied zijn foeragerende vleermuizen waargenomen, met name bij de erven en in de luwtes van bomen.

Vogels
Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied betreffende vogels met jaarrond beschermde nesten één nestplaats van buizerd en twee rustplaatsen van torenvalk aangetroffen. Ook zijn diverse territoria en nestplaatsen van de steenuil, huis- en boerenzwaluw vastgesteld en van categorie 5 vogels; ringmus, zwarte roodstaart, grote bonte specht en spreeuw. Er zijn geen nest- en rustplaatsen gevonden van de kerkuil, ransuil, gierzwaluwen, maar het plangebied is hiervoor wel geschikt.

Wat vogels zonder jaarrond beschermde nesten betreft zijn tijdens het veldonderzoek in totaal zes territoria van de patrijs vastgesteld. Verder zijn door de aanwezigheid van bomen, struweel en bebouwing algemene vogelsoorten als houtduif, koolmees, pimpelmees, merel en roodborst broedend te verwachten.

Steenmarter
Ter hoogte van de A35 zijn tussen 2011 en 2017 twee waarnemingen van steenmarter bekend (NDFF, 2023). Dit zijn de meest recente waarnemingen van steenmarter in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Steenmarter maakt gebruik van oude gebouwen (in het bijzonder schuren, zolders en kelders) als vaste rust- en voortplantingsplaats. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn uitwerpselen van steenmarter gevonden onder de fundering van een varkensschuur. Zodoende is de verwachting dat hier een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

Het territorium van een steenmarter kan 80 tot 700 hectare groot zijn (Zoogdiervereniging, 2023). Vanwege de omvang en op basis van het onderzoek vormt het plangebied naar verwachting een vrij beperkt onderdeel van het territorium van steenmarter en wordt binnen het territorium het merendeel van de verblijfplaatsen van steenmarter buiten het plangebied verwacht - in de richting van het stedelijk gebied. Het plangebied wordt tevens gebruikt als foerageergebied door steenmarter.

Egel en kleine marterachtigen
Het plangebied biedt potentie voor de zoogdiersoorten egel en kleine marterachtigen. Leefgebied van egel is in het plangebied aanwezig in de vorm van ondergroei onder bomenrijen, kleine houtopstanden en beplanting op erven. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn in totaal acht egels waargenomen verspreid over het hele plangebied (zie bijlage 13a). De egel kan het plangebied gebruiken als foerageergebied.

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van bunzing bekend. De meest recente waarneming komt uit 2020, net aan de westkant van het plangebied (NDFF, 2023). Er zijn geen sporen gevonden van wezel of hermelijn. Kleine marterachtigen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied.

Grote bosmuis
Tijdens het veldonderzoek zijn geen grote bosmuizen aangetroffen. Zodoende wordt aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied uitgesloten.

Eekhoorn
In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van eekhoorn bekend. De dichtstbijzijnde waarneming betreft een foeragerende eekhoorn in de wijk Windmolenbroek op circa 400 meter afstand ten noorden van het plangebied (NDFF,

2023). In het plangebied is geschikt leefgebied voor eekhoorn aanwezig in de vorm van bosjes en bomenrijen. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen nesten van eekhoorn gevonden. Eekhoorn kan het plangebied gebruiken als foerageergebied.

Overige grondgebonden zoogdieren
Vaste verblijfplaatsen of onmisbaar leefgebied van overige beschermde zoogdieren zonder vrijstelling, zoals das en waterspitsmuis, worden op basis van terreinkenmerken, terreingebruik en het veldonderzoek niet verwacht in het plangebied en de directe omgeving. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn wel waarnemingen gedaan van overige zoogdieren zoals haas, konijn, gewone bosmuis, rosse woelmuis en huisspitsmuis.

Amfibieën
In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van poelkikker (NDFF, 2023). De dichtstbijzijnde waarneming van poelkikker bevindt zich op circa 200 meter ten westen van het plangebied en betreft een waarneming bij De Doorbraak. Tijdens het onderzoek zijn geen poelkikkers waargenomen in potentiële voortplantingswateren binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Vanwege het ontbreken van voortplantingswater binnen en in de directe omgeving van het plangebied wordt binnen het plangebied ook geen overwintering van poelkikker verwacht. Zodoende wordt voortplanting en overwintering van poelkikker binnen het plangebied uitgesloten.

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt voortplanting en overwintering van overige in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën uitgesloten. Door de aanwezigheid van permanent oppervlaktewater in het plangebied is voortplanting van amfibieën met een provinciale vrijstelling binnen het plangebied mogelijk. Het gaat om soorten als bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker. Daarnaast is overwintering van algemene soorten amfibieën te verwachten in (muizen)holen, ruigtes, op erven en onder strooisellagen onder bosopstanden.

Vlinders
In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote weerschijnvlinder. De dichtstbijzijnde waarneming van grote weerschijnvlinder bevindt zich op circa 500 meter ten westen van het plangebied en betreft een waarneming langs De Doorbraak. Recente waarnemingen van grote vos ontbreken in de directe omgeving van het plangebied (NDFF, 2023). Tijdens het onderzoek zijn geen exemplaren van grote weerschijnvlinder of grote vos waargenomen. Voortplanting van deze soorten binnen het plangebied wordt uitgesloten. Ook voortplanting in het plangebied van overige beschermde vlinders zoals sleedoornpage of bruine eikenpage is uitgesloten.

13.2.3 Bescherming van houtopstanden
De houtopstanden in het plangebied liggen buiten de begrenzing van de bebouwingscontour houtkap van de gemeente Almelo (zie Figuur 13-3). In voorliggende situatie geldt dat er bomen binnen het plangebied aanwezig zijn die onderdeel zijn van een houtopstand van meer dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting van 20 of meer bomen en dat geen sprake is van andere uitzonderingen. Specifiek gaat het om negen bomenrijen die uit 20 of meer bomen bestaan en drie houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are (zie Bijlage 13a). Dit betekent dat deze houtopstanden in het plangebied beschermd zijn door het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).



Figuur 13-3 Ligging van het plangebied (zwart omlijnd) ten opzichte van de bebouwingscontour houtkap (rood omlijnd). Bron: Gemeente Almelo

13.3 Planvoornemen

13.3.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Directe nadelige gevolgen, waaronder betreding en oppervlakteverlies van habitattypen en leefgebieden van soorten, worden vanwege de afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Op basis van de effectenindicator (Broekmeyer et al., 2005, 2008; Broekmeyer, 2010; Min. van EZ, 2015) en expert judgement worden indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht of geluid eveneens uitgesloten, gezien de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot habitattypen en leefgebieden van soorten. Alleen indirecte nadelige gevolgen door stikstofdepositie (verzuring en/of vermesting) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten, gezien de reikwijdte van stikstofdepositie.

Het onderzoek naar stikstofdepositie en de berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 12. Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de gebruiksfase blijkt dat sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen drie Natura 2000-gebieden. Bij Landgoederen Oldenzaal gaat het om een maximale toename van 0,02 mol N/ha/jaar. Bij de Natura 2000-gebieden Witte Veen en Dinkelland gaat het om een maximale toename van 0,01 mol N/ha/jaar. In overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een (netto) toename van stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie.

De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd in meerdere hexagonen binnen de Natura 2000-gebieden Landgoederen Oldenzaal, Witte Veen en Dinkelland. Al deze hexagonen liggen op een afstand van ongeveer 25 km ten oosten van het plangebied. Het gaat hierbij om randeffecten als gevolg van de gebruikte rekenmethode die AERIUS hanteert. Uit de bijlage projectberekening, behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de gebruiksfase, blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten. Het effect is neutraal.

Natuurnetwerk Nederland

Het NNN binnen het plangebied is in agrarisch gebruik (maisakker) en kent dan ook weinig natuurwaarde. Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld, is er in de nieuwe situatie sprake van een hogere natuurwaarde die bovendien bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied Eksosche Aa en Doorbraak. Door deze inrichting gaat geen oppervlakte NNN verloren.

Door de inrichting van de landschappelijke zone wordt ook geen indirecte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden door de komst van het bedrijventerrein verwacht. De landschappelijke zone zorgt voor een afschermende werking van bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen, waardoor geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Daarnaast zijn toekomstige bedrijven gebonden aan regels die o.a. voorschrijven dat lichtverstrooiing richting de randzone (en daarmee ook het NNN) voorkomen moet worden. Het effect is licht positief.

Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming wordt per saldo beoordeeld met licht positief (0/+).

13.3.2 Soortenbescherming

Als gevolg van het voornemen kunnen negatieve effecten ontstaan op beschermde en/of Rode lijstsoorten:

- Bij uitvoering van het plan gaan mogelijk zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis verloren. Het is voor de migratieroute van de meervleermuis van belang dat deze te allen tijde functioneel blijft. Aantasting van deze migratieroute kan een negatief effect hebben op de regionale populatie meervleermuizen en moet zodoende voorkomen worden. Bij de toekomstige invulling van het plangebied dient zodoende rekening te worden gehouden met deze migratieroute door lichtverstrooiing richting het Twentekanaal te voorkomen. Voor de overige vliegroutes binnen het plangebied geldt dat bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden deze vliegroutes naar alle waarschijnlijkheid verloren gaan.
- Als gevolg van de sloop van de bebouwing gaat de verblijfplaats van steenmarter aan de Hoeselderdijk 7 verloren.
- Bij uitvoering van het plan worden mogelijk nest- en verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied verstoord of verwijderd van de torenvalk, buizerd, steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart en patrijs. Er kan niet worden gegarandeerd dat deze soorten voldoende uitwijkmogelijkheden hebben naar alternatieve, gelijkwaardige (broed)plekken omdat geschikte woningen beperkt aanwezig zijn of gesloopt worden.
- Als gevolg van werkzaamheden gaat het leefgebied met (mogelijke) verblijfplaatsen van egel, kleine marterachtigen (bunzing) verloren. Het gaat om de erven, houtwallen, bosjes en ruig begroeide delen van het plangebied (circa 1,5 hectare).Overige effecten zijn het verlies van foerageergebied. Aangezien in de directe omgeving voldoende alternatief en gelijkwaardig foerageergebied aanwezig is, worden negatieve effecten niet verwacht.
- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën (bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker) en overige zoogdieren (haas, konijn, gewone bosmuis, rosse woelmuis en huisspitsmuis) geschaad worden.

Voor soortenbescherming zijn de volgende advies- en vervolgstappen van toepassing:

- Indien door de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten optreden op beschermde soorten, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig, aan te vragen bij de provincie Overijssel. Hiervoor is reeds een activiteitenplan opgesteld (Bijlage 13b). Blijkens dit plan is het mogelijk om voldoende maatregelen te nemen waardoor een

vergunning kan worden verleend. Door te nemen mitigerende maatregelen blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden moeten nest- en verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten ongeschikt worden gemaakt, volgens de voorschriften van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.
- Verloren nest- en verblijfplaatsen en leefgebied moeten gecompenseerd worden. Zie ook hiervoor het activiteitenplan in Bijlage 13b. Blijkens dit plan gaan als gevolg van het slopen van bebouwing en bouwrijp maken van het plangebied bijvoorbeeld vier territoria waarvan drie met nestplaats en één met twee rustplaatsen verloren van de steenuil. Aanvullend gaat foerageergebied verloren. Om het verlies op te vangen, worden in de omgeving nieuwe nestkasten geplaatst in geschikt leefgebied zonder bezette territoria. Daarnaast wordt een deel van de randzone ingericht als geschikt foerageergebied en worden op de nieuwe bedrijfskavels ook nieuwe nestvoorzieningen gerealiseerd. Verder wordt tijdelijke natuur gerealiseerd op de percelen die voor een langere periode braak liggen en waar nog niet gebouwd gaat worden. Hiermee is tijdelijk en op korte termijn extra oppervlak aan foerageergebied aanwezig. Ook worden maatregelen genomen om schade aan individuen te voorkomen door de te slopen bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te maken. Door te nemen mitigerende maatregelen (werken buiten het broedseizoen) blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt.
- Op XL Businesspark 2 zullen compensatiemaatregelen lichthinder[28] 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 varieteit 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 aanvlieg- en migratieroutes donker te zijn. Directe of indirecte lichtbronnen die van invloed zijn op deze voorzieningen zonder enige vorm van afscherming, zijn daarmee niet toegestaan. Ook zullen nabijgelegen bronnen zodanig moeten worden geplaatst dat deze de voorzieningen zo min mogelijk hinderen. Lichtverstrooiing richting het Twentekanaal moet worden voorkomen.
- Bij de planning van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de seizoensactiviteit van de beschermde soorten om verstoring in kwetsbare perioden te voorkomen. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren moeten worden voorkomen, door bijvoorbeeld gefaseerd te werken en werkzaamheden te starten tussen half november en half februari. Als werkzaamheden tussen half februari en half november starten, moet het gebied vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels.
- Aanvullend op de bovengenoemde soorten is met de invoering van de Omgevingswet ook de specifieke zorgplicht van toepassing op alle in het wild levende soorten. De specifieke zorgplicht schrijft voor dat nadelige gevolgen bij uitvoering van projecten zoveel als mogelijk voorkomen en beperkt moeten worden. Bij projecten die voortvloeien uit het plan dienen dergelijke mitigerende maatregelen door een ecologisch deskundige bepaald te worden.
- Gemeente Almelo wil een BREEAM-NL Gebied certificaat op het niveau ‘Excellent’ verkrijgen voor het voorgenomen bedrijventerrein XL Businesspark 2 in Almelo. Invulling is gegeven aan de BREEAM-certificering voor de subcategorieën: Ecologische waarden (RO7) en lokale voedselproductie (BRO9), zie: Bijlage 13c;
    - Ecologische waarden (RO7): Hiervoor is een natuurrapportage opgesteld. Een mitigatie- en compensatieplan en werkprotocol zijn c.q. worden nog opgesteld om te borgen dat voldoende leefgebied voor soorten (zowel beschermde als niet beschermde) aanwezig blijft. In een later stadium wordt een beheerplan opgesteld, met hierbij inachtneming van een beheervisie. Documentatie dat het beheer daadwerkelijk wordt uitgevoerd is nog niet aanwezig omdat het beheerplan nog niet is opgesteld. Het is daarom dat ook de financiële middelen nog niet zijn vrijgemaakt. Wel is de verwachting dat beide documentaties in een later stadium opgevoerd kunnen worden als bewijslast.

Lokale voedselproductie (BRO9): De mogelijkheden voor het lokaal produceren van voedsel zijn in beeld gebracht. Specifiek is met name ingezoomd op de realisatie van een voedselbos, hoe een dergelijk voedselbos eruit kan komen te zien en wie de gebruikers zijn. Een ontwerpschets voor het voedselbos is nog niet gereed, maar volgt nog. Hierin worden de genoemde ontwerpeisen meegenomen. In een later stadium wordt hiervoor een beheerplan opgesteld. In het omgevingsplan is een

[28] Compensatiemaatregelen bedrijfskavels, Ecogroen

regeling opgenomen dat het voedselbos overwegend gebruik gaat maken van inheemse soorten. Dit vormt zodoende het uitgangspunt.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen zonder maatregelen een licht negatief effect veroorzaakt op de aanwezige beschermde soorten (-/0). Met mitigerende maatregelen kunnen deze effecten worden voorkomen; het activiteitenplan (Bijlage 13b) voorziet in zowel mitigerende als compenserende maatregelen, welke zijn afgestemd met de provincie. Op het moment dat de mitigatie-opgave volledig en correct wordt uitgevoerd, zijn negatieve effecten op beschermde soorten in voldoende mate te mitigeren. Het effect na mitigatie is neutraal (0) beoordeeld.

13.3.3 Bescherming van houtopstanden

- In het plangebied zijn negen bomenrijen en drie houtopstanden aanwezig die niet onder de uitsluitingsregel van de Omgevingswet vallen en daarom beschermd zijn onder de Omgevingswet. Als beschermde houtopstanden niet kunnen worden ingepast, geldt een meld- en herplantplicht. Als herplant op dezelfde locatie niet mogelijk is, moet toestemming worden gevraagd voor herplant elders via een 'maatwerkvoorschrift' onder de Omgevingswet.
- Overige houtopstanden binnen het plangebied vallen onder de uitzonderingsregels en zijn niet beschermd onder de Omgevingswet, wel gelden hiervoor de gemeentelijke kapregels.

13.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Bij het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Met dezelfde compenserende maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder richting de omgeving voorkomen. Effecten op de mogelijk aanwezige soorten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft is de uitkomst vergelijkbaar met het planvoornemen; er is geen sprake van een (netto) toename in depositie (>0,00 mol/ha/jaar) in omliggende Natura 2000-gebieden voor de aanleg- en gebruiksfase.

Dit alternatief scoort gelijk aan het planvoornemen: licht negatief (-/0) voor aanwezig beschermde soorten en licht positief (0) voor Natura 2000-gebieden.

Alternatief 100% logistiek

Voor logistieke bedrijven worden voor het laden en lossen vaak terreinverlichting gebruikt in de ochtend en avond. Daarnaast hebben logistieke bedrijven een hogere verkeersaantrekkende werking dat resulteert in meer lichtuitstoot vanaf de weg. Echter, wanneer compenserende maatregelen toegepast worden, zal de mate van lichthinder op de omgeving ten opzichte van het planvoornemen vergelijkbaar zijn.

Op voorhand kunnen effecten op de mogelijk aanwezige soorten niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft, blijkt uit de verschilberekening (Bijlage 12) tussen de huidige situatie en de aanleg- en gebruiksfase (maatgevend bouwjaar 2027 en 2033) dat geen sprake is van een toename op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten.

Het Alternatief 100% logistiek is vergelijkbaar beoordeeld met het planvoornemen: licht negatief op de aanwezig beschermde soorten (-/0) en licht positief voor Natura 2000-gebieden.

Alternatief innovatie en onderzoek

Bij dit scenario wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Met dezelfde compenserende maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de randzone voorkomen. Het is niet aannemelijk dat door een verhoogde bouwhoogte het lichtoverlast significant toeneemt. Op voorhand kunnen effecten op de mogelijk aanwezige soorten niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft is de uitkomst vergelijkbaar met het planvoornemen; er is geen sprake van een (netto) toename in depositie (>0,00 mol/ha/jaar) in omliggende Natura 2000-gebieden voor de aanleg- en gebruiksfase.

Dit alternatief scoort licht negatief (-/0) voor aanwezig beschermde soorten en licht positief (0) voor Natura 2000-gebieden, gelijk aan het planvoornemen.

13.4.1 Scenario aansluiting

Voor noodgevallen wordt elektriciteitsopslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van lithium-ion accu's en als achtervang kan ook nog een (diesel- of gas)generator worden geplaatst. Dit kan voor stikstofdepositie zorgen. In de praktijk (bij de Schiphol Area Development Company/locatie Schiphol Trade Park) blijkt dit echter niet (of nauwelijks) nodig te zijn. Ook zal het bij toepassing enkel gaan om een kortdurende piek.

13.5 Aanlegfase

13.5.1 Gebiedsbescherming

Tijdens de aanlegfase van het bedrijventerrein kan sprake zijn van stikstofemissies door gebruik van mobiele werktuigen en transporten. In de aanlegfase is sprake van inzet van mobiele werktuigen en transporten voor aan- en afleveren van goederen en personeel. Voor de aanlegfase zijn de twee jaren met de grootste uitstoot berekend (maatgevende bouwjaren), namelijk 2027 en 2033. In 2027 is de start van de aanlegfase en wordt het grootste deel van het terrein opgeruimd en bouwrijp gemaakt en worden de brug en de randzone aangelegd. In 2033 wordt 13,76 hectare bebouwd, een deel van het gebied woonrijp gemaakt en ruim de helft van de bedrijven is op dat moment in gebruik.

Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2027 in de bijgevoegde aanvullende memo (zie Bijlage 12) blijkt dat geen sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.
Uit de verschilberekening (zie Bijlage 12) tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033 blijkt dat sprake is van een netto toename van 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. In overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een (netto) toename in stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie. De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd op zes hexagonen binnen het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Al deze hexagonen liggen op een afstand van ongeveer 25 km van het plangebied. Het gaat hierbij om randeffecten als gevolg van de gebruikte rekenmethode die AERIUS hanteert. Uit de bijlage projectberekening behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033, blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten. Het effect is daarom neutraal (0).

13.5.2 Soortenbescherming

Effecten op de mogelijk aanwezige soorten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient dan ook nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van vleermuizen, torenvalk, buizerd, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart en patrijs, steenmarter, egel en kleine marterachtigen.
Bij aanwezigheid van deze soorten zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Daarnaast geldt voor alle overige soorten de zorgplicht. Bij het verkrijgen van een ontheffing zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Het alternatief aanlegfase wordt daarom beoordeeld met licht negatief (-/0).

13.6 Samenvattende effectbeoordeling

In Tabel 13-2 zijn de beoordelingen voor de onderzochte situaties weergegeven. De beoordelingstabel is ingevuld zonder rekening te houden met de effecten van mitigerende maatregelen.

Tabel 13-2 Effectbeoordeling Natuur

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Effecten op beschermde gebieden (N2000/NNN)	0/+	0/+	0/+	0/+
Effecten op beschermde soorten	-/0	-/0	-/0	-/0

Mitigerende maatregelen

Onderstaande algemene maatregelen zijn opgesteld ter mitigatie en compensatie van het verlies van leefgebied, verblijfplaatsen en nestplaatsen van soorten. In het activiteitenplan (Bijlage 13b, hoofdstuk 6) zijn daarnaast specifieke maatregelen (mitigatie en compensatie) opgenomen voor soorten.

- Het verder uitwerken van het eerste inrichtingsplan[29][30] en ecologisch werkprotocol waarin alle te nemen maatregelen worden vastgelegd. Betreffend ecologisch werkprotocol is op de locatie aanwezig en onder alle betrokken partijen bekend. Werkzaamheden worden aantoonbaar conform dit protocol uitgevoerd. De werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundig ecologisch toezichthouder.
- Het onverwacht aantreffen van beschermde soorten (zoals broedende vogels en vleermuizen) worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder (of uitvoerder). Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Omgevingswet kunnen worden uitgevoerd.
- Bij het opstarten van werkzaamheden in het broedseizoen (half februari - half november) wordt voorafgaand door of in opdracht van de ecologisch toezichthouder een veldcontrole uitgevoerd in het gehele werkgebied om na te gaan of en waar zich broedende vogels ophouden.
- Specifiek voor oeverzwaluwen geldt dat voorkomen moet worden dat er steile wanden in zanddepots ontstaan.
- Het verwijderen van struwelen, bosschages en bomen en het frezen van terreindelen vindt plaats in de maanden september en oktober. De genoemde periode kan eerder of later beginnen of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden. Deze afwijkende periode moet door de begeleidende ecoloog bepaald worden.
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden geldt dat deze niet in één keer uitgevoerd kunnen worden omdat de gemeente afhankelijk is van grondeigenaren en daarmee van de vrijkomende percelen. Zo zal de ontwikkeling van

[29] In bijlage 7 (Memo varianten landschappelijke randzone) bij dit MER wordt een (voorlopig) eerste inrichtingsplan c.q. programmaschets gepresenteerd voor de randzone. In het omgevingsplan is dit met een regeling vastgelegd. Dit inrichtingsplan is getoetst aan de randvoorwaarden van activiteitenplan waarvan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden gedaan en ten behoeve van dat doel besproken met de provincie, (de ecoloog van) Waterschap Vechtstromen en Landschap Overijssel. Daarnaast is het plan besproken met de (hydrologen van) Waterschap Vechtstromen. Het plan voldoet aan de afspraken die zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan dat in nauw overleg met het Waterschap is opgesteld. Tot slot is het inrichtingsplan ook de resultante van veelvuldig overleg met de omgeving, waarbij op drie niveaus met de omgeving is gesproken. Er zijn algemene informatieavonden geweest (vanaf 2021), er is gesproken met werkgroepen over de exacte invulling en er zijn veel huiskamergesprekken gevoerd met mensen die in de directe omgeving van het toekomstig bedrijventerrein wonen. Deze 'programmaschets' kan daarmee voldoen aan alle randvoorwaarden en kan de verschillende programma's vanuit ecologie, omgeving en organisaties integraal opnemen. Dit eerste inrichtingsplan is richtinggevend voor het ontwerp wat uiteindelijk in overleg met allen partijen zal worden uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan in de vorm van een uitvoeringsplan.

[30] In het activiteitenplan (bijlage 13b, hoofdstuk 6) komt ook het eerste inrichtingsplan ter sprake. Hierbij worden oppervlaktes van de randzone van 40 meter breed (voorlopig) ingevuld o.b.v. dit plan, met de volgende landschaps- en natuurtypen en elementen: a) *Kruiden-en faunarijk grasland* .Een oppervlak van circa 4 hectare wordt ingericht als kruiden-en faunarijk grasland, b)*Vochtige schraalgraslanden (dominantie van kruiden en zeggen).*Een oppervlak van circa 3 hectare wordt ingericht als vochtig schraalgrasland, c)*Natuurakkers (akker met oude granen en akkerbloemen).*Een oppervlak van circa 2 hectare wordt ingericht als natuurakker, d) *Bloemrijke wadi's, en* e) *Poelen(waterhoudend).*Er worden in totaal zes (zonbeschenen) poelen aangelegd met circa 400 meter afstand tussen de poelen.

het bedrijventerrein, de randzone en nieuw leefgebied in de omgeving (buiten het plangebied) pleksgewijs plaatsvinden. Wel geldt de voorwaarde dat schadelijke werkzaamheden niet eerder uitgevoerd mogen worden voordat een bepaald oppervlak aan nieuw leefgebied aanwezig is om te borgen dat er te allen tijde voldoende leefgebied voor soorten aanwezig is. Zo moet voorafgaand aan de eerste schadelijke werkzaamheden reeds een deel van de compensatie gereed zijn. De ecologisch toezichthouder dient te onderbouwen in welke mate de compensatie gereed moet zijn. Op basis van de vrijkomende percelen wordt dus de exacte fasering van de werkzaamheden bepaald, rekening houdend met onderstaande voorwaarden.

14. LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

14.1 Toetsingskader

Landschap

Voor landschap is geen wettelijk kader van toepassing, maar zijn wel beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke plannen en visies. Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Bkl in paragraaf 5.1.5 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Hieronder valt ook archeologische monumentenzorg.

Cultureel erfgoed

Europees en rijk

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologische erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart.

De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988 en is het wettelijk kader voor de omgang met erfgoed. De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet: in de Omgevingswet zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder desbetreffende onderdelen uit de Monumentenwet 1988. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Provinciaal

In de Omgevingsvisie, provincie Overijssel, 2023 zijn de beleidsambities en doelstellingen die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hierin zijn ook ambities opgenomen voor landschap(structuren) en het behouden en versterken van cultureel erfgoed. De provincie zet in op behoud van verzorgde, aantrekkelijke en afwisselende vrijetijdslandschappen, waarin drie elementen samen komen: protectie (behoud van de kwaliteiten), productie (bedrijvigheid) en plezier (beleving, vermaak). De kwaliteit van het landschap dient behouden te blijven en waar mogelijk verbeterd te worden. Bij nieuwe plannen wordt getoetst hoe deze in het landschap passen.

De Omgevingsverordening, provincie Overijssel 2024, deelt het plangebied deels in het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en deels in het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen, zie Figuur 14-1.



Figuur 14-1 De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen

Gemeentelijk

In de Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 (2020) is beschreven dat de gemeente werkt aan het verbeteren van de biodiversiteit en het landschap. Onder meer door het herstellen van (cultuurhistorisch) landschapselementen, het terugbrengen van water en deelname aan het project soortenadaptatie van Landschap Overijssel.

Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Delen van het plangebied hebben landschappelijke waarden, ook is sprake van archeologische verwachtingswaarden. In het plangebied zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit wordt zodoende niet getoetst. Het MER beschrijft de aanwezige waarden, gebruikmakend van de informatie uit de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Vervolgens wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Omgevingsplan biedt voor deze waarden. In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten kwalitatief worden beoordeeld.

Tabel 14-1 Beoordelingscriterialandschap en archeologie

Score	Beoordeling van het effect
+	Verbetering van landschapsstructuur, niet van toepassing voor archeologische waarden
0/+	Lichte verbetering van landschapsstructuur, niet van toepassing voor archeologische waarden
0	Geen significant effect op landschapsstructuur, of archeologische waarden
-/0	Lichte verslechtering van landschapsstructuur, of archeologische waarden
-	Verslechtering van landschapsstructuur, of archeologische waarden

Studiegebied

Het studiegebied bestaat uit het plangebied inclusief de landschappelijke structuren en elementen in de directe omgeving van het plangebied.

14.2 Referentiesituatie

Landschap

De uitbreidingslocatie XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. In het plangebied zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt), het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel) en ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen. Dit verklaart de rechtlijnigheid van de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Doorbraak, met meanderende beek, nevengeulen en broekbos en ruimte voor waterberging.

De afgelopen jaren is het landschap waar XL Businesspark gepland is steeds verder aangetast en zijn oude (bomen)structuren verwijderd. Hierdoor is het maten- en flierenlandschap steeds meer gaan lijken op een jonge heide- en broekontginningslandschap. Dit komt vooral door de schaalvergroting van de agrarische cultuur en het versoberen van de landschappelijke elementen rondom de verschillende kavels (zie ook: Bijlage 8).

Archeologie

Geomorfologisch ligt het plangebied overwegend in een zone met dekzandwelvingen. Zuidelijk ligt een beekoverstromingsvlakte. Tussen circa 3850 en 1500 voor Chr. (Midden-Neolithicum - Midden-Bronstijd) raakte het plangebied geleidelijk met veen bedekt. Alleen het meest zuidelijke deel bleef vrij van veen. Individuele dekzandopduikingen in het plangebied bleven mogelijk eveneens vrij. Vanaf ruwweg 1000 na Chr. werd het veen in toenemende mate ontgonnen; rond 1500 na Chr. was zowel het meest zuidelijke als een strook in het oostelijke plangebied vrij van veen. In de navolgende eeuwen verdween het nog resterende veenpakket. Bodemkundig zijn diverse zandopduikingen aanwezig. Hier hebben zich veldpodzolgronden ontwikkeld. De zandopduikingen liggen in een lagergelegen zandgrond waarin beekeerdgronden zijn gevormd. In veel van de zandopduikingen is nog een (deels) intact podzolprofiel geconstateerd bij bodemkundig booronderzoek. Met name langs de zuid- en oostgrens van het plangebied zijn kleiige beekafzettingen aangetroffen in de bodemkundige boringen. Voor een deel zijn deze gronden niet meer intact (en mogelijk opgebracht van elders), maar er zijn ook onverstoorde beekafzettingen aangetroffen. Een deel van het plangebied is aangemerkt als vergraven.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks archeologische resten geregistreerd. Tegelijkertijd heeft er in en rondom het plangebied nauwelijks (veld)onderzoek plaatsgevonden. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart hebben de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming ‘waarde archeologie middelhoog en hoog’. De rest van het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In tegenstelling hiertoe, blijkt uit archeologisch bureauonderzoek[31][32], dat delen van het plangebied een middelhoge in plaats van een lage verwachtingswaarde hebben. Dit is gebaseerd op nieuwe geologische boringen en een gedetailleerdere bodemkaart die beschikbaar waren tijdens het opstellen van de archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze gegevens bevinden zich in het plangebied verschillende kleine kopjes waar bovendien op verschillende plekken een intact E, B of B/C horizont is aangetroffen. Deze plekken waren intrek tijdens de steentijd en kleinschalige resten uit de bronstijd zijn elders in de regio op dit soort plekken aangetroffen. Er geldt hier daarom een hoge of middelhoge verwachtingswaarde wat betreft steentijd (paleo-, meso- en neolithicum) en (vroege fasen van de) bronstijd. Als resten aanwezig zijn dan zal het gaan om kleine vuursteen- of aardewerkverspreidingen. Grote nederzettingsterreinen met veel paalsporen en dergelijke zijn minder waarschijnlijk in dit plangebied.

In de regel zorgt bebouwing en de aanleg van bijvoorbeeld wegen voor bodemverstoring en daarmee ook mogelijk verstoring van archeologische vindplaatsen; laatstgenoemde is echter afhankelijk van onder andere de maximale verstoringdiepte. Voor het huidige onderzoeksgebied geldt dat vooralsnog geen sprake is van een volledig inzicht in de bodemopbouw, de exacte diepteligging van bodemlagen en de intactheid van eventuele archeologische niveaus. Ook is voor een groot deel van het gebied niet bekend tot op welke diepte de bodemopbouw is verstoord.

[31] Laagland Archeologie (maart 2024), Businesspark II te Almelo, gemeente Almelo (OV), Rapport 1329, versie 2 definitief. Zie bijlage 14a.
[32] Het Oversticht (maart 2024), Advies bureauonderzoek Businesspark 2 te Almelo. Zie bijlage 14b.

14.3 Planvoornemen

Landschap

De landschappelijke waarden van het gebied worden door invulling met bedrijventerrein aangetast. Het bedrijventerrein vormt een sterk contrast met het huidige agrarische karakter van het gebied, ondanks dat het aansluit op bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een verdichting ten opzichte van het huidige open beeld.

Gekozen is voor een opzet met een zo efficiënt mogelijke verkavelingsstructuur en bijbehorende nieuwe infrastructuur. De omvang en schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijfsgebouwen is namelijk zodanig groot, dat deze geen (cultuurhistorische) verwantschap met het onderliggende landschap heeft. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen gaat in de toekomst verloren en zal niet meer herkenbaar zijn. De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door een efficiënte ontsluitings- en verkavelingsstructuur ontstaat ‘ruimte’ aan de randen, waar invulling wordt gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen van het plangebied krijgen verschillende functies hun plek.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi’s, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor een stevige groenblauwe zone ontstaat, die tevens als brede groene overgangszone fungeert naar het omliggende landschap. Deze zone zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.

De ruime blauwgroene zone rondom de te verkavelen centrale kern met gebiedseigen beplanting (bomen en struiken) en waterelementen zorgt voor een afscherming van het bedrijventerrein, wat bijdraagt aan de beleving van het landschap vanuit de omgeving. De breedte van de randzone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder. De randzone komt aan de zijde van De Doorbraak (zuidzijde) en aan de zijde van de gemeente Wierden (westzijde). De zone wordt ingericht middels een toolbox om afhankelijk van de situatie de randzone in te vullen. Zo kan in het zuidelijk deel aangesloten worden bij de karakteristiek van De Doorbraak en aan de westzijde aansluiting gevonden worden met het kleinschalige cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap.
De randzone randzonezal bestaan uit een mix tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi’s en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels en struweel. In de randzonezone komt een beplante grondwal van 2,5 meter hoog. De randzone kan gebruikt worden voor een eventuele compensatieopgave op het gebied van ecologie, maar ook voor waterberging, het verkleinen van overlast voor de omgeving, landschappelijke inpassing en recreatief medegebruik. Specifiek worden in de randzone vier faunahuizen gerealiseerd waarbij reeds aanwezige bebouwing in de randzonebehouden blijft en voor fauna geoptimaliseerd wordt. (Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of en waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden. Deze elementen dragen ook in belangrijke mate bij aan versterking van het landschap en aan het creëren van een fijnmazige structuur en verbetering van de leefomgeving voor diverse dieren. Ze zorgen er ook voor dat XL Businesspark 2 beter wordt verankerd in of verweven met de omgeving, doordat geen ‘harde rand’ of overgang wordt ingericht maar structuren meer in elkaar gaan grijpen. Dit leidt tot een verbetering ten aanzien van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving. In die zin is ruimte voor een goede landschappelijke overgang en een goede inpassing van de waardevolle structuren.

De realisatie van het planvoornemen leidt tot licht negatieve effecten op het landschap en de beleving van het landschap (-/0). De landschappelijke waarden van het plangebied worden aangetast, maar de zorgvuldige aanpassing van het terrein met aandacht voor (aan)zicht en (bestaande) landschapselementen nuanceert dit negatieve effect.

Archeologie

Bij de realisatie van het bedrijventerrein, infrastructuur en blauwgroene buffer zijn bodemingrepen voorzien. De locaties, dieptes en kenmerken van deze bodemingrepen zijn in dit stadium nog niet bekend. Voor de effecten op archeologie is er vooralsnog van uitgegaan dat bodemingepen plaatsvinden in het gehele plangebied waarbij behoud in situ niet altijd mogelijk zal zijn. In het plangebied hebben gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij het bouwrijp maken van het bedrijventerrein kan bodemverstoring beneden maaiveld optreden, waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast of vernietigd. Omdat verstoring (geen behoud in situ) niet op voorhand duidelijk is, is het effect ter plekke van het plangebied worst-case beoordeeld (-). Bij archeologie is verder geen sprake van tijdelijke effecten. De effecten op archeologische resten zijn permanent van aard en daarom meegenomen in de effectenbeoordeling. Wanneer bodemingrepen binnen de gebieden vallen met middelmatige indicatieve waarde en/of een archeologische dubbelbestemming, dan zal voor die gebieden een archeologisch onderzoek worden verricht. Mocht uit het onderzoek blijken dat maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze worden genomen.

14.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Het Alternatief zware industrie heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten archeologie en landschap als het planvoornemen: licht negatief voor landschap (-/0) en negatief voor archeologie (-).

Alternatief 100% logistiek

Het Alternatief 100% logistiek heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten archeologie en landschap als het planvoornemen: licht negatief voor landschap (-/0) en negatief voor archeologie (-).

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Ten opzichte van het planvoornemen is sprake van een verslechtering ten aanzien van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving door de hogere bouwhoogtes: negatief voor landschap (-). Het alternatief heeft gelijkwaardige effecten op het aspect archeologie als het planvoornemen: negatief voor archeologie (-).

14.5 Samenvattende effectbeoordeling

Uit de effectbeoordeling blijkt dat alle situaties niet onderscheidend zijn voor het aspect archeologie. Alle situaties zijn negatief beoordeeld omdat bodemverstoring (geen behoud in situ) niet op voorhand duidelijk is. Alternatief c. innovatie en onderzoek (hogere) bouwhoogtes heeft een negatief effect op de (zicht)beleving van de omgeving, opdat deze negatief scoort op landschap en cultuurhistorie.

Tabel 14-2 Effectbeoordeling Landschap en archeologie

		Planvoornemen	Alternatieven		
		Planvoornemen	Zware industrie	100% logistiek	Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Landschap	Aantasting landschappelijke waarden	-/0	-/0	-/0	-
Archeologie	Kans op verstoring waarden	-	-	-	-

Maatregelen

De aanleg van de randzone is via de beoordelingsregels in het omgevingsplan gekoppeld aan het waterhuishoudkundig plan, het activiteitenplan (waarin natuurcompensatie en natuurontwikkeling is vastgelegd) en het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is richtinggevend voor de aanleg van de randzone en is tijdens het ontwerp al getoetst aan het waterhuishoudingsplan en het activiteitenplan.

Bij de aanleg zal advies worden gevraag (afhankelijk van de exacte locatie) aan het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo, Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, Landschap Overijssel en aan een deskundig ecoloog.

15. WATER

15.1 Toetsingskader

De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet.

In het kader van wateraspecten in de MER worden verschillende elementen getoetst en beoordeeld. Hier zijn enkele belangrijke aspecten die in overweging kunnen worden genomen bij het beoordelen van de impact op water.

- **Waterkwantiteit:** Beoordeling van de effecten op de hoeveelheid water, zoals veranderingen in de afvoer, waterstanden en grondwaterstanden. Hierbij wordt gekeken naar mogelijke overstromingsrisico's of watertekorten.
- **Waterkwaliteit:** Evaluatie van de effecten op de waterkwaliteit, met inbegrip van mogelijke veranderingen in de chemische samenstelling van het water als gevolg van het project.
- **Waterbeheer en waterhuishouding:** Beoordeling van de gevolgen voor het lokale waterbeheer en de waterhuishouding, met inbegrip van mogelijke wijzigingen in de waterstromen en -niveaus, afvalwater en waterkeringen.

Klimaatadaptatie wordt in hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** beoordeeld.

In het hoofdstuk 2 Beleid is het beleid van het Waterschap Vechtstromen en Gemeente Almelo beschreven. Ook staat in het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) in Bijlage 7 het beleid van het waterschap en de gemeente Almelo op het gebied van water uitgebreid beschreven.

Tabel 15-1 Beoordelingscriteria water

Score	Beoordeling van het effect
+	Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding
0/+	Het plan heeft een licht positief effect op de waterhuishouding
0	Het plan heeft geen effect op de waterhuishouding
-/0	Het plan heeft een licht negatief effect op de waterhuishouding
-	Het plan heeft een negatief effect op de waterhuishouding

15.2 Referentiesituatie

In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) is de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het Waterhuishoudingsplan is toegevoegd in Bijlage 7. Hieronder zijn de belangrijkste punten samengevat.

Bodemopbouw

In Figuur 15-1 is de maaiveldhoogte van het plangebied weergegeven. In de huidige situatie varieert de maaiveldhoogte in het plangebied grofweg tussen de 8,6 en 10 meter boven NAP, met uitzondering van de bestaande bebouwing welke hoger ligt. De bodemopbouw is weergegeven in het hoofdstuk bodem. De bodemopbouw in het projectgebied, gebaseerd op gegevens van het Dinoloket, bestaat voornamelijk uit zandgronden. De bovenste tientallen meters van de ondergrond bestaan uit zandgronden van de formatie van Boxtel, Drenthe, Peize, en Oosterhout, die in meer en mindere mate doorlaatbaar zijn. Daaronder ligt de eerste ondoorlatende kleilaag van de formatie van Breda. Het bovenste watervoerende pakket, overwegend bestaande uit zandige lagen, heeft een relatief uniforme horizontale doorlatendheid van 5-10 m/dag. Boorprofielen uit het Dinoloket tonen op twee locaties dunne leemlagen aan tussen 1,8 en 3 meter diepte. Het Geohydrologisch onderzoek: Leemslagen te Almelo (2007) toont bij een gebied met vergelijkbare bodemopbouw een K-waarden van 0,4-4 m/dag voor de bovenste bodemlaag aan.



Figuur 15-1 Maaiveldhoogte plangebied, AHN4, DTM geïnterpoleerd (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

Grondwater

In het waterhuishoudingsplan is gekeken naar grondwaterdata uit zowel landelijke/regionale modellen als grondwaterobservaties in en om het projectgebied. Volgens de landelijke/regionale modelsimulaties ligt de GHG over het algemeen vrij dicht bij het maaiveld (20 - 50 cm beneden maaiveld). Uitzonderingen met diepere GHG's zijn te vinden in de zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek van het projectgebied. Uit de grondwaterobservaties in en om het projectgebied blijkt dat binnen het plangebied de GHG varieert tussen de 8,94 - 9,26 meter boven NAP. Vanwege de variatie in maaiveldhoogte is er een grotere variatie in de GHG ten opzichte maaiveld namelijk -0,16 en -2,49 meter onder maaiveld.

In 2022 zijn onderhoudsmaatregelen aan het Twentekanaal afgerond, waaronder de vervanging van damwanden en de aanleg van een nieuwe zwaaikom en kwelsloot. Volgens een rapport over de grondwatereffecten van deze maatregelen zijn de verwachte effecten binnen het plangebied van XL Businesspark 2 beperkt, met een maximale stijging van 10 cm voor GLG en GHG nabij de zwaaikom en minder dan 5 cm voor de GHG.

Waterkwantiteit en waterbeheer

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Binnen het plangebied zijn verschillende watergangen gelegen die zijn aangewezen door de Legger van het waterschap, zie Figuur 15-2. Ten oosten van het projectgebied ligt het Twentekanaal (zijtak Almelo) dat een rijkswaterweg is. Ten zuiden van het projectgebied ligt De Doorbraak. In het plangebied zijn ook overige sloten aanwezig met een belangrijke functie voor de buffering van hemelwater.



Figuur 15-2 Uitsnede Legger Vechtstromen

Op basis van de afwaterende eenheden, zoals aangeleverd door het waterschap, zijn de huidige afwaterende gebieden binnen het plangebied afgeleid (het gedeelte dat onderdeel uit gaat maken van het toekomstige watersysteem, zonder de compensatiezones in het zuidwesten). In Figuur 15-3 zijn deze weergegeven, waarbij de volgende afwaterende oppervlakken zijn berekend:

- Noordwest: 3 ha.
- Centraal: 77 ha.
- Zuid: 24 ha.
- Zuidoost (zuidwest): 13 ha.



Figuur 15-3 Onderverdeling plangebied in huidige afwaterende oppervlakken (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

Waterveiligheid

Op basis van de legger waterkeringen van het waterschap Vechtstromen zijn binnen het plangebied geen waterkeringen aanwezig. Ook in de verdere omgeving is geen waterkering gelegen.

Waterkwaliteit

Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak. De Doorbraak is een KRW-watergang, dat betekent dat er voldaan moet worden aan de gestelde doelen met betrekking tot chemie en biologie. In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) zijn de factsheets van de waterkwaliteit van De Doorbraak (KRW waterlichaam Eksosche Aa Doorbraak) weergegeven. Hieruit blijkt dat de waterkwaliteit van De Doorbraak op dit moment nog niet voldoet aan de gestelde doelen. De overige watergangen zijn niet aangewezen als KRW-watergang.

Waterketen

Het plangebied is momenteel licht bebouwd en is met beperkte capaciteit aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. In Figuur 15-4 is persrioolleiding weergegeven die in verbinding staat met de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Almelo-Sumpel. Voor deze RWZI is de ontwerpcapaciteit van hydraulische belasting 4.400 m^3/h.



Figuur 15-4 Rioolpersleiding in de omgeving van het plangebied (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

15.3 Planvoornemen

15.3.1 Waterkwantiteit

Grondwater

De voorgenomen activiteit, waarbij het maaiveld binnen het plangebied wordt opgehoogd en een nieuw basiswaterpeil van 8,5 m NAP wordt ingesteld, zal naar verwachting een beperkt effect hebben op de grondwaterstanden in de omgeving. Direct buiten het plangebied kan als gevolg van de nieuwe watergangen een geringe stijging van de grondwaterstand voorkomen. Een stijging van meer dan 10 cm in de directe invloedssfeer van de nieuwe watergangen is uitgesloten. Deze stijging is relatief gering en neemt af met toenemende afstand van het plangebied. De watergangen buiten het plangebied behouden hun huidige peil, wat de verspreiding van effecten beperkt. Gezien de beperkte invloedsfeer en beperkte stijging kan een significant effect uitgesloten worden.

Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Daarnaast wordt het basiswaterpeil op 8,5 m NAP behouden dat vergelijkbaar is met de huidige situatie. De ophoging van het maaiveld binnen het plangebied zorgt voor een verbetering van de ontwateringsdiepte. Deze maatregel voldoet aan de klimaatadaptiestrategie van de gemeente Almelo.

Oppervlaktewater en wateroverlast

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de verharding in het gebied toenemen tot totaal circa 700.000 m^2 verhard oppervlak. Het advies van het waterschap is om een bui van minimaal 91 mm binnen het plangebied te kunnen bergen. Voor het planvoornemen is een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin het uitgangspunt is dat een bui van 150 mm binnen het plangebied opgevangen kan worden. Uit de berekening blijkt dat hiervoor in totaal 161.000 m^3 aan berging nodig is, 165.000 m^3 is in de openbare ruimte van het plangebied geborgd. Aanvullend daarop wordt op de bedrijfskavels zelf 30 mm opgevangen. Samen met de verhoogde drooglegging in het gebied stijgt het bergend vermogen ten opzichte van de referentiesituatie.

Aanlegfase
De aanlegfase zal gefaseerd uitgevoerd worden. Eerst zal de aanleg van de brug uitgevoerd worden. Daarna zal eerst de randzone aangelegd worden en dan het openbaar gebied richting de bedrijven voordat de eerste bedrijven zich vestigen. Hiermee is geborgd dat tijdens de vestiging van de eerste bedrijven sprake zal zijn van meer dan voldoende waterberging om aan het uitgangspunt van 150 mm te voldoen en wateroverlast uit te sluiten.

15.3.2 Waterkwaliteit
De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Om de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak te verbeteren worden de volgende maatregelen genomen:

- Vuilwater zal gescheiden worden afgevoerd van hemelwater (volledig gescheiden stelsel), om te voorkomen dat industrieel/huishoudelijk afvalwater zich vermengt met regenwater. Deze scheiding minimaliseert het risico op verontreiniging.
- Afstromend hemelwater van alle terreinverharding zal eerst afstromen in een wadi of grondpassage. Hierdoor vindt er natuurlijke filtratie en verwijdering van verontreinigingen plaats.
- Vervolgens komt het water terecht in een watergang, die is verbonden met de watergangen in de randzone. De afvoer naar de omgeving vindt plaats via knijpstuwen, waardoor het water gedoseerd wordt afgevoerd en er ook nog eerst bezinking plaatsvindt.
- Ook worden er eisen gesteld aan de kwaliteit van het afstromend hemelwater van de terreinen.
- Er worden eisen gesteld aan de materialen die gebruikt mogen worden, zo mogen voor gebouwen en straatmeubilair alleen niet-uitloogbare, gecertificeerde materialen gebruikt worden.
- Het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen wordt niet toegestaan.
- Terreinen worden schoongehouden.
- In de vervolgfase worden de eisen die opgelegd worden aan de toekomstige terreineigenaren verder geconcretiseerd.
- Tijdens de aanlegfase zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen waardoor tijdens de aanlegfase geen sprake zal zijn van een negatief effect op de waterkwaliteit.

In de huidige situatie is het voornaamste landgebruik agrarisch. Doordat het landgebruik verandert van agrarisch gebied naar bedrijventerrein zal de belasting van karakter veranderen. Omdat er meerdere maatregelen genomen worden om de waterkwaliteit van het afstromende water te verbeteren, zal naar verwachting de waterkwaliteit verbeteren. Om dit te verifiëren is monitoring nodig. Met een continue en overzichtelijke monitoring kan het waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt verwacht dat de waterkwaliteit zal verbeteren, het planvoornemen heeft daarmee een positief effect op de waterkwaliteit. Dit zal gemonitord worden, zie hiervoor het monitoringsplan in het hoofdstuk monitoring.

15.3.3 Waterbeheer en waterhuishouding
Het water zal via twee punten het plangebied uitgeleid worden zoals weergegeven in Figuur 15-5. Hier wordt voor de afvoer van water twee knijpstuwen aangebracht, zie Figuur 15-5. Met de toekomstige ontwikkeling zal er in extreme situaties minder water worden afgevoerd door het verhoogd bergend vermogen van het plangebied waardoor de kans op wateroverlast in de omgeving zal verminderen. De knijpstuwen geven de mogelijkheid om de kans op wateroverlast in de omgeving nog verder te beperken. Dit is een positief effect op de waterhuishouding in het gebied.

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op waterkeringen in de omgeving.



Figuur 15-5 Werking toekomstige watersysteem (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

De vuilwaterafvoer wordt ontkoppeld van de hemelwaterafvoer. De vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de rioolpersleiding op XL Businesspark Twente aan de overzijde van het Twentekanaal. De RWZI heeft naar verwachting voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande Businesspark aankan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al lichtelijk overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig voor de toename aan woningen. Daarnaast moet onderzocht worden of de persleiding waarop wordt aangesloten voldoende capaciteit heeft om dit extra afvalwater te verwerken. Indien nodig zullen tijdig maatregelen genomen worden om de capaciteit te verhogen. Hiermee wordt een negatief effect uitgesloten.

15.4 Alternatieven en scenario

15.4.1 Alternatieven

De alternatieven zijn niet onderscheidend op het gebied van het aspect water. Het Alternatief innovatie en onderzoek gaat uit van hogere bouwhoogtes. Hiervoor is meer ruimte voor groene wallen waarmee meer water vastgehouden kan worden. De berging eis van 30 mm binnen het bedrijfsperceel wijzigt hiermee niet. Het effect hiervan is daarom beperkt vergeleken bij de overige maatregelen die worden genomen binnen het planvoornemen en het Alternatief innovatie en onderzoek is daarom hetzelfde beoordeeld als het planvoornemen.

15.4.2 Scenario aansluiting

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. In deze scenariostudie wordt ingegaan op de gevolgen van de beperkte capaciteit. Vitens zal het plangebied beleveren van drinkwater, maar met een minimale capaciteit welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening of proceswater. Per bedrijf is een capaciteit van 4 m^3/per uur beschikbaar. Voor normaal dagelijks gebruik is dit voldoende, maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar het gebruik van water uit het Twentekanaal. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden. Het gebruik van grondwater wordt niet mogelijk gemaakt met dit planvoornemen.

Voor het bluswater adviseert de veiligheidsregio een centrale voorziening. Voor de bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een wateraansluiting in combinatie met water uit het Twentekanaal. Er is niet gekozen voor een systeem met grote tanks vanwege de kosten en de storingsgevoeligheid van dit type systeem.

15.5 Samenvattende effectbeoordeling

Als gevolg van het planvoornemen neemt het waterhoudend vermogen in het gebied toe. Als gevolg van het waterhuishoudkundig plan van de beoogde ontwikkeling kan binnen het plangebied kan een bui van 150 mm opgevangen worden. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding. Op het gebied van waterkwaliteit zullen maatregelen genomen worden om de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak te verbeteren. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit. De waterkwaliteit van het af te voeren water zal worden gemonitord. Het planvoornemen heeft een positief effect op de waterhuishouding in het gebied, de alternatieven zijn hierin niet onderscheidend.

Tabel 15-2 Effectbeoordeling water

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Water	+	+	+	+

Wat betreft het scenario aansluiting geldt dat binnen het plangebied een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar is. Voor normaal dagelijks gebruik is voldoende capaciteit beschikbaar maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk en zal per geval beoordeeld worden. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur.

16. BODEM

16.1 Toetsingskader

Omgevingswet

In het Bkl worden de regels voor bodem onder de Omgevingswet opgenomen. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals opgenomen in de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Een aantal EU-richtlijnen vormt het kader voor de wijzigingen en aanvullingen van het stelsel Omgevingswet, bijvoorbeeld de Kaderrichtlijn water en de Grondwaterrichtlijn. De regels zij gericht op drie pijlers:

- Voorkomen van nieuwe verontreinigingen (zorgplicht).
- Meewegen van bodemkwaliteit bij toedelen functies (in Omgevingsvisie en Omgevingsplan).
- Beheren van historische verontreinigen.

De regels gaan over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie en de nazorg na saneren. De milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Milieubelastende activiteiten ten aanzien van bodem zijn onder andere het graven in de bodem met een kwaliteit onder, gelijk aan of boven de interventiewaarde, het op of in de bodem brengen van meststoffen, saneren van bodem en het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoekmethodiek en beoordelingscriteria

Het studiegebied bestaat uit het plangebied. PM verwijzing naar beoordelingscriteria

Tabel 16-1 Beoordelingscriteria bodem

Score	Beoordeling van het effect
+	Een positief effect op de bodemkwaliteit
0/+	Een licht positief effect op de bodemkwaliteit
0	Geen significant effect op de bodemkwaliteit
-/0	Een licht negatief effect op de bodemkwaliteit
-	Een verslechtering van de bodemkwaliteit

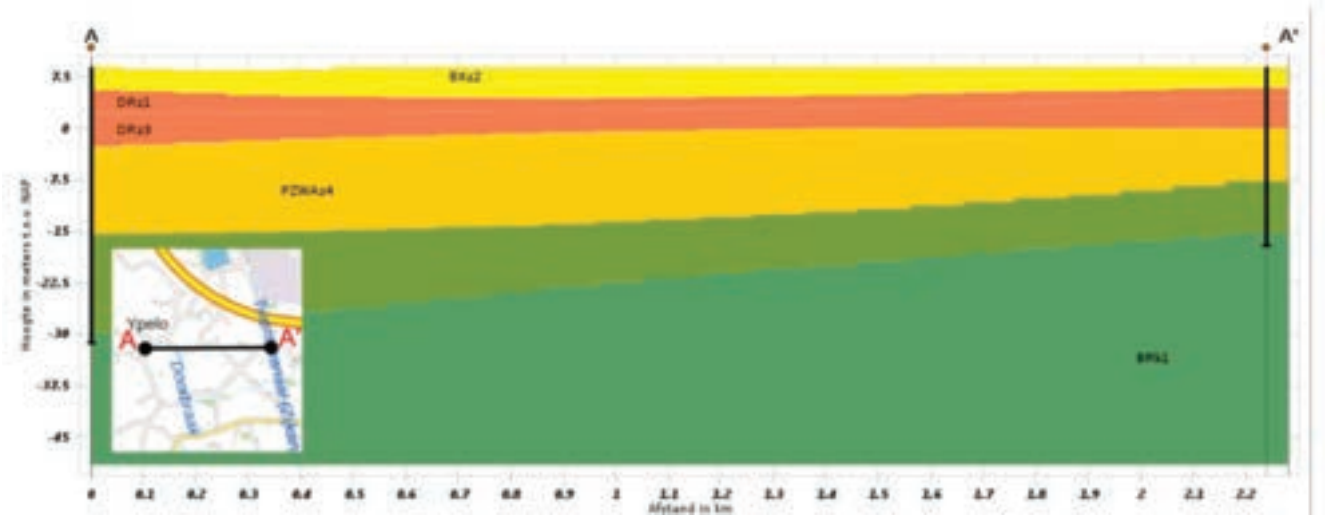
16.2 Referentiesituatie

Bodemopbouw

In het waterhuishoudingsplan (RHDHV, 2024) is de bodemopbouw beschreven. De totale bodemopbouw is beschreven aan de hand van gegevens van een ondergrondmodel die beschikbaar zijn op de website van het Dinoloket (BRO REGIS II v2.2). Hiervoor wordt gekeken naar een dwarsdoorsnede die over de lengtegraad door het plangebied heenloopt. De bovenste tientallen meters van de ondergrond bestaan uit zandgronden van de formatie van Boxtel, Drenthe, Peize, en Oosterhout, die in meer en mindere mate doorlaatbaar zijn. Daaronder ligt de eerste ondoorlatende kleilaag van de formatie van Breda. De horizontale doorlatendheid van het bovenste watervoerende pakket is relatief uniform verdeeld over het plangebied (5-10 m/dag).

Uit de boorprofielen vanuit Dinoloket blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk bestaat uit zandige lagen (matig fijn en matig grof zand). Dit zijn veelal oudere metingen (van voor 1990) tot een diepte van 4 meter onder maaiveld. Recente metingen zijn alleen uitgevoerd tot een diepte van 1,2 meter onder maaiveld. Op 2 locaties (B28D1019 en B28D1090) is op een diepte tussen 1,8 m en 3 m onder maaiveld een dunne leemlaag aangetroffen. Informatie over de doorlatendheid van deze horizonten is niet beschikbaar. Deze informatie is wel beschikbaar voor boringen ten noorden van het

projectgebied in het rapport ‘Geohydrologisch onderzoek: Leemslagen te Almelo (2007)’ (op 10 maart 2022 per e-mail aangeleverd door de gemeente Almelo), welke een vergelijkbare bodemopbouw tonen. Deze metingen tonen K-waarden voor de bovenste laag van de bodem van 0.4-4 m/dag.



Figuur 16-1 Dwarsdoorsnede van de ondergrond op basis gegevens BRO REGIS II v2.2 model van het Dinoloket (bron: RHDHV, 2024)

Bodemkwaliteit

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Ter plaatse van bebouwing is de bodemkwaliteit nog niet bepaald. Voor het plangebied geldt dat voldaan wordt aan de achtergrondwaarden en dus sprake is van schone grond.



Figuur 16-2 Bodemkwaliteitskaart XL Businesspark 2 (bron: Gemeente Almelo, juni 2024)

16.3 Planvoornemen

De huidige bodemkwaliteit bestaat grotendeels uit schone grond. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodemkwaliteit niet inzichtelijk. Uit onderzoek moet blijken of hier sprake is van verontreinigingen. Bij bodemverontreiniging zal bepaald worden of sanering noodzakelijk is en zullen deze saneringen uitgevoerd worden. Eventuele verontreinigingen zijn al reeds aanwezig in de referentiesituatie, saneringen kunnen een positief effect hebben op de bodemkwaliteit. Gezien dit onbekend is, is dit niet meegenomen in de effectbeoordeling.

Tijdens de aanlegfase zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Af te graven grond voor de aan te leggen waterpartijen en wadi's zal binnen het plangebied hergebruikt worden ten behoeve van de grondwal en het verhogen van het terrein. Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Voor het planvoornemen is een grondbalans opgesteld door de gemeente Almelo, hieruit blijkt dat maximaal 456.000 m^3 zand aangeleverd moet worden voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling. Dit is een maximum omdat gerekend is met een integrale ophoging van de kavels van worst case 0,70 meter (in het waterhuishoudingsplan wordt uitgegaan van gemiddeld 0,50 meter). De kwaliteit van de aangeleverde grond dient te voldoen aan de regels uit de nota bodembeheer. Hiermee is geborgd dat dit geen significant effect heeft op de bodemkwaliteit.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Als binnen een inrichting bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, moet de kans op bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum worden teruggebracht. In het Bal (artikel 2.11) zijn hiervoor regels opgenomen en is ook een specifieke zorgplicht opgenomen waarbij de ondernemer verantwoordelijk is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit lekbakken, vloeistofdichte vloeren en vloeistofkerende voorzieningen. Bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsvoering wordt daarmee voorkomen en beperkt. Tijdens de bouwfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom kan tijdens de bouwfase een negatief effect op de bodem- en grondwaterkwaliteit uitgesloten worden. Het effect van het planvoornemen op de bodem wordt neutraal beoordeeld (0).

16.4 Alternatieven

16.4.1 Alternatieven

Voor de alternatieven geldt geen onderscheid in effecten op de bodem.

16.5 Samenvattende effectbeoordeling

Het planvoornemen heeft geen significant effect op de bodemkwaliteit.. De alternatieven zijn hierin niet onderscheidend. (Aanvullende) maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Tabel 16-2 Effectbeoordeling bodem

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek
Bodem	0	0	0	0

17. KLIMAATADAPTATIE, ENERGIE EN DUURZAAMHEID

17.1 Toetsingskader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doelstellingen waarbij aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Klimaatadaptatie

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (2018) is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland voor 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Een van de onderdelen is het benutten van meekoppelkansen bij andere grote ruimtelijke opgaven, zoals nieuwbouw, de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. De inzet van dit Deltaplan is om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kansen voor een klimaatbestendige inrichting te gebruiken.

Klimaatverandering kan leiden tot schade en slachtoffers, met als uiteindelijk gevolg verslechtering van de economische concurrentiepositie. Voorbeelden hiervan zijn overstromingen en wateroverlast door extreme buien, hittestress, droogte en andere weersomstandigheden (bijvoorbeeld harde wind, toename blikseminslag). Het is daarom van belang dat de effecten die door klimaatverandering kunnen optreden bij een ruimtelijke ontwikkeling in het proces wordt meegewogen, zodat in een vroeg stadium maatregelen kunnen worden getroffen om veiligheid te borgen en eventuele schade te beperken.

Op basis van de methodiek van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) zijn door de gemeente Almelo samen met Twentse buurgemeenten, provincie en waterschap stresstesten[33] uitgevoerd waarmee kwetsbaarheden als gevolg van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte in kaart zijn gebracht.

Hieruit blijkt dat kort- en langdurige neerslag een probleem is binnen de gemeente Almelo, waarvoor maatregelen moeten worden genomen. De stresstesten laten zien waar in Almelo bijvoorbeeld een extreme piekbui van 70 mm per uur kan leiden tot wateroverlast. In de nieuwe klimaatscenario's van het KNMI dreigen dergelijke buien vaker voor te komen en worden zelfs nog extremere buien vaker verwacht.

De grondwaterstand kan door meer langdurige neerslag toenemen. Hitte speelt vooral in de grotere kernen en op bedrijventerreinen met weinig beplanting. Ook kale akkers en kort gemaaid gras worden erg warm. De gemeente heeft hier invloed op door meer groen, meer schaduw, minder verharding en lichtere kleuren in de openbare ruimte toe te passen om de gevolgen van de hitte beperken. Ondernemers kunnen hieraan bijdragen door de inrichting van hun erf of tuin.

Extreme buien worden afgevoerd op de watergangen voor het landelijk water van het waterschap. De capaciteit van de watergangen binnen het plangebied moeten hierop worden afgestemd. Ook maatregelen om de gevolgen van hitte en droogte te beperken vragen om passende ruimtelijke ingrepen. Voor Almelo vormt vooral de hoeveelheid verhard oppervlak een aandachtspunt.

Ook het gemeentelijke beleidsdocument Klimaatadaptatie Strategie 2021-2025 is bepalend voor het toetsingskader. De geografische ligging van Almelo, op het laagste punt van de delta Twente, maakt het vatbaar voor overlast en overstromingen bij hevige regenval. Echter, de recente klimaatscenario's van het KNMI wijzen op grotere veranderingen dan in 2014 voorspeld werd en waar de strategie op gebaseerd is.

Het beleid stelt duidelijke ambities voor water, droogte en hitte, waarbij het vasthouden, bergen en afvoeren van water centraal staan. Dit biedt ook kansen. Het verbinden van klimaatadaptatie aan ecologie en groene doelstellingen wordt

[33] Klimaatatlas (klimaatmonitor.net) en Verhalen over een veranderend klimaat in Twente (arcgis.com).

gestimuleerd. BREEAM Gebied-principes voor klimaatadaptatie zijn uitgangspunt, zoals het beperken van opwarming, zorg voor een goede bodemgesteldheid, waarmee het overstromingsrisico te beperken is.

In de Klimaatadaptatie Strategie uit 2021 staan per thema de ambities opgenomen. Deze zijn per thema voor nieuwbouw als volgt samen te vatten onder water, droogte en hitte(stress):

Water

- Bij extreme regenval blijven hoofd- en gebiedsontsluitingswegen toegankelijk voor hulpdiensten.
- Regenval veroorzaakt geen grote schade in gebouwen of nutsvoorzieningen.
- Hoge grondwaterstanden veroorzaken geen schade of gezondheidsrisico's.

Hitte

- Er zijn voldoende mogelijkheden voor verkoeling in de stad, om hittestress voor kwetsbare groepen en objecten te voorkomen.

Droogte

- De sponswerking van de bodem is vergroot en er is beschikking over een robuust watersysteem.

Tevens wordt in het kader van onderzoek naar de gevolgen van klimaatverandering in dit MER kort ingegaan op de beschikbaarheid en het gebruik van drinkwater.

Energietransitie

De energietransitie, waarbij wordt overgegaan van gebruik van fossiele energie op het gebruik van duurzame energiebronnen, vraagt om ruimte. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken wat de (toekomstige) energiebehoefte van het plangebied is, welke mogelijkheden voor energiebesparing er zijn, welke energiebronnen kunnen worden ingezet, wat daarvan de mogelijke ruimtelijke effecten zijn en welk doelbereik daarmee gehaald kan worden.

Regionale Energiestrategie (RES)

Het kader voor energietransitie is de Regionale Energiestrategie (RES) van Twente, zie hiervoor ook paragraaf 2.1.6.

Nationaal programma circulaire economie 2023-2030

Nederland circulair in 2050 is het eerste Rijksbrede programma Circulaire Economie, waarin de ambitie is uitgesproken om in 2050 in Nederland een volledig circulaire economie te hebben en als tussendoel in 2030 het gebruik van primaire abiotische grondstoffen te hebben gehalveerd.

In een circulaire economie zijn vrijwel alleen herbruikbare primaire, secundaire en duurzame biogrondstoffen in omloop. Producten worden binnen gesloten kringlopen geproduceerd, gedistribueerd en geconsumeerd. Zodoende wordt de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk behouden, waardoor er bijna geen afval meer is.

Voor een circulaire samenleving moet worden omgeschakeld naar een benadering waarin grondstoffen en producten zo lang mogelijk meegaan en steeds worden hergebruikt, zowel ten behoeve van leveringszekerheid als om het milieu zoveel mogelijk te sparen. Op het schaalniveau van een bedrijventerrein heeft dit vooral betrekking op het optimaal (her)gebruiken en behouden van reeds beschikbare materialen en producten, zowel in aanleg- als in gebruiksfase, verminderen van grondstoffenverbruik en het voorkomen van afval.

17.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Klimaatadaptatie

Het is van belang om te weten hoe kwetsbaar het plangebied is voor klimaatverandering en welke (ruimtelijke) maatregelen nodig zijn om risico's te beperken. De risico's worden kwalitatief beoordeeld. Er wordt inzichtelijk gemaakt welke

mogelijkheden en kansen er zijn om de leefomgeving te verbeteren. Hierbij wordt tevens gebruik gemaakt van de tool Klimaatschadeschatter[34].

Tabel 17-1 Beoordelingscriteria klimaatadaptatie

Score	Beoordeling van het effect
+	Sterke afname kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
0/+	Lichte afname kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
0	Geen af- of toename kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
-/0	Lichte toename kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
-	Sterke kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress

Energie

Het terrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Het is van belang om te weten wat de energiepotentie van het plangebied is en of deze kan voldoen aan de energievraag van het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein bestaan mogelijkheden voor duurzame opwekking van energie, opslaan van energie, hergebruik van restwarmte en piekopwekking en mogelijke teruglevering. De potentie en vraag vormen samen de energiebalans. Daarnaast is gekeken naar de transportcapaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

Tabel 17-2 Beoordelingskader energie

Score	Beoordeling van het effect
+	Potentieel vermogen (duurzame) energie is hoger dan de vraag (energieleverend), transportcapaciteit is voldoende beschikbaar
0/+	Potentieel vermogen (duurzame) energie is hoog en voldoet aan de vraag, transportcapaciteit is voldoende beschikbaar
0	Potentieel vermogen (duurzame) energie voldoet aan de vraag, transportcapaciteit is beperkt beschikbaar.
-/0	De kansen voor (duurzame) energie zijn gering en er kan net niet worden voldaan aan de energievraag, er is geen sprake van transportcapaciteit
-	De kansen voor (duurzame) energie zijn zeer gering en er kan niet worden voldaan aan de energievraag, er is geen sprake van transportcapaciteit

Circulariteit

De transitie naar circulariteit vraagt veel fysieke ruimte voor opslag van grondstoffen/producten. Omdat veel sprake is van op- en overslag van goederen, is een goede bereikbaarheid van belang. Er is gekeken of het bedrijventerrein voldoende ruimte biedt aan circulaire bedrijvigheid, zowel fysiek als wat milieuruimte betreft, en of het terrein goed bereikbaar is.

Tabel 17-3 Beoordelingskader circulariteit

Score	Beoordeling van het effect
+	Het bedrijventerrein biedt voldoende fysieke en milieuruimte aan circulaire bedrijvigheid. De flexibiliteit van de kavelindeling op het terrein is groot. Er is sprake van een goede bereikbaarheid via water, spoor en weg (plangebied binnen 1 km van een doorgaande weg en het spoor of een vaarweg)
0/+	Het bedrijventerrein biedt voldoende fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid. De flexibiliteit van de kavelindeling is voldoende. Er is sprake van een goede bereikbaarheid via water, spoor of weg (minimaal goede verkeersontsluiting binnen 1 km van het plangebied)
0	De fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid zijn beperkt. De flexibiliteit van de kavelindeling is matig. De bereikbaarheid is voldoende (binnen 2 km van een provinciale weg)
-/0	Er is weinig ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De kavelindeling biedt geringe flexibiliteit en de bereikbaarheid is onvoldoende (geen aansluiting op de provinciale weg binnen 2 km).
-	Er is weinig ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De kavelindeling biedt weinig flexibiliteit en de bereikbaarheid is slecht (geen aansluiting op provinciale weg binnen 2 km).

[34] Klimaatschadeschatter.

Studiegebied

Het studiegebied bestaat uit het plangebied. Op het gebied van energie is voor de netcapaciteit gekeken naar de regionale situatie.

17.2 Referentiesituatie

17.2.1 Klimaatadaptatie

Hittestress en droogte

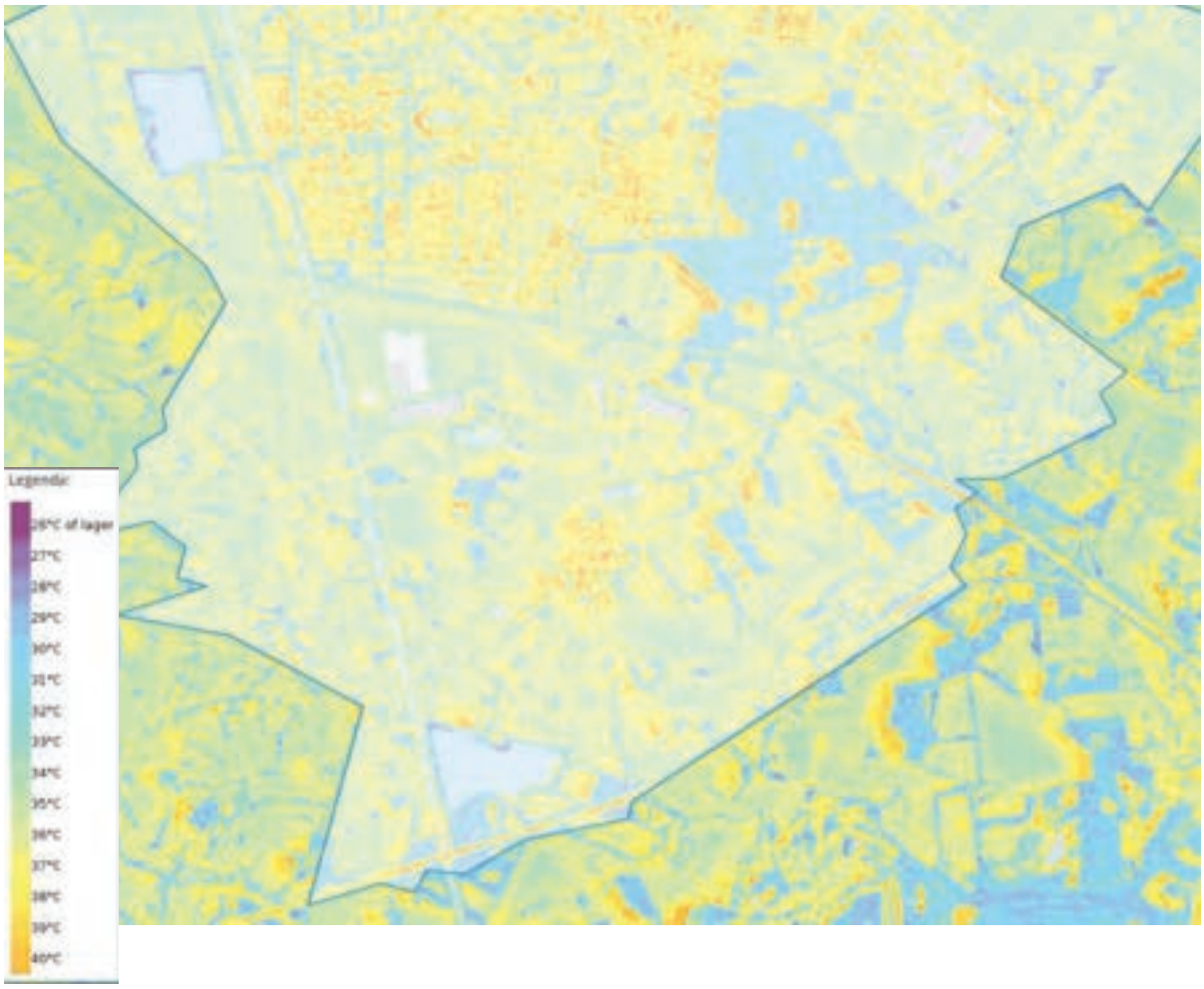
In Figuur 17-1 is inzicht gegeven in de gevoelstemperatuur van de huidige situatie. De hittestress is berekend op een warme zomerdag 1 juli 2015 (met een luchttemperatuur van circa 30 graden) die 1 keer per 1.000 dagen in het zomerhalfjaar in het huidige klimaat voorkomt. Door de grote open ruimtes binnen het plangebied, is het relatief koel binnen het plangebied. Doordat de wind kan doorwaaien en weinig hinder ondervindt, kan de lucht goed doorstromen. In het plangebied is weinig verharding aanwezig, waardoor sprake is van relatief koele plekken.

Als gevolg van droogte de komende jaren kan sprake zijn van bodemdaling. In Figuur 17-2 is de verwachte bodemdaling voor dit gebied weergegeven. De infrastructuur en gebouwen kunnen schade ondervinden door de daling van het grondwater en van de bodem zelf. Andersom kan de realisatie van een bedrijventerrein in gebieden waar sprake is van veel bodemdaling de bodemdaling versterken en kan dit negatieve effecten met zich meebrengen voor de bodem- en watersituatie in het gebied. Volgens de Klimaateffectatlas is de gevoeligheid voor bodemdaling op deze locatie gering. Er zal sprake zijn van matige bodemdaling tot het jaar 2100.

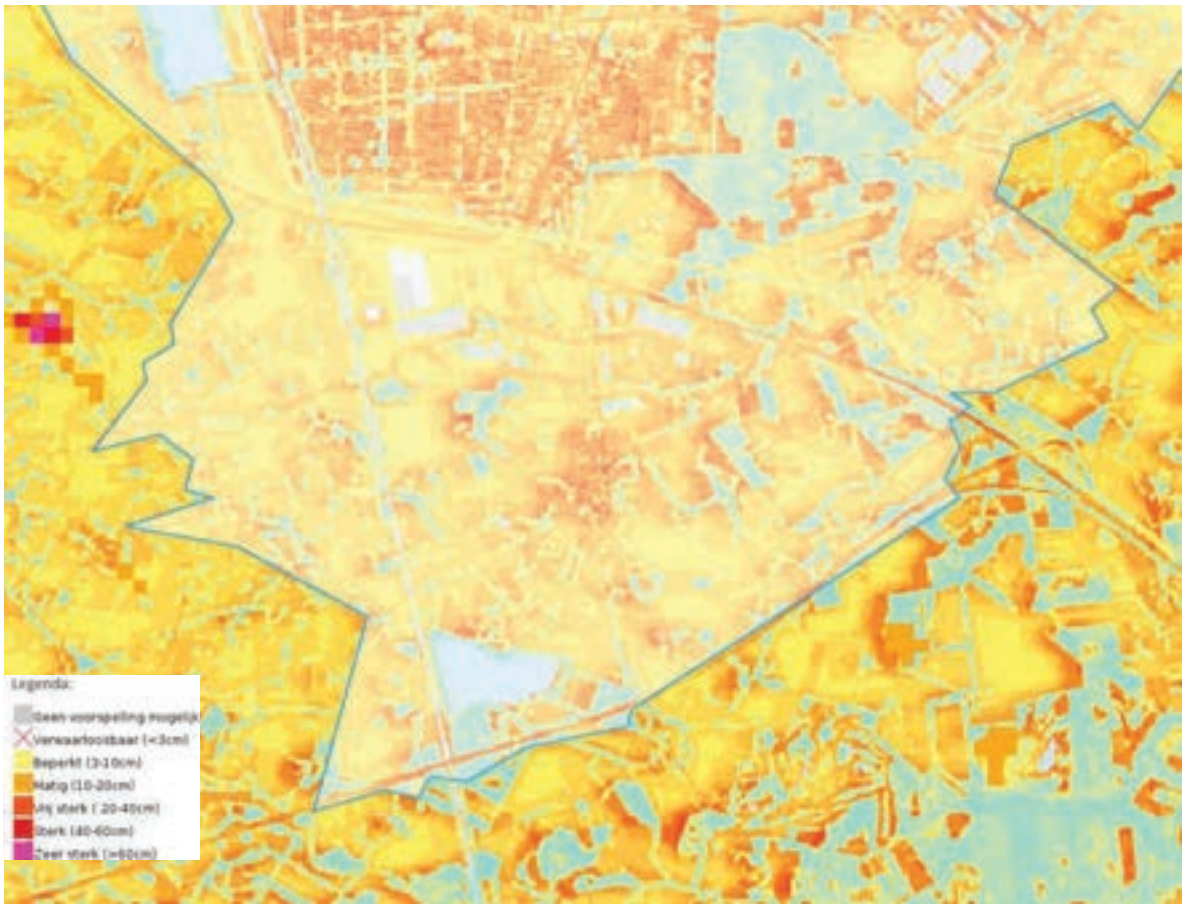
De gevolgen van de klimaatverandering kunnen leiden tot schade. De Klimaatschadeschatter geeft een schatting van de kosten van extra schade voor de thema's: hitte, droogte en wateroverlast. Uit de test blijkt dat hittestress door klimaatverandering leidt in de gemeente tot extra schade van 500-600 euro per inwoner in de periode t/m 2050. Dit komt voornamelijk door afname van arbeidsproductiviteit en sterfte. De schade als gevolg van wateroverlast in de periode t/m 2050 loopt als gevolg van klimaatverandering op van gemiddeld 1.200 tot 2.000 euro per inwoner. Totaal gaat het om een toename van 34 tot 41 miljoen euro. De schade wordt veroorzaakt door wateroverlast en hagel. Voor het aspect droogte is de schade gemiddeld 300 tot 700 euro per inwoner, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door schade bij landbouw en wegen/riolering.

De toenemende hitte en droogte door de klimaatverandering beperkt de beschikbaarheid van drinkwater. De beschikbaarheid van drinkwater is onzeker in de autonome situatie. Ook de beschikbaarheid van nieuwe aansluitmogelijkheden op drinkwaternet is mogelijk onzeker. Door de toenemende vraag naar water als gevolg van woningbouw en economische ontwikkelingen neemt het watergebruik snel toe. Ook raken steeds meer waterbronnen vervuild door afvalstoffen en medicijnresten waardoor niet langer al het water geschikt is om drinkwater van te maken en/of wordt de zuivering van water steeds duurder. In Twente zijn alle 11 drinkwaterbronnen vervuild met probleemstoffen. Ook bedrijven ervaren gevolgen van watertekort. Een aansluiting op het drinkwaternet is namelijk niet meer vanzelfsprekend. Provincie Overijssel is verantwoordelijk voor voldoende schone bronnen voor de drinkwatervoorziening. Overijssel haalt haar drinkwater uit 23 grondwatergebieden. 'Als er niets gebeurt, ontstaat er in de toekomst een tekort van 5 à 7 miljoen m³ drinkwater in Twente', signaleert de provincie. Daarom zoekt provincie Overijssel, samen met Gelderland, drinkwaterbedrijf Vitens en de waterschappen Vechtstromen, Rijn & IJssel en Drents Overijsselse Delta, naar nieuwe, schone drinkwaterbronnen[35].

[35] RIVM, Staat Drinkwaterbronnen, d.d. 2021; Waterforum, d.d. 2021.



Figuur 17-1 Hittestress weergegeven in gevoelstemperatuur (in graden Celsius) (bron: Klimaateffectatlas)



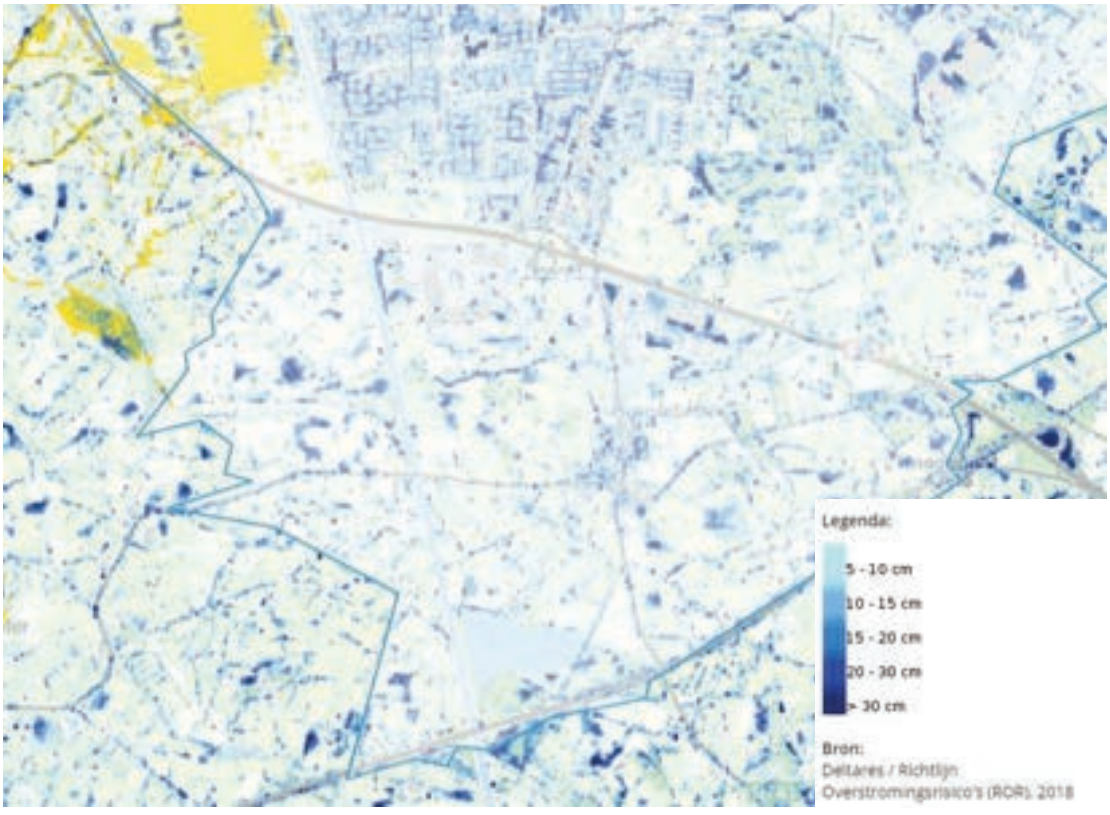
Figuur 17-2 Bodemdaling 2020-2100 klimaatscenario hoog (bron: Klimaateffectatlas)

Wateroverlast

Figuur 17-3 laat de plaatsgebonden overstromingskans van 50 cm zien. De plaatsgebonden overstromingskans geeft de kans dat een locatie in één jaar te maken krijgt met een bepaalde overstroming. De prognose voor het klimaatscenario van 2050 geeft voor het plangebied geen overstromingskans aan. Uit de klimaateffectatlas (Figuur 17-4) blijkt dat op bepaalde delen van het terrein sprake is van wateroverlast. De gebieden liggen verspreid over het terrein; sommige gebieden kennen bij een hevige bui (140 mm in 2 uur) een waterdiepte van meer dan 30 centimeter. Ook op het huidige terrein is sprake van wateroverlast bij hevige buien.



Figuur 17-3 Plaatsgebonden overstromingskans >50 cm/ norm 2050 (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 17-4 Waterdiepte bij hevige bui 140 mm/2 uur (bron: Klimaateffectatlas)

Energie

De groeiende vraag naar elektriciteit in Nederland, vooral door de toename van elektrische auto's en zonnepanelen, drukt op het stroomnet. Netcongestie, gekenmerkt door technische limieten in het netwerk, vertraagt juist duurzame ontwikkeling doordat onder andere nieuwe aansluitingen worden beperkt. Nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst terecht. Pas wanneer er ergens ruimte beschikbaar wordt gemaakt, kunnen deze aanvragen in behandeling worden genomen. Het is niet bekend hoelang het duurt voordat er ruimte beschikbaar komt.

De door de netbeheerder (Enexis) gegeven status voor het ontwikkelgebied is ‘oranje’ voor zowel energielevering als teruglevering. Oranje betekent: er is sprake van congestie, maar er lopen onderzoeken en maatregelen om dit voor de korte termijn (deels) op te lossen.

17.2.2 Circulariteit

Circulariteit richt zich op efficiëntere omgang met grondstoffen, materialen, producten en afval. Momenteel is in Nederland circa 6% van de bedrijfsactiviteiten circulair[36]. Uit verkennende studies[37] door het Rijk blijkt dat ruimte een beperkende factor is. Voor het scheiden, verwerken en vernieuwen van materialen tot nieuwe bruikbare producten is veel (opslag)ruimte nodig. Naar verwachting vraagt de circulaire economie in 2050 tot 40% meer ruimte dan de huidige lineaire, fossiele economie. Zo krijgen in de autonome situatie milieustraten meer functies en worden meer fracties van het afval apart ingezameld, hiervoor is meer ruimte nodig.[38] Een ander knelpunt voor de circulaire economie is de beschikbaarheid van locaties met een grotere milieuruimte en een goede ontsluiting.

De gemeente Almelo verkent samen met de sectoren hoe de overgang naar een circulaire economie op de schaal van Almelo kan worden uitgewerkt. Een circulaire economie voorkomt grondstoftekorten én levert minder afval en vervoersstromen op. De gemeente wil daarom bedrijven stimuleren en faciliteren om afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair te maken waar mogelijk.[39]

17.3 Planvoornemen

17.3.1 Klimaatadaptatie

In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied onverhard. Met de ontwikkeling is sprake van een toename aan verharding. Ook zal sprake zijn van toename van bebouwing. Door de toename van verharding en het beperken van windstromen door de bebouwing is in het gebied en directe omgeving kans op hittestress. Onderdeel van het planvoornemen is de realisatie van groene schaduwrijke fiets- en wandelroutes en waterelementen waarmee de effecten deels worden gemitigeerd. Om droogte tegen te gaan wordt er veel water in het plangebied vastgehouden en beperkt afgevoerd. Via wadi’s en lager gelegen groene zones kan water zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond.

In het concept stedenbouwkundig plan is te zien dat het terrein ruim wordt opgezet, met een randzone van 40 m. Ook is het de ambitie dat minimaal 60% van het totale oppervlak groen is, dat is inclusief daken en wanden en voorterreinen. Voor de uitgeefbare kavels is dit 20%. Het toepassen van groen draagt bij aan het verminderen van het opwarmen van gevelopervlakten en/of daken.

Er is bij het verdere ontwerp gebruik gemaakt van de PET-methodiek, zoals opgenomen in de zogenoemde ‘Cool Towns Interventie Catalogus’ - zie hiervoor Figuur 17-5 - en BREEAM KLI1; thermisch buitenklimaat. Iedereen heeft in de nabijheid van een gebouw een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m^2, en het voorkomt hittestress. Gebouwen worden hitterobuust gebouwd, zongeoriënteerde gevels zijn warmtewerend en/of groen. Koelsystemen die de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving verder opwarmen worden voorkomen. Windluwe plekken worden voorkomen, zodat doorstroming van lucht optimaal blijft. Ook wordt minder en open verharding toegepast en wanneer dit wordt toegepast is dit ‘groene verharding’, waarmee hitte-eilandeffecten worden voorkomen. Donkere en versteende omgevingen

[36] PBL (2023) Integrale circulaire economie rapportage 2023. Den Haag. Planbureau voor de leefomgeving.
[37] PBL (2023) Ruimte voor circulaire economie. Verkenning van de ruimtelijke voorwaarden voor een circulaire economie.
[38] Modulo Milieustraten (2022) Onderzoek milieustraat van de toekomst. 22 juni 2022. In opdracht van Rijkswaterstaat.
[39] Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.

worden voorkomen. Hiermee wordt het mogelijk negatieve effect van het toevoegen van bebouwing gecompenseerd en wordt verwacht dat er geen nieuwe hittestresslocaties worden gerealiseerd. Het effect van het planvoornemen is neutraal (0).



Figuur 17-5 PET-schema (physiological equivalent temperature, oftewel 'gevoelstemperatuur') met een overzicht van gevoelstemperatuur reducerende maatregelen

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein neemt de vraag naar drinkwater toe. In de openbare ruimte van het gebied wordt geen drinkwater gebruikt. Vanuit het waterleidingsbedrijf Vitens krijgen de nieuwe aansluitingen voor de bedrijven van XL Businesspark 2 een kleine aansluiting van maximaal 4 m^3/uur. Met name voor de grotere kavels is dat een probleem. Bij een aanvraag voor een aansluiting voor meer dan 4 kuub per uur toetst het drinkwaterbedrijf op welke manier het water wordt gebruikt en of het waterverbruik van het bedrijfsproces passend is en drinkwaterkwaliteit is vereist. Daarna wordt getoetst of voldoende water beschikbaar is en wordt een maximaal aantal kuub water afgesproken.

Als streven voor XL Businesspark 2 is de omgang met het drinkwater van belang. De gebouwen op XL Businesspark 2 gebruiken daarom voor laagwaardige toepassingen (bijvoorbeeld toiletspoelingen) géén drinkwater, maar er wordt gebruikgemaakt van een grijs- en of regenwateropvangsysteem. Waterverbruikers worden zoveel mogelijk voorzien van waterbesparende voorzieningen (toiletten <4 liter per spoeling, spoelkeuzes, urinoirs voor 50% van herentoiletten en <1 liter per spoeling en waterbesparende kranen en douches). Proceswater wordt niet voorzien van drinkwater. Partijen slaan hiervoor zelf regenwater op, of koppelen nabijgelegen percelen aan een private wateropvang. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden.

De ambitie voor XL Businesspark 2 is om een gesloten waterkringloop te creëren, waarin regenwater in het gebied wordt opgevangen, gezuiverd en te gebruiken is voor de bedrijven. Door het realiseren van de gesloten waterkringloop is geen (grote) zuiveringsinstallatie en meterslang leidingwerk nodig, maar lokale systemen die slim op elkaar inspelen. Dit begint met het opvangen van (piek)buien. Vervolgens is het drinkwater(piek)verbruik voor gebruikers te beperken in warme, droge periodes zonder dat zij hier iets van merken.

Wateroverlast
In het gebied is geen sprake van een hoge overstromingskans. Wel kan als gevolg van een toenemend verhard oppervlak sprake zijn van wateroverlast. In hoofdstuk 16 zijn de bergingsopgave en de infiltratiemogelijkheden van de bodem beschreven. Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie in de bodem kansrijk is en het plan voldoende ruimte biedt voor de benodigde waterberging. Het effect is neutraal (0).

17.3.2 Energie

Algemeen

Voor een duurzaam en toekomstbestendig XL Businesspark 2 is gericht op het waarborgen van een betrouwbare en duurzame energievoorziening, terwijl actief wordt bijgedragen aan het verminderen een minimalisering van de uitstoot van broeikasgassen. Het streven is dat de bedrijven binnen het plangebied netto geen directe CO2-uitstoot hebben. XL Businesspark 2 heeft zich gecommitteerd aan de uitgangspunten uit de Paris Proof standaard, niet alleen voor energieverbruik per vierkante meter, maar ook voor energieverbruik/m^2 als 'embodied carbon' van materialisatie.

Het bedrijventerrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Elektrificatie van het gasverbruik vraagt om groei van het huidige elektriciteitsnetwerk. Er wordt van de toekomstige bedrijven verwacht dat zij hun bijdrage leveren aan de productie van duurzame energie en het verhelpen van het energievraagstuk. De gemeente Almelo streeft naar een zo minimaal energieverbruik op het XL Businesspark 2 park. Vanuit de gemeente Almelo wordt een strategie aangedragen hoe om te gaan met het resterende 'gat' voor het missende vermogen in het gebied. Gemeente Almelo is hiervoor in overleg met Enexis.

Energiepotentieel en energievraag

Het is van belang om te weten wat het energiepotentieel van het bedrijventerrein is of dit naar verwachting aansluit op de vraag en hoeveel ruimte er is om zelf energie op te wekken. Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is op korte termijn onwaarschijnlijk. Voor XL Businesspark 2 is daarom de volgende ontwikkelingsvariant oplossingsrichting ontwikkeld;

Het opwekken van duurzame (hernieuwbare) energie is noodzakelijk en het uitgangspunt. Op XL Businesspark 2 is het streven dat alle gebruikers een substantiële bijdrage leveren aan hernieuwbare energie. De ambitie is een aandeel hernieuwbare energie van minimaal 60% van de totale energiebehoefte van het XL Businesspark 2 park met opwekking binnen de perceelsgrens van iedere kavel. Bovendien is beoogd dat meer dan 80% van deze hernieuwbare energie afkomstig is van gecertificeerde bronnen, conform BREEAM-excellent. Dit omvat onder andere het implementeren van zonnepanelen met een verantwoorde herkomst en het effectief beheren van energiegebruik om netcongestie te verminderen (peak-shaving). Het planvoornemen verplicht zonne-energieopwekking op daken van (nieuwe) bedrijven. Uitgangspunt in het planvoornemen is dat de daken constructief geschikt zijn voor zonnepanelen. Zonne-energie is echter niet voldoende om te voorzien in een stabiele energieopbrengst. Zo is in de winterperiode het aanbod erg laag. Een combinatie met een andere energiebron is hierdoor noodzakelijk. Het inzetten van windmolens op de planlocatie kan niet, omdat de planlocatie in/onder een laagvliegroute ligt. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

De eerste bedrijven sluiten aan op de capaciteit van het middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027). De capaciteit van dit station wordt vergroot. Het voornemen van Enexis is om hier spoedig mee te beginnen. De hiervoor benodigde extra 110KV ondergrondse leiding wordt op dit ogenblik aangelegd. Een deel van deze capaciteit kan worden benut op XL Businesspark 2. Hierover is overlegd met de Enexis en dit overleg wordt de komende tijd gecontinueerd. Deze initiële capaciteit moet voldoen voor de energievoorziening voor de eerste bedrijven en is daarna, in combinatie met duurzame opwek, de totale capaciteit voor het gehele bedrijventerrein.

Een smart grid (met inzet van de (backup)capaciteit van De Mosterdpot) wordt ingezet vanwege de vraag naar methoden om energie gelijkmatiger te verdelen en het totale energieverbruik te verminderen. Als referentie functioneert de energieoplossingen van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park), van het bedrijventerrein Medel in Tiel en van Hessenpoort in Zwolle. Het systeem van het SADC is inmiddels enkele jaren functioneel. De andere twee referenties zijn nog in ontwikkeling. Bij het SADC is een virtueel net gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor deze geen last hebben van de bestaande netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is voldoende vrije ruimte voor alle bedrijven op XL Businesspark 2. Cijfers uit de praktijk van het SADC geven aan dat met een klein deel (15%) van de normaal vergunde hoeveelheid energie al

voldoende capaciteit beschikbaar is om een bedrijventerrein van voldoende energie te voorzien. Indien het smart-grid als systeem breder zou worden ingezet kan het probleem van de netcongestie sterk worden beperkt. Energiehubs/ smart grids hebben namelijk een grote potentie om het elektriciteitsnet te ontlasten. Uit onderzoek blijft dat deze de piekbelasting met 75% kunnen terugbrengen. Nederland telt 1.200 kansrijk locaties voor het voor het creëren van een energiehub (bron: energeia.nl; Sabine Sluijters). Er is dus enorm potentieel.

Als referentie kan een analyse van het bestaande XL Businesspark Twente (1) worden benut. Hier speelt netcongestie ook en is een project gestart voor de ontwikkeling van de 'Smart Energy Hub XL Businesspark Twente'. Het jaarlijks verbruik is hier berekend op 15 GWh. Op de bedrijfsdaken kan jaarlijks 54 GWh worden opgewekt. Bijna 4 keer het verbruik. Capaciteit die nu niet kan worden benut of teruggeleverd. Met de ontwikkeling van een smart-grid en het inzetten van batterijen van 5 MWh zou het energievraagstuk hier vergaand kunnen worden opgelost.
Voor XL Businesspark 2 kan worden uitgegaan van vergelijkbare getallen, waarbij het jaarlijks verbruik door het percentage technologie gedreven maakindustrie waarschijnlijk wel hoger zal liggen dan het verbruik op XL Businesspark Twente, waar het accent primair op logistiek ligt.
Ten behoeve van een goede organisatie zal op XL Businesspark 2 via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen. Het energiecollectief gaat functioneren als netbeheerder en de energiedistributie aan de bedrijven afstemmen op de behoefte door een slimme vorm van distributie en piekbeheer. XL Businesspark 2 zal functioneren als één 'aansluiting', waarbij het energiecollectief voor het beheer verantwoordelijk is. Bedrijven krijgen een contract met het energiecollectief en met Enexis. Voor het energiecollectief zullen sluitende afspraken met Enexis worden gemaakt.

Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde. Een goede ontwikkeling is dat op dit moment ook al oplossingen worden uitgewerkt waarbij een aansluiting op het net niet noodzakelijk is of alleen als noodoplossing wordt ingezet. Een voorbeeld is het bestaande bedrijventerrein Medel in Tiel. Het probleem van de netcongestie wordt daarmee een tijdelijk probleem. Het toevoegen van extra capaciteit vanaf het net is niet nodig.

Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen en als achtervang zal het lokale elektra netwerk dienen kan ook nog een (diesel of gas)generator worden geplaatst. In de praktijk (bij het SADC) blijkt deze echter niet (of nauwelijks) nodig. De opslagcapaciteit en de achtervang zijn in principe eigendom van het energiecollectief, maar kunnen verspreid over de locatie worden geplaatst.



Figuur 17-6 Impressie smart-grid (illustratie: Joulz). Door in te zetten op duurzame opwek en het slim delen van energrie in combinatie met opvang van energie in batterijen kunnen de problemen van de netcongestie worden ondervangen.

Uit bovenstaande globale analyse is naar verwachting voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen wanneer wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027), een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang, totdat het probleem van netcongestie bij Enexis wordt opgelost. Daarbij is het mogelijk of zelfs waarschijnlijk dat het voorgestelde systeem zelfstandig kan blijven functioneren zonder extra capaciteit van Enexis. Alleen bij een exponentiële groei van de vraag naar elektriciteit lijkt de extra capaciteit nodig. De effecten zijn daarom licht positief (0/+).

Circulariteit

In een circulaire economie bestaat geen afval meer en worden grondstoffen steeds hergebruikt. De overheid heeft als doel vastgesteld dat Nederland in 2030 50% circulair moet zijn en in 2050 zelfs 100%. De circulariteit van een bedrijventerrein hangt af van intensieve samenwerking tussen bedrijven.
De uitbreiding van XL Businesspark 2 biedt ruimte om een positieve bijdrage te leveren aan de circulariteitsopgave. Onderstaande factoren c.q. ambities worden bij iedere beslissing aangaande de verdere realisatie van XL Businesspark 2 meegenomen:

1. Bedrijfsgebouwen volgen circulaire principes en een Building Circularity Index (BCI) ambitie van 0,5.
2. Materiaal in openbare ruimte wordt bepaald op basis van LCA voor tenminste van 60% van het volume (BREEAM-excellent).
3. Het openbaar gebied minimaliseert materiaalgebruik en 40% van dat materiaalgebruik is circulair (BREEAM-excellent).
4. Het toegepaste hout heeft een verantwoorde herkomst (TPAC gecertificeerd) en minimaal 80% van het volume aan toe te passen materiaal dat toegepast wordt op openbaar terrein heeft een verantwoorde herkomst (BREEAM-excellent).
5. 20% of meer van de bestaande werken in het projectgebied wordt hergebruikt (BREEAM-excellent).
6. De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) wordt verplicht, met doelen van MPG < 0,6 voor industriefuncties en < 0,8 voor overige utiliteit.Afvalstromen worden gescheiden en DIFTAR wordt ingevoerd (BREEAM-Excellent). Verkennen mogelijkheden van bedrijven die afvalstromen met elkaar delen om deze binnen de grenzen van het gebied als grondstof te gebruiken.

Bij de invulling van het bedrijventerrein kan een afweging worden gemaakt welke bedrijven elkaar kunnen aanvullen. Door slimme oplossingen kunnen bedrijven energie (elektriciteit/warmte), water en materialen uitwisselen. De mogelijkheden

voor uitwisseling dienen hierbij inzichtelijk te worden gemaakt voor de ondernemers, zowel op het huidige bedrijventerrein als de uitbreiding. Dit kan bijvoorbeeld door een interactieve kaart op te stellen.

Uit de referentiesituatie blijkt dat met name ruimte een knelpunt is voor circulariteit bij bedrijven. De benodigde ruimte voor bedrijven, rekening houdend met de transitie naar de circulaire economie, is niet bekend maar verwacht wordt dat deze tot 40% zal toenemen volgens de prognoses van PBL. Flexibiliteit is hierdoor een belangrijk aandachtspunt, zowel in kavelverdeling als in bebouwing. Door bij de beginfase rekening te houden met flexibiliteit kan het gebouw bij een eventuele uitbreiding of wisseling van nieuwe gebruiker intern worden aangepast. Voor XL Businesspark 2 is gekozen voor een model waar efficiëntie en flexibiliteit voor het middengebied voorop staat. Hiervoor is de bestaande infrastructuur losgelaten omdat dit de verkavelingsmogelijkheden en daarmee de flexibiliteit beperkt. Zie ook de toelichting in Bijlage 7.

Ook de losmaakbaarheid van materialen speelt hier bij een rol. Door het zo makkelijk mogelijk maken om producten of constructies uit elkaar te halen kunnen onderdelen makkelijk worden vervangen of hergebruikt of gerecycled tot nieuwe producten. Vaste verbindingen zoals lassen, lijmen en purren beperken de losmaakbaarheid. De gebruikte materialen kunnen worden opgenomen in een materialenpaspoort. Een materialenpaspoort geeft toegang tot alle relevante informatie over de kenmerken en kwaliteit van onderdelen en materialen die gebruikt zijn in een gebouw. Aangezien er in het plangebied geen gebouwen aanwezig zijn is het hergebruik van materialen niet mogelijk. Wel kan hergebruik van materialen die vrijkomen uit andere locaties plaatsvinden.

Omdat het bedrijventerrein voldoende ruimte biedt aan fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid, de flexibiliteit van de kavelindeling voldoende is en sprake is van een goede verkeersontsluiting (zie hoofdstuk 7), scoort het planvoornemen licht positief 0/+. De positieve bijdrage van bedrijvigheid aan circulariteit is onzeker wanneer er geen voorwaarden worden gesteld. De voorschriften kunnen via koopovereenkomst worden geborgd.

17.4 Alternatieven, varianten en scenario

17.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Het Alternatief zware industrie heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

Alternatief 100% logistiek

Het Alternatief 100% logistiek heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Het Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes) heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

17.4.2 Scenario aansluiting

De netcongestie problematiek van Enexis is niet van beperkende invloed op de haalbaarheid van het planvoornemen. Totdat dit probleem is opgelost, wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Er is voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen.

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. In deze scenariostudie wordt ingegaan op de gevolgen van de beperkte capaciteit. Vitens zal het plangebied beleveren van drinkwater, maar met een minimale capaciteit welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening of proceswater. Per bedrijf is een capaciteit van

4 m^3/ per uur beschikbaar. Voor normaal dagelijks gebruik is dit voldoende, maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk.

17.5 Samenvattende effectbeoordeling

Uit de beoordeling blijkt dat op het bedrijventerrein voldoende ruimte is gereserveerd voor het opvangen van water en het voorkomen van hitte en droogte. De robuuste groenstructuur en ruime opzet kunnen hittestress voorkomen. Ook op gebouwniveau worden voorwaarden gesteld om oververhitting van gebouwen te voorkomen.

Een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang wordt ingezet, totdat het probleem van netcongestie bij Enexis is opgelost. Energiepotentieel en -vraag sluiten op elkaar aan.

Op het gebied van circulariteit biedt het planvoornemen voldoende flexibiliteit en (milieu)ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De drie alternatieven onderscheiden zich niet van het planvoornemen.

Tabel 17-4 Effectbeoordeling klimaatadaptatie, energie en circulariteit

		Planvoornemen	Alternatieven		
		Planvoornemen	Zware industrie	100% logistiek	Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie	0	0	0	0
Energie	Energietransitie (energiepotentieel en energievraag, aandeel duurzame energie, voldoende transportcapaciteit)	0/+	0/+	0/+	0/+
Circulariteit	Circulaire bedrijvigheid (bouwen en ondernemen)	0/+	0/+	0/+	0/+

Aanbevelingen

Vraag een materialenpaspoort per ontwikkeling gekoppeld aan BIM-modellen zodat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen vrijkomen. Dit bevordert het hergebruik. Voorwaarden materialenpaspoort staan in Handreiking Circulaire gebouwen 2023[40]. Stimuleer toepassing van cradle to cradle gecertificeerde materialen. Stel voorwaarden voor de losmaakbaarheid van materialen/onderdelen (minimaal 25%)[41]. De voorwaarden kunnen worden opgenomen in de koopovereenkomsten.

[40] Handreiking Circulaire Gebouwen Milieulijst 2023 (rvo.nl)
[41] Circular Buildings - een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v1.1 - Dutch Green Building Council (dgbc.nl)

18. WINDHINDER

18.1 Toetsingskader

Er is geen wettelijk toetsingskader voor windhinder, maar in de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' wordt wel een beoordelingskader beschreven dat gebruikt kan worden om een (toekomstig) windklimaat te beoordelen. Gemeente Almelo heeft geen specifiek beleid over windhinder.

De mate van windhinder wordt uitgedrukt in de vorm van een oordeel over het lokale windklimaat: een goed windklimaat betekent weinig hinder, een slecht windklimaat betekent veel hinder. Uitgangspunt voor de bepaling van de mate van windhinder is het soort activiteit dat wordt uitgeoefend.

Wind kan als hinderlijk ervaren worden als fluctuaties in snelheid en richting plaatsvinden; 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.

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. 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. Bij een onbeschutte ligging van het bouwplan is de kans op een windklimaat met een lage graad van comfort aanmerkelijk groter.

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 die op korte afstand van elkaar staan, kan ook een luwte ontstaan wanneer de wind eroverheen scheert. Hierdoor wordt een beter windklimaat dan in het open veld gerealiseerd.

De norm NEN8100 beoordeelt het lokale windklimaat op basis van (1) de kans op het vóórkomen van een uurgemiddelde windsnelheid hoger dan 5 m/s, ofwel de overschrijdingskans, en (2) het soort activiteit dat op de betreffende locatie wordt verricht. De norm onderscheidt vijf kwaliteitsklassen: A tot en met E, 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.

Klasse A komt overeen met de kleinste overschrijdingskans, klasse E met de grootste overschrijdingskans. 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 18-1.

Tabel 18-1 Criteria voor de beoordeling van het lokale windklimaat op windhinder

Overschrijdingskans p in % van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A (goed windklimaat)	Goed	Goed	Goed
2,5-5	B (goed windklimaat)	Goed	Goed	Matig
5-10	C (lichte kans op windhinder)	Goed	Matig	Slecht
10-20	D (matige kans op windhinder)	Matig	Slecht	Slecht
>20	E (grote kans op windhinder)	Slecht	Slecht	Slecht

Voor een doorloopgebied wordt een overschrijdingskans van een lokaal uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s tot 10% van het aantal uren per jaar acceptabel geacht. Is de overschrijdingskans bijvoorbeeld 7% (kwaliteitsklasse C), dan zal de ruimte rond het gebouw geschikt zijn om te worden bestemd als doorloopgebied, terwijl langdurig verblijven op die locatie moet worden afgeraden.

Windgevaar

Van windgevaar kan volgens NEN 8100 worden gesproken bij het 'optreden van een zodanig hoge windsnelheid dat bij personen in ernstige mate problemen optreden bij het lopen'. De referentiesnelheid voor windgevaar is 15 m/s (vgl. 5 m/s voor windhinder). Op basis van de overschrijdingskans van deze windsnelheid zijn in de norm twee criteria voor windgevaar geformuleerd. Deze zijn weergegeven in Tabel 18-2. Een beperkt risico op windgevaar is slechts toelaatbaar bij activiteiten die te scharen zijn onder de klasse 'doorlopen', Voor de activiteitenklassen 'slenteren' en 'langdurig zitten' is zelfs een beperkt risico niet toelaatbaar. Situaties met een overschrijdingskans groter dan 0,30% zijn in geen geval toelaatbaar en moeten vermeden worden.

Tabel 18-2 Kwalificatie tabel windgevaar conform NEN8100

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

18.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Om mogelijke windhinder en windgevaar te onderzoeken en te beoordelen is een onderzoek uitgevoerd door Simstudio, zie hiervoor Bijlage 17. In Tabel 18-3 is aangegeven hoe windhinder en windgevaar in dit MER wordt beoordeeld. Aangezien het gebied erg veranderd ten opzichte van de referentiesituatie en het om een beoordeling van de effecten binnen het plangebied gaat, is ervoor gekozen de beoordeling niet ten opzichte van de referentie uit te voeren, maar absoluut: wordt windhinder en windgevaar verwacht en in welk mate.

Tabel 18-3 Beoordelingscriteria wind

Score	Beoordeling van het effect
n.v.t.	windklimaat verbeterd, windgevaar neemt af
0/+	windklimaat verbeterd, windgevaar neemt af
0	Matig windklimaat (lichte kans op windhinder), beperkt risico op windgevaar.
-/0	Windklimaat verslechterd iets of windgevaar neemt toe
-	Windklimaat én windgevaar verslechteren aanzienlijk

Studiegebied

Het studiegebied voor windhinder bestaat uit het plangebied.

18.2 Referentiesituatie

XL Businesspark 2 is omgeven door de Rijksweg 35 en het Breesegge aan het Twentekanaal. Op dit moment is geen sprake van hoogbouw van formaat in het plangebied. Rondom het plangebied is bebouwing zelden aanwezig. Zonder invloed van bebouwing is sprake van een goed windklimaat. Van windhinder of windgevaar is geen sprake.

18.3 Planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van acht clusters van gebouwen. In het plan zijn verschillende open ruimtes en doorgangen 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.

De hoogte van de verschillende gebouwen waaruit de XL Businesspark 2 bestaat zijn gegeven in Figuur 18-1. Voor de eerste bouwfase wordt uitgegaan van de maximale bouwhoogte. Voor de andere gebouwen wordt rekening gehouden met de ontwerphoogte. Het gebouw aan de oostelijke kant van het bouwplan is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde bebouwing in het plan, namelijk circa twee keer hoger als de omliggende bebouwing. Verder hebben drie bouwblokken maximale hoogtes van 18 m, in het midden en noordoosten van het bouwplan.



Figuur 188-1 Gebouwhoogten

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 van 30 meter aan de oostzijde van het bouwplan is circa twee keer hoger dan de naastgelegen gebouwen en heeft daarmee effect op het windklimaat.

Stroomopwaarts in de richting van de meest voorkomende windrichtingen hebben de gebouwen een hoogte van maximum 15 m tot 18 m. Daardoor ligt het gebouw van 30 meter 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 ook een klein gebied met windhinder kunnen ontstaan. 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.

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 15 meter hoog. Deze inkomende wind zal rond deze gebouwen sneller gaan waaien en de kans op windhinder vergroten. Bovendien is de omgeving van deze gebouwen en de gehele ontwikkeling grotendeels weiland. Open weilanden bieden geen beschutting tegen inkomende wind.

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.

Met terreininrichting kan lokaal het windklimaat verbeterd worden rondom sta/zitplaatsen, openbare ruimten en entrees. Door bijvoorbeeld luifels boven de entree toe te passen of deze uit te voeren als een uitbouw, is de kans op windhinder te reduceren. Ook is het aanbevolen om bij de inrichting lokaal begroeiing en of obstructies te plaatsen om het windklimaat te verbeteren als hier zit/stafuncties worden beoogd. Zonder deze maatregelen wordt het windklimaat beoordeeld als matig in het plangebied. Er is geen sprake van windgevaar. Volgens de beoordelingscriteria is dit neutraal.

18.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Het Alternatief zware industrie is onvoldoende uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar aangezien de gebouwen niet hoger zullen zijn of dichter op elkaar staan, zal de situatie nooit slechter dan het planvoornemen zijn. Vooralsnog wordt deze variant gelijkgesteld aan het planvoornemen voor dit onderwerp.

Alternatief 100% logistiek

Het Alternatief 100% logistiek is onvoldoende uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar aangezien de gebouwen niet hoger zullen zijn of dichter op elkaar staan, zal de situatie nooit slechter dan het planvoornemen zijn. Vooralsnog wordt deze variant gelijkgesteld aan het planvoornemen voor dit onderwerp.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Het Alternatief innovatie en onderzoek betreft het plan met de hoogste bouwhoogtes en daarmee ook het plan met de meeste kans op windhinder en windgevaar. Het plan is echter niet concreet uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar de bouwhoogtes zullen vooralsnog variëren tussen 18 (aan de buitenranden) en 30 meter. De bouwhoogte van 30 meter is niet twee keer hoger dan die van 18 meter en heeft daarmee geen effect op het windklimaat. Het windklimaat is vergelijkbaar met die van het planvoornemen.

18.5 Samenvattende effectbeoordeling

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat voor windhinder verschillende aandachtpunten van belang zijn, met name de gebouwen aan de zuidwestkant van het bouwplan, het gebouw aan de noordzijde van het bouwplan en het gebouw boven de 30 meter aan de oostzijde van het bouwplan. Het totale plangebied wordt gemiddeld neutraal beoordeeld voor windhinder en

lichtpositief voor windgevaar, omdat hierop lokaal geen kans bestaat. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het hoge gebouw zijn wel aandachtpunten van toepassing.

Tabel 18-4 Effectbeoordeling windhinder

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Windhinder en -gevaar	0	0	0	0

Aanbevelingen

Het windklimaat kan verbeterd worden met meerdere aanpassingen. Bijvoorbeeld door bij terreininrichting lokaal begroeiing en of obstructies toe te passen 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. 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.

19. GEZONDHEID

19.1 Toetsingskader

Een van de doelen van de omgevingswet is het beschermen van de gezondheid: het doel van de wet is onder meer het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Een deel van de hiervoor beschreven milieu- en omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor en uitnodiging tot beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De gezondheidsbevordering en de gezondheidsbescherming kunnen echter niet tegen elkaar worden afgewogen.

Omgevingsvisie provincie Overijssel

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel zijn kwaliteitsambities opgenomen voor het aspect gezondheid:

- Het realiseren van een langer leven in goede gezondheid en verminderde gezondheidsverschillen van de inwoners van Overijssel.
- Gezonde leefomgeving, met een goede milieukwaliteit, een groene en klimaatadaptieve leefomgeving en veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.
- Actief in de wereld, waarin de provincie met het mobiliteitsbeleid inzet op actief bewegen (fietsen, rennen, wandelen), in het beleid voor de woon- en werkomgeving meer plek maken voor beweging en ontmoeting en initiatieven faciliteren die inzetten op meer beweging.

Dit wordt gerealiseerd door de leefomgeving zo in te richten dat deze bijdraagt aan de vitaliteit en gezondheid van Overijsselaars. Ook wordt water en natuur meer binnen de bebouwde omgeving gebracht, onder andere door groenblauwe doorademing, om zo te zorgen voor wateropvang, om hittestress tegen te gaan en om de biodiversiteit te vergroten. Dit betekent onder andere dat er ook meer bomen geplant worden in het bebouwde gebied. Bomen zorgen voor meer schaduw en dus koelte in bebouwde gebieden en leveren een bijdrage aan de klimaatopgave. Als het gaat om de werklocaties in Overijssel, moeten die locaties ruimtelijk beter worden gebruikt en toekomstbestendig worden ingericht.

De Reach-verordening is het centrale Europese instrument voor het reguleren van gevaarlijke stoffen in producten. Vanaf 2024 geldt in Nederland een specifieke zorgplicht via het Besluit activiteiten leefomgeving, waarbij bedrijven preventieve maatregelen moeten nemen tegen verontreiniging en significante verontreiniging moeten voorkomen. Bedrijven moeten elke vijf jaar rapporteren over de haalbaarheid van substitutie of verdere reductie van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS).

Het Besluit activiteiten leefomgeving stelt emissiegrenswaarden en monitoringseisen per stofklasse op om de milieubelasting te beperken. Bij nieuwe wetenschappelijke inzichten kunnen ook andere stoffen als ZZS worden aangemerkt, waarbij het bevoegd gezag specifieke eisen kan stellen. Voor diffuse emissies kan het bevoegd gezag andere eisen stellen om de uitstoot van ZZS te verminderen.

De huidige regelgeving kent geen specifieke regels voor de cumulatie van ZZS-emissies, behalve binnen stofklassen. Het RIVM heeft een HI-methode voorgesteld om cumulatieve gezondheidsrisico's van blootstelling aan een mengsel van stoffen te beoordelen bij vergunningverlening. De methode bestaat uit:

1. Indien de drempel in stap 1 wordt overschreden, kan een mogelijk risico niet uitgesloten worden.
    - In dat geval wordt de risicobeoordeling verder verfijnd door de stoffen op te splitsen naar groepen met hetzelfde doelorgaan. Als voor elk doelorgaan de waarde onder de drempel ligt, zijn er geen zorgen voor cumulatieve effecten.

De wetgever heeft momenteel nog geen aanleiding om deze HI-methode in wet- en regelgeving op te nemen. Dit komt mogelijk omdat de individuele MTR-waarden meestal ruimschoots worden gerespecteerd. Daarnaast houdt de HI-methode geen of weinig rekening met emissies van andere industriële en niet-industriële bronnen in de omgeving.

Spuitzones

Ter plaatse van agrarische gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico’s met zich meebrengen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. In dit MER is deze richtafstand gebruikt om te bepalen waar mogelijk gezondheidsrisico’s zijn.

Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

In het MER zal gezondheid als integraal onderdeel worden meegenomen: de gecumuleerde effecten van milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en veiligheid als ook sociale aspecten, kwaliteit van de openbare ruimte, aanwezigheid van groen en recreatiemogelijkheden. Deze effecten worden zowel binnen het plangebied beschreven als de invloed van de planontwikkeling op de gezondheidsaspecten van omwonenden.

Gezondheid wordt in dit MER betrokken op meetbare aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en ZZS maar ook op de meer subjectieve aspecten als de aanwezigheid van groen en uitnodiging tot bewegen (gezondheidsbevordering). Omdat al deze aspecten niet zomaar te middelen zijn, zijn aparte scores voor gezondheidsbescherming en -bevordering opgenomen.

Tabel 19-1 Beoordelingscriterium gezondheidsbescherming

Score	Beoordeling van het effect
+	Een gebiedsbrede vooruitgang van de bestaande gezondheidsaandachtspunten door bijv. verbetering luchtkwaliteit en geluid
0/+	Een plaatselijke vooruitgang van de bestaande gezondheidsaandachtspunten door bijv. verbetering luchtkwaliteit en/of geluid
0	Geen verandering ten opzichte van de referentiesituatie
-/0	Een plaatselijke achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door een verslechtering van bijv. geluid en/of luchtkwaliteit
-	Een gebiedsbrede achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door een verslechtering van bijv. geluid en luchtkwaliteit

Tabel 19-2 Beoordelingscriterium gezondheidsbevordering

Score	Beoordeling van het effect

+	Een gebiedsbrede bevordering van gezondheid door aanleg van robuuste groenstructuren op kavelniveau (>20%), stimuleren tot bewegen door aanleg van aantrekkelijke groene fiets- en wandelroutes
0/+	Een plaatselijke bevordering van gezondheid door aanleg van robuuste groenstructuren (>10%) en stimuleren tot bewegen door aanleg van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs hoofdstructuren
0	De maatregelen ter bevordering van gezondheid zijn gering en hebben geen noemenswaardig effect
-/0	Een achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door ontbreken van aantrekkelijke groene wandel- en fietsroutes en/of het voorzien in een minimaal percentage groen (<5%)
-	Geen aandacht voor groenstructuren of stimulerende inrichting tot bewegen. Een achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door ontbreken van aantrekkelijke groene wandel- en fietsroutes en het voorzien in een minimaal percentage groen (<5%)

Studiegebied

Het studiegebied bestaat uit het plangebied en de omgeving. Voor gezondheid wordt de analyse gebruikt van verschillende omgevingsaspecten en de daarbij behorende studiegebieden.

19.2 Referentiesituatie

Gezondheid beschermend

Voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur, lichthinder en windhinder geldt dat deze in een apart hoofdstuk beschreven staan. In deze hoofdstukken is de referentiesituatie van deze aspecten beschreven. De referentiesituatie op het gebied van hittestress is beschreven in paragraaf 17.2.1 Klimaatadaptatie. Hieronder worden deze aspecten kort herhaald. De referentiesituatie van andere gezondheidsaspecten die in deze paragraaf behandeld worden, zijn hieronder ook beschreven.

Geluid

In de referentiesituatie liggen het geluid bij de meest maatgevende woningen vanwege het reeds bestaande XL Businesspark tussen de 41 en de 48 dB(A) etmaalwaarde. In de referentiesituatie is het geluid door de Rijksweg en gemeentelijke wegen tezamen bepaald. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 45 en de 65 L_{den}. Het gecumuleerde geluid ter plaatse van de woningen direct rond het plangebied bedraagt tussen de 48 en de 65 L_{cum}. In het totale onderzoeksgebied (400 meter rond het plangebied) zijn de resultaten weergegeven in Tabel 19-3. In de referentiesituatie hebben 42 woningen in het onderzoeksgebied een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 47.

Tabel 19-3 Cumulatieve geluidbelasting referentiesituatie: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	13
51-55	redelijk	29
56-60	matig	29
61-65	tamelijk slecht	16
66-70	slecht	2
≥ 71	zeer slecht	0

Luchtkwaliteit

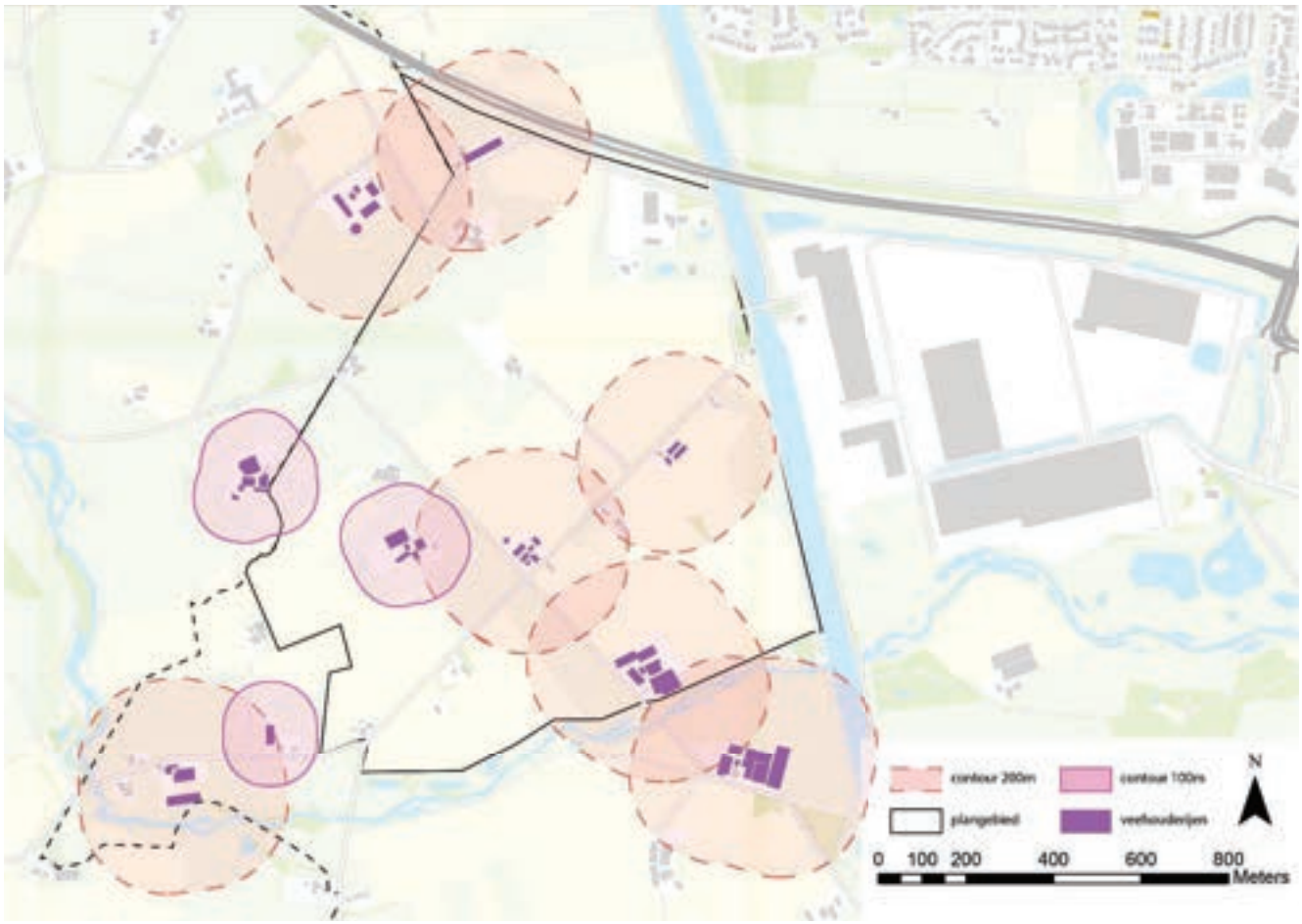
In de referentiesituatie bedraagt de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3 zoals beschreven in het onderzoek luchtkwaliteit in Bijlage 11. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Voor stikstof (NO_2) en fijnstof PM_{10} wordt voldaan aan de WHO advieswaarden, enkel fijnstof $PM_{2,5}$ wordt de WHO advieswaarde licht overschreden.

Tabel 19-4 Grenswaarden maatgevende stoffen omgevingswaarden Omgevingswet en WHO-advieswaarden

Stof	Toetsing van	Grens-waarde/omge-vingswaarde	WHO advieswaarde (optioneel)
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	10 µg/m³
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m³	-
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	15 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m³	-
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	5 µg/m³

Geur

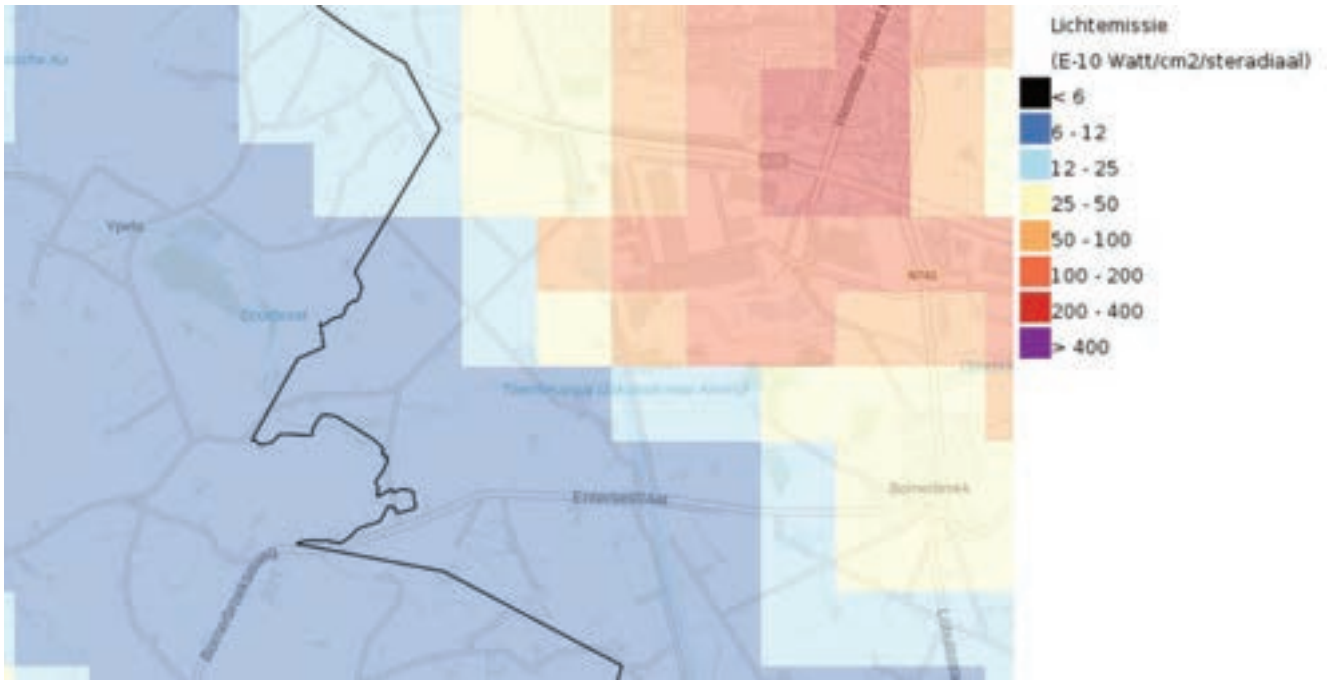
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen aanwezig. In en rond het plangebied is in de referentiesituatie sprake van geuremissies. Een indicatieve geurcontour is weergegeven in Figuur 19-1. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geurgevoelige gebouwen aanwezig. Bedrijfswoningen worden niet als geurgevoelig gezien voor het eigen bedrijf. Voor vier woningen is geurhinder van andere bedrijven niet direct uitgesloten in de huidige situatie. Verder is te concluderen dat in de huidige situatie binnen het plangebied sprake is van enige vorm van geurbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.



Figuur 19-1 Veehouderijen in en rond het plangebied met indicatieve geurcontour

Lichthinder

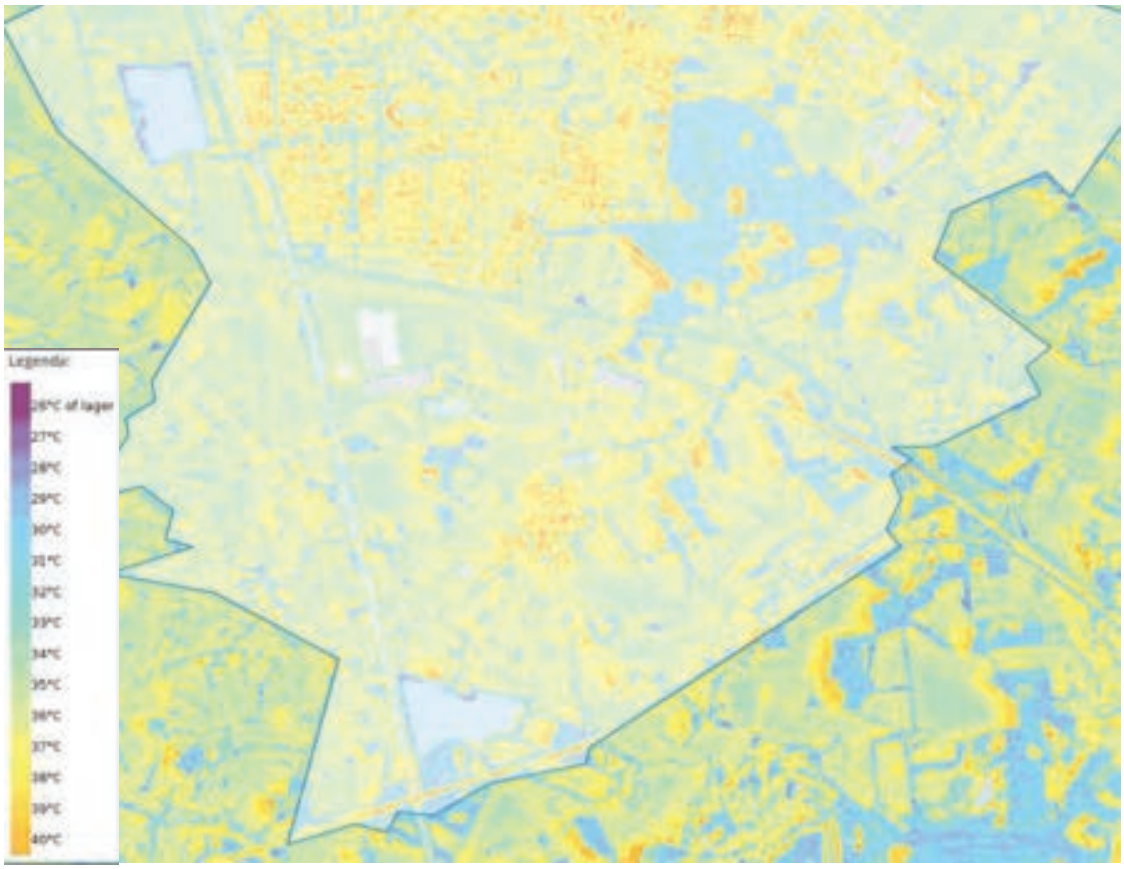
Op basis van satellietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) is een lichthinderkaart gemaakt, zie Figuur 12-1. Op deze kaart is het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbaar met de lichtuitstraling richting de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.



Figuur 19-2 Lichtemissie op basis van satelietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

Windhinder
In de referentiesituatie is geen sprake van windhinder.

Hittestress
In Figuur 19-3 is inzicht gegeven in de gevoelstemperatuur van de huidige situatie. De hittestress is berekend op een warme zomerdag 1 juli 2015 (met een luchttemperatuur van circa 30 graden) die 1 keer per 1.000 dagen in het zomerhalfjaar in het huidige klimaat voorkomt. Door de grote open ruimtes binnen het plangebied, is het relatief koel binnen het plangebied. Doordat de wind kan doorwaaien en weinig hinder ondervindt, kan de lucht goed doorstromen. In het plangebied is weinig verharding aanwezig, waardoor sprake is van relatief koele plekken.



Figuur 19-3 Hittestress weergegeven in gevoelstemperatuur (in graden Celsius) (bron: Klimaateffectatlas.nl)

Zeer zorgwekkende stoffen

In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Hierop is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Uit onderzoek van het RIVM (2022)[42] blijkt dat ongeveer 20% van de gewasbeschermingsmiddelen ZZS zitten en bij 10% ervan verdacht wordt. In de huidige situatie is uitstoot van ZZS dat mogelijk effect heeft op de gezondheid van mensen in en rond het plangebied niet uitgesloten. Op spuitzones wordt ook nog apart ingegaan. Om dubbeltelling te voorkomen worden gewasbeschermingsmiddelen alleen meegenomen bij het kopje spuitzones.

Gewasbeschermingsmiddelen

In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, voornamelijk grasland en landbouwgrond voor maïs. Hierop is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan en kennen daarmee een spuitzone. Een spuitzone kent een richtafstand van 50 meter waarbinnen een risico is op een negatief gezondheidseffect. In de huidige situatie liggen de woningen binnen het plangebied binnen deze spuitzones. Het huidige gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied is onbekend, een verdere detaillering van de gezondheidsrisico's zijn daarom niet te bepalen.

GEZONDHEID BEVORDEREN

Beweegvriendelijk

Een aantrekkelijke fiets- en wandelroutes zetten aan tot bewegen. De bestaande wegen binnen het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Op deze wegen zijn geen aparte voorzieningen aanwezig voor fietsers of voetgangers. Binnen het plangebied zijn niet of nauwelijks fiets- of wandelpaden aanwezig, fietsers maken hier

[42] RIVM (december, 2022), Inventarisatie Zeer Zorgwekkende Stoffen in bestrijdingsmiddelen, Rapportnummer 2022-0027.

gebruik van de weg. In de omgeving zijn enkel aan de overzijde van het Twentekanaal is op het XL Businesspark Twente fiets en wandelpaden aanwezig.

Kwaliteit van groen
Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit agrarische gronden met weinig kwaliteit van groen. Binnen het plangebied zijn daarnaast meerdere bomenrijen en houtopstand aanwezig verspreid over het plangebied. Dit brengt veel kwaliteit van groen binnen het gebied. Ook grenst het gebied aan De Doorbraak met een hoge kwaliteit aan groen.

Overig
Sociale cohesie kan eenzaamheid tegengaan en de gezondheid bevorderen. Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig die de sociale cohesie verhogen zoals ontmoetingsplekken. Verder kan zichtbaarheid van groente en fruit aanzetten tot gezond eten. Het gebied bestaat uit een agrarisch gebied waar ook groenten worden verbouwd.

19.3 Planvoornemen

Gezondheid beschermend

Voor gezondheidsbescherming wordt in dit MER voornamelijk gekeken naar geluid, luchtkwaliteit, geur, lichthinder, spuitzones en Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS). Met het planvoornemen zullen meer geluidsbronnen toegevoegd worden. Dit betreft industrielawaai, maar ook wegverkeerslawaai, maar de bedrijven kunnen ook effect hebben op geur, licht en luchtkwaliteit. Daarnaast is inzicht gegeven in de magneetveldzones als gevolg van de aanleg van nieuwe ondergrondse hoogspanningslijnen en nieuw verdeelstation TenneT.

Geluid
In het planvoornemen hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50. Dit is een toename ten opzichte van de referentiesituatie. Het aantal woningen met een toename van meer dan 1,5 dB is 37 en bij 10 woningen is sprake van een afname van meer dan 1,5 dB. Het gecumuleerde geluid van bedrijvigheid en wegverkeer op de woningen in de directe omgeving bedraagt tussen de 52 en de 65 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het planvoornemen is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 19-5 Cumulatieve geluidbelasting planvoornemen: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	3
51-55	redelijk	36
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

Het geluid vanwege het planvoornemen ligt bij de maatgevende woningen tussen de 45 en 49 dB(A). Dit is hoger dan de gebiedswaarde die in het geluidbeleid van de gemeente geldt voor een individueel bedrijf, maar is lager dan de standaard normstelling die voor individuele bedrijven in de bruidsschat van het omgevingsplan is opgenomen. Om aan de gebiedswaarde die in het geluidbeleid van de gemeente te voldoen, is een geoptimaliseerde kavelemissie voorgesteld, waarmee voldaan wordt aan de gebiedswaarde uit het geluidbeleid van de gemeente (toetswaarde van 45 dB(A)). Dit betekent dat toekomstige bedrijven maatregelen moeten nemen ter beperking van het geluid naar de omgeving, en de geluidoverlast vanwege het bedrijventerrein bij omwonenden beperkt wordt tot 45 dB(A).

Luchtkwaliteit
Zoals beschreven in het hoofdstuk 9 luchtkwaliteit draagt het planvoornemen 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreinigende stoffen in de lucht. Als gevolg van het planvoornemen zullen de hoeveelheden NO_2 en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) beperkt toenemen. Hiermee wordt net als in de referentiesituatie ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Voor stikstof (NO_2) en fijnstof PM_{10} wordt voldaan aan de WHO advieswaarden, enkel $PM_{2,5}$ wordt de WHO advieswaarde licht overschreden zoals ook in de referentiesituatie.

Geur
Door het realiseren van het planvoornemen, verdwijnen vijf veehouderijen, hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen, en er dus ook minder potentieel geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Daarnaast worden potentiële geurbronnen toegevoegd, maar door de afstand tot geurgevoelige gebouwen en het vastleggen van geuremissienormen in het omgevingsplan, wordt nieuwe geurhinder voorkomen, ook in cumulatie. Hiermee verbetert de geursituatie in en rond het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie.

Lichthinder
Voor de omwonende kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord en noordwestzijde van het plangebied en van de brug over het Twentekanaal en het bedrijventerrein zelf. Lichthinder kan verstorend werken en daarmee invloed hebben op de gezondheid van omwonenden. Om dit te voorkomen, worden verschillende maatregelen genomen. Voor een uitgebreide analyse zie hoofdstuk 12 en het onderzoek in Bijlage 16. Binnen het planvoornemen worden verschillende maatregelen genomen om lichthinder te voorkomen en ook een grenswaarde voor gebiedstype E2 (landelijke woongebieden) conform de NSVV richtlijn ter plaatse van de omliggende woningen gesteld. Hiermee wordt lichthinder van bedrijven beperkt tot een aanvaardbaar niveau voor landelijke woongebieden.

Dit neemt niet weg dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling meer licht uitgestoten wordt ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee wordt de kans op lichthinder ook hoger dan de referentiesituatie.

Windhinder
Als gevolg van de mogelijkheid binnen het plangebied tot hoogbouw plaatselijk tot 30 meter neemt het risico op windhinder in het plangebied toe. Middels maatregelen is dit te mitigeren en kan windhinder uitgesloten worden. Hiermee is een gezondheidseffect als gevolg van windhinder uitgesloten.

Hittestress
In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied onverhard. Met de ontwikkeling is sprake van een toename aan verharding. Ook zal sprake zijn van toename van bebouwing. Door de toename van verharding en het beperken van windstromen door de bebouwing is in het gebied en directe omgeving kans op hittestress. Onderdeel van het planvoornemen is de realisatie van groene schaduwrijke fiets- en wandelroutes en waterelementen waarmee de effecten deels worden gemitigeerd. In het concept stedenbouwkundig plan is te zien dat het terrein ruim wordt opgezet, met een randzone van 40 m. Ook is het de ambitie dat minimaal 60% van het totale oppervlak groen is, dat is inclusief daken en wanden en voorterreinen. Voor de uitgeefbare kavels is dit 20%. Het toepassen van groen draagt bij aan het verminderen van het opwarmen van geveloppervlakten en/of daken.

Er is bij het verdere ontwerp gebruik gemaakt van de PET-methodiek. Iedereen heeft in de nabijheid van een gebouw een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m^2, en het voorkomt hittestress. Gebouwen worden hitterobuust gebouwd, zongeoriënteerde gevels zijn warmtewerend en/of groen. Koelsystemen die de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving verder opwarmen worden voorkomen. Windluwe plekken worden voorkomen, zodat doorstroming van lucht optimaal blijft. Ook wordt minder en open verharding toegepast en wanneer dit wordt toegepast is dit 'groene verharding', waarmee hitte-eilandeffecten worden voorkomen. Donkere en versteende omgevingen worden voorkomen. Hiermee wordt het mogelijk negatieve effect van het toevoegen van bebouwing gecompenseerd en wordt verwacht dat er geen nieuwe hittestresslocaties worden gerealiseerd.

Zeer zorgwekkende stoffen
Op het beoogde bedrijventerrein is het gebruik van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS) niet uitgesloten. Voor bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie kan het gebruik van ZZS mogelijk noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Voor het gebruik van ZZS geldt de specifieke zorgplicht (minimalisatieplicht) waarbij het bedrijf alle maatregelen moet nemen om nadelige gevolgen te voorkomen. De toetsing of het bedrijf voldoet aan de specifieke zorgplicht zal worden uitgevoerd in het kader van procedure om een omgevingsvergunning voor de betreffende milieubelastende activiteit.

Voor dit MER is vooral de mogelijke cumulatie van ZZS en pZZS gezamenlijk met andere bedrijven relevant. Dit betreft de kans op de optelling van milieu- en gezondheidsrisico's door gelijktijdige blootstelling aan verschillende chemische stoffen waaronder ZZS. Hierbij betreft het dan met name de emissie van ZZS en pZZS naar lucht en afvalwater. Daarbij zij opgemerkt dat:

- Er geen (cumulatie van) emissies van ZZS en pZZS naar bodem worden verwacht in verband met verplichte bodembeschermende maatregelen die individuele bedrijven dienen te treffen.
- Er geen (cumulatie van) emissies naar oppervlaktewater worden verwacht, aangezien waterschap/RWS dit niet zal toestaan.
- Mogelijk emissie van ZZS en pZZS naar afval: daarover zullen afspraken gemaakt worden met de erkend verwerker die het op haar terrein onder haar vergunning verwerkt.
- Mogelijk emissie van ZZS en pZZS naar riool. Daar moeten afspraken over gemaakt worden met gemeente, waterschap over reiniging bij het bedrijf zelf en over de reiniging die beter bij de RWZI kan worden uitgevoerd.
- Mogelijk emissie naar lucht, maar daarvoor wordt op individueel niveau gekeken naar filtering of een koppeling van een risicobeoordeling bij de immissietoets bij de vergunningverlening.

Op basis van de door RIVM voorgestelde HI methode kunnen conclusies worden getrokken over een mogelijk gezondheidsrisico voor cumulatie-effecten als gevolg van blootstelling aan een mengsel van stoffen. Gegeven is echter dat voor dit plan niet vaststaat welke ZZS door welke bedrijf in welke omvang worden geëmitteerd op grond waarvan de HI methode nog niet toepasbaar is. Daarbij komt dat de methode feitelijk is ontwikkeld voor emissies op bedrijfsniveau en bijvoorbeeld geen rekening houdt met emissies naar lucht vanuit andere industriële bronnen (bedrijven/inrichtingen) in de nabije omgeving.

Uit de praktijk volgt wel dat individuele MTR waarden veelal ruimschoots worden gerespecteerd (factor 100) en significante cumulatieve effecten niet te verwachten zijn. Vanwege de specifieke zorgplicht worden voor cumulatie-effecten als gevolg van blootstelling aan een mengsel van stoffen geen gezondheidsrisico's verwacht. Ten opzichte van de referentiesituatie waarin het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan, is een negatief effect uitgesloten en is mogelijk sprake van een verbetering doordat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het planvoornemen wordt uitgesloten.

Gewasbeschermingsmiddelen
Rond het nieuwe bedrijventerrein liggen verschillende agrarische percelen. De beoogde bedrijven komen verder dan 50 meter te liggen van deze percelen. Hiermee is een gezondheidsrisico van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de bedrijven uitgesloten. Ten opzichte van de referentiesituatie neemt het gezondheidsrisico als gevolg van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied af.

Conclusie
Het planvoornemen heeft op verschillende onderdelen geen significant effect of een positief effect. Vanwege de plaatselijke geluidstoename en lichthinder is het effect op de gezondheid vanwege de gezondheidsbescherming op de omwonende licht negatief beoordeeld (-/0). Door het aanleggen van de grondwal en maatregelen om de lichthinder en geluidhinder te beperken, wordt verwacht dat de effecten te minimaliseren zijn.

Gezondheid bevorderend

Er is gekeken naar de mogelijkheden om gezond gedrag van gebruikers te bevorderen door aanleg van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes en de aanleg van groen ten behoeve van een beter welzijn en verminderen van hitte.

Beweegvriendelijk

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt binnen de projectlocatie ingezet op het stimuleren van voetgangers en fietsers. Voor voetgangers worden voetpaden aangelegd zodat binnen het gebied recreatief gewandeld kan worden en gebruikt kan worden voor een ommetje. Dit ommetje kan ook voor bewoners gebruikt worden. Langs de route wordt een groot aantal bomen aangeplant om te voorzien in de benodigde schaduw en koelte. De schaduwwerking en koeling door de bomen neemt toe met de jaren door toename van het kroonoppervlak en is hierdoor de eerste periode nog beperkt. Door de verbetering van de infrastructuur van zowel voetgangers als fietsers wordt het gebied beweegvriendelijker.

Kwaliteit van groen

De aanwezigheid van groen heeft een positief effect op de mentale gezondheid. Daarnaast levert het vele positieve bijdragen waaronder verkoeling, waterberging en biodiversiteit. De aanwezige houtopstand en bomenrijen zullen indien mogelijk binnen het plangebied behouden of herplant worden of in het uiterste geval gecompenseerd. Binnen het plangebied zullen naast de ontsluitingswegen bomenrijen gerealiseerd worden. Hiermee krijgt het plangebied meerdere bomenrijen terug in het gebied. Ook zullen de perceelgrenzen voorzien worden van een groene invulling. Dit brengt veel kwaliteit van groen binnen het bedrijventerrein. Daarnaast zal een landschappelijke randzone van minimaal 40 meter breed gerealiseerd worden deels ter compensatie van het bestaande groen in het gebied. Hiermee wordt kwaliteit van groen geleverd binnen het plangebied. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het gebied veranderen maar blijft de kwaliteit van groen door het groen op het bedrijventerrein en in de randzone gelijkwaardig. Met de realisatie van de randzone zal het groen meer benaderbaar zijn voor de omgeving door de realisatie van wandelpaden en fietspaden, dit heeft een gezondheid bevorderend effect op de omgeving.

Overig

Sociale cohesie kan eenzaamheid tegengaan en de gezondheid bevorderen. Binnen één locatie in het plangebied wordt een vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt. Deze voorziening zal niet publiekelijk toegankelijk zijn. Binnen het plangebied wordt dan ook maar beperkt voorzieningen gerealiseerd die de sociale cohesie vergroten.

In de randzone wordt een voedselbos gerealiseerd. Met het voedselbos ontstaat zichtbaarheid van gezond eten. Dit in combinatie met het gebruik van een voedselbos dat ook sociale interacties kan vergroten heeft een positief effect op de gezondheid. In de referentiesituatie was gezond eten ook zichtbaar. Het voedselbos zal meer benaderbaar zijn dan de agrarische bedrijvigheid.

Mogelijke aanvullende maatregelen:

- Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.

Conclusie

Door de toegankelijkheid van de randzone, de verbetering van de fietspaden en wandelpaden en de realisatie van een voedselbos scoort het planvoornemen positief (+) op het gebied van gezondheidsbevordering.

19.4 Alternatieven

Gezondheid beschermend

Alternatief zware industrie

In het Alternatief zware industrie zal sprake zijn van meer geluid en minder bescherming op het gebied van geur. Hiermee is dit alternatief slechter beoordeeld dan het planvoornemen en scoort dit alternatief negatief (-) op het gebied van gezondheid bescherming.

Alternatief 100% logistiek

Zoals beschreven in de hoofdstukken 8 Geluid en 10 Geur zal met het Alternatief 100% logistiek minder geluidemissies en geuremissies ontstaan ten opzichte van het planvoornemen. Dit alternatief scoort op deze aspecten ten opzichte van de referentiesituatie dan ook beter dan het planvoornemen. Ten opzichte van de referentiesituatie scoort dit alternatief neutraal (0).

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Dit alternatief is verglijkbaar met het planvoornemen. Met de hogere bouwhoogtes kan meer windhinder ontstaan. Met maatregelen kan de hinder beperkt worden. Dit is dan ook niet onderscheidend in de beoordeling. Het Alternatief innovatie en onderzoek is licht negatief (-/0) beoordeeld.

Gezondheid bevorderend

Op het gebied van gezondheid bevorderende aspecten zijn de alternatieven niet onderscheidend. De inrichting van de openbare ruimte, de eisen aan de bedrijven vanuit groen indeling en de landschappelijke randzone met voedselbos zijn in de alternatieven niet veranderd. De alternatieven zijn dan ook gelijkwaardig aan het planvoornemen.

19.5 Samenvattende effectbeoordeling

Het planvoornemen heeft op verschillende onderdelen van gezondheid bescherming geen significant effect of een positief effect. Vanwege de plaatselijke geluidstoename en lichthinder is het effect op de gezondheid vanwege de gezondheidsbescherming op de omwonende licht negatief beoordeeld (-/0) voor het planvoornemen en het Alternatief innovatie en onderzoek. Door het aanleggen van de grondwal en maatregelen om de lichthinder en geluidhinder te beperken, wordt verwacht dat de effecten te minimaliseren zijn. Door een hogere geur emissie scoort het Alternatief zware industrie negatief (-). Het Alternatief 100% logistiek scoort neutraal door de lagere geluidemissies dan de overige alternatieven.

Op het gebied van gezondheid bevordering scoren het planvoornemen en alternatieven gelijk. De positieve score komt door de verbetering van de wandel- en fietspaden, de toegankelijkheid van het groen in de landschappelijke randzone en de realisatie van een voedselbos.

Tabel 19-6 Effectbeoordeling gezondheid

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Gezondheid bescherming	-/0	-	0	-/0
Gezondheid bevordering	+	+	+	+

Maatregelen en randvoorwaarden

Binnen de individuele aspecten zijn maatregelen en randvoorwaarden gesteld, zie hiervoor de hoofdstukken van de verschillende aspecten.

Mogelijke aanvullende maatregelen

Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.

20. CONCLUSIES

20.1 Vergelijking alternatieven en conclusie doelbereik en scenario

In hoofdstukken 7 t/m 19 zijn voor de milieuaspecten van het planvoornemen en de alternatieven beschouwd en beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van deze beoordelingen.

Tabel 20-1 Overzichtstabel beoordeling planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie

		Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Verkeer	Bereikbaarheid langzaam verkeer	0/+	0/+	0/+	0/+
	Bereikbaarheid openbaar vervoer en deelmobiliteit	+	+	+	+
	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	-/0	0
	Verkeersveiligheid	0/+	0/+	0/+	0/+
Geluid		-/0	-	-/0	-/0
Luchtkwaliteit		0	0	0	0
Geur		0/+	-/0	+	+
Omgevingsveiligheid		0	-/0	0	-/0
Lichthinder		-/0	-/0	-/0	-/0
Natuur	Beschermde gebieden (N2000/NNN)	0/+	0/+	0/+	0/+
	Beschermde soorten	-/0	-/0	-/0	-/0
Landschap		-/0	-/0	-/0	-
Archeologie		-	-	-	-
Water		+	+	+	+
Bodem		0	0	0	0
Klimaatadaptatie		0	0	0	0
Energie		0/+	0/+	0/+	0/+
Circulariteit		0/+	0/+	0/+	0/+
Windhinder		0*	0*	0*	0*
Gezondheid bescherming		-/0	-	0	-/0
Gezondheid bevordering		+	+	+	+

*Dit zijn absolute waarden en daarmee niet in vergelijking met de referentiesituatie

Milieueffecten

Uit voorgaande blijkt dat het realiseren van een nieuw bedrijventerrein verschillende effecten heeft op de omgeving. Op verschillende onderdelen heeft het planvoornemen en alle alternatieven een negatief effect. Dit zijn geluid, lichthinder, soortenbescherming, landschap en archeologie. Voor deze effecten worden maatregelen aangedragen om deze effecten te minimaliseren.

Ook heeft het planvoornemen en alle alternatieven op onderdelen positieve effecten. Dit zijn bereikbaarheid van langzaam verkeer en openbaarvervoer, verkeersveiligheid, effecten op NNN, water, energie, circulariteit en gezondheid bevorderende aspecten.

Uit de alternatievenstudie blijkt dat de verschillende alternatieven op verschillende milieueffecten onderscheidend zijn. Hieronder wordt per alternatief beschreven hoe ze zich onderscheiden van de overige alternatieven.

Planvoornemen
Het planvoornemen scoort overal gelijk of beter dan de alternatieven behalve op het gebied van geur en gezondheid bescherming. Op deze aspecten scoort het Alternatief 100% logistiek beter. Het Alternatief 100% logistiek is op deze onderdelen een beter alternatief. Wel scoort het planvoornemen voor bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer beter.

Alternatief zware industrie
Het Alternatief zware industrie geeft meer milieuruimte aan bedrijven. Hierdoor scoort dit alternatief slechter op het gebied van geluid, geur en omgevingsveiligheid. Verder is dit alternatief niet significant anders dan de andere alternatieven. Hiermee heeft dit alternatief vanuit een milieuafweging niet de voorkeur.

Alternatief 100% logistiek
Op het gebied van bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer geldt dat voor het Alternatief 100% logistiek knelpunten verwacht worden bij het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 door de toename in vrachtverkeer. Hierin onderscheid het Alternatief 100% logistiek zich van de andere alternatieven waarbij het knelpunt niet verwacht wordt maar wel monitoring noodzakelijk is om dit uit te sluiten. Daarnaast onderscheidt het Alternatief 100% logistiek zich ook in positieve zin. Op het gebied van geluid wordt verwacht dat zonder aanvullende maatregelen van bedrijven voldaan wordt aan het geluidbeleid van de gemeente. En op het gebied van geur worden geen significante geuremissies verwacht. Dit werkt door op het aspect gezondheid bescherming. De lagere geluid en geuremissies resulteren in een beter gezondheidsklimaat ten opzichte van de andere alternatieven. Behalve op bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer heeft dit alternatief gelijke of betere scores in vergelijking met de andere alternatieven.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Dit alternatief is gericht op meer kantoren en onderzoeksruimte en een hogere bouwhoogte. Hierdoor wordt strengere eisen gesteld aan de werkomgeving op het bedrijventerrein. Dit heeft als resultaat strengere normen op het gebied van geur waardoor dit alternatief positief scoort op het gebied van geur. De hogere bouwhoogte zorgt voor meer ruimte voor groene wanden, dit kan positieve gevolgen hebben op het gebied van water vasthouden en ecologie. Echter zijn deze aanvullende maatregelen niet significant in vergelijking met de andere maatregelen die genomen worden, daarom scoort dit alternatief niet anders op deze aspecten.

De hogere bouwhoogte zorgt ook voor een aantal negatieve effecten ten opzichte van de andere alternatieven. De hogere bouwhoogte heeft een negatieve invloed op de landschappelijk inpassing. Door de hogere bouwhoogte worden de risico's voor de laagvliegroute van defensie vergroot, het risico zal echter zeer beperkt zijn. Als gevolg van de hogere bouwhoogte is er een hogere personendichtheid dat ook resulteert in een hoger groepsrisico waardoor dit alternatief licht negatief scoort op het gebied van omgevingsveiligheid.

Doelbereik
Het bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie (hierna te noemen: maakindustrie) en regionaal ondersteunende logistiek. Het planvoornemen voldoet aan het doel van de gemeente voor een duurzaam bedrijventerrein met 75% technologie gedreven maakindustrie en 25% regionaal ondersteunende logistiek. Alle alternatieven voldoen ook aan het doel voor grootschalige bedrijven. Het Alternatief zware industrie geeft meer milieuruimte aan de bedrijven waarbij het doelbereik nog steeds bereikt kan worden. Dit alternatief voldoet minder aan het doel van een duurzaam bedrijventerrein waarbij ook een goed werkmilieu hoort. Het Alternatief 100% logistiek voldoet niet aan het doel van technologie gedreven maakindustrie. Het Alternatief innovatie en

onderzoek gaat om meer innovatieve en onderzoek gerichte technologische bedrijven dat niet geheel overeenkomt met het doel van technologie gedreven maakindustrie maar wel als gelijkwaardig gezien kan worden.

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase zullen diverse werkzaamheden plaatsvinden die mogelijk milieueffecten kunnen veroorzaken. Uit het milieueffectrapport (MER) blijkt echter dat deze geen aanzienlijke impact hebben op de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De werkzaamheden kunnen mogelijk tot verstoring in de omgeving leiden. Door de fasering, waarbij eerst de brug en de landschappelijke randzone worden aangelegd, worden veel effecten in latere fases verminderd. Er wordt verwacht dat enkel in de dagperiode gewerkt zal worden waardoor lichthinder tijdens de aanlegfase niet verwacht wordt. Door de afstand tot de woningen en de tijdelijke aard van de werkzaamheden zijn significante negatieve effecten verder uitgesloten.

Scenario aansluiting

Elektriciteit

De beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet zorgt voor maatregelen op het bedrijventerrein. Uit het MER blijkt dat de netcongestie problematiek van Enexis niet van beperkende invloed op de haalbaarheid van het planvoornemen. Totdat dit probleem is opgelost, wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Er is voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen.

Als achtervang kunnen batterijen of een generator op gas of dieselbrandstof worden ingezet. Uit het MER blijkt dat dit geen significante gevolgen heeft voor de effectbeoordeling van de alternatieven op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Afhankelijk van de keuze voor soort batterijen, gelden hiervoor wel veiligheidsrisico's. Met het planvoornemen en voorkeursalternatief worden risicovolle activiteiten uitgesloten. Wanneer later toch besloten wordt voor een energieopslagsysteem met risicovolle activiteiten dient in dit geval een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen te worden waarin een risico analyse uitgevoerd moet worden.

Drinkwater

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. Dit kan gevolgen hebben op de watervoorzieningen van bedrijven en bluswatervoorzieningen. Vitens kan voorzien in voldoende water voor normaal gebruik. Maar voor bedrijven is in principe geen proceswater beschikbaar. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering, is nader onderzoek noodzakelijk. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar het gebruik van water uit het Twentekanaal. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden. Het gebruik van grondwater wordt niet mogelijk gemaakt met dit planvoornemen.

Voor de bluswatervoorziening blijkt dat voor een goede veiligheid een wateraansluiting nodig is in combinatie met water uit het Twentekanaal. Hiermee wordt de bestrijdbaarheid binnen het plangebied gewaarborgd.

20.2 Voorkeursalternatief

Uit voorgaande blijkt dat er vanuit milieuoverwegen een voorkeursalternatief kan worden beschreven, dat overeenkomt met het planvoornemen behalve op het gebied van geluidemissies. Het toelaten van een andere mix van bedrijven heeft geen grote milieuvoordelen en draagt minder bij aan het doelbereik. Het Alternatief 100% logistiek heeft op het gebied van geur en gezondheid beschermen voordelen. Echter draagt het Alternatief 100% logistiek niet bij aan het doelbereik voor technologie gedreven maakindustrie. De effecten van het planvoornemen op deze aspecten (geur en gezondheidsbescherming) zijn daarnaast aanvaardbaar.

Het planvoornemen dat het voorkeursalternatief is, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5. Hieronder is de afwijking van het planvoornemen op het gebied van geluid beschreven.

Geluid

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid hanteert de gemeente voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein een toetswaarde van 45 dB(A). Door de aanwezigheid van de rijksweg A35 en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de huidige situatie het geluid op de maatgevende beoordelingspunten in een aantal gevallen al hoger dan 45 dB(A). De gemeente heeft ervoor gekozen om bij de toetsing aan te sluiten bij het geluid dat vanwege deze geluidbronnen al bij woningen aanwezig is. Bij het planvoornemen is de bijdrage hoger dan de gehanteerde toetswaarden. Voor het voorkeursalternatief is in het omgevingsplan een regeling opgenomen op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarden. Ten behoeve van de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein is in de regels van het omgevingsplan een geluidverkavelingsplan vastgelegd, waarin aan bedrijven een bepaalde geluidruimte per m^2 wordt toegekend. Daarmee wordt geborgd dat de gecumuleerde geluidbelasting van alle bedrijven samen voldoet aan de toetswaarden.

Maatregelen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de maatregelen behorend bij het voorkeursalternatief met daarachter de wijze van borging.

Tabel 20-2 Maatregelen VKA en borging

Maatregelen	Borging
Geluid	
Een regeling op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarden (geluidsverkavelingsplan). In het akoestisch onderzoek in bijlage 10 is een maximale invulling weergegeven (figuur 7 in het onderzoek) op basis waarvan een regeling opgenomen kan worden.	Omgevingsplan
Geur	
Een geurnorm waarin de maximale geurbelasting van de bedrijven wordt opgenomen. Voor het planvoornemen geldt een geurnorm van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op 100 meter afstand van eigen terreingrens.	Omgevingsplan
Lichthinder	
De maatregelen zoals opgenomen in het planvoornemen: Laden en lossen niet aan de zijde van de randzone. Terughoudend gebruik van verlichting waarbij alleen sfeerverlichting ter plaatse van de entree ingetogen gebruikt mag worden. Geen lichtoverlast vanaf de kavel of gebouw richting de randzone: Conform de NSVV richtlijn worden alle armaturen voor openbare verlichting én alle buitenverlichting van de publieke en private kavels gerealiseerd binnen de gestelde grenswaarden voor gebiedstype E2 landelijk gebied. Dit betreft o.a. grenswaarden op: - Maximale verlichtingssterkte (Ev in lx op relevant geveldeel).	Kavelpaspoorten en omgevingsplan

Maatregelen	Borging
- Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd van elk armatuur, bij een Ap in m^2). - Upward Light Ratio. - Uitstralingshoek. - Gemiddelde luminantie (Isa en Lgem in cd/m^2). Voor alle reclameverlichting gelden de grenswaarden gesteld in paragraaf 7.5 van richtlijn lichthinder. Reclameverlichting richting de randzone 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 defnitie is omschreven in paragraaf 7.5.1 van richtlijn lichthinder. Aanstraling van onderaf van gevels, gebouwen en objecten is niet toegestaan.	
Landschap	
De aanleg van de randzone is via de beoordelingsregels in het omgevingsplan gekoppeld aan het waterhuishoudkundig plan, het activiteitenplan (waarin natuurcompensatie en natuurontwikkeling is vastgelegd) en het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is richtinggevend voor de aanleg van de landschapszone en is tijdens het ontwerp al getoetst aan het waterhuishoudingsplan en het activiteitenplan. Bij de aanleg zal advies worden gevraagd (afhankelijk van de exacte locatie) aan het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo, Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, Landschap Overijssel en aan een deskundig ecoloog.	Omgevingsplan
Archeologie	
Ter plaatse van gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zal voor de uitvoering van werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.	Omgevingsplan
Water	
Het realiseren 161.000 m^3 aan waterberging om 150 mm water te bergen binnen een tijdsbestek van een uur. Op basis van het waterhuishoudingsplan zal 165.000 m^3 gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Structureel hoge grondwaterstanden mogen geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken. Om dit te voorkomen moet in nieuwe gebieden grondwater minimaal op 80 cm	Omgevingsplan, watervergunning en kavelpaspoorten

Maatregelen	Borging
diepte liggen voor wegen en minimaal op 1 meter diepte voor bebouwing. Om de waterkwaliteit van het afstromende water richting De Doorbraak te verbeteren, wordt vuilwater gescheiden afgevoerd van hemelwater om verontreiniging te minimaliseren. Afstromend hemelwater van terreinverharding stroomt eerst door een wadi of grondpassage voor natuurlijke filtratie. Daarna komt het water in een watergang, verbonden met watergangen in de randzone, en wordt gedoseerd afgevoerd via knijpstuwen. Er worden strikte eisen gesteld aan de kwaliteit van het afstromend hemelwater, waarbij alleen gecertificeerde, niet-uitloogbare materialen mogen worden gebruikt, en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen zijn niet toegestaan. Terreinen worden schoongehouden en toekomstige terreineigenaren moeten voldoen aan verder geconcretiseerde eisen.	
Windhinder	
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. 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.	Omgevingsplan

Mitigerende maatregelen

In het planvoornemen zijn veel maatregelen op het gebied van lichthinder, landschappelijke inpassing, natuurinclusiviteit en waterhuishoudkundige maatregelen opgenomen. Daarnaast zijn geluid en geurnormen opgenomen. Deze behoren tot het planvoornemen en zijn daarmee geen mitigerende maatregel. Naast monitoring op het gebied van water en verkeer zoals beschreven in hoofdstuk 21 zullen de volgende mitigerende maatregelen genomen worden om negatieve effecten te voorkomen:

- Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten of een andere maatregelen om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten.
- Ter mitigatie en compensatie van het verlies van leefgebied, verblijfplaatsen en nestplaatsen van wettelijk beschermde soorten en voor de invulling van de specifieke zorgplicht worden de maatregelen uit het Activiteitenplan (Bijlage 13b) uitgevoerd worden.
- Ter plaatse van gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zal voor de uitvoering van werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Aanbevelingen

- Vraag een materialenpaspoort per ontwikkeling gekoppeld aan BIM-modellen zodat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen vrijkomen. Dit bevordert het hergebruik. Voorwaarden materialenpaspoort staan in Handreiking

Circulaire gebouwen 2023[43]. Stimuleer toepassing van cradle to cradle gecertificeerde materialen. Stel voorwaarden voor de losmaakbaarheid van materialen/onderdelen (minimaal 25%)[44]. De voorwaarden kunnen worden opgenomen in de koopovereenkomsten.

- Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.
- Op het perceel met de bouwhoogte van maximaal 30 meter zal aandacht besteed worden aan de plaatsing en uitvoering van de entree om windhinder te voorkomen.

20.3 Leemten in kennis

In het MER zijn verschillende leemten in kennis geconcludeerd.

- De exacte waterkwaliteit die eventueel afgevoerd wordt naar De Doorbraak. Daarom zal het water uit het plangebied gemonitord worden en eventueel niet afgevoerd worden naar De Doorbraak.

Andere aspecten die nog niet volledig inzichtelijk zijn, worden hieronder opgesomd. Voor de afweging in dit MER is deze informatie niet noodzakelijk:

- Bodemkwaliteit ter plaatse van bebouwing.
- Capaciteit rioolpersleiding en hydraulische capaciteit RWZI.
- Gebruik gewasbeschermingsmiddelen in de referentiesituatie.

[43] Handreiking Circulaire Gebouwen Milieulijst 2023 (rvo.nl)
[44] Circular Buildings - een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v1.1 - Dutch Green Building Council (dgbc.nl)

21. MONITORING

21.1 Monitoringsplan waterkwaliteit

Om te kunnen monitoren hoe de waterkwaliteit van het afstromende water vanaf het plangebied verandert, moet eerst een 0-meting worden uitgevoerd binnen de watergangen in het plangebied. Hiermee wordt inzicht verkregen in de huidige waterkwaliteit. Voorgesteld wordt om de volgende stoffen hierin mee te nemen:

- Stikstof (elke maand meten in het zomerhalfjaar).
- Fosfaat (elke maand meten in het zomerhalfjaar).
- Lood (eenmalig meten).
- Koper (eenmalig meten).
- Zink (eenmalig meten).
- PAK10 (eenmalig meten).

Deze stoffen zijn gekozen omdat deze representatief zijn voor emissies vanuit stedelijk gebied (het toekomstige landgebruik). De 0-meting zal plaatsvinden bij het huidige uitstroompunt van het plangebied naar de omgeving. Daarnaast wordt De Doorbraak, ten zuiden van het plangebied, in de huidige situatie al gemonitord in verband met KRW. Deze meetgegevens kunnen gebruikt worden om inzicht te krijgen in de huidige toestand van De Doorbraak. De toestand van een KRW-waterlichaam mag niet verslechteren.

Na aanleg van het bedrijventerrein zal de monitoring van de waterkwaliteit nog ten minste drie jaar in stand blijven om zo een goed beeld te krijgen en te houden van de kwaliteit van het afstromende water. Hiervoor wordt bij elke knijpstuw uit het gebied gemeten. Het monitoringsplan wordt nader afgestemd met het waterschap.

21.2 Verkeersdoorstroming kruispunten

Als gevolg van het voorkeursalternatief worden geen verkeersknelpunten verwacht. Het meest kritieke kruispunt is H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35. Dit kruispunt heeft voldoende capaciteit om het aanvullende verkeer op te vangen maar er wordt geadviseerd dit kruispunt tijdens de realisatie en na de volledige ingebruikname te monitoren gedurende piekmomenten. Dit om te voorkomen dat hier toch ongewenst een verkeersknelpunt ontstaat. Als uit de monitoring tijdens piekmomenten blijkt dat hier toch een knelpunt ontstaat, kunnen maatregelen genomen worden om de doorstroming op het kruispunten te verbeteren. De eerste maatregel is het aanbrengen van een extra linksafstrook vanaf de noordelijke afrit van de A35 richting XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2. Deze strook wordt aangelegd ter voorkoming van filevorming op de A35. In het verlengde daarvan wordt een extra rijbaan gerealiseerd op de H.R. Holstlaan ten zuiden van de noordelijke aansluiting van de A35.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Reactienota NRD

Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 2

Bijlage 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze

Bijlage 4 Kadernota

Bijlage 5 Voortgangsrapportage

Bijlage 6 Economische onderzoeken

Bijlage 7 Memo varianten landschappelijke randzone

Bijlage 8 Notitie landschappelijke inpassing

Bijlage 9 Verkeersonderzoeken

Bijlage 10 Geluidonderzoek

Bijlage 11 Onderzoeken luchtkwaliteit en geur

Bijlage 12 Stikstofberekeningen aanleg en gebruiksfase

Bijlage 13 Soortenonderzoek, activiteitenplan en Beoordeling BREEAM RO7 en BR09

Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

Bijlage 15 Waterhuishoudingsplan

Bijlage 16 Lichthinderonderzoek

Bijlage 17 Windhinderonderzoek

Bijlage 6 Bijlagen MER XL Businesspark 2 Almelo

BIJLAGENBOEK

MER XL Businesspark 2

RHO ADVISEURS

BIJLAGEN

Bijlage 1 Reactienota NRD

Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 2

Bijlage 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze

Bijlage 4 Kadernota ontwikkeling XL Businesspark 2

Bijlage 5 Voortgangsrapportage

Bijlage 6 Economische onderzoeken

Bijlage 7 Memo varianten landschappelijke randzone

Bijlage 8 Notitie landschappelijke inpassing

Bijlage 9 Verkeersonderzoeken

Bijlage 10 Geluidonderzoek

Bijlage 11 Onderzoeken luchtkwaliteit en geur

Bijlage 12 Stikstofberekeningen aanleg en gebruiksfase

Bijlage 13 Soortenonderzoek, activiteitenplan en Beoordeling BREEAM RO7 en BR09

Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

Bijlage 15 Waterhuishoudingsplan

Bijlage 16 Lichthinderonderzoek

Bijlage 17 Windhinderonderzoek

Bijlage 1 Reactienota NRD

Gemeente Almelo



Reactienota bij notitie reikwijdte en detailniveau (NRD)

XL Businesspark 2

September 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
Inleiding 4
Mer-plicht ... 4
1 Bewoners omgeving Entersestraat 5
15 april 2024 ... 5
2 Bewoners omgeving Bokdamsweg 9
7 april 2024 ... 9
3 Bewoners omgeving Entersestraat ... 9
A - 6 april 2024 ... 9
B - 4 april 2024 ... 10
C - 6 april 2024 ... 11
D - 4 april 2024 ... 11
E - 4 april 2024 ... 11
F - 6 april 2024 ... 12
G - 6 april 2024 ... 12
4 Veiligheidsregio Twente – Brandweer Twente N.V. ... 13
4 - april 2024 ... 13
5 N.V. Nederlandse Gasunie/ Omgevingsmanagement Noord 14
4 - april 2024 ... 14
6 Gemeente Wierden 15
10 - april 2024 ... 15
7 Bewoners omgeving Iemenkampsweg 17
14 - april 2024 ... 17
8 Bewoners omgeving Schipdamsweg 18
10 - april 2024 ... 18
9 Bewoners omgeving Entersestraat 20
10 - april 2024 ... 20
10 Bewoners omgeving Entersestraat 21
16 - april 2024 ... 21
11 Bewoners omgeving Keursweg 23
16 - april 2024 ... 23
12 Bewoonster omgeving Entersestraat 24
16 - april 2024 ... 24
13 Landschap Overijssel 25
16 - april 2024 ... 25

14 Bewoners omgeving Kanaalweg **29**
15 - april 2024 29
15 Omgevingsdienst Twente **30**
30 - april 2024 30
16 Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo **31**
16 - april 2024 31
17 Port of Twente **32**
5 - april 2024 32
18 Provincie Overijssel **33**
16 - april 2024 33
19 Bewoners omgeving Zomerdijk **34**
15 - april 2024 34
20 Stichting Dorpsbelangen Bornerboek **35**
15 - april 2024 35
21 Waterschap Vechtstromen **38**
13 - april 2024 38
22 Werkgroep Windmolenbroek XL 2 **39**
9 - april 2024 39

Inleiding

Mer-plicht

Onder de Omgevingswet is een wijziging van het omgevingsplan planmer-plichtig wanneer dit besluit het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarbij een Passende Beoordeling is vereist.

Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 geldt een mer-plicht gekoppeld aan de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan, omdat het een kaderstellend plan betreft voor mogelijke mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Ook is sprake van een planmer-beoordelingsplicht, die naar verwachting tot een planmer-plicht leidt vanwege mogelijke negatieve effecten. Op grond hiervan wordt een gecombineerde plan- en projectmer opgesteld.

Een eerste stap in de mer-procedure is het opstellen van een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD), waarin het doel, de scope en de aanpak voor de MER worden beschreven. De reikwijdte staat voor de onderwerpen die in de MER staan, zoals welke alternatieven onderzocht worden en welke milieuaspecten relevant zijn. Bij het detailniveau draait het om hoe uitgebreid en gedetailleerd de verschillende milieuaspecten in de MER worden onderzocht en de manier waarop dat gedaan wordt.

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, moet de wettelijk adviseurs om advies vragen over de reikwijdte en detailniveau. Eventueel kan het bevoegd gezag ook de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer) om advies vragen op de NRD, dit is niet verplicht. Participatie is bij de NRD ook niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen omdat het bevoegd gezag aan moet geven hoe belanghebbenden betrokken zijn. Dit kan onder meer met een zienswijzeprocedure. In dit geval is ervoor gekozen de Commissie mer in dit stadium te betrekken en een zienswijzeprocedure te volgen.

De NRD heeft vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door 13 personen/organisaties, ook is van 9 partijen een overlegreactie ontvangen. De inspraakreacties en adviezen zijn in de voorliggende reactienota in willekeurige volgorde samengevat en beantwoord. De reactienota zal ook als bijlage bij de MER worden gevoegd.

De MER wordt gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. De MER wordt bovendien voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

1 Bewoners omgeving Entersestraat

15 april 2024

Algemeen
De familie maakt zich zorgen over de impact van XL Businesspark 2. In de zienswijze geven zij een toelichting per thema en ook geven zij suggesties voor het vermijden van de overlast.

Lichtvervuiling
Zij vrezen voor lichtvervuiling die de ontwikkeling van XL Businesspark 2 met zich meebrengt.

Reactie
Het probleem van de lichtvervuiling wordt onderkend. In de plannen voor XL Businesspark 2 zijn de volgende maatregelen getroffen.

- De gebouwen staan met hun achterkant naar de buitenrand/ groenzone. De lichtuitstraling van de achterzijde van de gebouwen is beperkt.
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter hoog in de groenzone voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Bij de uitgifte van gronden zullen de randvoorwaarden ook in een kavelpaspoort worden vastgelegd.

Geluidsoverlast
Zij vrezen geluidsoverlast, zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik van het bedrijventerrein.

Reactie
Een zekere mate van geluidsoverlast tijdens de ontwikkeling van een bedrijventerrein is onvermijdelijk. De geluidsoverlast moet zowel tijdens de ontwikkeling als tijdens het gebruik aan wettelijke normen voldoen. Onderdeel van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek. Hierin moet worden aangetoond dat de geluidsnormen in de toekomst niet worden overschreden.
Voor de bedrijvigheid wordt ingezet op ‘technologie gedreven maakindustrie’. De geluidsoverlast van dit type bedrijvigheid is gering. Het geluid op XL Businesspark 2 zal dan ook primair worden gegenereerd door vrachtverkeer, waarbij zoals aangegeven de wettelijke geluidsnormen niet mogen worden overschreden.
Door de landschappelijke afscherming blijft de afstand van het verkeer (en daarmee het verkeersgeluid) tot de omgeving altijd relatief groot. Daarnaast is de locatie omgeven door een landschappelijke zone van minimaal 40 meter breed met daarin een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter hoog. De landschappelijk zone en de grondwal zijn niet aangelegd met het doel om het geluid naar de omgeving te reduceren, maar dragen daar wel aan bij.

Samengevat. Door het type bedrijvigheid en door de opzet van het bedrijventerrein zal de geluidsoverlast in de omgeving tot een minimum beperkt blijven.

Flora en fauna

Zij vrezen de achteruitgang van flora en fauna en het negatieve effect op de biodiversiteit.

Reactie
De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 in ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen bij de planvorming.
De natuur- en landschapswaarden zullen zo veel als mogelijk worden behouden en in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen uiteindelijk zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

<u>Uitzicht</u>
De indieners vrezen visuele vervuiling

Reactie
Randvoorwaarde voor de realisatie van XL Businesspark 2 is een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een zone van minimaal 40 meter gereserveerd. Voor deze zone is, in overleg met de omgeving, een inrichtingsplan opgesteld om het bedrijventerrein zo optimaal als mogelijk is in te passen. Daarnaast worden er eisen gesteld aan indeling van de bedrijfskavels en aan de gebouwen, zodat de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd. De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan en op termijn in kavelpaspoorten. In het beeldkwaliteitsplan worden ook de uitstraling van de gevel en het kleurgebruik vastgelegd.
Aan de randen van het bedrijventerrein worden een maximumhoogte van 15 meter voor de gebouwen gehanteerd. De maximumhoogte langs de rand blijft dus beperkt.

<u>Verkeersoverlast en onveiligheid</u>
Het vrachtverkeer vanaf XL Businesspark 2 kan het bedrijventerrein bereiken via een brug over het Twentekanaal. Met deze brug wordt XL Businesspark 2 verbonden met XL Businesspark 1. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Alleen fietsverkeer, incidenteel landbouwverkeer en veiligheidsdiensten hebben toegang tot het bedrijventerrein. Autoverkeer heeft vanuit de omgeving geen toegang tot het bedrijventerrein. De bestaande fietsroutes vinden wel hun vervolg op het bedrijventerrein. Op XL Businesspark 2 kunnen zij gebruik maken van vrijliggende fietspaden. Er is dus geen sprake van een toename van de onveiligheid en de omgeving kan geen overlast krijgen van het (vracht-)verkeer van XL Businesspark 2, omdat dit verkeer het terrein niet kan verlaten.

<u>Elektriciteitslevering en ontvangstgarantie.</u>
Indieners vrezen dat het netwerk overbelast zal raken en dat er sprake zal zijn van elektromagnetische interferentie waardoor er problemen met (de leverantie van) elektriciteit kunnen optreden.

Reactie
Elektromagnetische interferentie zal niet optreden. Bij de ontwikkeling van bedrijfsprocessen moet rekening worden gehouden met de effecten op de omgeving. Elektromagnetische

interferentie wordt daarbij uitgesloten. De stroomvoorziening van het bedrijventerrein staat los van de energievoorziening in de omgeving en heeft hierop geen effect.

Dat neemt niet weg dat netcongestie kan optreden. Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is op korte termijn slechts beperkt mogelijk. Het opwekken van duurzame energie is noodzakelijk. PV-panelen zullen daarom verplicht zijn bij de bouw van de nieuwe bedrijven. Het inzetten van windmolens kan niet, omdat de planlocatie in/onder een laagvliegroute ligt. De bouwhoogte wordt door de laagvliegroute beperkt tot maximaal 40 meter. Windmolens zijn hoger dan 40 meter. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

Voor XL Businesspark 2 is de volgende oplossingsrichting ontwikkeld:
- Inzet op duurzame opwek op de kavel (zie ook hierboven),
- Voor de eerste bedrijven een beperkte aansluiting op het bestaande en uit te breiden stroomnet. Hierover wordt overleg gevoerd met Enexis.
- Het benutten van een smart-grid, waarbij bedrijven gebruik maken van elkaars mogelijkheden.

Als referentie functioneert de energieoplossing van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park). Hier is een virtueel net gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor ze geen last hebben van de netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is er sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is er vrije ruimte voor alle bedrijven.

Ten behoeve van een goede organisatie zal via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen.

- Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde.
- Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen.

<u>Waterstand/ hoogte grondwater</u>
Indieners vrezen grondwateronttrekking, watervervuiling en bodemverdichting.

Reactie
De waterhuishouding op XL Businesspark 2 is vastgelegd in een waterhuishoudkundig plan.
Op XL Businesspark 2 zal maar beperkt drinkwater worden geleverd. Er zal geen, of alleen in uitzonderlijke gevallen grondwater worden onttrokken. Dat betekent dat als er door bedrijven gebruik gemaakt moet gaan worden van proceswater zij hiervoor in moeten zetten op water dat door waterberging is gewonnen en indien ook dit te weinig is zal er sprake moeten zijn van circulair watergebruik.
Vuilwater wordt via een vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Oppervlaktewater zal vertraagd worden afgevoerd naar de omgeving. Daarbij wordt de omgeving minder belast dan in de huidige situatie. In de huidige situatie wordt water afgevoerd met een hoeveelheid van maximaal 1,6 liter per hectare per seconde. In de toekomstige situatie blijft dit beperkt tot 1,2 liter per hectare per seconde. De kwaliteit van het water dat naar de omgeving wordt afgevoerd zal worden gemonitord. De kwaliteit van dit water mag niet lager zijn dan in de huidige situatie en bij voorkeur beter.

De waterhuishoudkundige situatie van XL Businesspark 2 zal geen effect hebben op de bodem (leidt niet tot bodemverdichting) en/of het grondwaterpeil in de omgeving. Het basiswaterpeil wordt afgestemd op het gemiddeld grondwaterpeil in de omgeving.

Criminaliteit
Indieners vrezen een toename van de criminaliteit als gevolg van de ontwikkeling van de XL Businesspark 2.

Reactie
Bedrijven zijn gebaat bij veiligheid en het beperken van de risico's van inbraak. Zij zullen zowel individueel als collectief willen zorgen voor veiligheid. Autoverkeer kan eenmaal op het bedrijventerrein het terrein niet via de omgeving verlaten. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat 'dieven' die het voorzien hebben op goederen op het bedrijventerrein ook nog 'een deur verder gaan' en hun activiteiten voortzetten in de omgeving. Een toename van criminaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is dan ook onwaarschijnlijk.

Huisvesten arbeidsmigranten
Indieners vrezen de komst van arbeidsmigranten.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en een beperkte hoeveelheid regionaal ondersteunende logistiek. Met XL Businesspark 2 wordt ook ingezet op het verbeteren van de sociaaleconomische structuur van Twente. Met de arbeidsplaatsen die worden gerealiseerd wordt aangesloten op de woningbouwopgave van de regio die is vastgelegd in de RSIA (Regionale Stedelijke Investeringsagenda). De inzet van arbeidsmigranten wordt zo veel als mogelijk vermeden. Op XL Businesspark 2 wordt dan ook geen ruimte gereserveerd voor de huisvesting van de arbeidsmigranten en ook elders worden geen voorzieningen gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Waarde onroerend goed
Indieners vrezen een afname van de waarde van het onroerend goed

Reactie
De indieners kunnen te zijner tijd als XL Businesspark 2 daadwerkelijk is gerealiseerd een planschadeclaim indienen. Op dat moment zal een onafhankelijk rechter een oordeel vellen over die claim. Er wordt niet ontkend dat de realisatie van XL Businesspark 2 een effect heeft op de omgeving, maar of dit leidt tot waardedaling zal door een onafhankelijke instantie moeten worden bepaald. We proberen zo zorgvuldig mogelijk met de impact op de omgeving om te gaan en zien eventuele claims met vertrouwen tegemoet.

Suggesties voor verbetering/ oplossingen/ alternatieven
Indieners raden aan op zoek te gaan naar een andere, geschiktere locatie

Reactie
Aan de locatiekeuze is een lang proces voorafgegaan. Zo is er, vooruitlopend op de notitie reikwijdte en detailniveau, een locatiestudie uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van de MER. Op basis van een integrale afweging, waaronder de locatiestudie, heeft het college in januari 2024 besloten om vast te houden aan de huidige locatie. De effecten van XL Businesspark 2 op de omgeving zijn uitgebreid onderzocht. Grotendeels is dit ook wettelijke verplichting. Verkleinen is niet mogelijk. Daarmee zou de (financiële) haalbaarheid van het bedrijventerrein ernstig onder druk komen te staan.

2 Bewoners omgeving Bokdamsweg

7 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de mogelijke verslechtering van de verkeerssituatie in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij verwijzen hierbij ook naar de situatie zoals beschreven in de locatiestudie van Rho en vragen naar aanleiding van deze locatiestudie of ook een MER kan worden opgesteld voor de locatie Wendelgoor, en of met de verdere planvorming kan worden gewacht tot op het moment dat de aanvullende MER is afgerond.

Reactie

De effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het verkeer in de omgeving en de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 zijn intensief onderzocht. Deze resultaten worden ook vastgelegd in het omgevingsplan. Alle verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal via een brug over het Twentekanaal worden afgewikkeld. De aanleg van de brug is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. (Vracht-)verkeer kan niet via andere route dan de brug het terrein verlaten. Van een extra verkeersbelasting van de wegen in de omgeving, zoals beschreven in de locatiestudie, zal geen sprake zijn.
Met verkeersmodellen is aangetoond dat zowel de infrastructuur op XL Businesspark 1 als de aansluiting op de A35 de extra verkeersbelasting als gevolg van XL Businesspark 2 aan kan. Wellicht zullen voor een betere doorstroming nog maatregelen worden getroffen op XL Businesspark 1 en bij de aansluiting op de A35, maar in essentie is dit niet nodig.

Voor de omgeving worden voorzieningen getroffen om een isolement en/of omrijden te voorkomen.

Het college heeft in januari 2024 gemotiveerd gekozen voor de locatie XL Businesspark 2. De NRD (inclusief locatiestudie) is ook voorgelegd aan de Commissie mer. De Commissie mer heeft niet geadviseerd om ook Wendelgoor te betrekken in een MER. Voor de locatie Wendelgoor zal dan ook geen MER worden opgesteld.

3 Bewoners omgeving Entersestraat

A - 6 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de beperking van de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk en pleit voor een verkleining van de oppervlakte van het bedrijventerrein en de gebouwen, en daarnaast voor een beperking van de hoeveelheid licht aan gebouwen en in de openbare ruimte. Om de vraag naar energie te beperken pleiten zij voor het verplichten van groene daken en wanden.

Reactie

De energiebehoefte van XL Businesspark 2 staat los van de energievoorziening voor de omgeving. Tekorten van of voor XL Businesspark 2 hebben dus geen invloed op de energievoorziening van de omwonenden.

Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is echter op korte termijn onwaarschijnlijk. Het opwekken van duurzame energie

is noodzakelijk. PV-panelen zullen daarom verplicht zijn bij de bouw van de nieuwe bedrijven. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

Voor XL Businesspark 2 is de volgende oplossingsrichting ontwikkeld.
- Inzet op duurzame opwek op de kavel,
- Voor de eerste bedrijven een beperkte aansluiting op het bestaande en uit te breiden stroomnet. Hierover wordt overleg gevoerd met Enexis.
- Het benutten van een smart-grid (met inzet van de capaciteit van De Mosterdpot).

Als referentie functioneert de energieoplossing van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park). Hier is een virtueel netwerk gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor ze geen last hebben van de bestaande netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is er sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is er vrije ruimte voor alle bedrijven op XL Businesspark 2.

Ten behoeve van een goede organisatie zal via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen.

- Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde.
- Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen.

In overleg met de omgeving zijn al beperkingen opgenomen in de plannen ten aanzien van lichtuitstraling naar de omgeving. Vanuit de ambitie om te voldoen aan het duurzaamheidscertificaat BREEAM-excellent zullen de gemeenten en de bedrijven moeten voldoen aan bovenwettelijke duurzaamheidseisen. Die zullen ook terugkomen in de wijze waarop gebouwen worden gerealiseerd. Groene gevels en/of groene daken kunnen daarvan onderdeel zijn.

B - 4 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de mogelijke toename van het fietsverkeer op de wegen in de omgeving.

Reactie

De wegen in het plangebied worden nu veel gebruikt door fietsende scholieren en forenzen van en naar Almelo. Om te voorkomen dat de bestaande fietsverkeersroutes worden geblokkeerd worden deze gecontinueerd op XL Businesspark 2 in de vorm van vrijliggende fietspaden. Met de vrijliggende fietspaden wordt ook het gebruik van de fiets door toekomstige werknemers aantrekkelijker gemaakt.

Vrijliggende fietspaden zorgen voor een veilige afwikkeling van het fietsverkeer. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij fietsverkeer en ander verkeer, waaronder landbouwverkeer, gebruik maken van dezelfde wegen.

Een grote toename van fietsverkeer van en naar de omgeving wordt niet voorzien. Die vrees lijkt ongegrond.

C - 6 april 2024

Algemeen

De familie vraagt aandacht voor de effecten van XL Businesspark 2 op (dier-)soorten die foerageren in het gebied en verzoekt nader onderzoek hiernaar te doen.

Reactie

De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen. De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Nader onderzoek naar soorten die foerageren in het gebied in niet nodig. Het gebied is afdoende onderzocht en bij realisatie zal meer natuur worden teruggebracht dan nu aanwezig is in het plangebied.

D - 4 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de grondwaterstand in de omgeving.

Reactie

Voor de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 is een waterhuishoudingsplan opgesteld, waarin wordt vastgelegd aan welke eisen XL Businesspark 2 moet voldoen. Het betreft eisen ten aanzien van waterberging, waterpeil, afvoer van water naar de omgeving en waterkwaliteit. Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan is rekening gehouden met de omgeving en de mogelijke effecten op de omgeving. Uit het plan blijkt dat met de beschreven opzet het effect op de waterhuishouding van de omgeving minimaal is en feitelijk niet waarneembaar. Om dit in de toekomst te kunnen monitoren zijn de bestaande peilbuizen in en rond de planlocatie door de gemeente overgenomen van Rijkswaterstaat.

Het aanpassen van de plannen om de effecten op het grondwater in de omgeving te verkleinen is dan ook niet nodig.

E - 4 april 2024

Algemeen

De familie spreekt haar zorgen uit over de uitstraling van het licht vanaf XL Businesspark 2.

Reactie

Het probleem van de lichtvervuiling wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,

- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan, en op termijn, bij uitgifte van gronden, in een kavelpaspoort. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen.

Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder. Het aanpassen van het plan om lichthinder nog verder te voorkomen is niet nodig.

F - 6 april 2024

Algemeen

De familie vraagt om een beperking van het recreatief medegebruik van de groenzones.

Reactie

Bij recreatief medegebruik staat medegebruik door de omgeving en gebruik door werknemers van het bedrijventerrein voorop. Met de omvangrijke groenvoorzieningen willen we zorgen voor een aantrekkelijke werkomgeving en medewerkers de kans en gelegenheid geven om wanneer daar behoefte aan is een wandeling in de omgeving te maken. De wandelroutes op het terrein sluiten aan op de groenzone. Het verwachte gebruik beperkt zich tot wandelen en is dermate extensief en beperkt dat een negatief effect op de natuurwaarden uitgesloten is.

Het aanpassen van het omgevingsplan is niet nodig. De wandelroute, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, is nog indicatief. De exacte route zal op termijn in overleg met de omgeving worden bepaald.

G - 6 april 2024

Algemeen

De familie vreest voor de effecten van de realisatie op de omliggende natuurgebieden, zoals De Doorbraak, Dakhorst en Mokkelengoor en vraagt om nader onderzoek naar die effecten. Daarnaast pleit de familie voor het vergroten van afstand tussen de Doorbraak en het plangebied, voor het verkleinen van het plangebied en de gebouwen, en voor ingrepen aan de gebouwen om de uitstraling naar de omgeving te verminderen.

Reactie (zie ook D)

De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen. De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk worden behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs ‘bovenwettelijk’ compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontheffing, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Verkleinen van het plangebied of van de gebouwen is niet mogelijk. Daarmee zou de (financiële) haalbaarheid van het bedrijventerrein ernstig onder druk komen te staan. De uitstraling van de gebouwen wordt zo veel als mogelijk beperkt. Hiervoor zijn al randvoorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan. Deze randvoorwaarden zullen ook worden verwerkt in de kavelpaspoorten die bij de uitgifte van percelen zullen worden meegegeven aan de bedrijven.

4 Veiligheidsregio Twente – Brandweer Twente

4 - april 2024

Aandachtspunten nog onvoldoende in beeld

De Veiligheidsregio geeft aan dat de eerder aangedragen aandachtspunten nog onvoldoende zijn verwerkt. Het betreft de volgende punten:

1 Risicobronnen omgeving

Niet alle aandachtgebieden (waaronder de aardgastransportleiding) zijn in beeld gebracht in de NRD (figuur 3-6). Bij de uitwerking moeten alle aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten in beeld worden gebracht.

Reactie

In het Omgevingsplan zullen de aandachtsgebieden daar waar zinvol in beeld worden gebracht.

2 Opkomsttijd brandweer

De brandweer kan niet binnen de referentietijd ter plaatse zijn. Om de effecten hiervan te beperken zullen aanpassingen moeten worden gedaan aan de infrastructuur en zal moeten worden gekeken naar locaties waar gevaarlijke stoffen gelokaliseerd worden.

Reactie

De locatie wordt zonder belemmeringen toegankelijk voor de Veiligheidsregio via de nieuwe brug. Daarnaast wordt de planlocatie bereikbaar via de Hoeselderdijk, Breesegge, Zomerdijk (tweemaal; aan de zuidkant en de westkant). Voor deze 4 toegangen geldt dat deze worden afgesloten met een paal die met een transponder door de Veiligheidsregio kan worden bediend.
Al deze routes maken het (nog) niet mogelijk om binnen de referentietijd het gebied te bereiken. Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort. De calamiteitenafslag valt buiten de scope van het omgevingsplan en van de MER. De aanleg van de afslag volgt een eigen procedure.

3 Activiteiten gevaarlijke stoffen

Voor het bestrijden is een grote hoeveelheid bluswater nodig en een tweezijdige bereikbaarheid om bovenwinds te kunnen optreden.

Reactie

De locatie is vanuit veel verschillende richtingen bereikbaar (zie antwoord bij 2). De tweezijdige bereikbaarheid is daarmee geborgd. Voor XL Businesspark 2 is een waterhuishoudingsplan opgesteld. In dit plan wordt voorgesteld om een bluswaterleiding aan te leggen, waardoor onder druk water kan worden getransporteerd. In de vervolgfase zal in samenspraak met de brandweer de bluswatervoorziening verder worden uitgewerkt. De bluswatervoorzieningen moet in voldoende bluswater kunnen voorzien.

4 Bluswatervoorziening
De veiligheidsregio pleit voor een centrale bluswatervoorziening voor zowel de sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat aansluitmogelijkheden voor drinkwater voor bedrijven onzeker zijn.

Reactie (zie ook bij 3)
Uitgangspunt is de aanleg van een bluswaterleiding waardoor onder druk water kan worden aangeleverd. De bluswaterleiding wordt gekoppeld aan het Twentekanaal. De bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor hun sprinklerinstallatie. Dit wordt geen centrale voorziening.

5 N.V. Nederlandse Gasunie/ Omgevingsmanagement Noord

4 - april 2024
De Gasunie adviseert het volgende

1 Beplanting
De Gasunie accepteert geen diep wortelende beplanting binnen de belemmeringsgebieden zonder maatregelen. Het advies is om de voor Gasunie acceptabele beplantingslijst te hanteren.

Reactie
Hiermee zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.

2 Zakelijk recht.
De gasleidingen liggen (grotendeels) onder agrarische grond. De Gasunie geeft er de voorkeur aan om de gasleidingen binnen het plan in openbaar gebied (gronden gemeente) te positioneren. In het omgevingsplan moeten de regels uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen (nader af te stemmen met de afdeling Ruimtelijke Ordening Gasunie).

Reactie
De gasleidingen komen in de openbare ruimte (in een groenzone) te liggen. De regels uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen in het omgevingsplan.

3 Verharding
De voorkeur gaat uit naar het aanleggen van verharding parallel aan of naast de transportleidingen aan te leggen.

Reactie
De leidingen komen in een groenzone te liggen. Boven de leiding komt in principe geen verharding te liggen. Dat neemt niet weg dat wegen op enkele plekken de leidingen moet kruisen. Hiervoor zullen bij het uitvoeringstraject in overleg met Gasunie oplossingen worden gezocht.

4 Raakvlakken
De Gasunie constateert een aantal raakvlakken bij de aanleg van de brug, bij de aanleg van mogelijkheid van waterberging en bij de ophoging in het algemeen, en bij één van de transportleidingen (voorzien van schroefankers ter voorkoming van opdrijving). De Gasunie vraagt om op tijd betrokken te worden bij de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot deze raakvlakken.

Reactie
De start van de uitvoering(svoorbereiding) wordt voorzien in 2026. De Gasunie zal op tijd bij de zaken die voor de Gasunie van belang zijn worden betrokken.

6 Gemeente Wierden

10 - april 2024

Specifiek
De gemeente Wierden is van mening dat een nieuwe NRD opgesteld zou moeten op basis van definitieve programmeringsafspraken. Het alternatief is dat er bij het opstellen van MER rekening gehouden zal worden met de definitieve programmeringsafspraken.

Reactie
Het doel van de NRD is om inzicht te bieden in de bandbreedte van de varianten die in de MER zullen worden beoordeeld en om de Commissie mer in het proces te betrekken. De Commissie mer geeft feitelijk op basis van de NRD een vooradvies. Het vooradvies geeft sturing aan de inhoud van de MER. De MER wordt daarmee inhoudelijk beter en evenwichtiger.
De inzichten verwoord in de zienswijzen die worden ingebracht in reactie op de NRD zullen, daar waar relevant, worden meegenomen in de MER en in het omgevingsplan. Voor de programmeringsafspraken geldt dat de definitieve afspraken worden meegenomen in zowel de MER als het omgevingsplan. Omdat de inzichten vanuit de zienswijzen al worden meegenomen in de MER en in het omgevingsplan wordt de NRD niet meer aangepast. Er komt geen nieuwe NRD.

Verkeersontsluiting
De gemeente Wierden vraagt om meer inzicht te bieden in de verkeersstructuur en stelt met name vragen over het voorkomen van sluipverkeer en over de brug.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal met een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan het verkeer de route vervolgen naar de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan. Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er zal geen toename zijn van het verkeer in Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie, die bij de NRD als bijlage is toegevoegd, is bij de eerste opzet (fase1) voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer – er is immers in dat schema geen brug – van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen opgesteld voor het objectief vergelijken van de verschillende locaties, maar is geen realistisch optie.
Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat los van de verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2. Het is niet mogelijk om vanaf deze route op het bedrijventerrein te komen. Deze laatste route maakt het voor bewoners uit de omgeving makkelijker om voorzieningen in Almelo, zoals het ziekenhuis of het winkelcentrum te bereiken. De route zal worden ingericht als ‘auto-te-gast’-route.

Vrachtverkeer zal geen gebruik kunnen maken van de landbouwroutes over het XL Businesspark 2 door het aanbrengen van beweegbare palen in de routes.

Hulpdiensten kunnen het plangebied bereiken via de routes die ook door het landbouwverkeer gebruikt kunnen worden. Daarnaast zal de brug worden gebruikt als aanrijroute voor de brandweer vanuit Almelo. Vanuit de richting van Wierden wordt bovendien gewerkt aan plannen voor een calamitieitenonsluiting vanaf de A35. Deze is al ter beoordeling voorgelegd aan RWS en aan de Veiligheidsregio. De realisatie hiervan past binnen het vigerend bestemmingsplan en valt buiten de scope van de MER en het omgevingsplan. De Breesegge functioneert verder ook als calamiteitenroute.

<u>Landschappelijke inpassing</u>
De gemeente betreurt het dat ze nu pas in staat zijn om te reageren op de landschappelijke invulling.

Reactie
In 2021 zijn we in overleg met de omgeving begonnen om na te denken over de wijze waarop de landschappelijke inpassing vormgegeven moet worden. Daarvoor zijn individuele gesprekken gevoerd, is overlegd gepleegd met werkgroepen en belangenvertegenwoordigers en zijn mensen frequent uitgenodigd om tijdens informatieavonden hun mening naar voren te brengen. Voor deze gesprekken zijn medewerkers van de gemeente Wierden steeds uitgenodigd. Vertegenwoordigers van de gemeente zijn ook regelmatig bij de bijeenkomsten aanwezig geweest, maar hebben inhoudelijk geen inbreng gegeven. Het is onduidelijk waarom de gemeente aangeeft nu pas een reactie te kunnen geven. Dit was vanaf 2021 al mogelijk geweest. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
In de kadernota van augustus 2022 zijn de contouren van de landschappelijke inpassing al helder vastgelegd. De kadernota is ook met de gemeente Wierden gedeeld. In reactie op de kadernota zijn geen opmerkingen gemaakt.

De omwonenden, ook vanuit Wierden (Rectum, Ypelo) hebben wel zeer frequent gebruik gemaakt van de mogelijkheden om hun mening kenbaar te maken. De landschappelijke inpassing is naar aanleiding van hun opmerkingen ook aangepast, zodat we kunnen spreken van een goede inpassing, waarbij binnen de mogelijkheden van ontwikkeling van een bedrijventerrein zo veel mogelijk maatregelen zijn getroffen om hinder voor omwonenden te vermijden.

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 maximaal 2,5 meter hoog.
- Van deze afschermende groenzone is een gedetailleerd schetsontwerp gemaakt, zodat de omgeving goed kan zien wat de voorgenomen plannen zijn.
- 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 meter 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 overslag op XL Businesspark 1 wordt verminderd.

7 Bewoners omgeving lemenkampsweg

14 - april 2024

Relatie spuitzone en kruidenrijk grasland
Hoe wordt omgegaan met de spuitzone van 50 meter in relatie tot het kruidenrijk grasland?

Reactie
Binnen het plangebied zijn een aantal gebieden aangewezen waarbij het huidige gebruik kan worden omgezet naar kruidenrijk grasland. Dit beïnvloedt de spuitzone niet. De richtlijn voor spuitzones heeft vooral betrekking op gevoelige functies, zoals wonen. Een beheerregiem, zoals kruidenrijk grasland, valt hier niet onder.

Geur
De indieners hebben twijfel bij de verdere uitwerking van het aspect en de invloed die dit kan hebben op de ontwikkeling van hun bedrijf.

Reactie
De huidige rechten van de indieners zijn richtinggevend en zullen door de ontwikkeling van XL Businesspark 2 niet worden aangetast. Daar waar er maatregelen moeten worden getroffen betreft het maatregelen op het bedrijventerrein en geen maatregelen die door of bij de indieners getroffen moeten worden.

3 Water
De indieners hebben zorgen over effecten en de invloed van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het grondwater, op de waterkwantiteit en op de waterkwaliteit.

Reactie
Ten behoeve van de inrichting van het plangebied is een waterhuishoudingsplan opgesteld door Royal HaskoningDHV. In het waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op de mogelijkheden voor waterberging, op de peilhoogtes, op de wijze waarop het water wordt afgevoerd naar de omgeving en op de waterkwaliteit. Uitgangspunten die zijn vastgelegd zijn:

- In het plangebied moet het mogelijk zijn om een bui van 150 mm, die valt binnen een uur, te bergen zonder dat dit overlast geeft voor de omgeving.
- De waterpeilhoogtes in het plangebied sluiten zo veel als mogelijk aan op de omgeving, zodat deze elkaar zo weinig mogelijk beïnvloeden.
- De afvoer van water wordt maximaal 1,2 liter per hectare per seconde. De hoeveelheid is daarmee kleiner dan het wettelijk maximum van 1,6 liter per hectare per seconde.
- De kwaliteit van het water dat wordt afgevoerd wordt geborgd door het Waterschap. Zij zullen de kwaliteit monitoren. Als de kwaliteit van het oppervlaktewater niet voldoet zal hierop worden ingegrepen.

Daarmee is voldoende geborgd dat de effecten beperkt blijven en, in ieder geval, negatieve effecten zo veel als mogelijk worden vermeden.

8 Bewoners omgeving Schipdamsweg

10 - april 2024

Algemeen

De familie keert zich tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij vrezen:

Lichthinder

Zij vrezen lichthinder, zoals nu ook al wordt ervaren van XL Businesspark 1. Zij ondervinden nu lichthinder van de havenactiviteiten en van Elektramat.

Reactie

Het probleem van de mogelijke lichtvervuiling wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan, en op termijn bij uitgifte van gronden in een kavelpaspoort. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus bij XL Businesspark 2 in de toekomst niet te verwachten.

Verkeersoverlast

Ze verwachten extra drukte op de wegen in de omgeving

Reactie

Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het

ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en de kern van Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Flora en fauna
Zij verwachten een sterke ernstige aantasting van de flora en fauna in het plangebied en de omgeving.

Reactie
De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 in ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht.
De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk worden behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora of fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Locatie Wendelgoor
De familie vraagt om ook andere locaties dan XL Businesspark 2 in ogenschouw te nemen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken. Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat de huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij advisering ook niet om andere locaties te onderzoeken.

De familie verzoekt om de aspecten verkeersoverlast, lichtvervuiling, aantasting voor mens en natuur en het algemene woongenot goed te onderzoek. Deze zijn in de verschillende fases van planvorming al uitgebreid aan de orde geweest en zullen uitgebreid aan bod komen in het omgevingsplan en de MER. Er is geen reden om hier nieuw onderzoek naar te laten verrichten.

9 Bewoners omgeving Entersestraat

10 - april 2024

De bewoners zijn tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Zij voeren hiervoor het volgende aan:

Locatie
De huidige locatie is niet de beste locatie. De locatie bij het bedrijvenpark Twente bij Aadorp lijkt een betere locatie. Zij verzoeken om ook andere locaties te onderzoeken.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

Verkeersoverlast
Zij vrezen extra verkeersoverlast in de omgeving

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.

In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Uitzicht
Het uitzicht vanuit op de groene omgeving zal geschaad worden.

Reactie
Randvoorwaarde voor de realisatie van XL Businesspark 2 is een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een zone van minimaal 40 meter gereserveerd. Voor deze zone is, in overleg met de omgeving, een inrichtingsplan opgesteld om het bedrijventerrein zo optimaal als mogelijk is in te passen. Daarnaast worden er eisen gesteld aan indeling van de bedrijfskavel en aan de gebouwen, zodat de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd. De randvoorwaarden worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en in kavelpaspoorten. Hierin worden ook de uitstraling van de gevel en het kleurgebruik gereguleerd.
Aan de randen van het bedrijventerrein worden een maximumhoogte van 15 meter voor de gebouwen gehanteerd. De maximumhoogte langs de rand blijft dus beperkt.

Verkeersoverlast en gederfd woongenot
Zij zijn van mening dat uitgebreid moet worden onderzocht wat de consequenties zijn van een XL Businesspark 2 met betrekking tot verkeersoverlast, gederfd woongenot en willen dat dit wordt meegewogen in de beslissing.

Reactie
Het goed onderzoeken van de consequenties van de realisatie is de kern van het opstellen van het omgevingsplan en de MER met bijbehorende onderliggende onderzoeken. Met het omgevingsplan en de MER wordt aangetoond dat het plan haalbaar is en dat voldaan wordt aan alle wettelijke normen.

10 Bewoners omgeving Entersestraat

16 - april 2024

Algemeen
Zij verzoeken het college of de raad om verder te kijken dan de economische waarde van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij vinden de realisatie van een groot bedrijventerrein niet wenselijk en geven daarvoor de volgende redenen:

Te grote impact
De ontwikkeling heeft een (te) grote impact op het natuurlijk gebied.

Reactie
De planlocatie is uitgebreid ecologisch onderzocht. Het gevolg van het uitgebreide ecologische studies is dat de gemeente zeer goed in beeld heeft wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is ook wettelijk verplicht.

Inmiddels is aangetoond dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit zal worden vastgelegd in een activiteitenplan. Hiervoor is inmiddels een concept gereed. Dit plan is het toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag.
De uitvoering van de acties beschreven in het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase. Om de kwaliteit te bewaken zal gedurende het proces begeleiding door ecologen nodig zijn. Een deel van de maatregelen beschreven in het activiteitenplan zal ook worden opgelegd aan de bedrijven. De bedrijven zullen ook nadrukkelijk moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen.

Arbeidsplaatsen
Zij vragen zich af wie de arbeidsplaatsen die worden gecreëerd moeten invullen.

Reactie
XL Businesspark 2 wordt een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige, innovatieve Twentse bedrijven met een ruimtevraag van minimaal 3 hectare. Voor XL Businesspark 2 wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en een beperkte hoeveelheid regionaal ondersteunende logistiek. Met XL Businesspark 2 wordt ingezet op het verbeteren van de sociaaleconomische structuur van Twente. De ambitie bij het verbeteren van de sociaaleconomische structuur is om de kengetallen voor het gemiddelde opleidingsniveau en de kwaliteit van de woningbouw te verbeteren en meer aan te laten sluiten op het landelijk gemiddelde.

Met de arbeidsplaatsen die worden gerealiseerd wordt aangesloten op de woningbouwopgaven van de regio die is vastgelegd in de RSIA (Regionale Stedelijke Investeringsagenda). In totaal wordt in de RSIA geanticipeerd op 69.000 extra woningen in de regio Twente.
Op XL Businesspark 2 betreft het hoogwaardige arbeidsplaatsen voor bewoners van hoogwaardige woningen. De bouw van woningen en de realisatie van arbeidsplaatsen lopen zo gelijk op. Met het gekozen profiel draagt XL Businesspark 2 hier sterk aan bij.

XL Businesspark 2 zorgt voor behoud van bestaande arbeidsplaatsen, voor verbetering van de sociaaleconomische structuur en voor nieuwe arbeidsplaatsen in samenhang met de bevolkingsgroei van Twente.

Geen groei van de industrie
Zij willen niet meer industrie rondom Bornerbroek en vrezen extra verkeer.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk ingezet.

In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Huidige locatie?
Zij twijfelen aan de keuze voor de huidige locatie.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

11 Bewoners omgeving Keursweg

16 - april 2024

Bereikbaarheid gronden.
De familie woont in de omgeving van de Keursweg in Bornerbroek en heeft gronden ten westen en ten noorden van het plangebied liggen. De vraag is hoe wordt geborgd dat de gronden zonder om te rijden kunnen worden bereikt.

Reactie
Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er voorzieningen getroffen. Het wordt mogelijk om via Zomerdijk een doorsteek te maken. Er wordt daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer, inclusief landbouwverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2. Het is niet mogelijk om vanaf deze route op het bedrijventerrein te komen. Deze laatste route maakt het ook voor bewoners uit de omgeving makkelijker om

voorzieningen in Almelo, zoals het ziekenhuis of het winkelcentrum te bereiken. De route zal worden ingericht als 'auto-te-gast'-route.
Alle routes van en naar XL Businesspark 2, met uitzondering van de brug, worden voorzien van beweegbare palen, die met een transponder te bedienen zijn.

Spuitzone
De familie geeft aan dat de richtafstand van de spuitzone van 50 meter hen in hun bedrijfsvoering hindert of kan gaan hinderen.

Reactie
De spuitzone geldt primair voor de afstand tot kwetsbare objecten en geldt ook nu. Vooral een woning wordt als kwetsbaar object gezien. Op het bedrijventerrein wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. De woonfunctie wordt op een aantal plekken opgeheven. Het is dus onwaarschijnlijk dat de familie hierdoor in de bedrijfsvoering wordt gehinderd.

12 Bewoonster omgeving Entersestraat

16 - april 2024

Overlast door verkeer
Zij vreest de negatieve effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het verkeer in de omgeving met de bijbehorende geluidsoverlast en de uitstoot van uitlaatgassen.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Alternatieve locatie
Zij stelt voor ook de locatie bij Aadorp te onderzoeken, zodat beide locaties goed vergeleken kunnen worden.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

NRD wijzigen
Zij verzoekt de NRD gewijzigd vast te stellen

Reactie
Het wijzigen van de NRD is niet aan de orde. Eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden meegenomen bij het opstellen van de MER en het omgevingsplan.
Voorliggende zienswijze biedt overigens geen reden om de MER of het omgevingsplan ten opzichte van de NRD te wijzigen.

13 Landschap Overijssel

16 - april 2024

Compensatie
Het landschap pleit voor een goede compensatie van het verlies aan natuur- en landschapswaarden en pleit voor natuurinclusief bouwen.

Reactie
De planlocatie is zorgvuldig landschappelijk ingepast om het verlies aan landschapswaarden te minimalisering. Rondom XL Businesspark 2 ligt een landschapszone van minimaal 40 meter breed. Aan de zijde van De Doorbraak is deze zelfs aanzienlijk breder. De planlocatie is daarnaast uitgebreid ecologisch onderzocht. Het gevolg van de uitgebreide ecologische studies is dat de gemeente zeer goed in beeld heeft wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is ook wettelijk verplicht. Inmiddels is aangetoond dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is vastgelegd in een activiteitenplan. Dit plan is

het toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag.
De uitvoering van de acties beschreven in het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase. Om de kwaliteit te bewaken zal gedurende het proces begeleiding door ecologen nodig zijn. Een deel van de maatregelen beschreven in het activiteitenplan zal ook worden opgelegd aan de bedrijven. De bedrijven zullen ook nadrukkelijk moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen.

Bij XL Businesspark 2 hanteert de gemeente Almelo de BREEAM-methodologie om het niveau van het gebied en van de gebouwen op het gebied van beheer, energie, gezondheid (en welzijn), transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen. Met de methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. Bij XL Businesspark 2 streven we naar het niveau 'Excellent'. Dit is het op één na hoogste niveau.
BREEAM-excellent betekent dat XL Businesspark 2 op het gebied van duurzaamheid en ecologie aan bovenwettelijke eisen zal moeten voldoen.

<u>Nut en noodzaak</u>
Het landschap twijfelt aan het nut en de noodzaak van XL Businesspark 2 en vraagt zich af waarom er niet meer alternatieve locaties tegen elkaar zijn afgewogen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 past binnen de vraag-aanbod verhouding van de gemeente Almelo en de regio Twente. Met de rapporten van de STEC Groep (januari 2023) en van BCI (Buck Consultants International; juni 2024) is dit afdoende aangetoond. De vraag naar kavels voor logistieke bedrijven overschrijdt op basis van de autonome vraag al ruim het aanbod. Voor grootschalige (technologie gedreven) maakindustrie geldt dit ook als we de additionele vraag betrekken in het totaal.
De 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel onderschrijven op basis van de genoemde studies dit standpunt en dit is ook vastgelegd in de gezamenlijke programmeringsafspraken.

Er is kortom sprake van een zorgvuldige afweging van de gekozen locatie, en van een zorgvuldige afstemming met de regionale partners en de provincie van de plannen.

Fundament POVI
In de beleidskaders ontbreekt het Fundament voor de nieuwe Omgevingsvisie. Het landschap wijst erop dat kaders omtrent water en bodem worden meegenomen in de planuitwerking van XL Businesspark 2

Reactie
Deze kaders worden meegenomen bij de nadere uitwerking.

Effecten op de omgeving
Het landschap pleit om voor de natuurtoets breder te kijken dan het plangebied en ook de effecten op de omgeving (zoals De Doorbraak) mee te nemen en om aandacht te besteden aan rust, stilte en donkerte.

Reactie
Het uitgangspunt om te willen voldoen aan het niveau BREEAM-excellent en daarmee aan bovenwettelijke eisen impliceert al dat we breder kijken dan het plangebied.
Het probleem van de mogelijke rust, stilte en donkerte wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving
- Er lopen geen wegen aan de rand van het plangebied, met uitzondering van de entree van het plangebied aan de noordzijde. Dit deel van de weg heeft echter een beperkte uitstraling op de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en in het beeldkwaliteitsplan. Deze documenten zijn ook onderdeel van de bijlagen van het omgevingsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het beperken van de invloed op de omgeving. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus hier in de toekomst niet te verwachten.

Legenda en elementen buiten het plangebied
Bij het schetsontwerp ontbreekt de legenda. Op de kaart ontbreken de compenserende landschapselementen (buiten het plangebied) die eerder wel op de kaart stonden.

Reactie
Aan de nieuwe kaarten zijn de legenda's toegevoegd. De compenserende landschapselementen (buiten het plangebied) staat niet op de kaart. Het betreft elementen op gronden die niet direct tot het plangebied behoren. Op de kaart zijn alleen de ingrepen opgenomen die binnen het plangebied vallen.

Legenda en interne infrastructuur
Bij het schetsplan ontbreekt de legenda. Het landschap verzoekt om, naast de externe infrastructuur, ook aandacht te besteden aan de interne infrastructuur.

Reactie
De legenda's zijn inmiddels toegevoegd aan de diverse plankaarten, zoals deze worden opgenomen in het omgevingsplan en de MER. Aan de interne infrastructuur wordt in het stedenbouwkundig schetsplan (juli 2024) en in het beeldkwaliteitsplan (juli 2024) ruim aandacht besteed. Het standaardprofiel van de hoofdinfrastructuur heeft een breedte van 50 meter waarin veel ruimte is gereserveerd voor groen en waterberging.

Varianten
Geadviseerd wordt om expliciet te benoemen welke varianten er worden afgewogen.

Reactie
Dit is een onderwerp dat in de MER verder wordt toegelicht.

Fasering
Het landschap adviseert om nader in te gaan op de mogelijke faseringsoptie van de groenblauwe strook.

Reactie
Van belang is dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit een activiteitenplan moet worden opgesteld. Het activiteitenplan is het toetsingskader van de provincie voor het verlenen van de vergunning. Voorafgaand aan de realisatie van een deel van het bedrijventerrein zal mitigatie en compensatie van natuurwaarden moeten zijn gerealiseerd. Een gedeeltelijke groenaanleg zal dus altijd aan de realisatie van (delen van) XL Businesspark voorafgaan.
Het grondgebied is in handen van veel verschillende eigenaren. De gemeente heeft nu nog geen gronden in bezit. De fasering van de realisatie (en daarmee de aanleg van het groen) is daarmee sterk afhankelijk van de mogelijkheden grond te verwerven. Een exacte fasering is daarom ook nog niet vast te leggen.

Verbreding bufferzone
Het landschap pleit voor een verbreding van het buffer XL Businesspark 2 en De Doorbraak naar 100 meter en doet een aantal suggesties voor het optimaliseren van landschapszone aan de zijde van De Doorbraak.

Reactie
De landschapszone is nu minimaal 40 meter en op een aantal plekken langs De Doorbraak (veel) breder. Een verruiming naar 100 meter is niet mogelijk. Dit gaat te veel ten koste van uitgeefbaar terrein en daarmee van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Over de inrichting van de zone grenzend aan De Doorbraak is diverse malen overleg geweest met vertegenwoordigers van Landschap Overijssel. De suggesties voor inrichting van de zone zijn zo veel als mogelijk gehonoreerd.

Verstoring
Het landschap adviseert om expliciet aandacht te besteden aan het aspect verstoring door licht en geluid, en aandacht te besteden aan waarden zoals rust, stilte en donkerte. Ook wordt verzocht aandacht te besteden aan de ecologische barrière-werking.

Reactie
Zie voor licht en geluid de eerdere beantwoording. Het plangebied zal bovendien groen dooraderd worden. Daarmee wordt de barrière-werking geminimaliseerd.

Kwantitatieve beoordeling
Ten aanzien van aspect landschap wordt bepleit om naast een kwalitatieve beoordeling ook een kwantitatieve beoordeling door te voeren, omdat de fijnmazigheid van het groenblauwe netwerk aantoonbaar afneemt. Dit kan kwantitatief door bijvoorbeeld het % natuurgroen per kilometervak als uitgangspunt te nemen.

Reactie
XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare bruto. Hiervan wordt netto 75 hectare uitgegeven. Er resteert dus 57 hectare openbare ruimte waarvan het grootste deel opgaat aan groen. Daarnaast zal ook het netto uitgeefbaar gebied groen dooraderd worden, omdat de bedrijven groene afscherming op de kavelgrens moeten zetten en daarnaast natuur-inclusief moeten bouwen. De conclusie is dan ook dat de hoeveelheid groen op XL Businesspark 2 ver boven het gemiddelde zit en een nadere kwantitatieve analyse niet nodig is.

14 Bewoners omgeving Kanaalweg

15 - april 2024

Stikstofdepositie
De familie geeft aan dat zijn graag op de onderliggende berekeningen willen zien bij de wijze waarop intern wordt gesaldeerd en willen inzicht in de weerslag die de ontwikkeling van XL Businesspark 2 heeft op de Natura 2000-gebieden. Ze rekenen op deugdelijke en verifieerbare onderbouwing

Reactie
Het berekenen van de stikstofdepositie en de effecten op Natura 2000-gebieden is wettelijk verplicht onderdeel van de procedure bij het opstellen van een omgevingsplan. Er moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling en dat er geen negatieve effecten optreden op de Natura 2000-gebieden. De betreffende rapporten zijn onderdeel van het omgevingsplan. Bij de terinzagelegging van het omgevingsplan zullen ook de gegevens ten aanzien van de stikstofdepositie en de effecten van de realisatie van XL Businesspark 2 op de Natuur 2000-gebieden bekend worden gemaakt.
Voor de beoordeling is de provincie het bevoegd gezag. Bij de provincie zal een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit moeten verlenen. Deze vergunning is randvoorwaardelijk voor de realisatie van XL Businesspark 2. De provincie borgt daarmee de kwaliteit van de onderzoeken.

Rampen voorkomen
De familie vraagt hoe de gemeente rampen wil voorkomen

Reactie
Het borgen van de externe veiligheid is een belangrijk onderdeel van de vooronderzoeken bij het opstellen van een omgevingsplan. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 moet aan strenge wettelijke normen voldoen, waarmee onveiligheid voor mensen op het bedrijventerrein en in de omgeving wordt voorkomen. Daarnaast is voor XL Businesspark 2 een profiel gekozen waarbij wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. De kans dat deze bedrijvigheid leidt tot een ramp is gering. Tot slot is er intensief overleg met de Veiligheidsregio om ervoor zorg te dragen dat de locatie voor de hulpdiensten goed bereikbaar is.

15 Omgevingsdienst Twente

30 - april 2024

De omgevingsdienst heeft de NRD op de volgende aspecten beoordeeld.

1 Alternatieven
Er wordt onvoldoende verduidelijkt waarom juist de huidige locatie is gekozen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

Participatie
In de NRD wordt niet ingegaan op de participatie.

Reactie
De huidige plannen die worden vastgelegd in het omgevingsplan en in de MER hebben al een uitgebreid participatietraject doorlopen. Daarnaast is het opstellen van een participatieplan voor het vervolgtraject verplicht. Het college heeft het participatieplan op 27 augustus 2024 vastgesteld. In het participatieplan wordt vastgelegd hoe de omgeving en de stakeholders de komende tijd bij het proces worden betrokken. Dit participatieplan is de leidraad voor de wijze waarop in de vervolgprocedure zal worden gecommuniceerd. De inhoud van het participatieplan komt als aparte paragraaf in het omgevingsplan terug.

Geur algemeen
De NRD vermeldt niet of de gemeente Almelo het begrip ‘geurgevoelig gebouw’ gaat uitbreiden.

Reactie
Het aspect geur komt als apart onderwerp terug in de MER en het omgevingsplan. Daarbij is niet de inzet om het begrip ‘geurgevoelig gebouw’ uit te breiden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein lijkt die ook niet voor de hand te liggen.

Geurcontour
De aanwezigheid van geurcontouren in en rond het plangebied moet nader onderzocht worden.

Reactie
Het is de omgevingsdienst die de geurcontouren voor deze plannen in beeld heeft gebracht. De onderzoeksresultaten komen terug in het omgevingsplan en in de MER.

Leefomgevingskwaliteit/ bodemkwaliteit/stof/ecologie
De omgevingsdienst geeft aan dat de aspecten leefomgevingskwaliteit, bodemkwaliteit, stof en ecologie nader onderzocht en gemotiveerd moeten worden.

Reactie
Deze aspecten zijn vaste onderwerpen in de MER en/of het omgevingsplan en komen daarin ook terug.

16 Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

16 - april 2024

Onderzoeken alternatieven
Het bestuur geeft aan dat de te onderzoeken alternatieven (Zware industrie, Logistiek en innovatie en onderzoek) niet overeenkomen met het planvoornemen (75% technologie gedreven maakindustrie, 25% regionaal ondersteunende logistiek). Zij stellen voor deze varianten niet te onderzoeken en de reikwijdte van de MER in lijn te brengen met het planvoornemen.

Reactie
Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programma afspraken met de regio en de provincie. Van dit planvoornemen zullen we dus in het omgevingsplan niet afwijken. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. Een alternatievenstudie in de MER heeft dus niet direct effect op het planvoornemen dat wordt vastgelegd in het omgevingsplan. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

Verkeersbelasting op de omliggende wegen
Het bestuur vreest extra verkeersoverlast in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal met een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2. De veiligheid op de wegen in de omgeving is dan ook niet in het geding.

In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle

verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk ingezet.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Lichthinder
Het bestuur vraagt aandacht voor het aspect lichthinder binnen het kader van de leefomgevingskwaliteit

Reactie
Het probleem van de mogelijke rust, stilte en lichthinder wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving
- Er lopen geen wegen aan de rand van het plangebied, met uitzondering van de entree van het plangebied aan de noordzijde. Dit deel van de weg heeft echter een beperkte uitstraling op de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en in het beeldkwaliteitsplan. Deze documenten zijn ook onderdeel van de bijlagen van het omgevingsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het beperken van de invloed op de omgeving. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus hier in de toekomst niet te verwachten

17 Port of Twente

5 - april 2024

Algemeen
Port of Twente wijst de ontsluiting via XL Businesspark 1 (via de brug) af. Port of Twente ziet bij deze variant een te hoge belasting van de huidige interne infrastructuur. Port of Twente pleit voor het onderzoeken van twee alternatieven voor de ontsluiting van XL Businesspark 2. Het betreft een directe ontsluiting op de A35 of een ontsluiting op de kruising A35/N36 via een parallelweg langs de A35. Dit onderzoek is toegezegd.

Reactie
Het gevraagde onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Goudappel uit Deventer. Voor de optie van de aanleg van een brug is indertijd gekozen omdat dit de mogelijkheid biedt om een verbinding aan te leggen die van XL Businesspark 1 en 2 op termijn conceptueel een eenheid maakt, kostentechnisch gunstig is en geen direct raakvlak heeft met de A35 of leidt tot de aanleg van een weg op gronden van de gemeente Wierden. Een aanpassing van een rijksweg is een proces van jaren en de doorlooptijd van dat proces past niet bij de urgentie van de gewenste aanleg van XL Businesspark 2. Een aanleg van een parallelweg langs de A35 naar de kruising van de A36 ontbeert draagvlak en leidt bovendien tot overbelasting van deze nu al overbelaste

kruising. Het wordt niet ontkend dat de interne infrastructuur van XL Businesspark 1 door het verkeer van XL Businesspark 2 op termijn extra wordt belast, maar op basis van de huidige maatvoering van de interne infrastructuur hoeft dit geen problemen op te leveren. Daar waar aanpassingen nodig zijn zullen deze ook worden uitgevoerd. Het rapport zal worden gedeeld en besproken met Port of Twente.

18 Provincie Overijssel

16 - april 2024

De provincie geeft de volgende adviezen:

Gebiedskenmerken/ Maten en Flierenlandschap
De provincie adviseert nader te motiveren met een analyse waaruit blijkt dat er inderdaad sprake is van een ander landschapstype dan op basis van de gebiedskenmerkencatalogus is aangegeven.

Reactie
De nadere motivatie wordt opgenomen in het omgevingsplan.

Natuur
De natuur moet nader worden onderzocht

Reactie
Alle natuuraspecten zijn onderzocht en deze worden opgenomen in de MER en het omgevingsplan. Ten behoeve van het aanvragen van Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is een activiteitenplan opgesteld, waarover inmiddels overleg is gevoerd met de provincie. Het activiteitenplan wordt ook als bijlage opgenomen in het omgevingsplan.

Verstedelijking & Mobiliteit
Programmeringsafspraken
De provincie wijst erop dat voor het XL Businesspark 2 in de regio afspraken worden gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Ten aanzien van de programmering moet er consensus worden bereikt over de omvang, de profilering en over de kwaliteitsambities. Als over deze aspecten consensus is bereikt wordt krijgt XL Businesspark 2 een ‘groen vinkje’ in de programmeringsafspraken.

Reactie
Inmiddels is op al deze aspecten consensus bereikt en is het ‘vinkje op groen gezet’. De regio Twente en de provincie geven daarmee groen licht voor de verdere ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Mobiliteit

- De provincie adviseert om naast bereikbaarheid langzaamverkeer en OV ook deelmobiliteit mee te nemen, en dit ook te kwantificeren in verschillende mogelijke alternatieven/ varianten. En om niet alleen de afstand tot de halte te bezien maar de hele reis, en dus ook om frequentie en dienstregelingen van het OV.
- en adviseert om parkeren (en zeker van vrachtwagens) te kwantificeren voor mogelijke alternatieven/ varianten (samen met bedrijven zijn hier mogelijkheden tot zuinig ruimtelgebruik en faciliteiten voor de chauffeurs.

Reactie
Voor de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 is een mobiliteitsplan opgesteld waarin aandacht is besteed aan de genoemde aspecten (deelmobiliteit, parkeren en parkeren voor vrachtwagens). Het mobiliteitsplan wordt benut als input voor het omgevingsplan en voor de MER.

19 Bewoners omgeving Zomerdijk

15 - april 2024

Belemmerd in de bedrijfsvoering en voortbestaan bedrijf
De familie ziet zich belemmerd in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering en stelt de gemeente aansprakelijk voor (mogelijke) investeringen die niet meer kunnen worden terugverdiend.

Reactie
Op het plangebied is de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. Dit betekent dat eenieder die gronden wil verkopen deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De Wvg staat in principe investeringen niet in de weg. Activiteiten die passen binnen het bestaande planologische regiem zullen moeten worden vergund. De Wvg staat het verlenen van vergunningen voor investeringen dus niet in de weg.
Na het aflopen van de Wvg zal het omgevingsplan de werking van de Wvg overnemen.
Voor de realisatie van XL Bedrijventerrein 2 is het noodzakelijk dat gronden en bezittingen door de gemeente worden aangekocht. De geldt ook voor de eigendommen van de familie binnen het plangebied. Het huidige bedrijf zal niet op huidige locatie kunnen worden gecontinueerd.

Vanaf het moment dat het omgevingsplan wordt vastgesteld zal kunnen worden gestart met actieve grondverwerving. De familie zal hier op termijn ook voor worden benaderd. Op dat moment zal ook de waarde van het bezit worden bepaald en zal worden beoordeeld in hoeverre kosten van investeringen worden meegenomen in prijs voor de bezittingen.

Andere locatie
De familie wijst erop dat in de NRD een andere locatie (Wendelgoor) beter uit de verf komt en vraagt waarom toch voor de huidige locatie is gekozen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

Gebruik Hoeselderbrug voor het bereiken van gronden elders.
De familie vreest dat de aanleg van XL Businesspark 2 leidt tot een beperking van de gronden aan de andere kant van het Twentekanaal door de belemmering van de overgang over de Hoeselderbrug.

Reactie
De Hoeselderbrug zal pas buiten gebruik worden gesteld als de nieuwe brug is gerealiseerd. Tot die tijd zal worden geborgd dat huidige brug voor eenieder die er nu gebruik van kan maken beschikbaar blijft.

20 Stichting Dorpsbelangen Bornerboek

15 - april 2024

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) brengt in totaal 5 punten naar voren. Dit betreft:

1 Commentaar op de NRD XL Businesspark 2
SDB is van mening dat in de MER een vergelijking moet worden gemaakt tussen de (in de locatiestudie) vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, XL 2 West Bornerbroek en Wendelgoor-Oost.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

2 Nut en noodzaak XL Businesspark 2
SDB vindt de noodzaak om een XL Businesspark 2 te ontwikkelen niet onderbouwd, aangezien de haalbaarheid van het gestelde uitgifteprofiel niet te onderbouwen is met de cijfers uit de STEC rapporten.

Reactie
Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024).

De regio heeft als gemeenschappelijke ambitie om een groene technologische topregio te worden. Twente is van oudsher een regio met een krachtige maakindustrie met daarbinnen verschillende specialisaties. Er is in Twente een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het regionale bedrijfsleven.

Voor XL Businesspark 2 wordt uitgegaan van een ruimteverdeling over twee hoofddoelgroepen. Het betreft technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. Voor de technologie gedreven maakindustrie gaat het om 75% van de ruimte (ongeveer 56 hectare) en 25% (ongeveer 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. Deze hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. De term logistiek is scherper gedefinieerd met meer focus op typen logistieke vestigingen met aantoonbare meerwaarde in en voor Twente.

Voor beide doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf (zie rapport Stec Groep januari 2023). Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat er in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt voor Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet te vangen is in de prognose van de autonome groei. Additioneel aan de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven zijn in Twente die optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkeling en de opkomst van nieuwe waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Verwacht wordt dat deze ruimtevraag ongeveer 10 tot 15 hectare bedraagt.
Daarnaast is aannemelijk dat voor de regio Twente in de periode tot 2040 tenminste 3 bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgent huisvestigingsvraagstuk die willen verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie.
Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

Autonome grootschalige ruimtevraag (Stec Groep)	16 - 31 hectare
Additionale grootschalige ruimte vraag	
- Extra ruimtevraag door explosieve groei	10 - 15 hectare
- Actieve verplaatsing van maakbedrijven	5 - 10 hectare
Aantrekken van passende bedrijven van buiten de regio	15 - 20 hectare
Totaal	46 - 76 hectare

Als annotatie bij de regionale ambitie kan worden aangetekend dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een langjarige en integrale aanpak met een intensieve betrokkenheid van alle stakeholders in de regio vergt met daarbij een goed 'deurbeleid'. De aanpak en het deurbeleid worden in de programmeringsafspraken geborgd. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een regionale verantwoordelijkheid.

3 Locatieonderbouwing
SDB betwist de locatieonderbouwing en geeft aan dat de huidige locatie vooral vanuit markttechnisch oogpunt als beste uit de bus komt op basis van het onderzoek van de Stec Groep uit 2020. SDB verwacht dat de gemeente de locatie Wendelgoor kiest als te ontwikkelen locatie en de NRD zodanig aanpast dat een vergelijk wordt gemaakt tussen de vier best beoordeelde locaties.

Reactie
Zie voor beantwoording de beantwoording bij 1 en 2.

Het wijzigen van de NRD is niet aan de orde. Eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden meegenomen bij het opstellen van de MER en het omgevingsplan.
Voorliggende zienswijze biedt overigens geen reden om de MER of het omgevingsplan ten opzichte van de NRD te wijzigen.

4 Alternatieven, varianten en scenario's
SDB is van mening dat de alternatieven niet conform coalitieakkoord zijn en niet conform de te overschrijden 25% logistiek. Ook zijn de alternatieven niet in lijn met het planvoornemen. Het onderzoeken van de voorgestelde alternatieven Zware industrie & 100% logistiek zouden niet onderzocht moeten worden in de MER. Een duidelijke onderbouwing voor een dergelijk onderzoek ontbreekt.

Reactie
Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programma afspraken met de regio en de provincie. Van dit planvoornemen zullen we dus in het omgevingsplan niet afwijken. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. Een alternatievenstudie in de MER heeft dus niet direct effect op de het planvoornemen dat worden vastgelegd in het omgevingsplan. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van de bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

5 Landschappelijke inpassing
SDB pleit voor een vroegtijdige landschappelijke inpassing om overlast voor omwonenden te minimaliseren, het bedrijventerrein te camoufleren en recreatie in en rondom het gebied mogelijk het houden.

Reactie
Over de landschappelijke inpassing is een voortgaande dialoog gaande met de SDB, het ambtelijk projectteam en de verantwoordelijke bestuurders. Op onderdelen is het volgende te melden

Grondwal/licht- en geluidshinder
Voor licht- en geluidhinder zal moeten worden voldaan aan de wettelijke normen. Daarnaast is er in overleg met de omgeving een breed pakket aan extra maatregelen getroffen. Dit zijn:

- Rondom het terrein komt een groenzone van minimaal 40 meter. Deze invulling van deze zone draagt sterk bij aan het reduceren van licht- en geluidhinder.
- De gebouwen op XL Businesspark 2 staan met de achterkanten naar de omgeving. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loading docks te beperken tot de zijkanten van de gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De grondwal van 2,5 meter in de groenzone voorkomt dat licht van de begane grond of van autoverkeer uitstraalt naar de omgeving.
- De wegenstructuur ligt aan de binnenkant van het plan met uitzondering van een deel van de toegangsweg aan de noordzijde. Deze opzet minimaliseert de uitstraling van geluid naar de omgeving.
- De gebouwen wordt gedempt van kleur, zodat reflectie van de zon wordt voorkomen.

Deze randvoorwaarden worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, dat een onderdeel vormt van het omgevingsplan en wordt vertaald in een kavelpaspoort dat onderdeel wordt van de anterieure overeenkomsten die met toekomstige bedrijven gesloten zullen worden.

Fasering
Over de aanleg van de groene zone voorafgaand aan de inrichting van het bedrijventerrein kunnen nog geen toezeggingen worden gedaan. Het plangebied en daarmee ook de groene zone is in handen veel verschillende eigenaren. Er zijn voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 nog geen grond aangekocht. De manier waarop het plangebied kan worden ontwikkeld is sterk afhankelijk van de wijze (en de volgorde) waarin de gronden kunnen worden verworven.
Feit is wel dat de ontwikkeling van een deel of delen van het plangebied altijd gepaard moeten gaan met maatregelen voor natuurcompensatie. Natuurcompensatie gaat aan de realisatie van (een deel van het) bedrijventerrein vooraf. Dat betekent dat voordat een deel van het feitelijke bedrijventerrein wordt aangelegd de natuurcompensatie al gerealiseerd moet zijn. Een groot deel van de natuurcompensatie zal in de groene zone moeten worden opgevangen. Aan de aanleg van een deel van het bedrijventerrein gaat dus altijd aanleg van groen vooraf.

Schetsontwerp
Op verzoek van de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek is een inrichtingsschets gemaakt voor de Groene Zone. In deze inrichtingsschets zijn de eisen van de blijvers (Werkgroep Blijvers en andere omwonenden), het Landschap Overijssel, het waterschap verwerkt, samen met de eisen voortkomende uit natuurcompensatie en -mitigatie. De inrichtingsschets heeft de status van schetsontwerp en kan in nader overleg worden aangepast.

21 Waterschap Vechtstromen

13 - april 2024

<u>Algemeen</u>
Het waterschap heeft een aantal opmerkingen zijn:
- Zijn er inundaties in het plangebied en wat is de invloed van eventuele kwel van zijtak Twentekanaal op het plangebied?
- Zijn er grondwateronttrekkingen in het plangebied?

- Wat zijn de gevolgen voor de directe omgeving ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit/ waterkwaliteit) bij het realiseren van dit plan?
- Een aandachtspunt ten aanzien van wateroverlast (indien van toepassing) vormen de aanleg van laaddocks en kelders van bedrijven van XL Businesspark 2.
- Een aandachtspunt tijdens de realisatie is het effect van (bron-)bemaling voor de directe omgeving.
- Het waterschap verzoekt op basis van Wabos welke locaties het meest geschikt zijn om de gewenste waterberging (150 mm) te realiseren (bovengronds/ ondergronds) en om te beoordelen of het plan voldoende klimaatadaptief is. Het verzoek is ook om de klimaatadaptatie (in deze compenserende waterberging) te concretiseren.

Reactie
In overleg met het Waterschap Vechtstromen is een waterhuishoudingsplan waarin de bovenstaande aspecten zijn opgenomen en verwerkt. Het waterhuishoudingsplan is goedgekeurd door het waterschap. Het waterhuishoudingsplan is verwerkt in het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en in het inrichtingsplan voor de groenzone. Het is een bijlage het omgevingsplan en de MER.

22 Werkgroep Windmolenbroek XL 2

9 - april 2024

De Werkgroep Windmolenbroek XL2 richt de zienswijze op vier aspecten. Het betreft de volgende:

<u>1 Nut en noodzaak van het plan zijn niet aangetoond</u>
De werkgroep twijfelt aan het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 en vindt het niet zinvol en verspilling van gemeenschapsgeld om ontwikkeling van XL Businesspark 2 en daarmee de geplande MER-procedure door te zetten.

Reactie
Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024).

De regio heeft als gemeenschappelijke ambitie om een groene technologische topregio te worden. Twente is van oudsher een regio met een krachtige maakindustrie met daarbinnen verschillende specialisaties. Er is in Twente een actief netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen met uiteenlopende innovatieve programma's met ook intensieve samenwerkingen met het regionale bedrijfsleven.

Voor XL Businesspark 2 wordt uitgegaan van een ruimteverdeling over twee hoofddoelgroepen. Het betreft technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. Voor de technologie gedreven maakindustrie gaat het om 75% van de ruimte (ongeveer 56 hectare) en 25% (ongeveer 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.

Deze hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. De term logistiek is scherper gedefinieerd met meer focus op typen logistieke vestigingen met aantoonbare meerwaarde in en voor Twente.

Voor beide doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf (zie rapport Stec Groep januari 2023). Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat er in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt voor Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet te vangen is in de prognose van de autonome groei. Additioneel aan de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven zijn in Twente die optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkeling en de opkomst van nieuwe waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Verwacht wordt dat deze ruimtevraag ongeveer 10 tot 15 hectare bedraagt.
Daarnaast is aannemelijk dat voor de regio Twente dat in de periode tot 2040 tenminste 3 bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgent huisvestigingsvraagstuk die willen verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie.

Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

Autonome grootschalige ruimtevraag (Stec Groep)	16 - 31 hectare
Additionale grootschalige ruimte vraag	
- Extra ruimtevraag door explosieve groei	10 - 15 hectare
- Actieve verplaatsing van maakbedrijven	5 - 10 hectare
Aantrekken van passende bedrijven van buiten de regio	15 - 20 hectare
Totaal	46 - 76 hectare

Als annotatie wordt bij de regionale ambitie kan worden aangetekend dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een langjarige en integrale aanpak met een intensieve betrokkenheid van alle stakeholder in de regio vergt met daarbij een goed ‘deurbeleid’. De aanpak en het deurbeleid worden in de programmeringsafspraken geborgd. Ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een regionale verantwoordelijkheid.

2 Locatie XL Businesspark is niet de beste locatie
De werkgroep is van mening dat er ook een MER opgesteld moet worden voor de locatie bedrijventerrein Twente Wendelgoor.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.

Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

3 De NRD is diverse punten onjuist of onvolledig en moet worden aangepast
De werkgroep heeft de NRD gedetailleerd nagelopen en daarvan aantekeningen gemaakt.

Reactie
Het wijzigen van de NRD is niet aan de orde. Eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden meegenomen bij het opstellen van de MER en het omgevingsplan.

4 Tabel 5.1 (de te onderzoek thema's en milieuaspecten) moet worden uitgebreid.
De werkgroep geeft een opsomming van de thema's die de werkgroep toegevoegd wil hebben.

Reactie
Zie antwoord bij 3

Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 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.

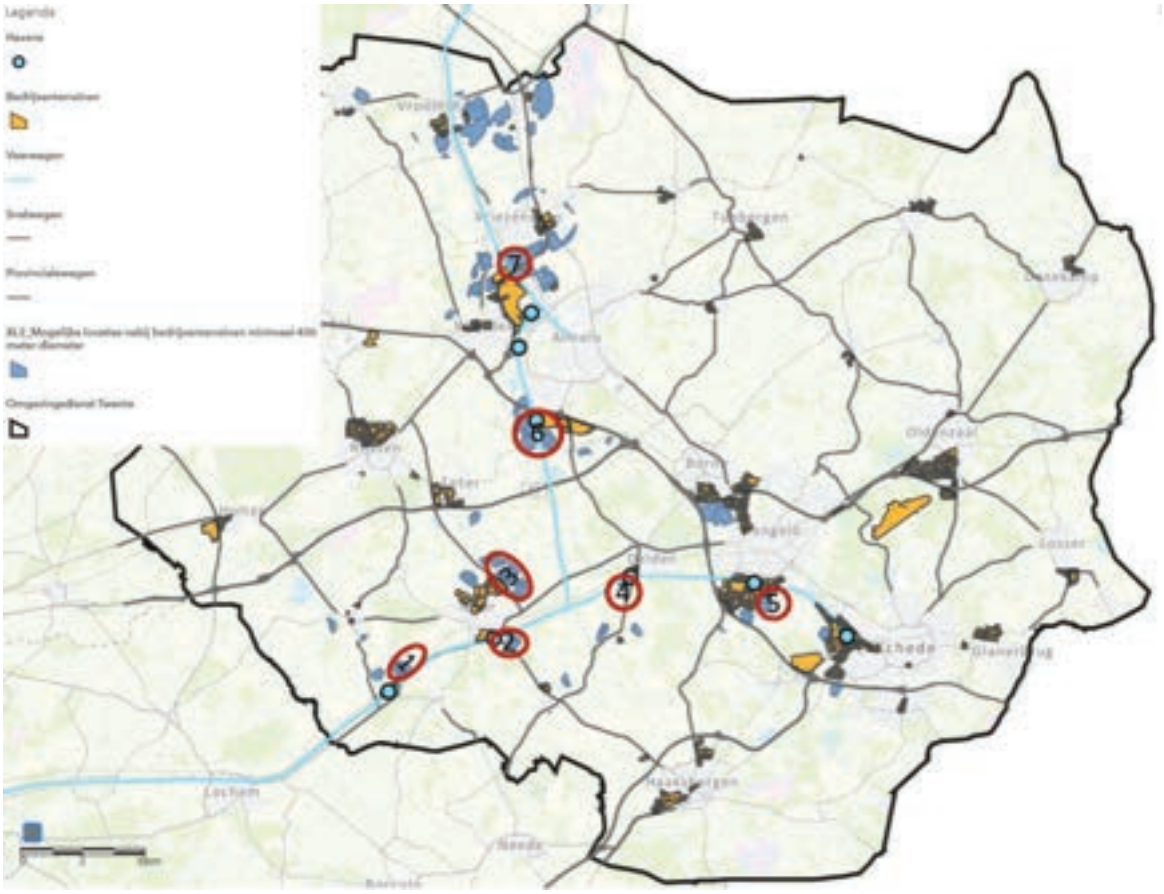
Dit voorliggende document bevat de 2de fase van de locatiestudie, waarin de zeven potentiële locaties in de regio vanuit verschillende milieu- en omgevingsaspecten worden geanalyseerd, vergeleken en beoordeeld met behulp van reeds beschikbare (openbare) data en expert judgement. Om het goed functioneren 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)

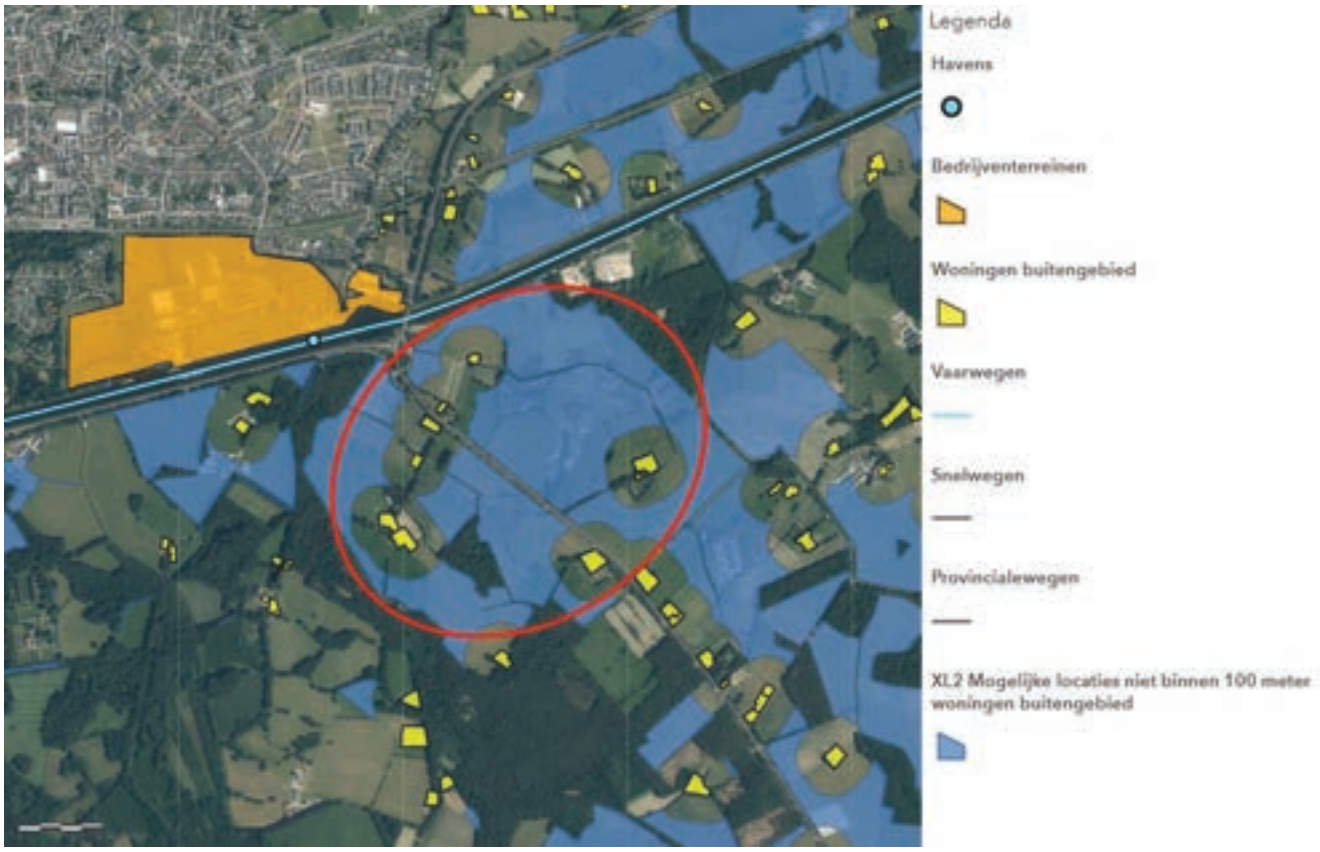
De eerste locatie is een noordoostelijke uitbreiding van het industrieterrein Twentekanaal (Markelo). Het industrieterrein ligt langs het Twentekanaal, heeft een haven en is aangesloten op de N754. De potentiële locatie bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Parallel aan het Twentekanaal lopen een 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

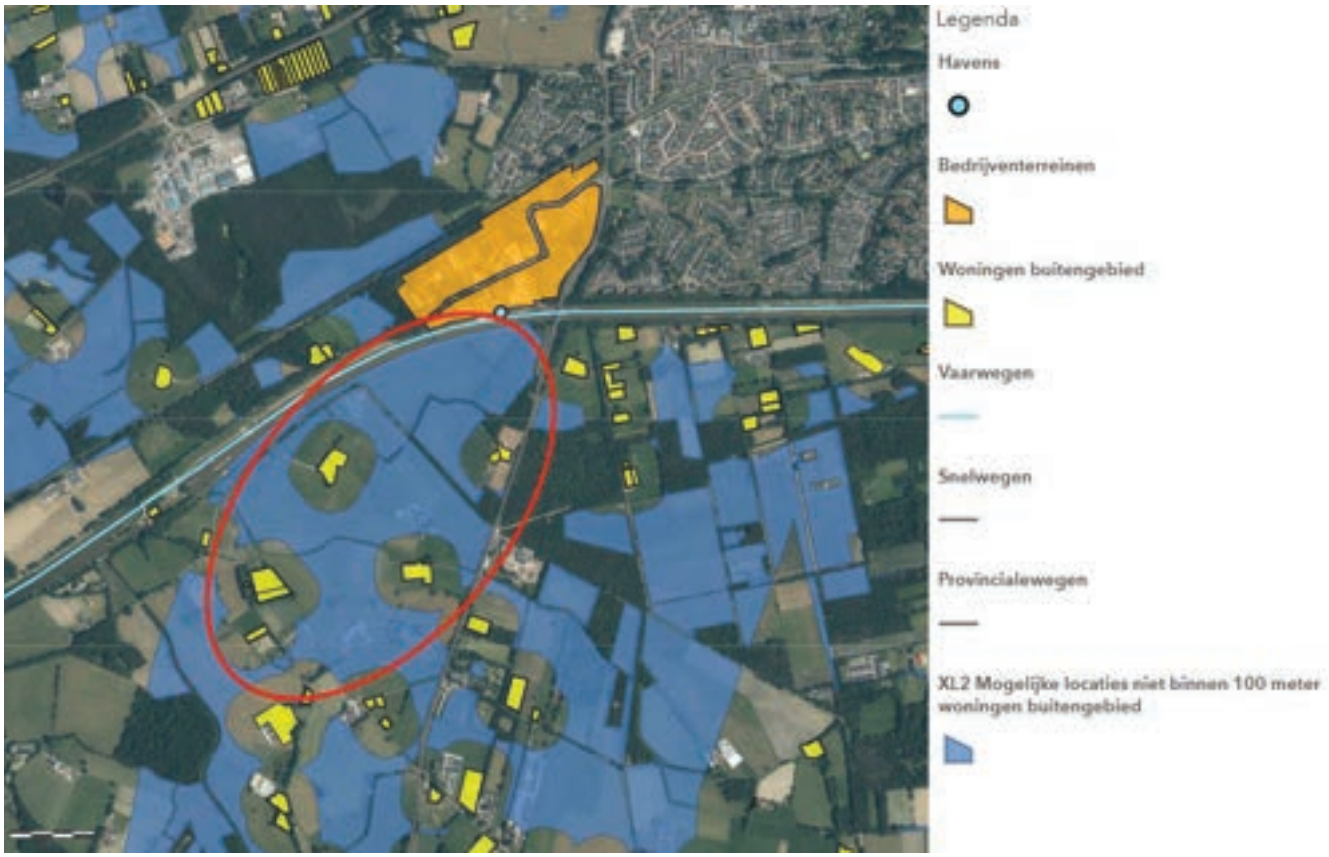
De derde locatie bestaat uit een uitbreiding van het bedrijventerrein Zenkeldamsehoek/Goor Noord. De uitbreiding zal bestaan uit een verdere noordelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Zomerweg en/of uit een uitbreiding aan de overzijde van de N347. Voor de te beoordelen 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)

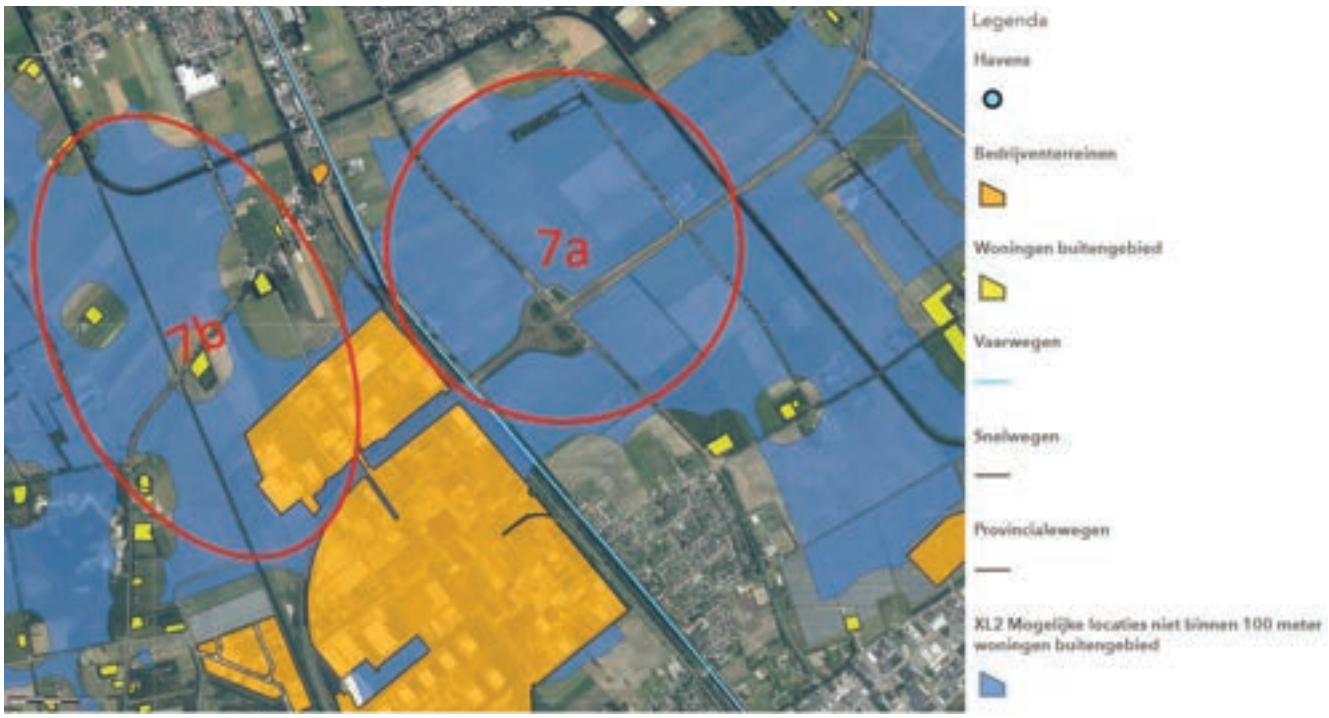
Locatie 6 bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein XL te Almelo. De locatie bestaat vooral uit agrarische gronden, agrarische bedrijven en enkele woningen. Het gebied ligt naast de snelweg en dicht bij de haven van het bedrijventerrein XL. De locatie bestaat uit twee mogelijke uitbreidingen. 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



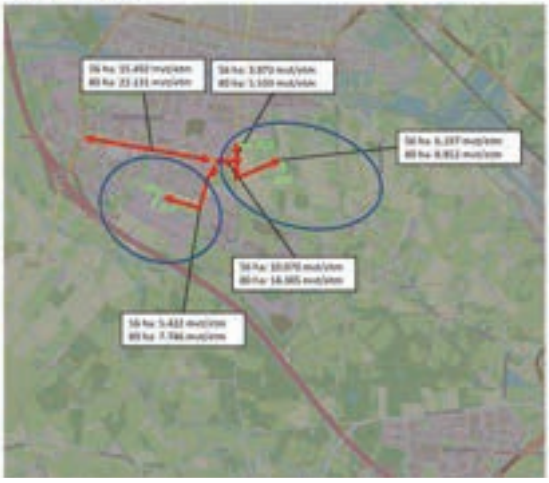
Locatie 3



Locatie 4



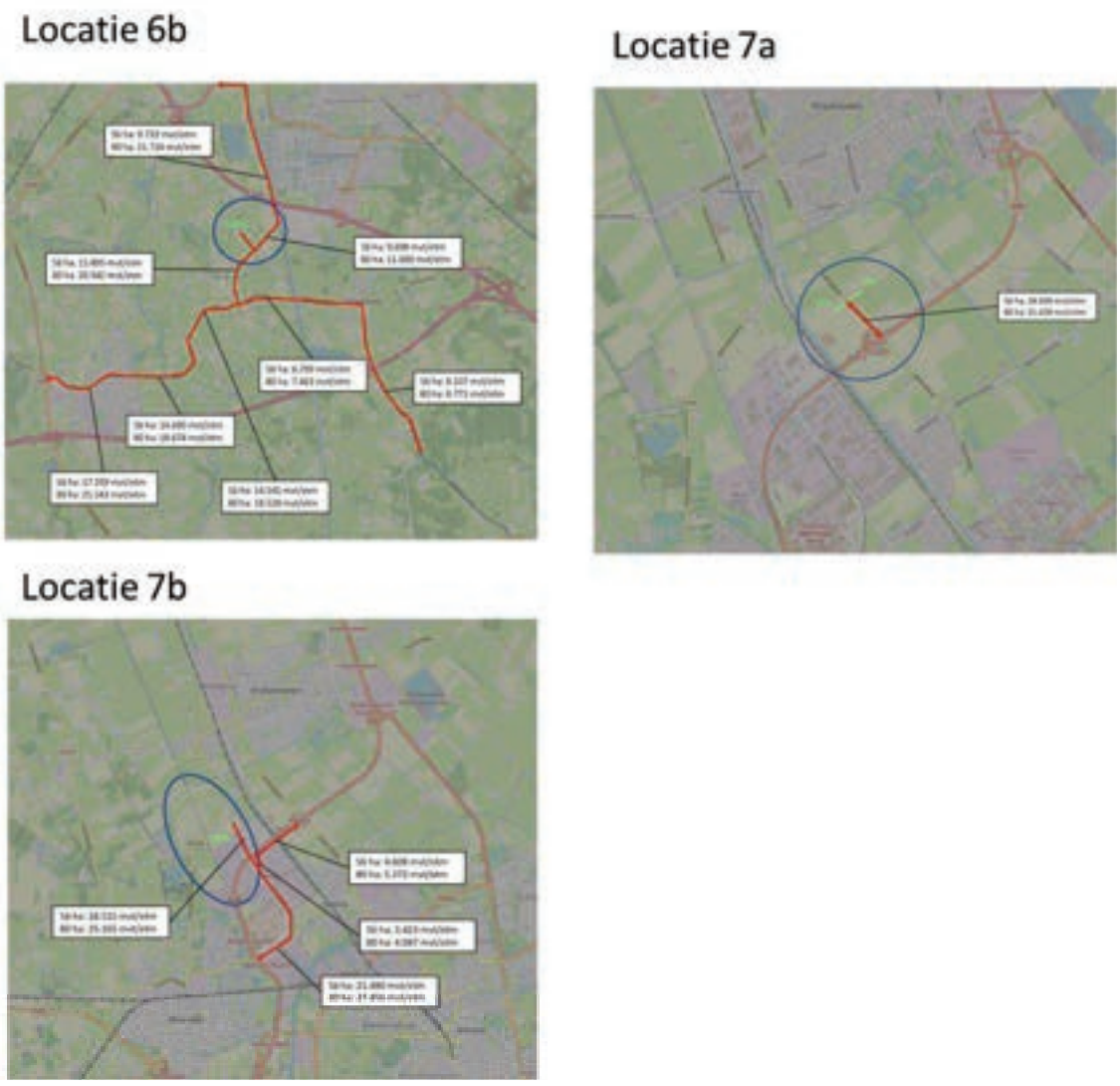
Locatie 5



Locatie 6a



Figuur 3-1 Verkeerstoedeling per locatie



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 (Wendel-goor Oost)	Locatie 7b (Wendel-goor West)
Uitstralingsef-fecten	-*	+	+	-	+	-*	-*	+	+

*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

Locatie 1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo) (bron NNN: master (overijssel.nl))	
	Locatie 1 heeft geen raakvlakken met het Natuurnetwerk en kan ook bij een groene inrichting geen brugfunctie vervullen tussen omliggende delen van het NNN.
Locatie 2 Uitbreiding Haven (Goor) aan overzijde van het kanaal	



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

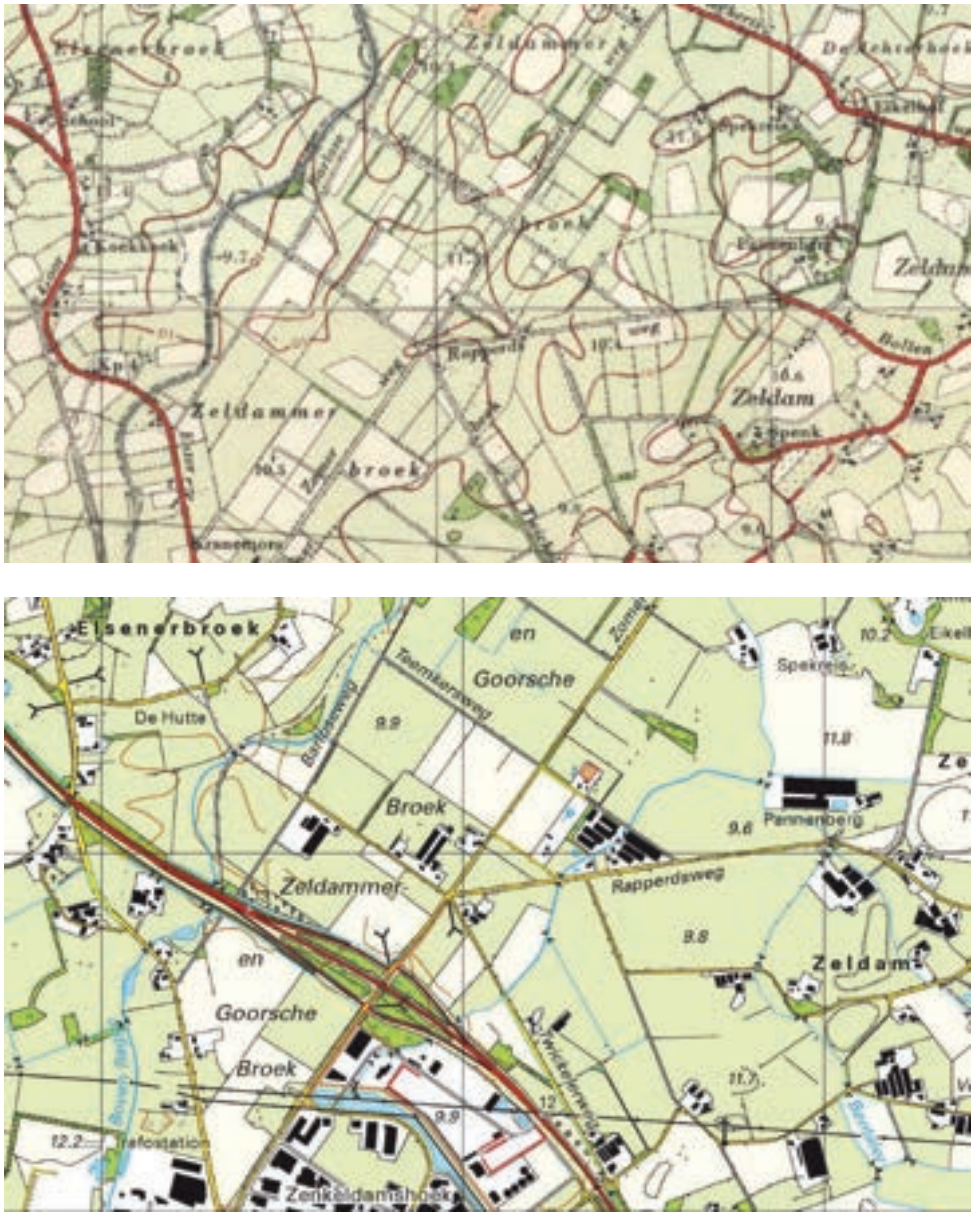


2021

Figuur 3-7 Historische kaart locatie 2

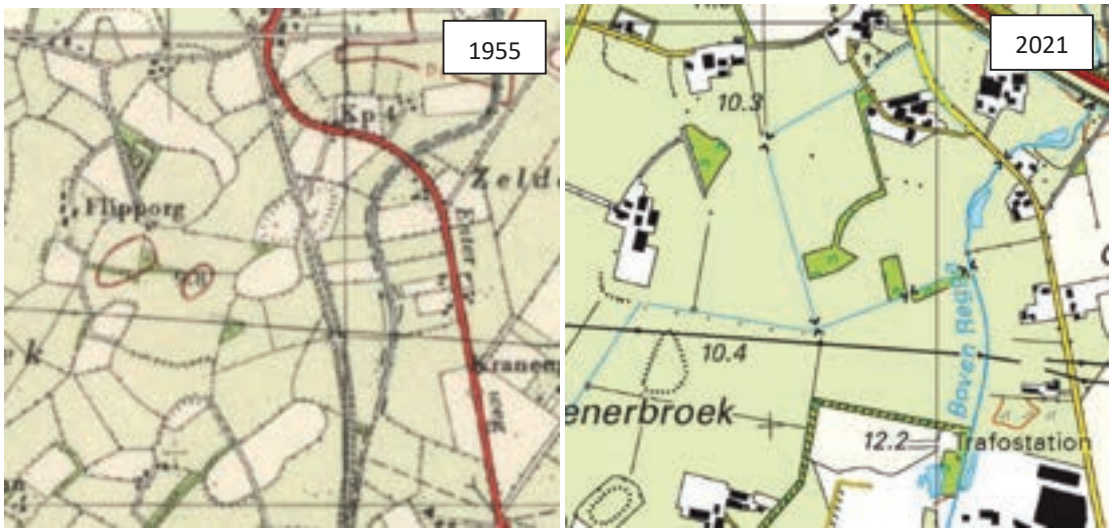
Locatie 3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord

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.



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.



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

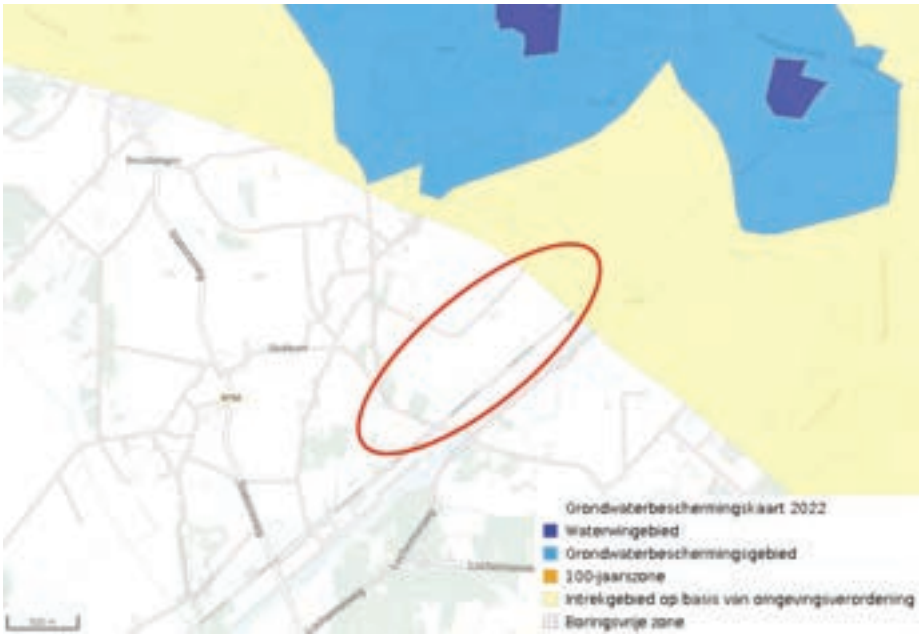
3.5.1 Milieubeschermingszones

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 -.

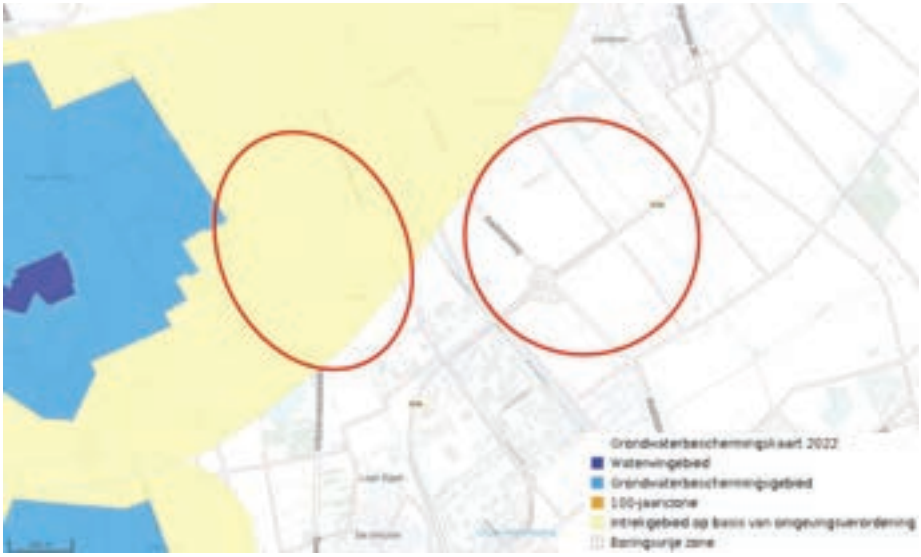
Het merendeel van de locatie bevindt zich niet in een milieubeschermingszone. Voor locatie 1 (Markelo) geldt dat indien verder dan 1,5 kilometer in noordoostelijke richting uitgebreid wordt, de uitbreiding in een intrekgebied plaatsvindt (zie Figuur 3-16). De locatie bevat echter meer dan 120 hectare 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

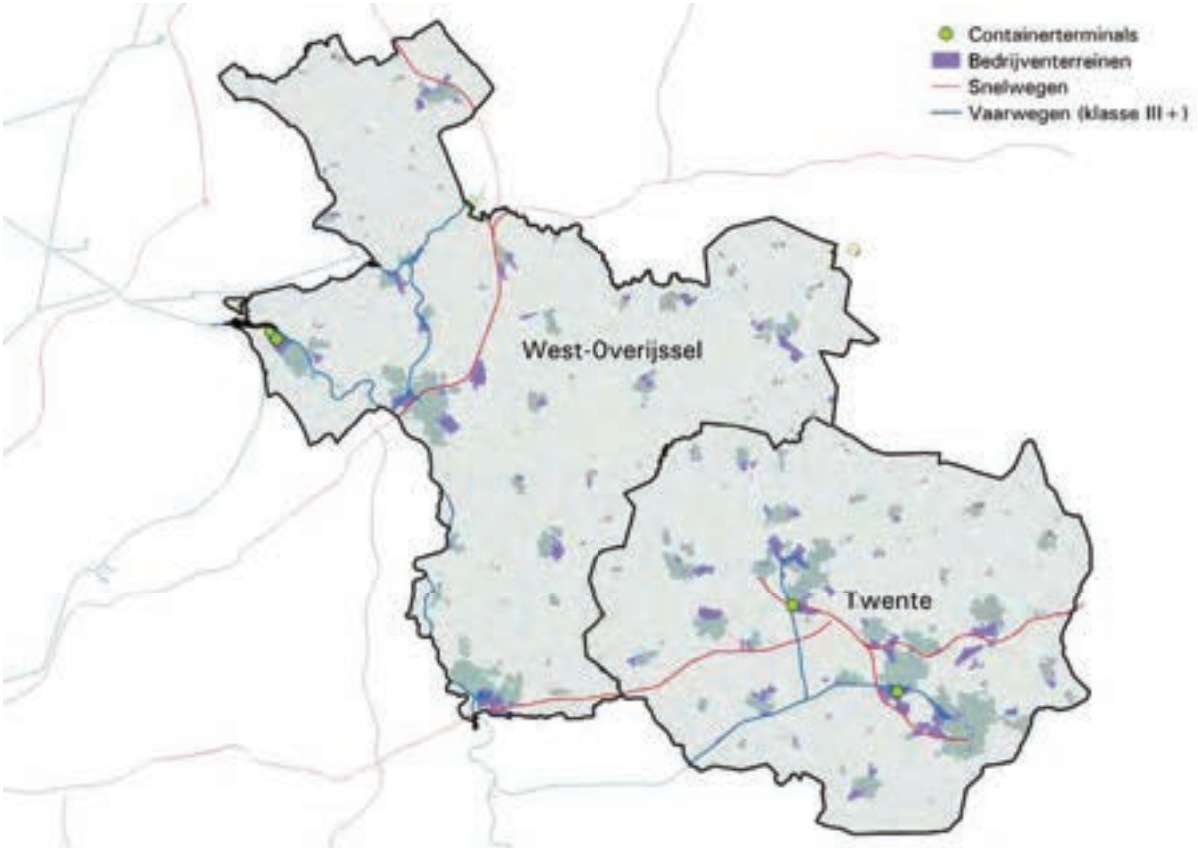
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende 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.

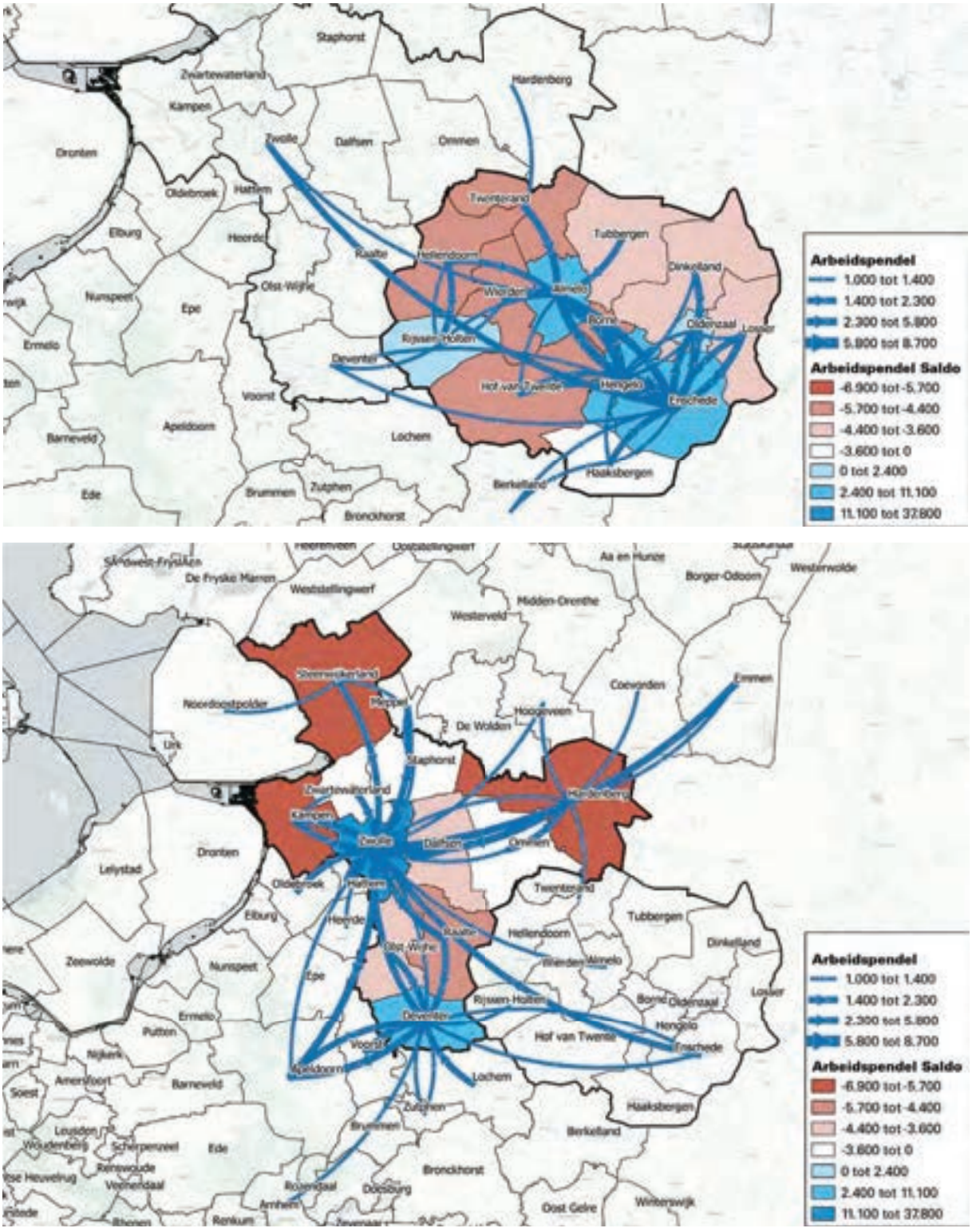
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange 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:

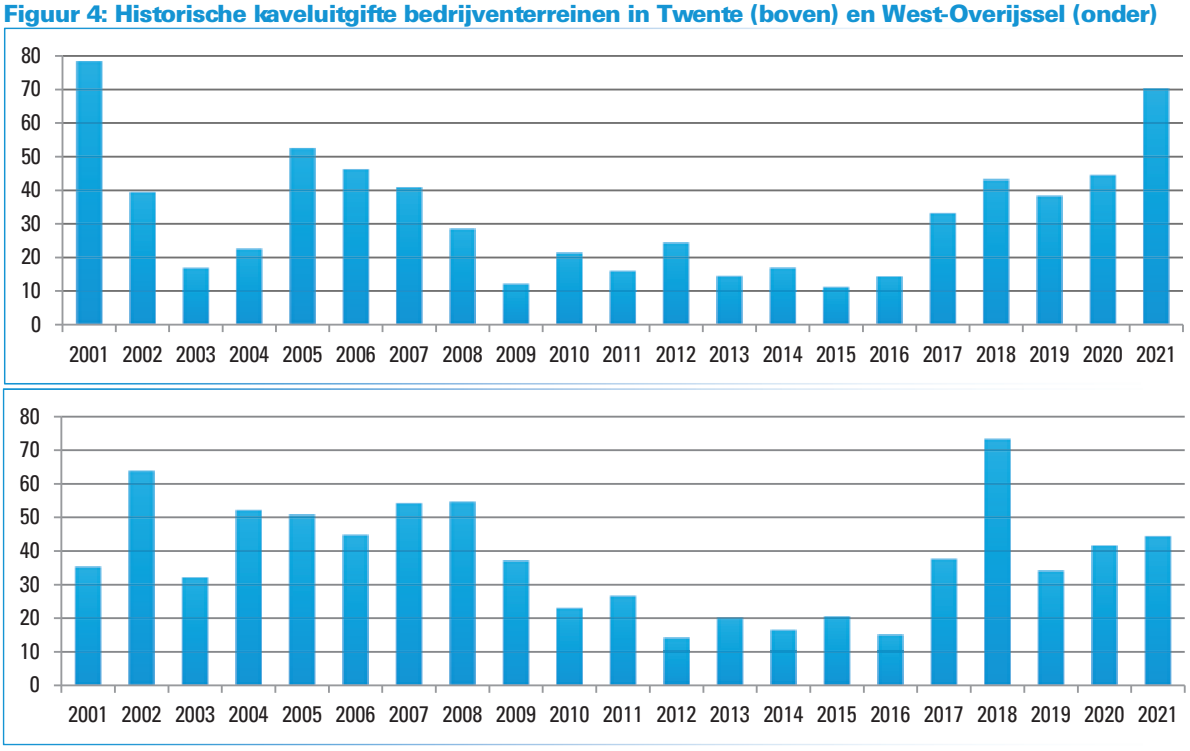
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin 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.

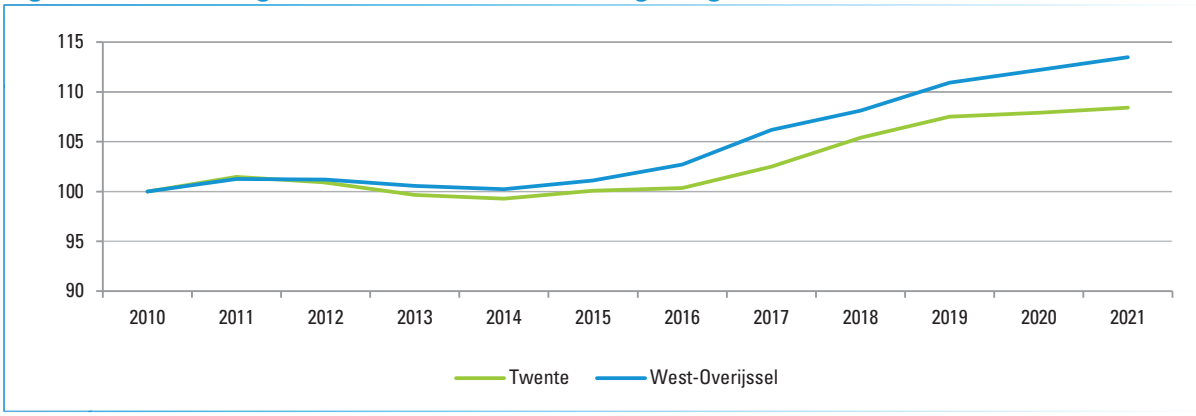
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



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

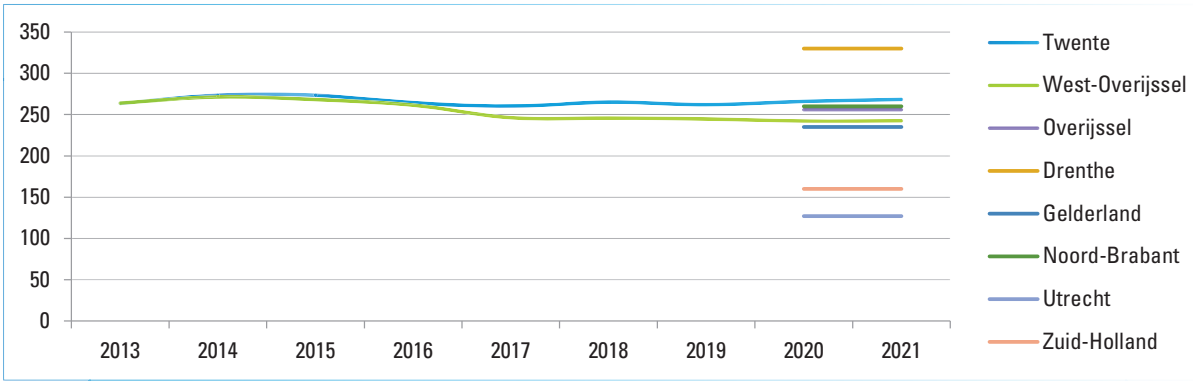
Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor 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

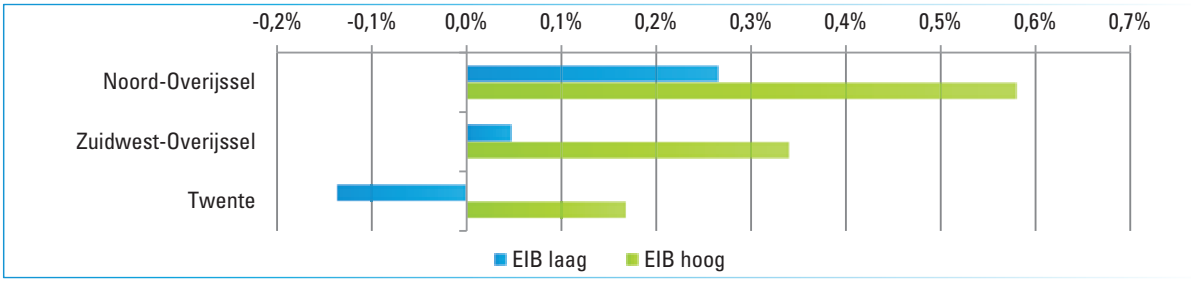
Ontwikkeling van werkgelegenheid

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

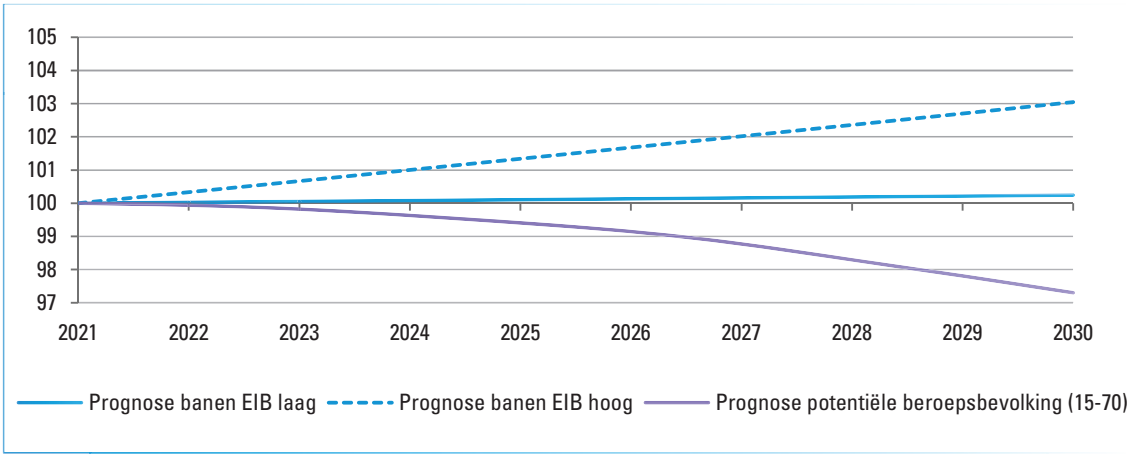
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

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.

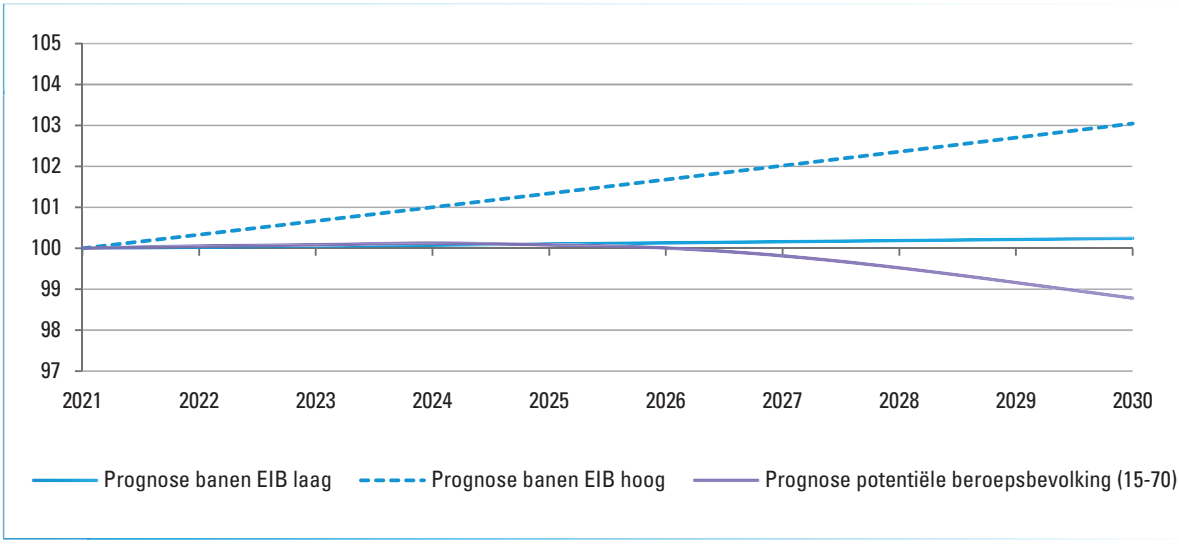
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



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

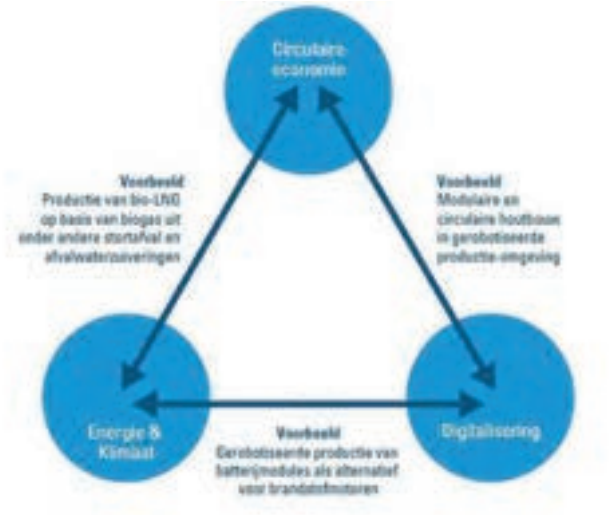
3 Trends en ontwikkelingen

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	=	=



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	↑	=
Industrie	↑	=
Bouw, handel en reparatie	=	=
Logistiek en groothandel	=	=
Dienstverlening en ICT	=	=



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	↓	↓



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

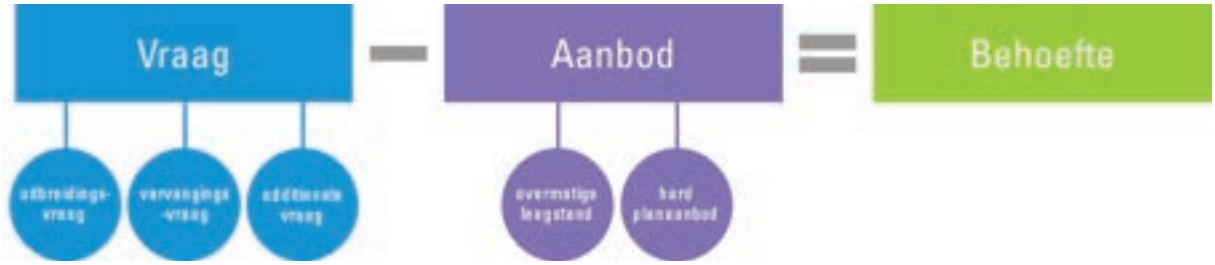
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoefteraming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting 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



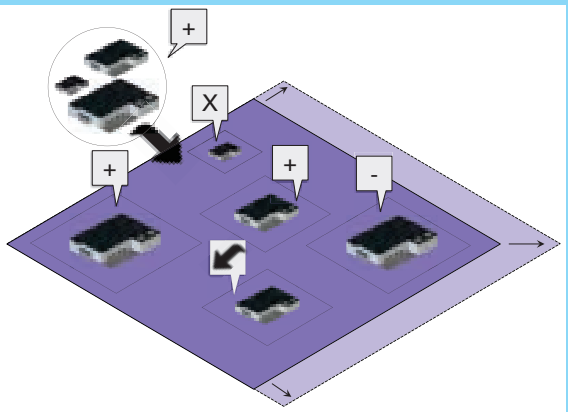
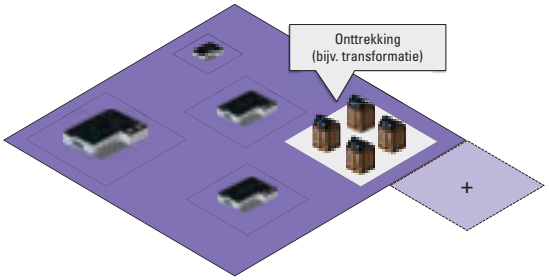
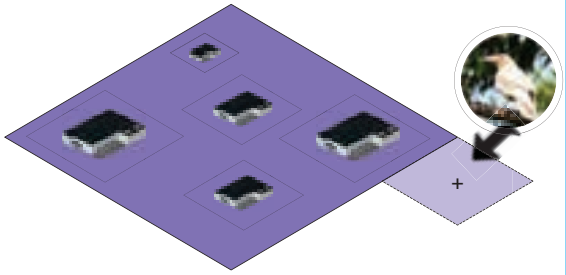
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

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.

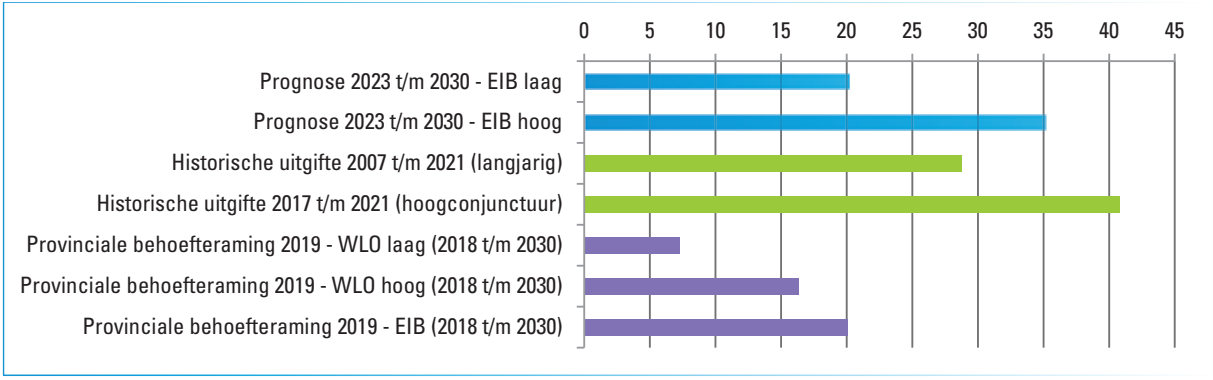
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

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 m² (1 hectare) gemiddeld 4.000 m² 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 m² 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.

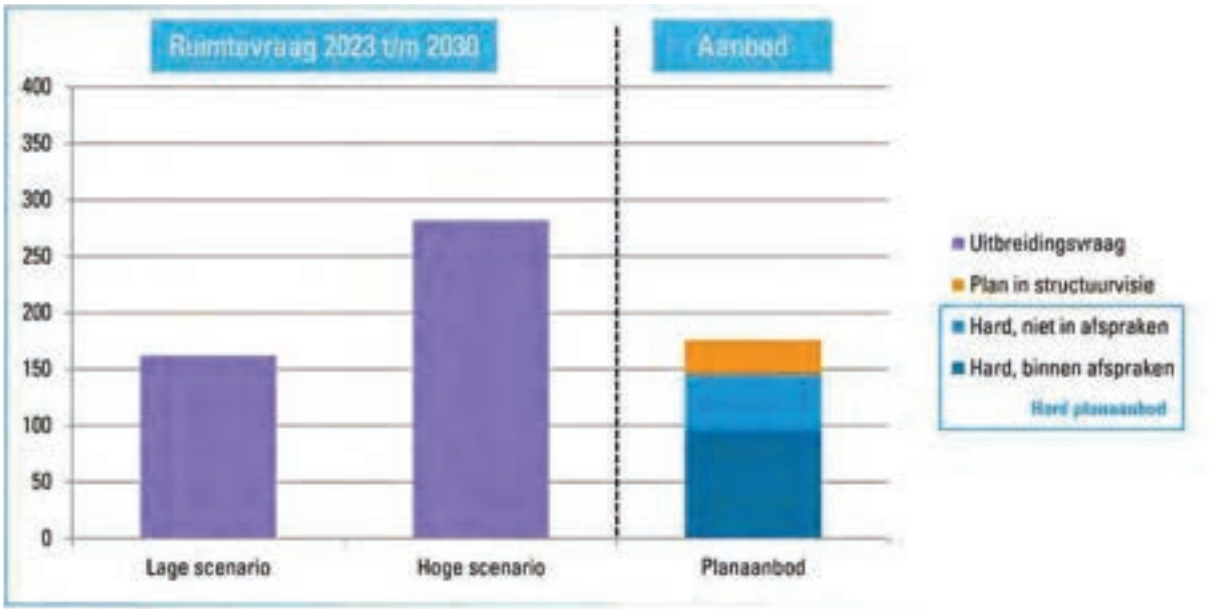
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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.

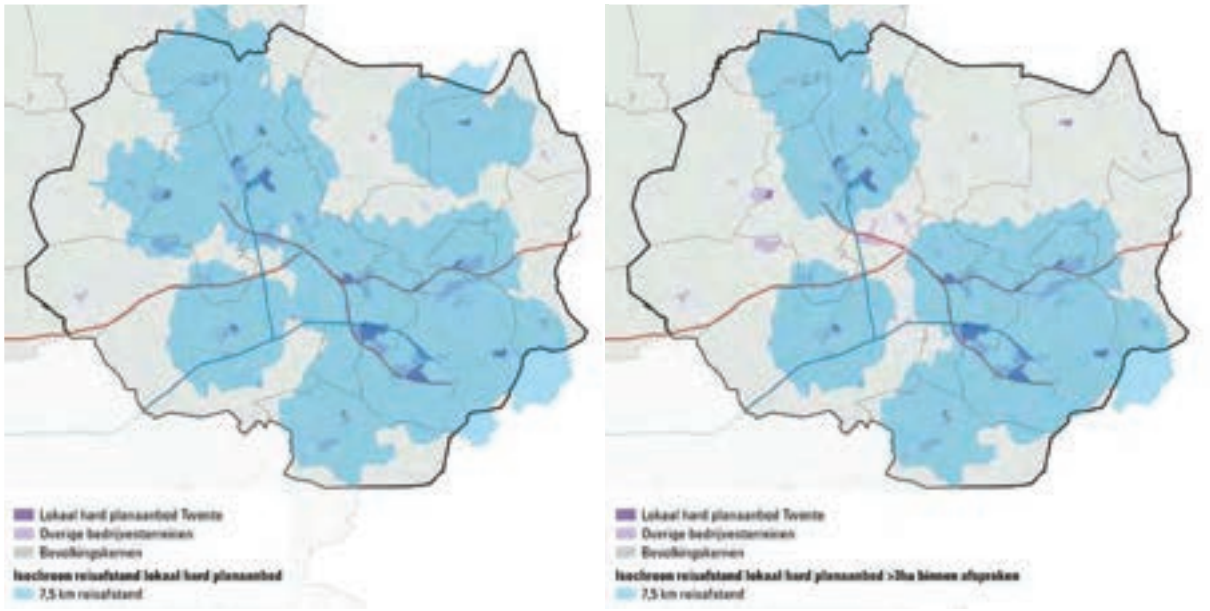
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



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.

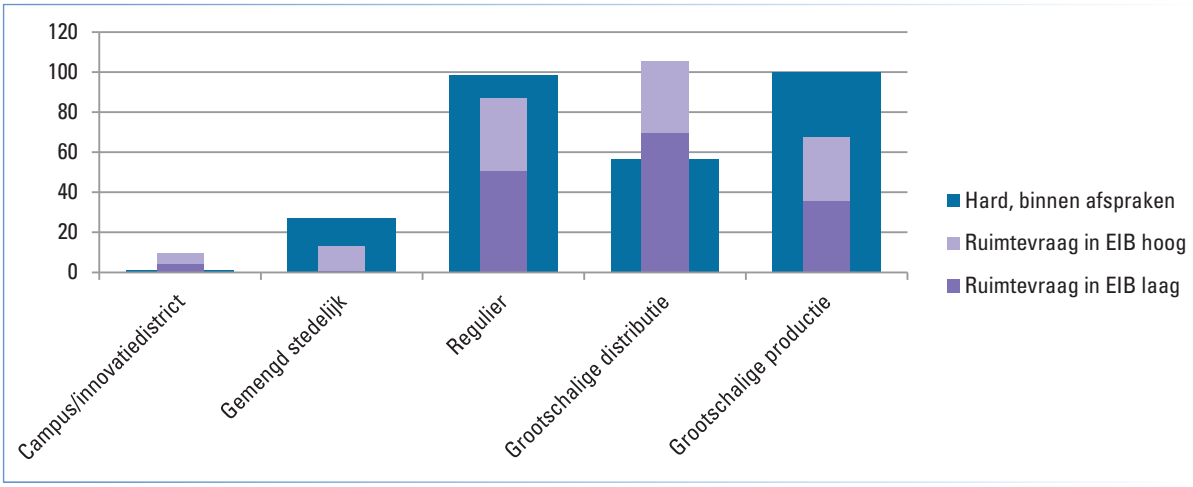
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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.

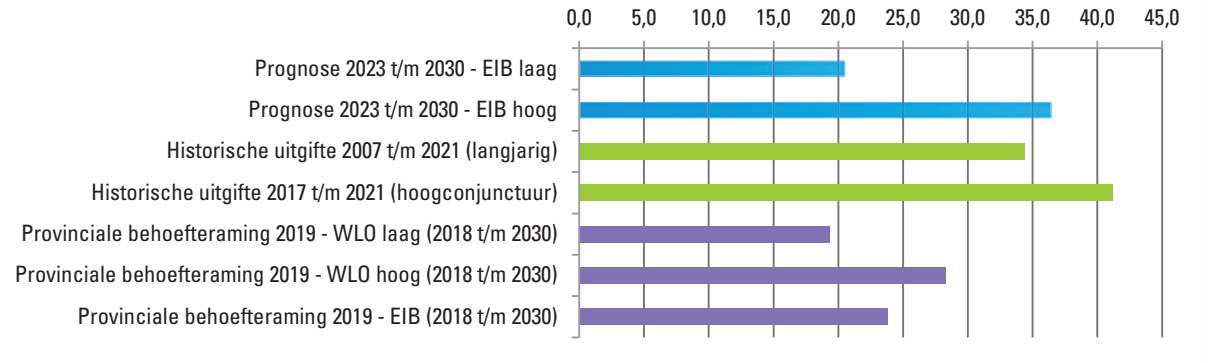
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

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 marktechnische 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	Uitgeefbaar 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

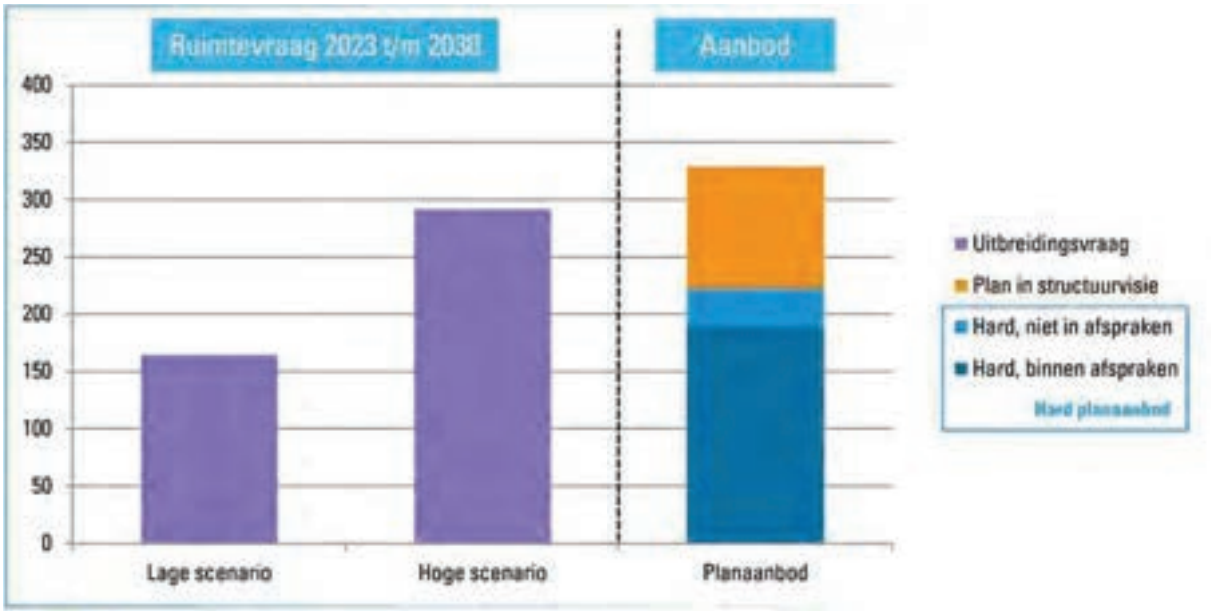
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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

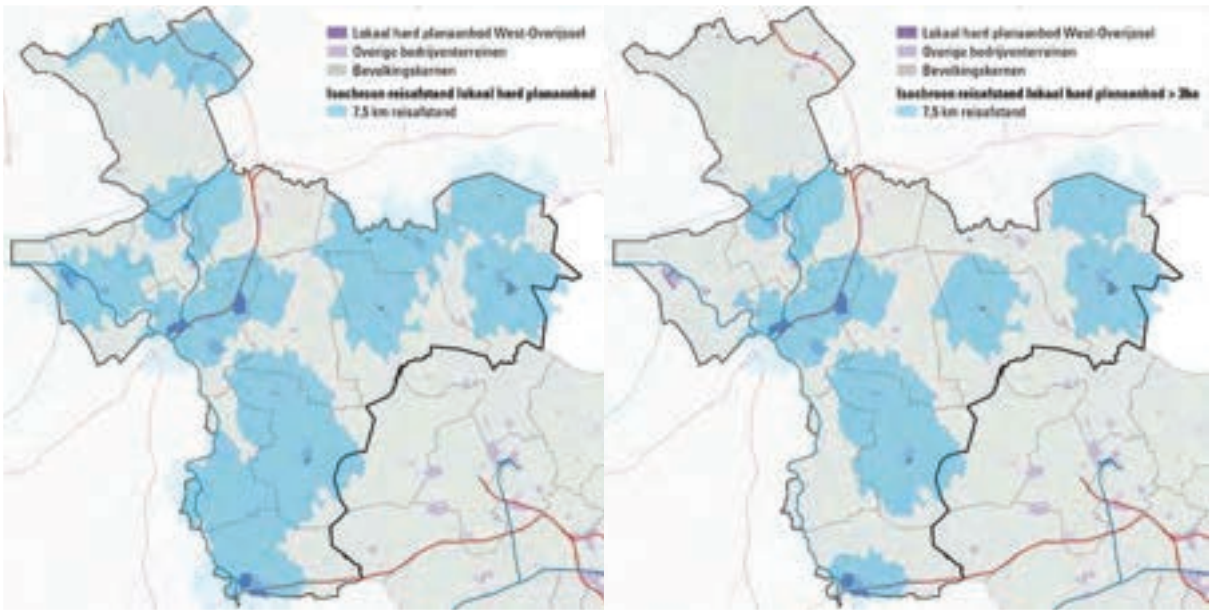
We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings- 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.

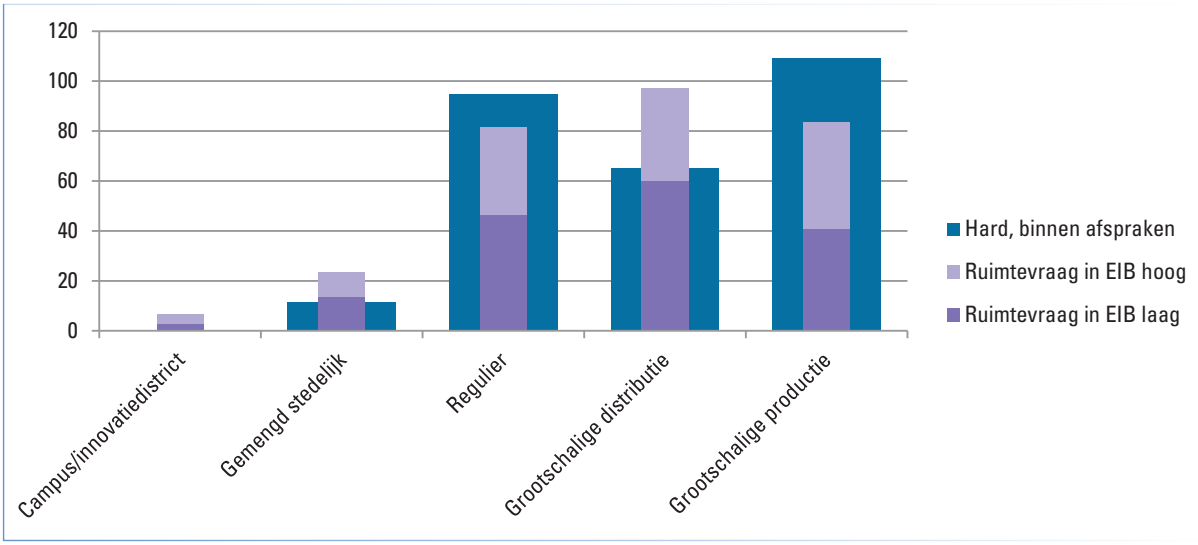
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

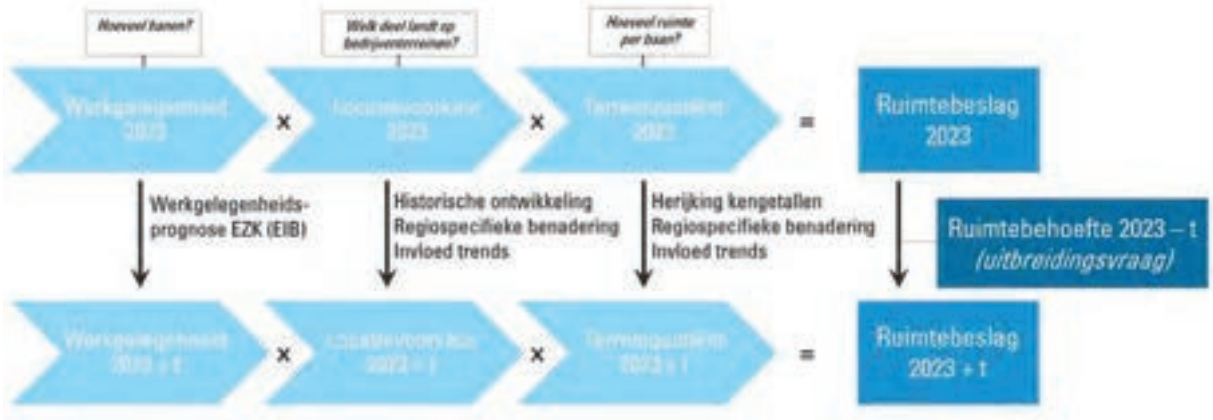
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) 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

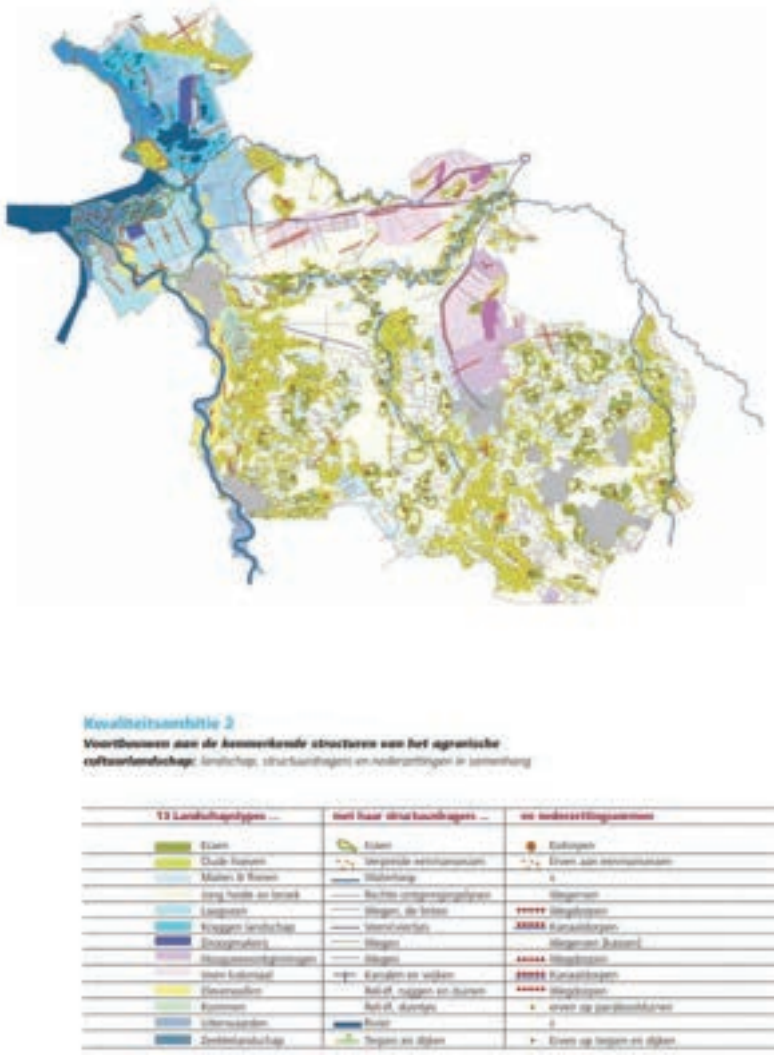
bossen en waterpartijen uitgesloten in de locatiestudie, omdat grote bossen kappen of meren dempen niet wenselijk zijn. Enkele boslocaties en water worden hierdoor ook uitgesloten. Dit betreft kleine oppervlaktes, waardoor er geen locaties afvallen door dit criterium. Bij het bekijken van mogelijke locaties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



Figuur 1 Landschapstypen provinciale Omgevingsvisie

MILIEUZONERING

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

Woonkernen

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

Woningen in buitengebied

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

GROOTTE LOCATIES

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

3. RESULTATEN FASE 1

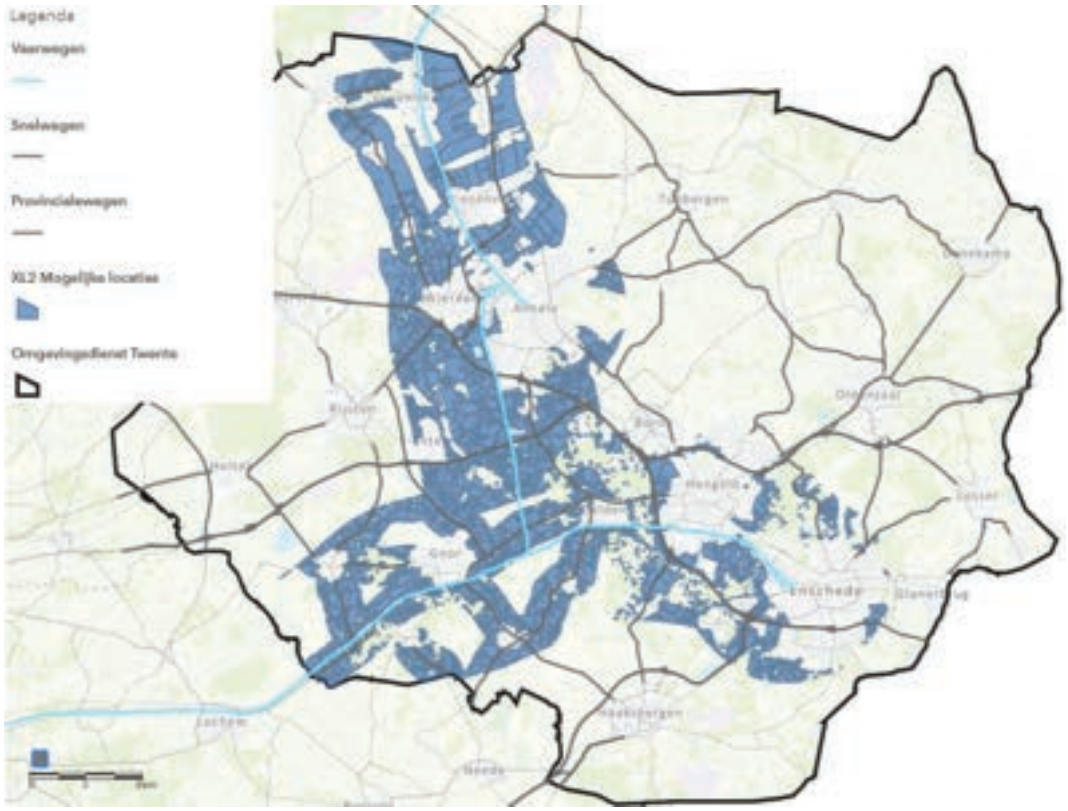
Uit de eerste analyse kwamen veel mogelijke locaties naar voren. Daarom is de GIS-analyse uitgebreid met het uitsluiten van meer locaties waar het realiseren van een groot bedrijventerrein niet logisch is. Deze zijn al toegevoegd in de bovenstaand genoemde uitgangspunten. De toegevoegde uitgangpunten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

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

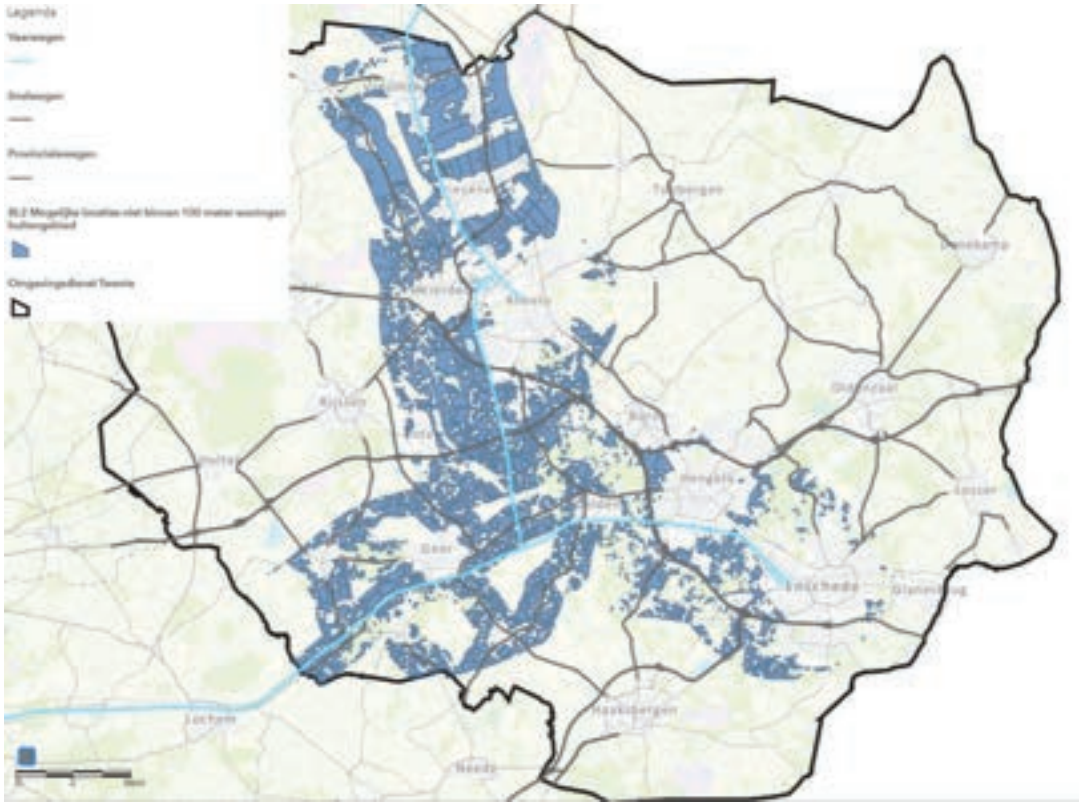
Op basis van de kaarten zijn in figuur 4 de kleinere locaties eruit gefilterd met een diameter van minder dan 400 meter.

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

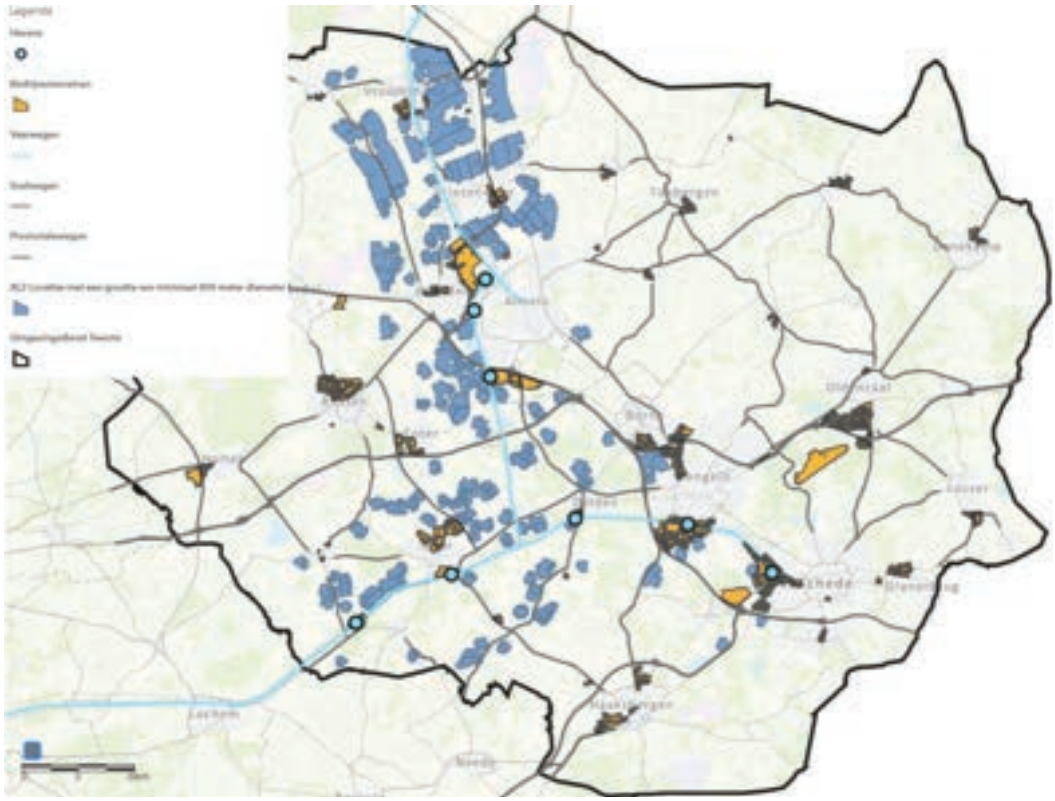
De mogelijke locaties van figuur 6 zijn individueel bekeken. Doordat nog veel locaties over zijn is ook gekeken naar de bereikbaarheid van een bestaande haven/kade, aangezien uit de marktstudie al is gebleken dat dit voor veel grote bedrijven een grote pré is. Hierdoor zijn de locaties afgevallen rond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



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



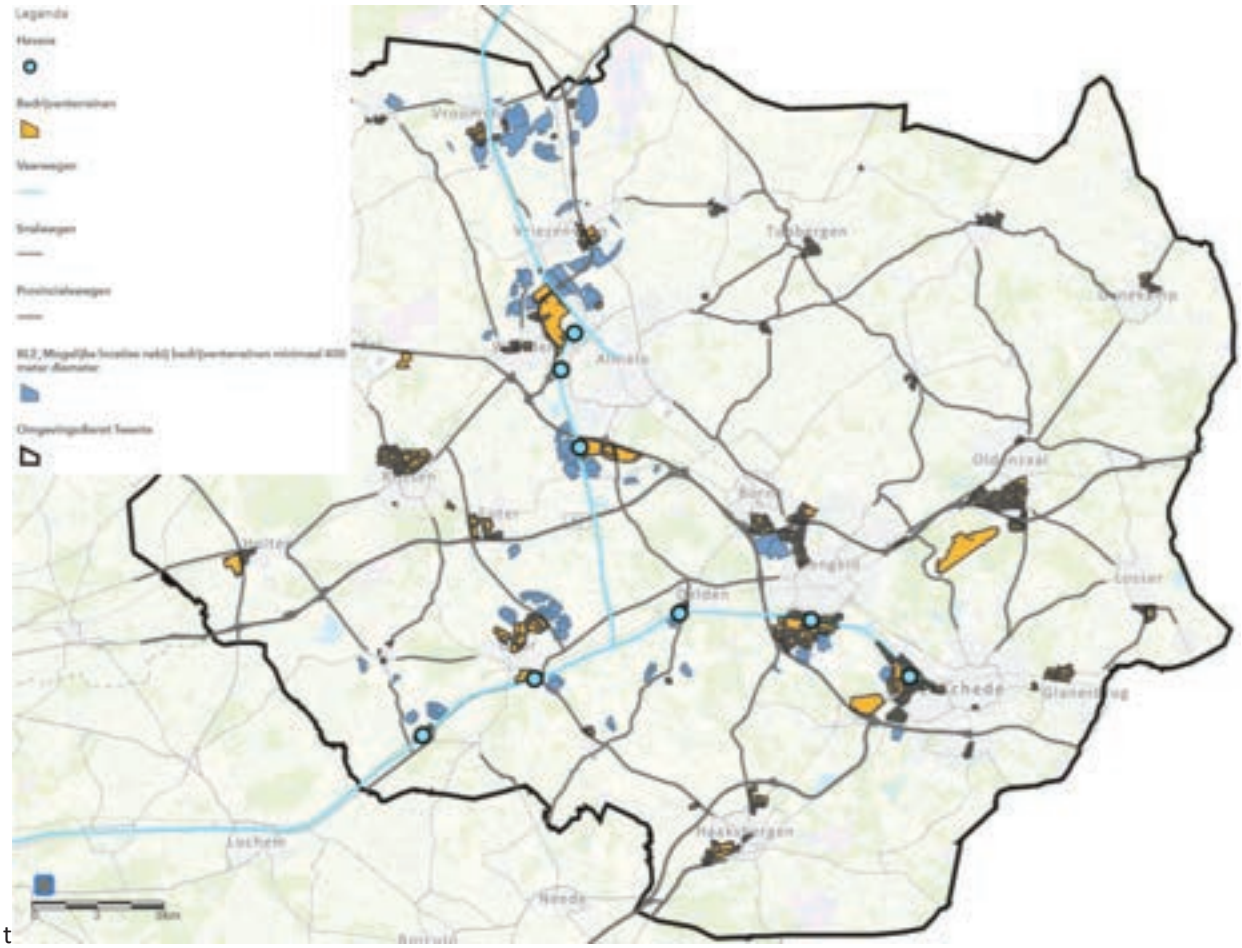
Figuur 3 Mogelijke locaties met milieuzonering woningen buitengebied



Figuur 4 Locaties met een grootte van minimaal 400 meter diameter



Figuur 5 Mogelijke locaties nabij bedrijventerreinen



t

Figuur 6 Mogelijke locaties nabij bedrijventerreinen minimaal 400 diameter

4. CONCLUSIES FASE 1

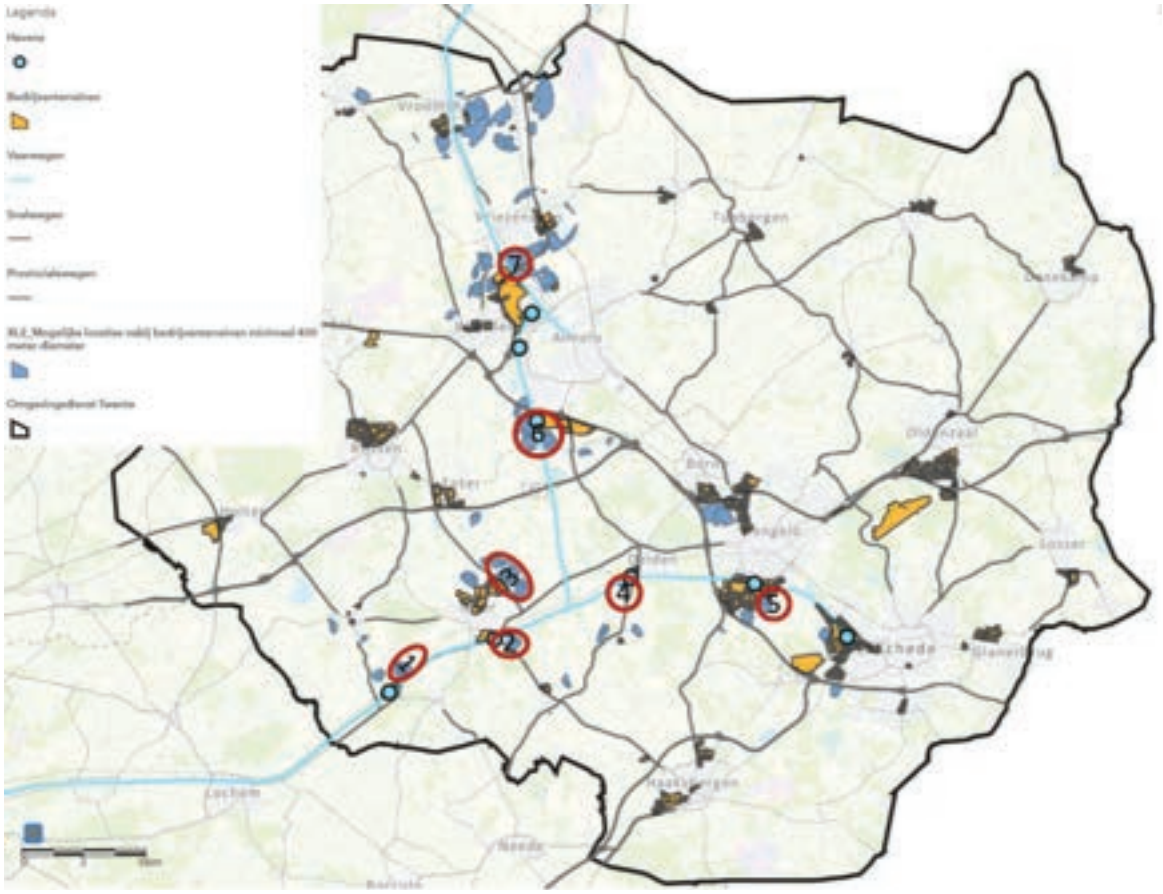
In figuur 7 staan de zeven potentiële locaties uit de GIS-analyse voor een grootschalig bedrijventerrein in de regio Twente. Dit zijn de potentiële locaties die volgen uit de eerste fase van deze locatiestudie. Voor alle locaties geldt dat ze voldoen aan alle criteria zoals vermeld bij de uitgangspunten,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

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

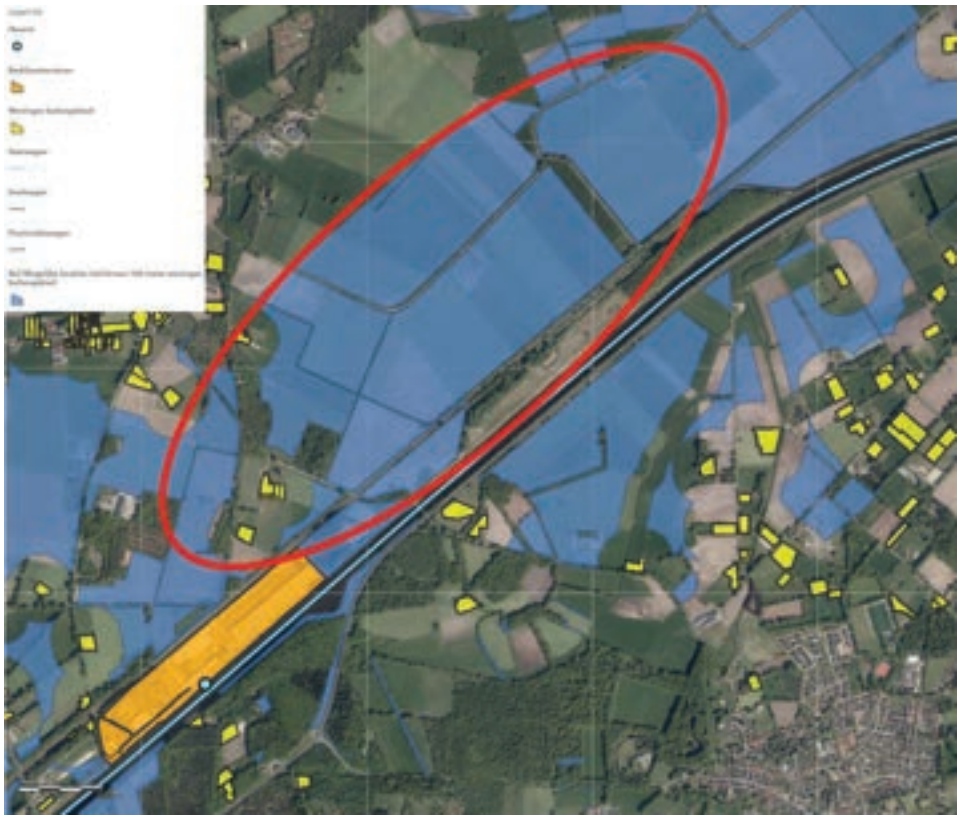
1. Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)
2. Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal
3. Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord
4. Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal
5. Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)

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

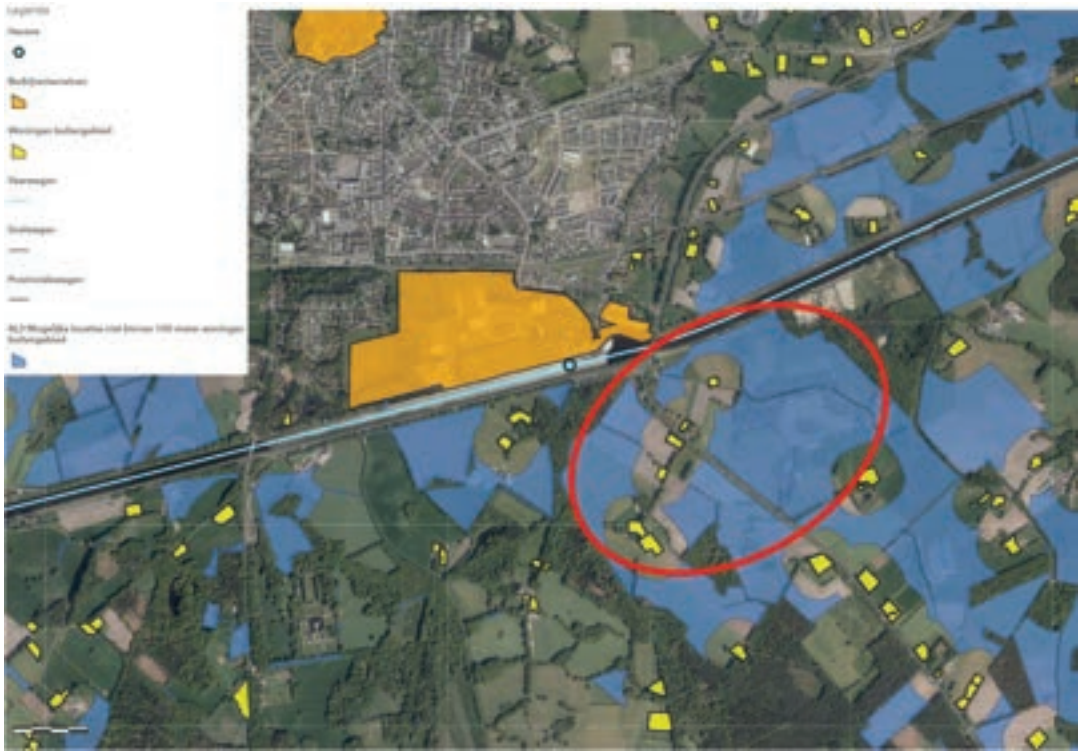
In fase 2 worden deze locaties of een selectie van deze locaties verder geanalyseerd. Op basis van deze analyse kunnen de verschillende locaties vergeleken worden met vooraf bepaalde selectiecriteria.



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



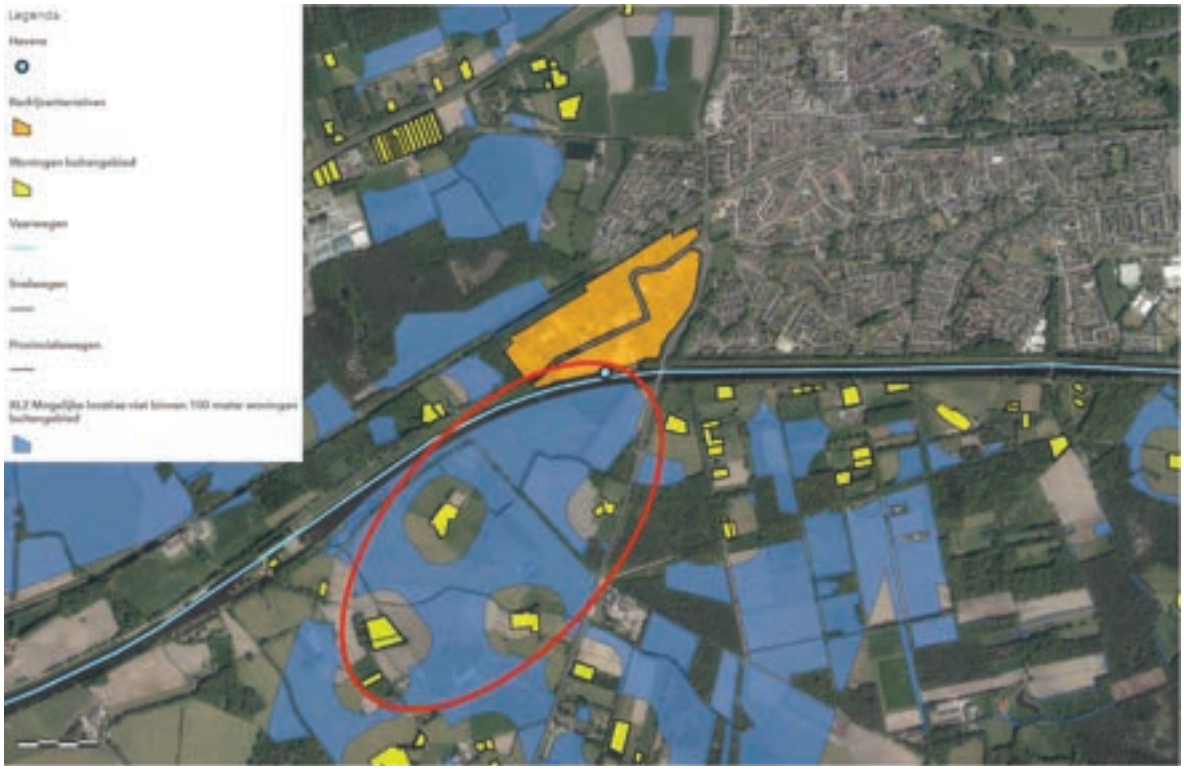
Figuur 8 Locatie 1 (rood omcirkeld) Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)



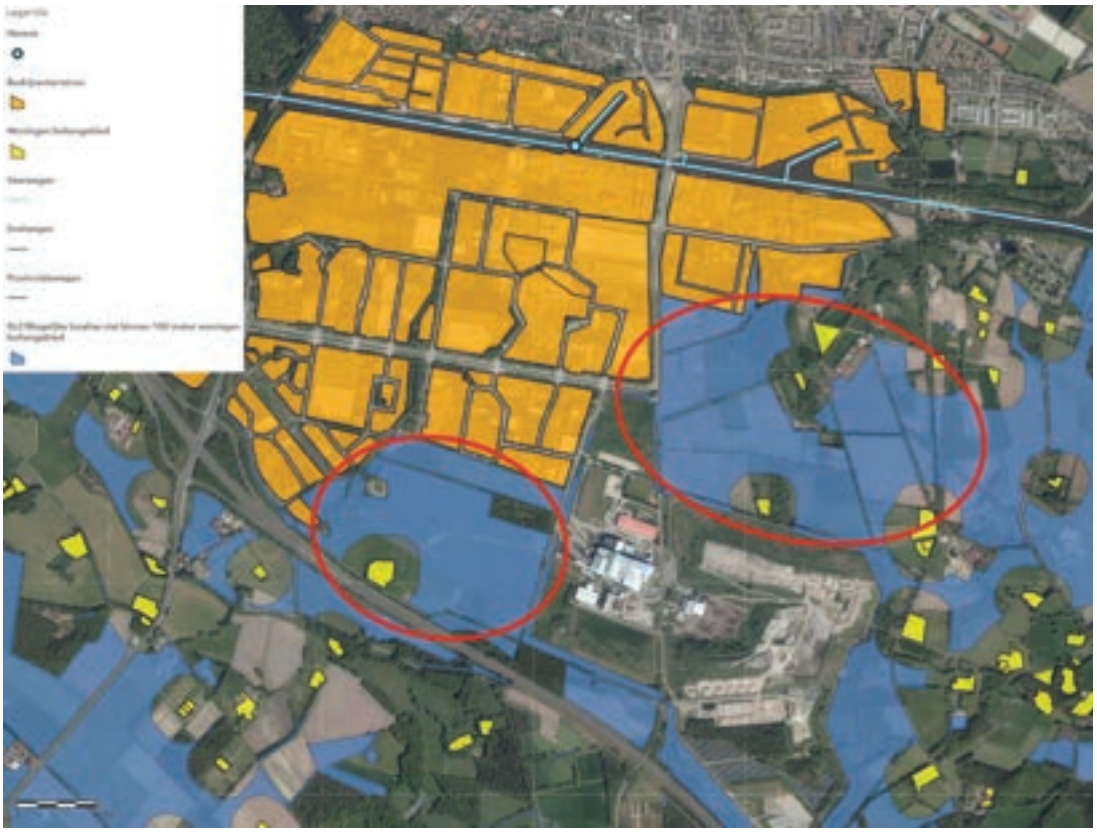
Figuur 9 Locatie 2 (rood omcirkeld) Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal



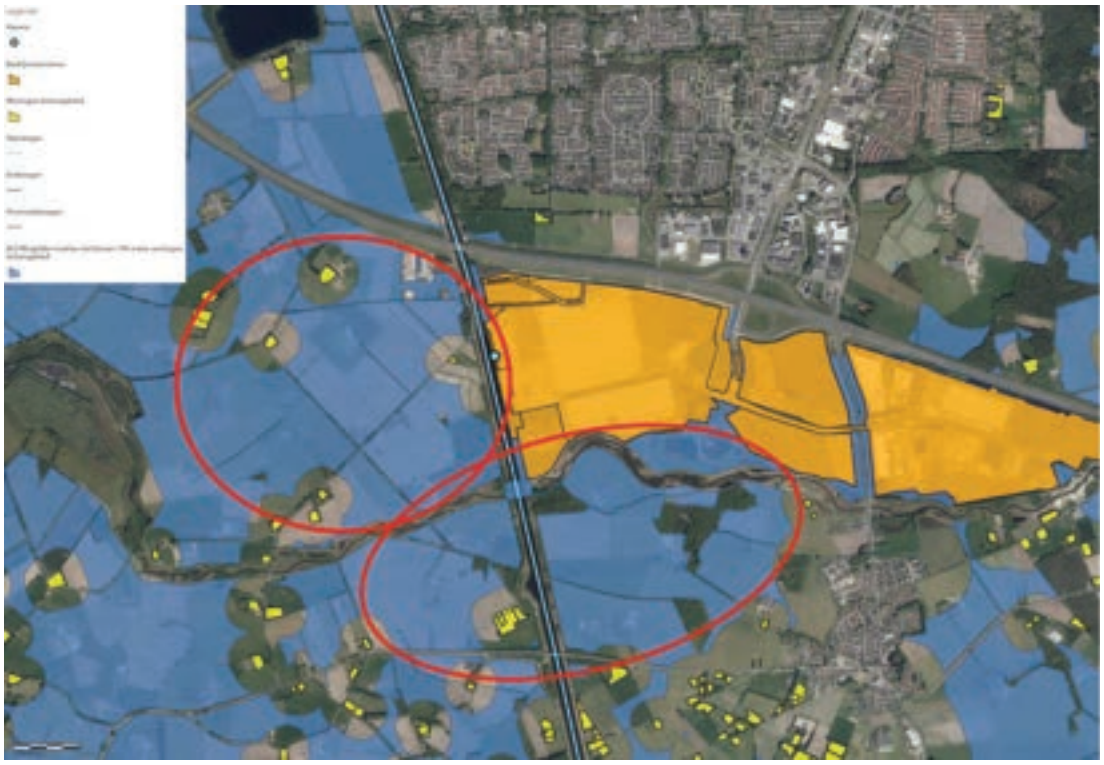
Figuur 10 Locatie 3 (rood omcirkeld) Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord



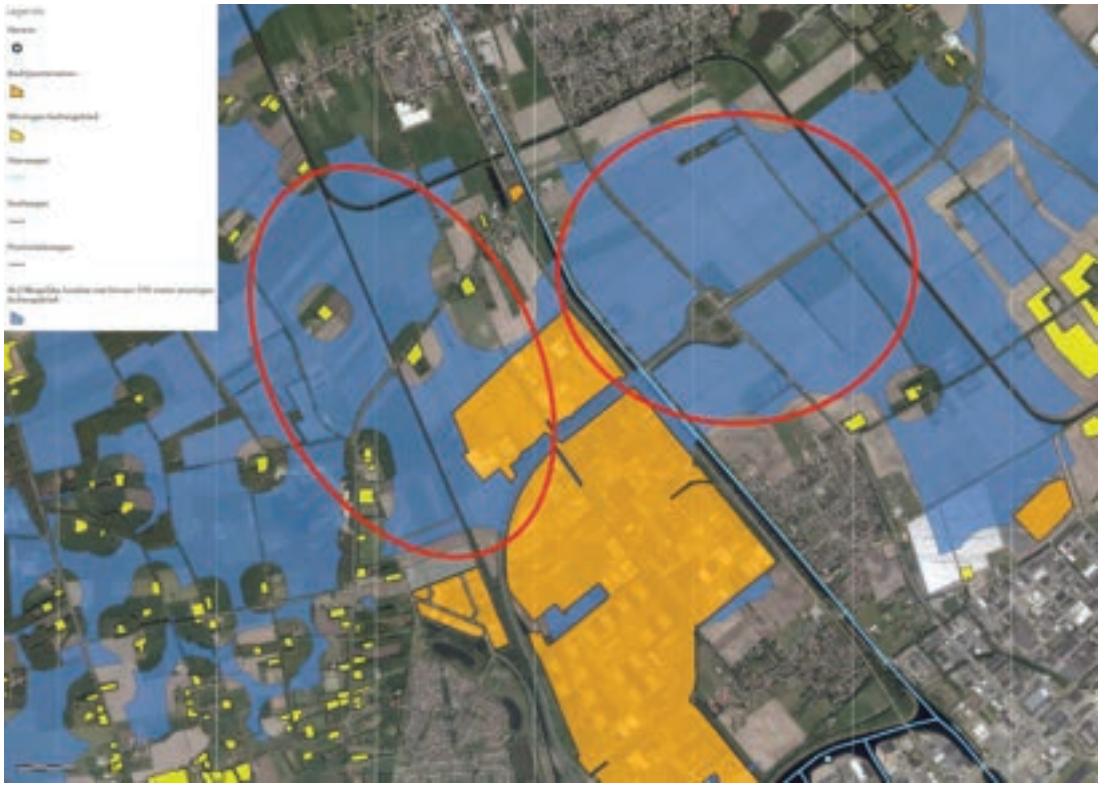
Figuur 11 Locatie 4 (rood omcirkeld) Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal



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



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



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

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 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze

Gemeente Almelo

MEMO

Betreft	Aanvulling locatiestudie XL Businesspark 2
Datum	1 september 2024
Van	Harm Post (06 – 55 325 435)

1 Inleiding

Een eerste stap in de mer-procedure is het opstellen van een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD), waarin het doel, de scope en de aanpak voor het MER worden beschreven. De reikwijdte staat voor de onderwerpen die in het MER staan, zoals welke alternatieven onderzocht worden en welke milieuaspecten relevant zijn. Bij het detailniveau draait het om hoe uitgebreid en gedetailleerd de verschillende milieuaspecten in het MER worden onderzocht en de manier waarop dat gedaan wordt.

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, moet de wettelijk adviseurs om advies vragen over de reikwijdte en detailniveau. Het bevoegd gezag kan ook de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer) om advies vragen op de NRD, dit is niet verplicht. In dit geval is ervoor gekozen de Commissie mer in dit stadium te betrekken én een zienswijzeprocedure te volgen.

Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies uitgebracht over de NRD. De Commissie mer beschouwt een aantal onderwerpen als essentiële informatie voor het MER. De Commissie mer maakt daarbij onderscheid tussen algemeen benodigde (milieu)informatie, essentiële informatie voor de locatieonderbouwing en essentiële milieu-informatie voor de inrichting van de gekozen locatie.

Dit voorliggende memo gaat nader in op de locatieonderbouwing. Het betreft een toevoeging aan de locatieonderbouwing die eerder door Rho is opgesteld en die als bijlage 2 bij de NRD was gevoegd. Het memo kan ook niet los worden gezien van de locatieonderbouwing van Rho. De inhoud van deze locatiestudies wordt hier dan als als bekend en ingelast beschouwd

De Commissie schrijft in haar advies:

<u>De aanvulling op de locatiestudie moet verder worden onderbouwd</u>.
'Maak hiertoe per locatie een uitsnede van de topografische kaart met daarop aangegeven de landschappelijke structuur, de infrastructuur (hoofdwegen, vaarweg en haven), het bestaande

bedrijventerrein en de geconcentreerde bebouwing van niet-bedrijfsmatige functies met een zonering eromheen. Geef per bestaande bedrijventerreinlocatie het uitgegeven en het daadwerkelijke gebruik in gebruik zijnde terrein aan. Laat daarnaast de uitbreidingmogelijkheden op de kaart zien. Kwantificeer per locatie de oppervlakte van de uitbreidingsmogelijkheden en geeft aan welke inspanning er tegenover staat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de betreffende locatie mogelijk te maken.'*

* XL Businesspark 2 is als initiatief vanaf het begin een zelfstandige ontwikkeling geweest specifiek gericht op het faciliteren van grootschalige bedrijvigheid met een ruimtevraag groter dan 3 hectare met een heel specifiek profiel voor de gehele regio Twente. Om versnippering van de situering van deze bedrijven te voorkomen is al in 2020 gekozen voor de ontwikkeling van één locatie.
Daarmee wordt niet ontkent dat er ruimte kan zijn op andere bedrijventerrein, maar die ruimte is er specifiek voor de lokale vraag of voor bedrijven met een kleinere ruimtevraag.
De behoefte aan bedrijventerreinen en de invulling van de locaties (inclusief bestaande locaties) wordt vastgelegd in de regionale programmeringsafspraken. Daarin is XL Businesspark 2 vastgelegd als zelfstandige eenheid voor het faciliteren van 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein, onafhankelijk van mogelijke ruimte op andere bedrijventerreinen (de programmeringsafspraken zijn als bijlage toegevoegd).

De Commissie mer vraagt explicitiet om een nadere onderbouwing. Daarbij is nieuwe keuze van een voorkeurslocatie niet aan de orde. Er wordt geen aanvullende MER voor één van de alternatieve locaties gevraagd. De huidige locatie van XL Businesspark 2 blijft de voorkeurslocatie.

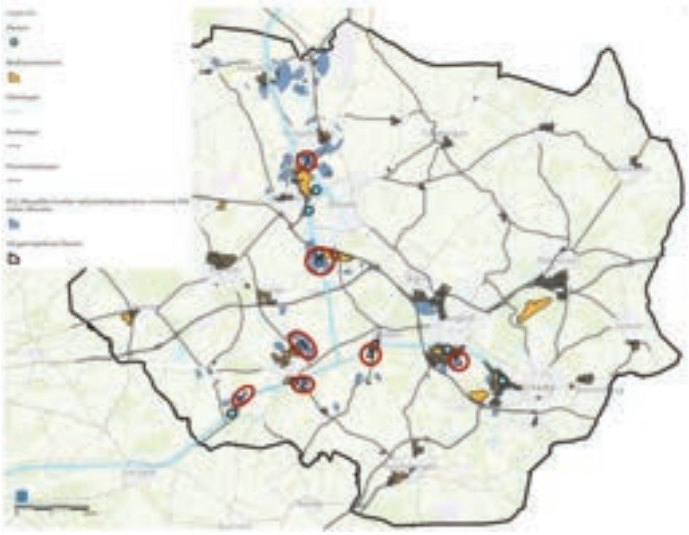
In de volgende paragraaf (2 Aanvulling locatiestudie) wordt op een aantal aspecten per locatie nader ingegaan. Het memo eindigt met een nadere afweging (paragraaf 3).

2 Aanvulling locatiestudie

2.1. Locaties

Op basis van de GIS studie uit fase 1 van de locatiestudie van Rho zijn zeven potentiële locaties/zoekgebieden voor locaties benoemd. 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)
    - A Zuidelijke uitbreiding bedrijventerrein XL
    - B Westelijke uitbreiding bedrijventerrein XL
7. Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor
    - A Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) oostelijke uitbreiding
    - B Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) noordelijke uitbreiding



De zeven mogelijke locatie op de kaart weergegeven (rode cirkels)

De conclusie uit de locatiestudies was als volgt.

In principe is een nieuw bedrijventerrein vanuit milieuoverwegingen op al 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 de locatiestudie van Rho op verschillende milieuaspecten met elkaar vergeleken. Op grond van een afweging zonder en met verkeersmaatregelen is 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 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.

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).

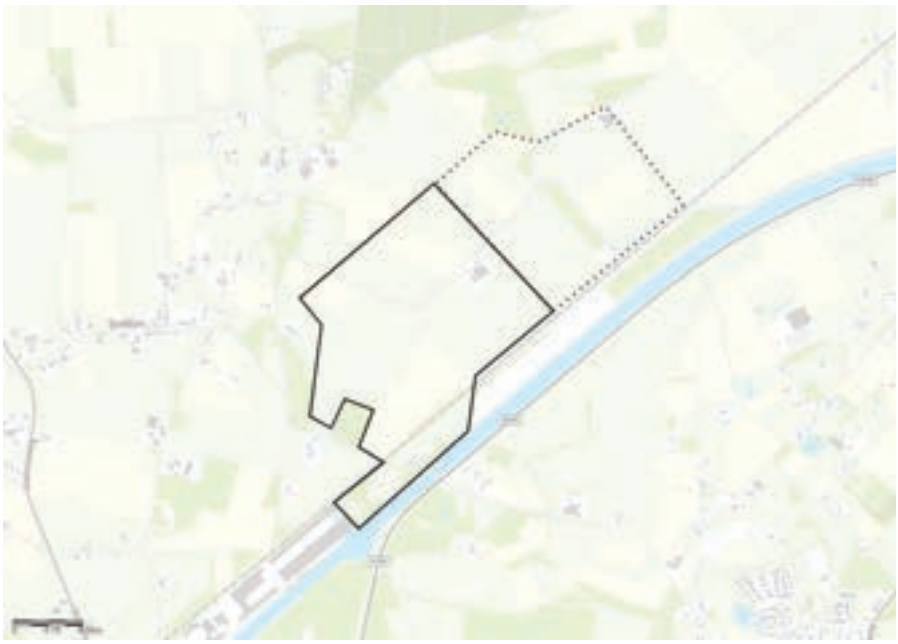
Samengevat is de conclusie uit de locatiestudie dat (na het treffen van verkeersmaatregelen) de locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) en locatie 6b (XL Businesspark 2) het beste uit de analyse naar voren komen. Het college van de gemeente Almelo heeft na een integrale afweging uiteindelijk voor XL Businesspark 2 gekozen (collegebesluit 27 januari 2024). Dit besluit staat niet ter discussie.

2.2 Locaties

In de paragraaf wordt de volgorde van de locaties uit de locatiestudie aangehouden. De volgorde is daarmee willekeurig. De volgorde geeft geen voorkeur aan.

Een criterium uit de locatiestudie van Rho was dat er minimaal een locatie (in de teksten aangeduid als kernlocatie) van 70 hectare beschikbaar moest zijn. Bij ieder locatie is een kaart gevoegd waarin in minimummaat is vertaald naar de topografische ondergrond. Daarnaast is er bij iedere locatie, met uitzondering van de locatie bij Hengelo, een uitbreidingsmogelijkheid aangegeven van 50 hectare (stippellijn). Zo ontstaat er een zoeklocatie van 120 hectare, waarbij de focus ligt op de eerste 70.

2.2.1 Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo)



Noordoostelijke uitbreiding Industrieterrein Twentekanaal (Markelo): (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare)

Deze locatie ligt in open, grootschalig landbouwgebied opgesloten tussen verspreide bebouwing aan de noordrand en het Twentekanaal aan de zuidkant. De locatie zelf heeft weinig karakteristiek elementen. De locatie sluit op aan een klein en al ouder bedrijventerrein, bij het voormalig station Markelo, dat de opsloten ligt tussen het spoor en het Twentekanaal. Op het bedrijventerrein zijn vooral bedrijven in de betonindustrie en aannemerij gevestigd. In potentie is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein en uitbreiding tot 120 hectare is mogelijk.

De locatie is nu alleen via lokale b-wegen en landbouwwegen (Stokkumervlierweg) te bereiken. De dichtstbijzijnde grotere weg is de Lochemerweg (N346) die direct langs de zuidzijde van het Twentekanaal loopt. De afstand tot de A1 is minimaal, afhankelijk van het meetpunt, 8 tot 10 kilometer.

Als planologisch regiem geldt het bestemmingsplan buitengebied 'Hof van Twente' (vastgesteld 9 december 2015). Opvallend aspect op de verbeelding is de bestemming 'Bedrijf' aansluitend op het Twentekanaal. Op deze bestemming is echter nog geen bedrijvigheid ontwikkeld. De afgelopen 9 jaar is er dus geen reden geweest om hier een bedrijf te ontwikkelen.
Belangrijk is de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een groot deel van de locatie heeft deze classificatie. Alleen het zuidelijk deel heeft de bestemming 'Agrarisch'.
Een belemmerende factor voor ontwikkeling is de hoogspanningsleiding die parallel aan de spoorlijn loopt.



Verbeelding bestemmingsplan buitengebied 'Hof van Twente' (vastgesteld 9 december 2024). Langs het Twentekanaal ligt nog een bestemming 'Bedrijf' die nog niet nader is ingevuld.



De locatie betreft een open gebied met daarin één agrarisch bedrijf.



Aan de noordrand vinden we het kenmerkende kampenlandschap van Twente met verspreide bewoning.

Deze locatie wordt vooral gekenmerkt door z'n isolement. De locatie sluit aan op het Twentekanaal en op een bestaand bedrijventerrein, maar ligt te ver af van relevante infrastructuur, met name van de A1. Voor de ontwikkeling van deze locatie zou daarom eerst dit isolement moeten worden opgelost voordat verder ontwikkeling mogelijk is. Opvallend is ook dat er al 9 jaar een bedrijfsbestemming de vestiging van bedrijvigheid mogelijk maakt, maar hiervan tot nu toe geen gebruik is gemaakt.

Positief is beperkte aantal bedrijven in het plangebied. Dat maakt verwerving eenvoudiger. De afstand tot de woningen aan de noordrand is voldoende groot om ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2.2 Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal



Uitbreiding Haven (Goor) (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare)

De locatie, zowel de locatie zelf als de uitbreiding, liggen in aantrekkelijk en nog redelijk gaaf (onaangetast) kampenlandschap. Het landschap is kleinschalig en beschikt over aantrekkelijke bomenlanen en bospercelen. In het gebied zijn een redelijk aantal bedrijven gevestigd met recreatief medegebruik.

De locatie ligt aan het Twentekanaal en direct naast de planlocatie ligt een havenfaciliteit voor de overslag van grond. De locatie ligt direct aan de Haaksbergseweg (N347). Vanuit het hart van het gebied gemeente ligt de locatie op ongeveer 8 kilometer van de A1, die via de N347 te bereiken.

Aan de overzijde van het Twentekanaal ten noordwesten van het plangebied ligt een bedrijventerrein dat vooral wordt gedomineerd door een grote vestiging van het bedrijf Eternit. Ook aan die kant is er aansluitend aan dit bedrijventerrein een havenfaciliteit. Er bestaat geen logische relatie tussen de planlocatie en dit bedrijventerrein.

De locatie valt binnen het bestemmingsplan buitengebied ‘Hof van Twente’. Het gehele plangebied heeft de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’ of ‘Bos’. Opvallend is het grote aantal plekken waar een hoge verwachting geldt (Waarde – Archeologische verwachting 1). Een belemmering voor ontwikkeling is het feit dat de hoogspanningsleiding hier direct langs het kanaal loopt.



Het landschap op de locatie is kleinschalig en biedt veel kwaliteit. De smalle Esweg zorgt voor de interne ontsluiting.



Het landschap aan de andere kant (westkant) van Haaksbergerweg is een goed voorbeeld van een gaaf gebleven Kampenlandschap.



Kernmerkend voor de locatie is bestemming 'Agrarisch met waarden' afgewisseld met de bestemming 'Bos'. Opvallend is het aantal locaties met de classificatie 'Waarde – Archeologische verwachting 1 (=hoge verwachtingswaarde). Bij de bestemming 'Bedrijf' (valt buiten de planlocatie) bevindt zich een havenfaciliteit.

Voor de ontwikkeling van deze locatie zal primair een keuze moeten worden gemaakt of de ontwikkeling de aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de archeologische waarde rechtvaardigt. Daarnaast kan worden verondersteld dat de locatie in het verlengde van de landschappelijke kwaliteit ook een grote ecologische waarde vertegenwoordigd. Waarschijnlijk staan deze waarden als geheel de ontwikkeling van de locatie in de weg.

Daarnaast ligt ook deze locatie voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met het beoogde profiel (75 % technologie gedreven maakindustrie, 25 % regionaal ondersteunden logistiek) te geïsoleerd (te ver van de snelweg af).

2.2.3 Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor Noord

Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor noord (Goor)



Uitbreiding Zenkeldamshoek/Goor noord (Goor) (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare):

De locatie ligt in een open deel van het Twents landschap. De geldt vooral voor de oorspronkelijk beoordeelde locatie, maar ook de potentiële uitbreidingslocatie is opener dan we verder in de omgeving van Goor zien. Het aantal agrarische bedrijven dat is gevestigd op de locatie is beperkt, evenals het aantal woning in en om de locatie. Ook hier geldt weer dat in de mogelijke uitbreidingslocatie meer agarische bedrijven zijn gevestigd. De locatie ligt tegenover het bedrijventerrein Kerspel met vooral detail- en groothandel.

De locatie ligt niet aan het Twentekanaal. De locatie kan wel direct worden aangesloten op de Haaksbergerweg (N347) via de als bestaande afslag. Wat blijft is de grote afstand tot de A1. Vanuit het centrum van de locatie is de afstand ongeveer 7 kilometer. Het bestaan van een afslag is wel een voordeel.

In het bestemmingsplan buitengebied ‘Hof vanTwente’ heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch’. Ook hier valt het aantal locaties op waarvoor de ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ geldt.



Het landschop op deze locatie is. Agrarische bedrijven vinden we aan de randen.



De openheid kent de mogelijke uitbreidingslocatie ook. We vinden hier wel meer agrarische bedrijven in het kernlocatie.



De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. De locatie kent wel een groot aantal locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor de locatie geldt dat deze door de beperkte landschappelijke kwaliteit, de huidige bestemming ('Agrarisch') en de positie ten opzichte van de N347, indien daar bestuurlijk voor zou worden gekozen, tot een bedrijventerrein te ontwikkelen is. Punt van aandacht blijft de afstand tot de snelweg, waarmee ook voor deze locatie geldt dat deze voor de beoogde profilering van XL Businesspark 2 te geïsoleerd ligt.

2.2.4 Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) aan de overzijde kanaal



Uitbreiding bedrijventerrein Schneiderbos (Delden) (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare)

De locatie vertoont de kenmerken van een kampenlandschap dat in kwaliteit sterk is gereduceerd. Er zijn nog wel een aantal bomenlanen en een paar stukken bos, maar het gebied heeft niet meer de kleinschaligheid die het ooit heeft gehad. Dat geldt ook voor de mogelijke uitbreidingslocatie. In het oorspronkelijke gebied vinden we geen agrarische bedrijven meer. In de mogelijke uitbreidingslocatie nog wel.



De kwaliteiten van het oorspronkelijke kampenlandschap zijn sterk gereduceerd. Op de foto zijn de gebouwen van de veevoederfabriek aan de andere zijde van het Twentekanaal zichtbaar.



In de mogelijke uitbreidingslocatie zijn nog een aantal agrarische bedrijven aanwezig.



In de bestemmingsplan buitengebied heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en voor een paar percelen 'Bos'.

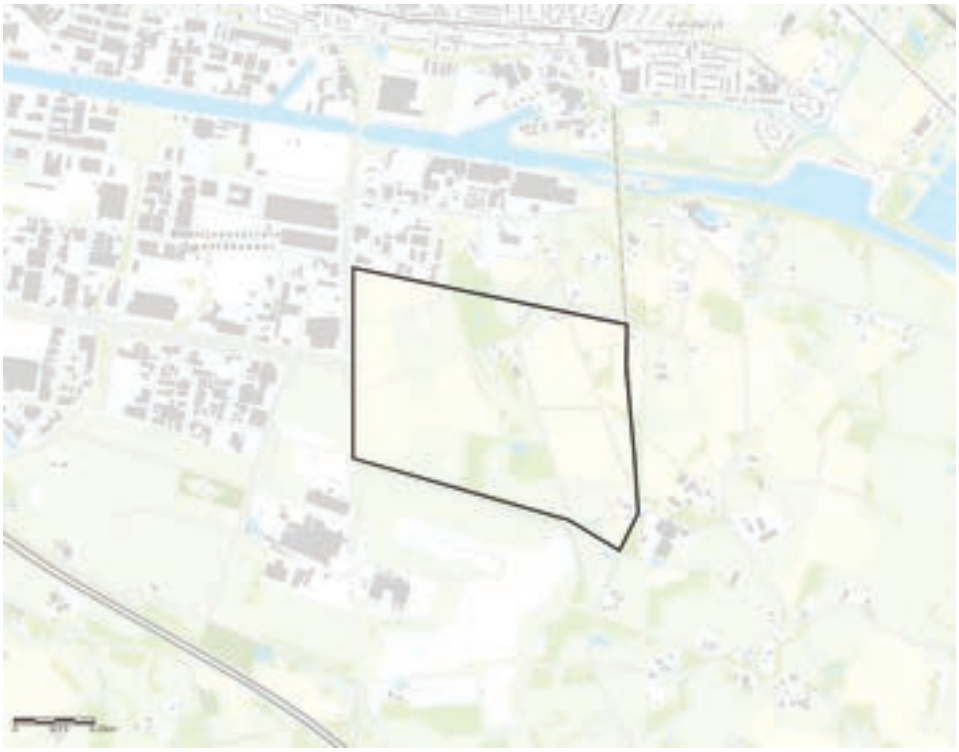
De locatie ligt direct aan het Twentekanaal en aan de Bentelosestraat (N740). Aan de overzijde van het Twentekanaal bij het Industrieterrein Delden ligt ook een havenfaciliteit. Het industrieterrein heeft een multifunctioneel profiel met veel autobedrijven en aan het Twentekanaal een veevoederbedrijf.

De locatie ligt als het wegenpatroon wordt gevolgd ongeveer 6 kilometer van de A35. Het verkeer kan via het verlengde van Bentelosetraat (= de Europalaan) naar de Rondweg (N346) en dan via de Rondweg naar de A35. De locatie ligt daarmee relatief gunstig ten opzichte van het hoofdwegennet (A-wegen).

In het bestemmingsplan buitengebied 'Hof van Twente' heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met voor een aantal bomenlanen en een boskavel de bestemming 'Bos'. In de mogelijke uitbreidingslocatie vinden we een hoge archeologische waarde (Waarde – Archeologische verwachting 1). In de kernlocatie vinden we die niet.

De locatie heeft door ligging, de mogelijke ontsluiting en de huidige bestemming een redelijk kans om te worden ontwikkeld tot een bedrijventerrein. Wat blijft is de afstand tot de snelweg, maar dat lijkt hier overkomelijk door de bestaande redelijk ruim gedimensioneerde infrastructuur.

2.2.5. Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo)



Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo) totaal 80 hectare min bosgebied 70 hectare. Een verdere uitbreiding wordt hier niet voorzien.

De locatie is een typische stedelijk uitloopgebied met nog sterke kenmerken van het kampenlandschap, maar die zijn wel gedeeltelijk verrommeld. In de loop der tijd hebben zich allerlei functies in het gebied gevestigd, waaronder ook een aantal bedrijven. Dat proces zet zich ook nog door. Voor een noordelijk deel is in 2023 een bestemmingsplan voor de aanleg van zonnepanelen vastgesteld. Daarmee wordt al een flinke 'hap' uit de locatie genomen. De locatie wordt omringd door al bestaande bedrijventerreinen met een divers profiel. Karakteristiek cultuurhistorisch kenmerk van de locatie zijn de nog aanwezige zoutwinningstorens en zouthuisjes.
De locatie is nu slecht ontsloten, maar kan via de Boekeloseweg, de Diamantstraat en de Haaksbergerstraat worden verbonden met de A35. De afstand van de planlocatie tot de A35 is dan gemiddeld 2,5 kilometer. De locatie ligt niet aan het Twentekanaal, maar direct ten noorden van de planlocatie ligt aan de zuidzijde van het Twentekanaal wel een havenfaciliteit.



De locatie heeft nog de kenmerken van het kleinschalige kampenlandschap.



In het gebied vinden we typische stadrandactiviteiten, zoals volkstuinen. Hier gecombineerd met zogenaamde zouthuisjes.



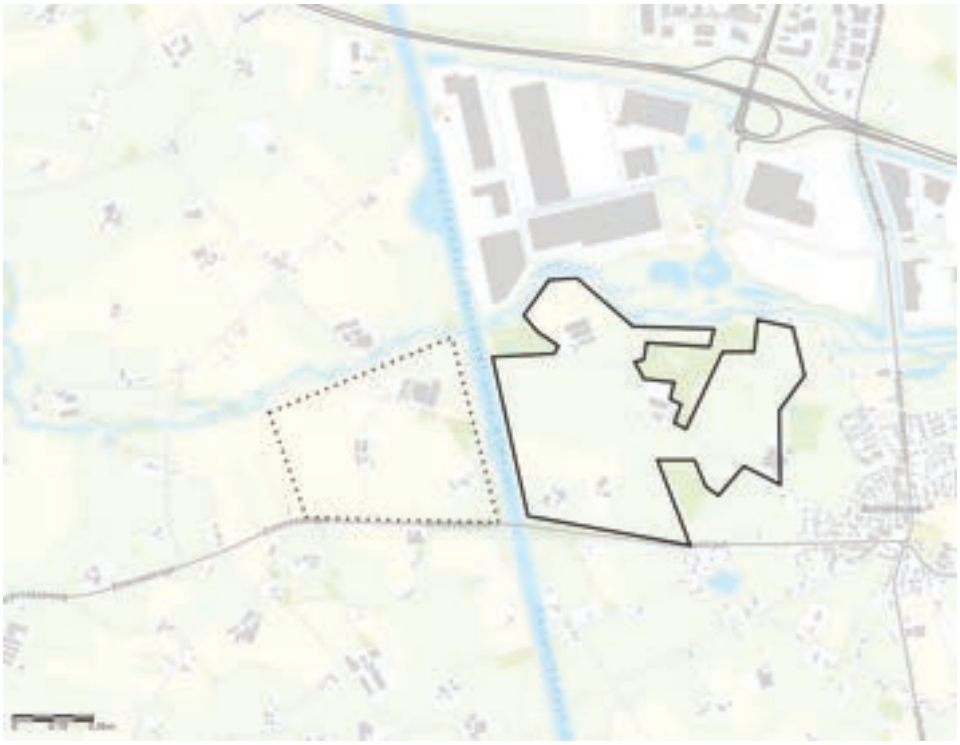
Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied Hengelo. De bestemming is vooral 'Agrarisch', maar er bevinden zich ook enkele bedrijven in het gebied. Aan de noordrand worden zonnepanelen aangelegd. De contour hiervan is op de verbeelding al te zien (rode cirkel).

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan buitengebied 'Hengelo' (vastgesteld 21 september 2010). De bestemming is vooral 'Agrarisch' met op een aantal plekken de bestemming 'Bedrijf' en op een aantal snippers nog de bestemming 'Bos'. Op een noordelijk deel van de locatie is het bestemmingsplan Buitengebied vervangen door het bestemmingsplan Zonnepark Boeldershoek (vastgesteld 3 augustus 2023).

De locatie is een verzameling van functies en heeft een typische stadsrandkarakter. Gezien het feit dat de locatie al aan drie kanten door bedrijventerrein omringt is, lijkt een doorontwikkeling van de locatie als bedrijventerrein niet onlogisch. De ontsluiting kan via bedrijventerrein Twentekanaal. Het ontwikkelen van een koppeling met het Twentekanaal is mogelijk. Ontwikkeling betekent wel een ontvlechting van de bestaande belangen, die langzaam in het

plangebied zijn geslopen en een goede analyse van de landschappelijke kwaliteiten, die weliswaar verrommeld zijn, maar nog wel aanwezig.

2.2.6. Uitbreiding bedrijventerrein XL (Almelo); XL Businesspark 2



A Zuidelijke uitbreiding bedrijven terrein XL (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare):

De locatie ligt ingesloten tussen natuurgebied De Doorbraak aan de noordzijde, de Entersestraat aan de zuidzijde, de kern Bornerbroek en de gemeentegrens (globaal) met de gemeente Wierden. Het Twentekanaal doorsnijdt de locatie. In het gebied bevinden diverse (grote) agrarische bedrijven. De locatie, zowel de kernlocatie als de mogelijke uitbreiding, vertonen nog wel de kenmerken van het kampenlandschap.

Ten noorden van De Doorbraak aan de oostzijde van het Twentekanaal ligt het bedrijventerrein XL Businesspark Twente.



De locatie (oostzijde Twentekanaal) heeft nog de kenmerken van het Kampenlandschap.



De locatie aan de westzijde van het Twentekanaal is opener, maar heeft ook nog de kenmerken van het kampenlandschap.



Voor de locatie is het bestemmingsplan buitengebied Almelo (vastgesteld 26 september 2012). De voornaamste bestemming is 'Agrarisch met waarden'.

De (deel-)locaties kunnen worden ontsloten op de Entersestraat. De A35 is dan bereikbaar door in het centrum Bornerboek af te buigen richting Pastoor Ossestraat, de Kleine Bunder en de Henriëtte Roland Holstlaan. Dat is een ruime omweg die minimaal 6 kilometer vergt. Lastiger is dat de route via de kern van Bornerbroek leidt. Een alternatief is het volgen van de Entersestraat riching Enter om dan via Enter de A1 te bereiken. In beide gevallen leidt dit tot te veel verkeersoverlast.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan buitengebied Almelo (vastgesteld 26 september 2012). De bestemming is primair 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en een gedeelte 'Agrarisch. Een belemmering is dat door het gebied het tracé van een belangrijke waterleiding loopt.

De huidige ontsluiting van de locatie via de Entersestraat is geen goede oplossing. Een splitsing van de locatie door het Twentekanaal voor de twee nog te ontwikkelen delen van een bedrijventerrein is ook geen goede optie. De ontwikkeling op deze locatie is alleen voor het oostelijk deel zinvol als aansluiting gezocht kan worden met XL Businesspark Twente. Daartoe zou een verbinding moeten worden gemaakt met dit bedrijventerrein. Dat kan alleen door in het verlengde van de Henriëtte Roland Holstlaan De Doorbraak te doorkruizen. Daarmee verdwijnt een groot deel van de zorgvuldige bewaarde en gedeeltelijk nieuw aangelegde groenzone . Deze optie is daarom niet realistisch.

B Westelijke uitbreiding bedrijventerrein XL (XL Businesspark 2)



B Westelijke uitbreiding bedrijventerrein XL (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare):

De locatie wordt begrensd door A35 in het noorden, De Doorbraak in het oosten, het Twentekanaal in oosten en de gemeentegrens (globaal) met Wierden in het westen. Het centrumgebied is in de loop der jaren ontdaan van karakteristieke kenmerken en is nu primair een open landschap gericht op de teelt van mais. In de randzone vinden we nog wel de karakteristieke kenmerken van het kampenlandschap terug met de eikenlanen en de verspreide erven. In het gebied bevinden zich nog een aantal agrarische bedrijven. Aan de noordzijde tegen de A35 aan vinden we een bedrijf (grondverzetsbedrijf). Aan de oostzijde van het Twentekanaal ligt het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. De locatie kan nu ontsloten worden via de Breesegge (weg langs het Twentekanaal). Via de N36 kan dan de A35 worden bereikt. Een alternatief is om via de Hoeselderweg en Entersestraat van en naar het gebied te rijden, maar dit geen realistische optie (zie ook bij a). Deze wegen kunnen geen extra verkeersdrukte aan.



Het kerngebied van de planlocatie is een open gebied, dat vooral wordt benut voor de teelt van mais.



Langs de randen vinden we nog elementen van het kampenlandschap, zoals bomenlanen.

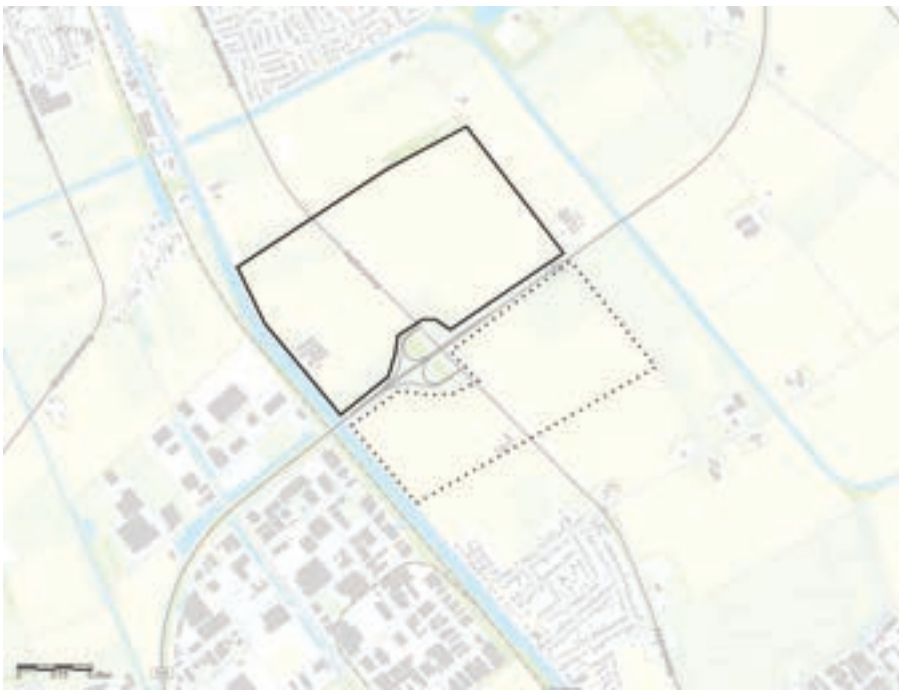


Voor de locatie geldt primair, naast een aantal kleinere bestemmingplannen, het bestemmingsplan Buitengebied Almelo. De bestemming is vooral 'Agrarisch'.

Voor het plangebied geldt primair het bestemmingsplan buitengebied Almelo. De bestemming is primair 'Agrarisch'. Een belemmering vormen de gasleiding die van oost naar west door het gebied lopen (zie blauwe contour).

De locatie heeft op hoofdlijnen weinig landschappelijke waarde (met uitzonderling van de randen), maar bevindt zich in een relatief isolement vanwege de slechte ontsluiting via de Breesegge of via de Hoeselderdijk. Voor de ontsluiting van de locatie zal dan ook een alternatief moeten worden gevonden. Hiervoor is de aanleg van een brug een optie. Met de brug kan de locatie worden verbonden met XL Businesspark Twente. Deze locatie heeft altijd te boek gestaan als de kanaalsprong. Met de ontwikkeling van een brug wordt dit realiteit.

2.2.7. Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor



A Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) oostelijke uitbreiding (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare)

De locatie ligt in het open, agrarische gebied tussen Vriezenveen en de noordrand van Almelo. De landschappelijke waarde is beperkt. Eigenlijk is alleen de openheid hier juist wel een kwaliteit, omdat daarmee nog een goede scheiding blijft bestaan tussen Vriezenveen en Almelo. De locatie kan worden ontsloten via de afslag van de N36. De locatie ligt aan het Twentekanaal, maar het maken van havenfaciliteit ligt hier niet voor de hand. Aan de overzijde van het kanaal ligt het al bestaande bedrijventerrein Wendelgoor. De locatie sluit hier, weliswaar gescheiden door het Twentekanaal, op aan. Er is wel een duidelijk verschil in profiel, zodat er maar beperkt synergie valt te verwachten. Via de N36 kan de A35 worden bereikt. De afstand van de planlocatie tot aan de A35 is gemiddeld 6,5 kilometer.



De locatie (noordelijk deel) is primair een open gebied en heeft, naast de openheid, weinig landschappelijke kwaliteiten.



De kenmerken van het zuidelijk deel zijn nagenoeg identiek aan de kenmerken van het noordelijk deel. Het is een open landschap met weinig bijzondere kenmerken.



Het noordelijk deel valt binnen het bestemmingsplan buitengebied Twenterand (vastgesteld 12 maart 2018).



Het zuidelijk deel van binnen het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord (vastgesteld 19 november 2013) De bestemming is vooral 'Agrarisch'.

De locatie valt in twee bestemmingsplannen. De kernlocatie (noordelijk deel) valt in het buitengebied Twenterand (vastgesteld 12 maart 2018) en de uitbreidingslocatie (zuidelijk deel) valt binnen het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord (vastgesteld 19 november 2013). Bij beide bestemmingsplannen is de bestemming primair agrarisch.

Op basis van de bovengenoemde kenmerken is de realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie mogelijk.

B Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) noordelijke uitbreiding



B Bedrijvenpark Twente Wendelgoor (Almelo) noordelijke uitbreiding (70 hectare) + uitbreiding (120 hectare)

Deze planlocatie ligt op de overgang van het kampenlandschap op de grens van de gemeente Wierden naar het veenlandschap van Vriezenveen. Het landschap heeft zelf geen opvallende kwaliteiten. Het is een open veengebied. Als bijzonderheid kan wel worden genoemd dat hier de overgang van de verschillende landschapstypen goed zichtbaar is. Een bijzonderheid is ook Oude Veeneleiding die dwars door het gebied loopt. Daarnaast zien we incidenteel nog de oorspronkelijke slagenverkaveling terug. Het betreft hier een nat gebied wat zich niet eenvoudig voor andere functies dan landbouw laat gebruiken.

Aan de zuidkant grenst de locatie aan het bedrijventerrein Wendelgoor. Het landschap grenst hier nog aan de N36. Het plangebied wordt doorsneden door de Wierdenseweg (N749). Via de weg is het mogelijk om via de bebouwde kom van Wierden de N36 te bereiken en dan via de N36 de A35 te bereiken.



Het landschap kenmerkt zich door openheid. Het is een veenlandschap met op enkele plekken nog restanten van de oude slagverkaveling.



Zicht op de Oude Veeneleiding vanaf de brug bij Wartburg. De Oude Veeneleiding vormt de gemeentegrens tussen Wierden en Twenterand.

De locatie valt binnen drie bestemmingsplannen. De westrand valt nog tot de Oude Veeneleiding binnen het bestemmingsplan buitengebied Wierden (vastgesteld 12 januari 2010). De oostrand vanaf de Oude Veeneleiding valt binnen het bestemmingsplan buitengebied Twenterand. De zuidelijke punt valt binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Twente

Wendelgoor. Dit plan kent geen verbeelding. Het plangebied heeft primair de bestemming ‘Agrarisch’.



De westelijke helft valt binnen het bestemmingsplan buitengebied Wierden (vastgesteld 12 januari 2010)



De oostelijke helft valt binnen het bestemmingsplan buitengebied Twenterand (vastgesteld 12 maart 2018)

Om op de locatie een bedrijventerrein te realiseren kan niet worden uitgegaan van de ontsluiting via de Wierdenseweg. Het is niet mogelijk het verkeer door de kern van Wierden te

leiden. Het realiseren van een nieuwe aansluiting op de N36 aan de zuidkant ligt meer voor de hand.

Voor de locatie geldt dat de oorsprong als veengebied de ontwikkeling als bedrijventerrein zal kunnen bemoeilijken. Daarnaast is het behoud van de overgang tussen de landschapstypen (kampenlandschap en veenlandschap) een kwaliteit die behouden zou moeten blijven.

3 Nadere afweging

Op grond van het bovenstaande is een nader onderbouwing te geven van de locatiekeuze. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook deze nadere afweging relatief is. Om de zwaarte van de argumenten te geven is zinvol om eerst de situaties te bekijken waarbij er twee locaties in elkaarw nabijheid zijn onderzocht en hier een keuze in te maken.

Bijvoorbeeld bij Goor. Locatie 2 aan de overzijde van het kanaal heeft een directe relatie met het Twentekanaal, maar heeft van alle locaties het best bewaarde kampenlandschap en is moeilijker aan te sluiten op de infrastructuur. Locatie 3 heeft weinig landschappelijke waarde, weinig bedrijven in het gebied (dat vergemakkelijkt verwerving) en kan direct worden aangesloten op de N347. Ondanks het feit dat locatie 2 een aansluiting zou kunnen hebben op het Twentekanaal prevaleert hier locatie 3. De mogelijke relatie met het Twentekanaal weegt hier minder zwaar dan de grote landschappelijke waarde. Daarbij is nog niet eens meegewogen dat er zich op locatie 2 ook een groot aantal bedrijven bevinden, wat verwerving moeilijk maakt.

Bij Almelo aan de zuidzijde en westzijde kan ook een afweging worden gemaakt. De zuidelijke uitbreiding is beperkt in omvang, ligt dicht bij de kern Bornerbroek en is eigenlijk niet te ontsluiten zonder ernstige schade aan te brengen aan natuurgebied De Doorbraak. Het feit dat de kernlocatie en de uitbreidingslocatie niet direct op elkaar aansluiten maakt ontwikkeling ook lastig.
De westelijke locatie is weliswaar ook moeilijk te ontsluiten, maar kent verder minder belemmeringen en in het kerngebied weinig landschappelijke kwaliteiten. Een keuze uit deze twee voor de westelijke locatie (6B) ligt dan ook voor de hand.

Hetzelfde doet zich voor bij de locaties Twente Wendelgoor. De oostelijke uitbreiding (7a) heeft minder belemmeringen dan 7b en is veel eenvoudiger te ontsluiten. Daarnaast heeft 7b een aantal karakteristieken (landschappelijke overgang, veenlandschap) die het behouden waard zijn. Daarnaast liggen er aan de westrand van 7b woningen die mogelijk hinder zouden kunnen ondervinden van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Uit deze weging blijven de locaties 3, 6b en 7a over.

Zetten we hier de locatie 1 tegen af dan voldoet deze locatie als we kijken naar het landschap, de afstand tot woningen, het beperkte aantal bedrijven op de locatie en de nabijheid van het Twentekanaal, maar de locatie ligt voor de beoogde profilering van XL Businesspark 2 te

geïsoleerd, te ver van de snelweg. De N346 ligt weliswaar direct aan de andere kant van het Twentekanaal, maar daarmee blijft de afstand naar de snelwegen, met name de A1, te groot. Dat geldt in minder mate voor de locatie 4 (Delden). Hier is de verbinding met de snelweg beter, maar de afstand blijf aanzienlijk.

Een enigszins vreemde eend in de bijt is locatie bij Hengelo (locatie 5). De locatie valt als stadsrandlocatie uit de toon. Stadrandlocaties zijn door het grote aantal verschillende functies, die zich in de loop der jaren in zo'n gebied hebben gevestigd lastig te ontwikkelen locaties. Daarbij zien we dat het gebied ook nu al versnipperd wordt ontwikkeld. Zo wordt een hoek van de locatie ingevuld met zonnepanelen. De locatie kan goed worden ontsloten en het is mogelijk om een koppeling te maken met het Twentekanaal, maar het ontwikkelen van een eenduidige en zelfstandige identiteit als XL Businesspark 2 lijkt moeilijk. Het geleidelijk invullen vanuit de rand door uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen lijkt meer voor de hand te liggen.

Daarmee scoren de locatie 1,3 en 5 lager dan 3, 6a en 7a. Zetten we 3 af tegen 7a dan kent 7a nog minder belemmeringen dan 3. De locatie is momenteel eenvoudig bereikbaar en kent landschappelijk weinig tot geen beperkingen. De afstand tot de snelweg is van beide locaties redelijk vergelijkbaar, maar het aantal bedrijven op locatie is geringer. Vergelijken we tot slot de locatie 7a en 6b dan blijft de conclusie uit de locatiestudie van Rho overeind dat de locatie 7a op grond van de bovenstaande argumenten, als er geen verkeersoplossing voor locatie 6b wordt ontwikkeld, een betere locatie is. Indien echter bij locatie 6b wel een goede oplossing voor de ontsluiting kan een keuze voor 6b worden gemaakt.

Daarvoor is door het college een bredere afweging gemaakt die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de keuze voor 6b in een collegebesluit is vastgelegd. Een zwaarwegend argument is daarbij bijvoorbeeld dat de N36 nu al regelmatig bij de kruising met A35 overbelast is. De realisatie van een bedrijvenlocatie op de locatie 7b zou betekenen dat het tracé van de N36 zou moeten worden aangepast om de verkeersdruk aan te kunnen. Dat is procedureel en financieel een zwaardere ingreep dan de beoogde realisatie van de brug over het Twentekanaal die locatie 6b kan verbinden met XL Businesspark Twente.

De keuze voor locatie 6b wordt in het advies van de Commissie mer ook niet meer ter discussie gesteld. De vraag was om een nadere afweging te maken. Daarvoor is voorliggend memo opgesteld.

Bijlage 4 Kadernota ontwikkeling XL Businesspark 2

Gemeente Almelo

Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

Augustus 2022













Gemeente Almelo

Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

Augustus 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord		
1	Inleiding	5
2	XL Businesspark 2 in Twente	7
3	Economische impact XL Businesspark 2	9
4	Is XL Businesspark 2 een excellente locatie?	11
5	Verkeer	13
6	Ecologie	17
7	Stikstof	19
8	Duurzaamheid	20
9	Water	22
10	Stedenbouwkundige opzet	25
11	Grondprijsadvies	29
12	Financiële analyse	33
13	Integrale afweging	36
14	Advies en vervolg	37

Gemeente Almelo

Voorwoord

De gemeente Almelo heeft het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken. De legitimatie voor dit onderzoek ligt in de uitkomsten van het onderzoek van de Stec Groep naar grootschalige bedrijvigheid uit 2020. Daarin werd de grote vraag naar kavels voor grootschalige bedrijvigheid al beschreven. De vraag is sinds de oplevering van dit rapport verder vergroot. De gemeente Almelo functioneert met deze kadernota voorlopig als penvoerder voor de regio. Vervolgfases zullen in samenwerking met de regio worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein is een complex proces met veel onzekerheden. De gemeente Almelo wil dit proces zorgvuldig doorlopen. Om grip te krijgen op de opgave en de kansen en onzekerheden in beeld te brengen is daarom de voorliggende kadernota opgesteld. De kadernota biedt inzicht in de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 en is een frame voor het vormen van het eerste oordeel over de wenselijkheid en de haalbaarheid.

De kadernota biedt een eerste inzicht in de toegevoegde waarde van XL Businesspark 2 binnen de context van de Twentse bedrijvigheid en een analyse van het effect van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de structuur van de arbeidsmarkt. In de kadernota wordt bekeken of het gekozen onderzoeksgebied de juiste plek is voor een bedrijventerrein en wordt geanalyseerd of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Daarnaast is gekeken of de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Een eerste conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark haalbaar is, maar met nog veel onzekerheden omgeven. Voor een deel worden deze onzekerheden ingegeven door de onvoorspelbare maatschappelijke context. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het is vooral van belang hier oog voor te hebben en de mogelijkheid te behouden om hierop te kunnen anticiperen.

Voor het overige zullen vervolgstudies de onzekerheden kunnen wegnemen. Met deze kadernota is het dan ook nog niet mogelijk om een besluit te nemen over de realisatie van XL Businesspark 2, maar wel is er voldoende kennis vergaard om te besluiten over een vervolgstap. De vervolgstap bestaat uit het uitwerken van het ruimtelijke instrumentarium, het nader invullen van de waarde voor de regio en het uitwerken van de regionale samenwerking, het bieden van nieuw perspectief voor de huidige bewoners en bedrijven in het plangebied én het verder uitwerken van de grondexploitatie. Bij dit laatste zal dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies. Na deze fase van planvorming, de definitiefase, kan een gewogen besluit worden genomen over de realisatie van XL Businesspark 2.

1 Inleiding

Voorgeschiedenis

De economie van Twente groeit. Dit is een direct gevolg van de investeringen van diverse stakeholders, zoals de Twente Board, de provincie en Rijkswaterstaat. Een belangrijk deel van de investeringen is vastgelegd in investeringsprogramma's, zoals de Agenda voor Twente en de Regiodeals. Rijkswaterstaat heeft daarnaast 160 miljoen geïnvesteerd in de verbetering van het Twentekanaal.

De 14 Twentse gemeenten zorgen ieder voor een sterk ondernemersklimaat. Dat zien we terug in de vraag naar bedrijfskavels. Van een regionaal overaanbod aan grond in de programmeringsperiode 2018 – 2022 is er vanaf 2021 schaarste ontstaan. In de periode 2018 – 2022 is er bijvoorbeeld, naast XL Businesspark 1, in Almelo 45,1 hectare lokaal uitgegeven (25,1 hectare door de gemeente en 20 hectare door particulieren). De uitgifte van bedrijventerreinen bij andere gemeenten vertoont eenzelfde beeld. In de hele regio is er schaarste.

Voor het faciliteren van de vraag naar grootschalige kavels vanaf 2 hectare beschikten we in Twente, in principe, met XL Businesspark 1 over een ruim aanbod. De planning was dat de uitgifte van bedrijfskavels op XL Businesspark 1 tot 2026 zou doorlopen. De economische realiteit is echter dat XL Businesspark 1 in 2021 al volledig uitverkocht was.

Het tekort is door de gemeente Almelo bij aanvang van de bestuurlijke regionale programmeringsafspraken in 2018 – 2022 al gesignaleerd. Dit heeft geleid tot het verzoek van de gemeente Almelo om onderzoek te kunnen doen naar de uitbreidingsmogelijkheden van XL Businesspark 1. De beoogde locatie – ook toen al – was de kanaalsprongzone. Het gebied aan de andere kant van het Twentekanaal. De locatie is opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo.



In de omgevingsvisie van Almelo wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van XL Businesspark 2

De onderzoeksvraag heeft in 2020 geleid tot het uitvoeren van een onderzoek, namens de 14 Twentse gemeenten, door de Stec Groep. De provincie trad op als opdrachtgever. De uitkomst van het onderzoek is in het voorjaar 2021, na afstemming met de andere gemeenten in de regio, voorgelegd aan de Twente Board. De Twente Board zag de economische ontwikkelpotentie voor grootschalige kavels op deze locatie.

De kadernota in de regionale context

Na nieuw overleg met de overige 13 Twentse gemeenten en de provincie heeft de gemeente Almelo het initiatief genomen voor het opstellen van de voorliggende kadernota waarin de contouren van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 nader worden onderzocht. Met het opstellen van de kadernota is in 2021 gestart. Met de kadernota onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn voor het plangebied om deze te ontwikkelen tot een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid.
Gelijktijdig wordt op initiatief van de provincie gewerkt aan een nieuw programmeringsdocument. Deze zal de bestuursovereenkomst 2018 – 2022 vervangen. De Stec Groep voert het onderzoek uit voor gehele provincie. Ten behoeve van deze studie onderzoeken diverse Twentse gemeenten de lokale vraag naar bedrijfskavels in de komende 10 jaar. Dit moet in het eerste kwartaal van 2023 leiden tot nieuwe regionale programmeringsafspraken voor de periode 2022 – 2026.
De provincie werkt in 2022 en 2023 bovendien aan de verdere uitwerking van de nieuwe Omgevingsvisie (POVI) en in het verlengde daarvan aan de nieuwe Omgevingsverordening.

XL Businesspark 2 zal, conform de opgave, ontwikkeld worden als een regionaal bedrijventerrein passend binnen de POVI en passend binnen de nieuwe regionale programmeringsafspraken voor de periode 2022 – 2026. XL Businesspark 2 moet bijdragen aan de versterking van de sociaal economische structuur van Twente. XL Businesspark 2 zal kunnen voorzien in de regionale vraag van bedrijven die anders een plek buiten de regio of zelfs een locatie buiten Nederland zouden kiezen.
Met het nu starten van de planvorming voor XL Businesspark 2 kan significante tijdswinst worden geboekt. De vraag naar bedrijventerrein is nu groot. Indien de verschillende plannen alle volgtijdelijk worden uitgevoerd gaat belangrijke tijd verloren. Daarnaast maakt de kadernota interactieve planvorming mogelijk. De plannen voor XL Businesspark 2 kunnen bijdragen aan de invulling van de programmeringsafspraken en dat geldt andersom ook. De planprocessen kunnen elkaar versterken.

Positie kadernota in relatie tot het vervolgproces

De kadernota is voorlopig een investering van de gemeente Almelo. Het vervolg vraagt om een nieuwe financiële inzet. In eerste aanzet van de gemeente Almelo, maar in de toekomst ook met financiële inbreng van andere partijen. De wijze waarop dit kan gebeuren wordt nog nader onderzocht. Dit is onderdeel van het vervolgonderzoek.
In mei 2022 hebben de coalitiedragende fracties in het Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Bouwen aan kansen voor iedereen' de ambitie voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 opnieuw bevestigd.

'Ten behoeve van een sterke Twentse en lokale economie zetten wij in op de realisatie van XL Businesspark 2. Wij hebben hierbij aandacht voor circulair bouwen, zonnepanelen op daken en een goede landschappelijke inpassing. Qua definitief plangebied (circa 75 ha uitgeefbaar) blijven wij weg uit de punt grenzend aan het Mokkelengoor en hanteren wij voor de landschappelijke inpassing een groenbuffer van 35 tot 40 meter.

Dit combineren wij met het realiseren van uitleggebied voor de dorpskern Bornerbroek. De inwoners van Bornerbroek krijgen daardoor perspectief en gelegenheid om voor lokale behoefte te bouwen. Ten aanzien van het profiel van XL Businesspark 2 zetten wij in op grotendeels hightech en maakindustrie; een beperkt deel is beschikbaar voor logistiek.'

In deze nota wordt nog niet ingegaan op het realiseren van een uitleggebied bij de dorpskern Bornerbroek. Dit wordt een apart ruimtelijk spoor, waarvoor nog nadere studie en overleg nodig is. Het is duidelijk dat aan de huidige bedrijven en bewoners van het plangebied een redelijk perspectief moet worden geboden. De eisen en wensen van de bewoners en bedrijven zijn divers en vergen individueel maatwerk. Een uitleggebied bij de dorpskern Bornerbroek kan daarbij voor een deel van de huidige bewoners mogelijk een uitkomst bieden.



Natuurgebied Mokkelengoor in de gemeente Wierden vlakbij het plangebied

Op 14 december 2021 zijn het rapport van de Stec Groep en de contouren van het plangebied met de raad beeldvormend besproken. Op 14 december is door het college de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd voor een ruime zoeklocatie. Het college kan op basis van artikel 6 van de Wvg een voorkeursrecht vestigen. Dit besluit dient echter binnen 3 maanden door de raad te worden bekrachtigd door het definitief aanwijzen van de gronden binnen een begrensd gebied (Artikel 2 Wvg). De raad heeft dat op 8 maart van dit jaar gedaan. Daarmee is de Wvg voor de komende 3 jaar tot en met 8 maart 2025 van kracht.

In deze periode tot 2025 kan worden onderzocht op welke wijze het XL Businesspark 2 kan worden gerealiseerd. Dit is de definitiefase waarin de relevante onderzoeken zullen worden opgesteld en worden vastgelegd in wettelijke kaders, zoals een omgevingsplan.

Voordat de definitiefase over de volle breedte wordt ingezet is het gewenst om een aantal contouren van het plan nader te verkennen en grip te krijgen op de kansen en mogelijkheden van XL Businesspark 2. De voorliggende kadernota biedt daarvoor houvast. De kadernota maakt een integrale afweging mogelijk over de vraag of de ontwikkeling past in het ruimtelijk en in het sociaaleconomisch spoor van Twente en Almelo.

Deze kadernota behandelt de haalbaarheid in 3 thema's. Dit zijn:

Wat is de positie van XL Businesspark 2 in de regio?

Vier vragen worden beantwoord:

- Welke meerwaarde heeft XL Businesspark 2 voor de regio Twente.
- Welke economisch impact heeft de realisatie van XL Businesspark 2 op de arbeidsmarkt van Twente en Almelo.
- Is de huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein.
- Past het gekozen profiel binnen de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo.

Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark 2?

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- Verkeer.
- Ecologie.
- Stikstof.
- Water.
- Ruimtelijke opzet.

Wat is de financiële haalbaarheid van XL Businesspark 2?

Aan de orde komen:

- Een doorrekening van de grondexploitatie op basis van de huidige kennis.
- Een advies voor de uitgifteprijs.

De uitkomsten van deze vragen worden in de laatste paragrafen integraal afgewogen en samengevat in een advies. Tevens wordt een doorzicht gegeven op het vervolg.

2 XL Businesspark 2 in Twente

Een sterke groei en een grote verwevenheid

Twente maakt sinds 2020 een sterk economische groei door. Die groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van de hightech/ maakindustrie en van de logistieke sector (adviesbureau Stec Groep, onderzoek Marktperspectief bedrijventerreinen juli 2022). Twente is een sterk samenhangende regio. De sterke samenhang zien we terug in het woon-werkverkeer. Volgens het onderzoek 'Bedrijventerrein XL Businesspark 2 Almelo, Analyse van de economische en ruimtelijk impact van bureau Ecorys (juli 2022)' vertrekken iedere dag vanuit Almelo zowel naar Hengelo als Enschede 3000 mensen om daar te gaan werken. Vanuit Hengelo en Enschede komen per plaats 2100 werknemers naar Almelo. Een vergelijkbare dynamiek zien we bij de verhuisbewegingen van bedrijven. Over en weer vinden verhuisbewegingen tussen de Twentse gemeenten plaats.

We zien aan de gronduitgifte dat de ontwikkeling snel gaat. In heel Twente is van 1 januari 2019 tot 1 januari 2022 volgens de gegevens van het kadaster 151 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. Het restant van het totale aanbod van 343 hectare in Twente is nagenoeg volledig gereserveerd of in opties vastgelegd. Volgens het genoemde onderzoek van de Stec Groep zijn hightech/ maakindustrie en logistiek in de afgelopen zeven jaar verantwoordelijk geweest voor 85% van de ruimtevraag in Twente. Binnen de industrie was het aandeel HTSM (High Tech Systemen en Materialen) met 41% het grootst, gevolgd door de voedingsmiddelenindustrie met 23%. Ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestaat uit kavels groter dan 2 hectare. Dit is, onder andere, het gevolg van de uitdagingen waar het bedrijfsleven voor staat, zoals e-commerce, schaalvergroting en risicoreductie vanuit dienstverleners. Die uitdagingen vragen om meer ruimte en daarmee grotere kavels.

We zien daardoor een clustering op strategische locaties. Vooral in de logistiek, maar ook bij de hightech/maakindustrie. Voor Almelo zijn dit vooral grote logistieke bedrijven op XL Businesspark 1 (mede door de aanwezigheid van de kadefaciliteiten) en hightech/ maakindustrie op de Bornsestraat en op het Bedrijvenpark Twente.

Deze ontwikkelingen zullen zich de komende jaren doorzetten. Met de ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan een logisch vervolg worden gegeven aan de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Twente. XL Businesspark 2 past met een zorgvuldige profilering en afgewogen planvorming binnen de kernkwaliteiten die Twente tot een bijzondere regio maken.

Twente staat voor kennis

Twente is een kennisregio met als handelsmerk: 'kennisvalorisatie'. Kennisvalorisatie is het benutten van wetenschappelijke kennis in de praktijk. Het succes van de kennisvalorisatie dankt Twente aan:

- Uitstekend onderwijs met de Universiteit Twente, de Saxion Hogeschool en het ROC van Twente.
- De Port of Twente en het Regionaal Havenbedrijf Twente als duidelijke aanspreekpunten voor het bedrijfsleven en met name voor de vervoerders van goederen.
- De Combi Terminal Twente in Almelo en Hengelo.
- De ligging aan grote binnenhavens aan het Twentekanaal. Zij vormen samen de 'mainport' van Oost-Nederland.
- De ligging aan A1, A35, N18, N35 en N36 met een directe verbinding met Duitsland.
- De internationale spoorwegverbindingen.

Belangrijke sectoren zijn en blijven industrie, logistiek & groothandel, de zakelijke dienstverlening en de bouw. Hightech/ maakindustrie en logistiek vormen de speerpunten.

De zesde toplocatie

Voor de kennisvaloriatie beschikt Twente over 5 toplocaties. Zij vormen samen de Campus Twente. De 5 toplocaties zijn: Kennispark Twente in Enschede, High Tech Systems Park in Hengelo, XL Businesspark 1 in Almelo, Technology Base in Enschede en Connect-U in Enschede. Op deze locaties bundelen ondernemers, overheid en kennisinstellingen hun krachten om nieuwe technologieën, innovatie en ondernemerschap te versnellen.

XL Businesspark 2 kan een zesde toplocatie worden met meer mogelijkheden voor grootschalige activiteiten.

De Twente Board pleit voor een groene technologische topregio

De Twente Board neemt eveneens de verandering van de economie, de groei en de maatschappelijke opgaven voor een leefbaar Twente waar. De Twente Board ziet Twente als een toonaangevende groene, technologische topregio met de wereld als speelveld. Techniek is de economische motor en met een gedragen economische agenda moeten talent, bedrijven en kapitaal in Twente worden samengebracht. De focus ligt op de verduurzaming van Twente en op het zoeken van oplossingen voor wereldwijde (maatschappelijke) uitdagingen. De Twente Board wil vooral innovatie en ondernemerschap stimuleren. Met vier ambitielijnen wil de Twente Board bijdragen aan een economisch sterk Twente:

- Techniek als motor: versterken van de technische kracht van de regio: de motor achter de economische groei van Twente.
- Arbeidsmarkt & Talent: voldoende (internationaal) talent op alle niveaus aantrekken, opleiden en behouden voor de regio om de technische motor draaiende te houden.
- Bereikbaarheid & Vestigingsklimaat: een goed woon- , werk- en leefklimaat creëren om (getalenteerd) personeel vast te houden en om als regio aantrekkelijk te zijn voor (nieuw te vestigen) bedrijven.
- Circulaire economie & Duurzaamheid: aansluiten bij de toenemende vraag naar duurzame technologie, producten en de noodzaak voor toekomstbestendige landbouw.

De Twente Board heeft in 2021 aangegeven de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te beschouwen als een versterking van de economische structuur van Twente. De Twente Board heeft in 2022 aangegeven op zoek te zijn naar aanvullende ruimte voor grootschalige kavels. XL Businesspark 2 kan invulling geven aan deze vraag.

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De provincie werkt aan een nieuwe omgevingsvisie: de POVI "Overijssel voor elkaar". In de POVI wordt zorgvuldig nagedacht over een economisch sterk Twente in combinatie met een zuinige omgang met ons landschap en de natuurlijke bronnen. De POVI gaat uit van een zo klein mogelijke fysieke ruimtelijke impact van nieuwe werklocaties met regionale afspraken over de kwaliteitseisen. Er komen ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en een koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

In de POVI wordt Almelo aangemerkt als grote stad en krijgt Almelo het kenmerk 'bovenregionale functie op het gebied van bereikbaarheid, economie en cultuur'. Twente wordt gezien als een sterk ondernemende regio met innovatieve bedrijven en (MKB)-maakindustrie waarmee vooral Almelo zich onderscheidt. XL Businesspark 2 wordt gezien als locatie voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Voor grootschalige bedrijvigheid is clustering uitgangspunt. De clusters hebben een specifiek profiel (campus, topwerklocatie) of een hoog milieuprofiel.

Als uitgangspunten voor nieuwe bedrijventerreinen worden in de POVI geformuleerd:

- Meewerken aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgroottes groter dan 5 hectare als de sociaaleconomische meerwaarde is aangetoond (ja, mits).
- De clustering van de kavels van groter dan 5 hectare vindt plaats langs multimodale corridors in stedelijk gebied bij de A1/A35/A28.
- Meewerken aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte kleiner dan 5 hectare als de actuele marktvraag is aangetoond en de herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten.
- Regionale afspraken over ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden (ook voor arbeidsmigranten).

De gemeente Almelo kiest op basis van een nadere onderbouwing voor een profiel dat afwijkt van het profiel dat in de POVI is geformuleerd. Het accent ligt meer op hightech/ maakindustrie en minder op logistiek. Daarmee kan meer kwaliteit worden geboden en wordt het mogelijk een betere balans te brengen in de arbeidsmarkt van Twente en Almelo. In overleg met de andere overheden zal deze route nader worden gemotiveerd.

Voor de kadernota is de studie uit 2020 van de Stec Groep de basis. Hierin zijn kavels groter dan 2 hectare (zonder bovengrens) uitgangspunt. Deze omvang is daarom in deze nota aangehouden.

De 'Next Economy' vraagt om een zesde toplocatie

De inspanningen van de 14 Twentse gemeenten, de provincie, de Twente Board en investerende ondernemers worden sterk beïnvloed door de 'vierde industriële revolutie': de 'Next Economy'. Daarbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met actuele maatschappelijke opgaven, zoals de verandering van het klimaat, de krapte op de arbeidsmarkt en mogelijke tekorten aan water, elektriciteit en bouwmaterialen. De Stec Groep benoemt in het rapport 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019 – 2022' vijf ontwikkelingen, die passen bij de doelstelling en ambities van de Twente Board en de provincie. Het zijn:

- Duurzaamheid & Energietransitie.
- Circulaire economie.
- Automatisering & robotisering.
- Smart Industry & Smart Logistics.
- E-commerce.

De technologische ontwikkeling op basis van deze vijf thema's zorgt voor een grote vraag naar grootschalige kavels. Het gaat dan ook om zeer forse investeringen die alleen door grootschalige ontwikkeling en productie kunnen worden terugverdiend. XL Businesspark 2 kan met circa 75 hectare uitgeefbare grond ruimte bieden aan 20 tot 25 grootschalige bedrijven. De gunstige ligging en het beoogde profiel maken van XL Businesspark 2 een sterke aanbieding waarbij ruimte wordt geboden aan de eisen die de 'Next Economy' aan bedrijventerreinen stelt.

Conclusie

Met XL Businesspark 2 hebben Twente en Almelo een nieuwe troef - de zesde toplocatie - in handen die een dringende vraag naar bedrijventerrein op regionaal niveau kan faciliteren en in profiel en structuur de sociaaleconomische structuur van Twente kan versterken. Hightech en maakbedrijven die hun aandacht op elders hebben gericht kunnen hier een plek vinden. Voorwaarde is een hoge kwaliteit, clustering van verwante bedrijven en duurzaamheid.



3 Economische impact XL Businesspark 2

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 zorgt voor nieuwe werkgelegenheid voor de regio. In een tijd waarin arbeid schaars is en er zelfs sprake is van tekorten op de arbeidsmarkt, is onderzoek nodig naar de impact van deze potentiële groei van de werkgelegenheid op de omgeving. Door inzicht te krijgen in het effect kunnen de goede keuzes worden gemaakt.

Aan bureau Ecorys uit Rotterdam is gevraagd onderzoek te doen naar de economische impact op de regio van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Een mismatch op de arbeidsmarkt, met krapte op de arbeidsmarkt en moeilijk op te vullen functies, kan leiden tot bijvoorbeeld de inzet van arbeidsmigranten. Dit levert geen duurzame bijdrage aan de regionale en lokale arbeidsmarkt.

Een goede match tussen XL Businesspark 2 en de regionale en lokale arbeidsmarkt is van groot belang. XL Businesspark 2 moet een meerwaarde hebben voor de Twentse economie. De centrale vraag is welke sociaaleconomische keuzes moeten worden gemaakt bij de profilering van XL Businesspark 2 om een optimaal effect te bereiken op de regionale en de lokale arbeidsmarkt.

Vragen die daarbij gesteld kunnen worden zijn:

- Welke kwantitatieve en kwalitatieve arbeidsvraag ontstaat bij de aanleg van XL Businesspark 2 bij verschillende verhoudingen tussen hightech/maakindustrie en logistiek.
- Wat zijn de werkgelegenheidseffecten in de spin-off van XL Businesspark 2.
- In hoeverre sluiten de arbeidsplaatsen aan op de werkzame en niet-werkzame beroepsbevolking van Twente en Almelo.
- Welke keuzes in de sfeer van het type bedrijvigheid helpen om een mogelijke mismatch te verkleinen.
- Hoe ontwikkelt zich de beroepsbevolking van Twente en Almelo tot 2035 (totaal, opleidingsniveau, beroep).
- Welk type bedrijvigheid (sector/beroepstype) heeft de grootste duurzame toegevoegde waarde voor de Almelose beroepsbevolking.

De vragen zijn door Ecorys zowel vanuit de vraagkant (bedrijfsleven) als vanuit de aanbodkant (arbeidsmarkt) bekeken. Voor de analyse van de vraag zijn scenario's met een verschillende verhouding tussen typen bedrijvigheid opgesteld. Voor de analyse van het aanbod is gekeken in hoeverre Twente en Almelo al een arbeidsaanbod hebben of kunnen verwachten dat past bij de uitkomsten van de vraaganalyse.

De Twentse en Almelose economie

De economie van Twente en Almelo onderscheidt zich van de Nederlandse economie door een industrieel karakter. Twintig procent van alle banen in de gemeente Almelo komt voort uit de industrie. Voor Twente is dit vergelijkbaar. Daarnaast is Almelo sterk afhankelijk van bedrijvigheid op bedrijventerreinen. In Nederland is gemiddeld 33 procent van de banen op een bedrijventerrein gevestigd. In Almelo is dat ruim 44 procent. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeide in Almelo in de periode van 2012 tot 2021 fors. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeide met 5,4 procent. Meer dan het dubbele van de banengroei in de stad (2.6 procent). Het gemeentelijk gemiddelde bedroeg 3,8 procent. Bedrijventerreinen zijn de motor van de economie van Twente en van Almelo.

Vraaganalyse

Waar heeft de regio het meeste profijt van als de locatie wordt ontwikkeld. Over welke vorm van bedrijvigheid spreken we en wat levert het meest aan toegevoegde waarde en werkgelegenheid op. Voor de vraaganalyse zijn 2 scenario's voor XL Businesspark 2 opgesteld met verschillende combinaties van een verdeling over de sectoren.

Bij scenario 1 ligt het accent op hightech en maakindustrie. Scenario 2 richt zich vooral op logistiek. Met scenario 1 wordt de meeste waarde toegevoegd. Scenario 2 zorgt voor de kleinere toegevoegde waarde.

Van groter belang dan de toegevoegde waarde is de werkgelegenheid die met XL Businesspark 2 kan worden gegenereerd. Voor een deel zal dit nieuwe werkgelegenheid zijn, maar er zal ook sprake zijn van verplaatsing van werkgelegenheid binnen Twente en Almelo. De werkgelegenheid die op het bedrijventerrein zelf ontstaat is de directe werkgelegenheid, maar er zal ook indirecte werkgelegenheid (spin-off) ontstaan door toeleveringsrelaties en een groeiende vraag naar ondersteunende diensten.

Uit de analyse blijkt dat hightech en maakindustrie (scenario 1) leidt tot het grootste aantal banen. In totaal wordt een groei van 3.360 banen voorzien. Bij scenario 2, met de focus op logistiek, groeit het aantal banen minder. In totaal worden in dit scenario 3.150 banen gecreëerd. Het verschil tussen 1 en 2 is uiteindelijk betrekkelijk gering. Bij beide scenario's worden ruim 3.000 banen ontwikkeld. Voor beide scenario's geldt ook dat er een spin-off is van ongeveer 2000 banen. XL Businesspark 2 levert dus minimaal 5000 nieuwe banen op voor de regio.

Wat meer opvalt is het verschil in het aantal banen dat per scenario per opleidingsniveau wordt gegenereerd. Voor scenario 1 geldt dat deze een relatief hoog aantal hoogopgeleiden trekt. Voor scenario 2 geldt dat hier het accent vooral ligt op arbeidsplaatsen waarvoor middelbaar onderwijs of een MBO (1,2 of 3) opleiding volstaat.

Uit de vraaganalyse blijkt dat met scenario 1, weliswaar met een beperkt verschil, het grootste aantal banen wordt gecreëerd en tevens de hoogste waarde toevoegt. De gecreëerde banen vragen om werknemers met gemiddeld een hoog opleidingsniveau. Dit in tegenstelling tot scenario 2. Dit scenario vraag om medewerkers met gemiddeld een lager opleidingsniveau. Daarnaast is het aantal gecreëerde banen iets lager en dat geldt ook voor de toegevoegde waarde.

Als wordt gekozen voor een profiel met scenario 1, en daar wordt voorlopig op ingezet, dan is het van belang om te beoordelen of de huidige arbeidsmarkt voldoende kansen biedt om invulling te geven aan deze vraag naar werknemers met een hoger gemiddeld opleidingsniveau.

Aanbodanalyse

Ten opzichte van Nederland zien we dat het opleidingsniveau in Twente en Almelo relatief laag is. In Almelo is 28 procent van de beroepsbevolking hoog opgeleid. In Twente is dit 30 procent. In Nederland is dit 35 procent. Het aantal mensen met een MBO (1,2 of 3) opleiding is relatief hoog met 47 procent in Almelo. Dat is in Twente 43 procent en in Nederland is dit 38 procent.

Het aantal werkenden neemt de komende tijd af. In 2030 zijn er met 53.200 mensen in de werkzame leeftijd 2000 werknemers minder dan in 2020. Dit betekent dat ongeacht de situatie op de arbeidsmarkt er bij een groei van de werkgelegenheid niet alleen uit Twente en Almelo, maar wellicht nog van elders werknemers zullen moeten worden aangetrokken.

In juni 2021 waren er in Twente 40.500 werkzoekenden en in Almelo ruim 4300. Een relatief groot deel (38 procent; 1650 personen) valt in Almelo in de categorie met het laagste opleidingsniveau (alleen middelbare school en Vavo). In Twente is dat 34 procent. Landelijk is dit 24,8 procent. Het aandeel hoogopgeleiden is klein (5,7 procent in Almelo; in Twente 8,4 procent en landelijk 10,6 procent). Van de werkzoekenden heeft een bovengemiddeld percentage een technische achtergrond. In Almelo ligt dit percentage op 36,2 procent. In Twente 29, 8 procent. Landelijk is dat 21 procent.

De conclusie is dan ook dat in Twente en in Almelo binnen de werkzame beroepsbevolking het aantal hoger opgeleiden beperkt is en het aantal lager opgeleiden relatief groot ten opzichte van de landelijke gemiddeldes. Op grond van de uitstroom van de opleidingen is daar op korte termijn geen verandering in te verwachten. De trend zet zich door bij de werkzoekenden met een groot percentage mensen met een laag opleidingsniveau en met vaak een technische achtergrond.

Conclusie

De analyses van aanbod en vraag maken duidelijk dat met de profilering met keuze voor scenario 1, met een accent op hightech/ maakindustrie, een keuze wordt gemaakt voor het streven naar een betere balans in de opbouw van de arbeidsmarkt van Twente en Almelo. Met een keuze voor scenario 1 komt de balans in de arbeidsmarkt van Twente meer richting het landelijk gemiddelde te liggen.

Scenario 2 (logistiek) sluit beter aan op het profiel van de huidige arbeidsmarkt van Twente en Almelo. Het gevaar bestaat daarbij dat als de werknemers niet gevonden worden de inzet van arbeidsmigranten voor de hand ligt. Daarbij komt nog dat de komende jaren met de verdere invulling van XL Businesspark 1 een groot beroep wordt gedaan op de arbeidsmarkt voor werknemers met een lager opleidingsniveau. Op XL Businesspark 1 zullen in de logistiek de komende jaren nog ongeveer 860 nieuwe arbeidsplaatsen worden gecreëerd.

Scenario 1 levert de meeste werkgelegenheid en de voegt de meeste waarde toe. Scenario 1 leidt wel tot een vraag naar arbeidskrachten die Twente en Almelo nu niet kunnen bieden zonder een goede vervolgstrategie en een visie op de ontwikkeling van de arbeidsmarkt. Zonder die goede strategie zal het moeilijk zijn om de nieuwe werkgelegenheid in te vullen. Daarnaast zal er, zonder vervolgplan, worden geconcurreerd om medewerkers met bestaande bedrijven.

Om deze betere balans in de arbeidsmarkt te bewerkstelligen en aan de vraag naar werknemers voor dit profiel te kunnen voldoen zal een integrale visie op de arbeidsmarkt en participatie moeten worden ontwikkeld. Een belangrijk aspect is daarbij de wijze waarop Twente en Almelo invulling geven aan de vraag naar woningen. De bouw van woningen zal gericht moeten zijn op het profiel van de werknemer waar dit profiel om vraagt. Niet alleen in de uitleggebieden, maar bijvoorbeeld ook in de bouw van de woningen in de spoorzones.

Een ander deel van integrale visie is de inrichting van XL Businesspark 2 zelf. XL Businesspark 2 wordt een hoogwaardige werkomgeving met ruimte voor alternatieve werkvormen, goede faciliteiten voor werknemers en een goede aansluiting op het OV en goede voet- en fietsverbindingen.

De kwaliteit van de werkplek is bepalend voor het kunnen aantrekken van werknemers die passen bij XL Businesspark 2 met een profiel gericht op hightech en maakindustrie.



4 Is XL Businesspark 2 een excellente locatie?

Het onderzoek van de Stec Groep uit 2020 geeft aan dat XL Businesspark 2 kwalificeert als een excellente locatie op grond van vijf criteria. Aan adviesbureau Rho is gevraagd deze stelling objectief te onderbouwen vanuit een ruimtelijk perspectief, waarbij de vereisten vanuit de MER-wetgeving richtinggevend zijn. De criteria zijn opnieuw bekeken, waarbij het onderzoek op de volgende onderdelen is uitgebreid:

- Betere onderbouwing van de criteria afstand tot een A-weg en een afslag. De vraag is welke maximale afstanden nog acceptabel zijn en of dat tot extra locatie-opties zou leiden.
- Natuurgebieden. Niet voor alle natuurgebieden is afstand het maatgevend criterium.
- Milieuzonering. Vaststellen wat de gewenste milieuzonering is en toetsing hiervan op locaties om mogelijke milieuhinder bij woningen te kunnen beoordelen.
- Landschap en zichtbaarheid. De landschappelijke waarden en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing zijn mede maatgevend.
- Verkeer. Verwachten we dat de ontsluiting tot problemen kan leiden.

De analyse beperkt zich tot de regio Twente (grenzen omgevingsdienst Twente). Een deel van onderzoeken en gegevens komt terug bij andere onderzoeken. Het is echter dit onderzoek dat leidt tot een objectieve afweging die voldoet aan de criteria van MER-wetgeving.

Op basis van deze criteria van Rho kan een goede afweging worden gemaakt van mogelijke locaties, de effecten van ontwikkelingen op deze locaties, mogelijke maatregelen om deze effecten te mitigeren en uiteindelijk van de meest wenselijke locatie.

Met nadruk moet worden opgemerkt dat de locaties geen locaties behoeven te zijn die al een plek hebben in structuurvisies, omgevingsvisies of andere beleidsrapporten. De ruimtelijke criteria zijn het uitgangspunt en borgen daarmee de objectiviteit van het onderzoek. Het is dus goed mogelijk dat er volkomen nieuwe locaties kwalificeren als mogelijke locatie voor een bedrijventerrein.

De eerste fase van deze analyse is afgerond. In een tweede fase zullen met beschikbare openbare data en op basis van expert judgement de meest geschikte locaties opnieuw worden beoordeeld. De locaties kunnen dan met behulp van een scorekaart en de analyses met elkaar vergeleken worden.

Criteria

Mobiliteit
Multimodaliteit is belangrijk met een verbinding met zowel weg als water. Goede locaties liggen op minder dan 5 kilometer van een waterweg en binnen een afstand van 3 kilometer van een snelweg en binnen 1 kilometer van provinciale wegen.

Ecologie
Een bedrijventerrein in NNN of Natura 2000 is uitgesloten. Ook is een zone van 200 meter rond Natura 2000 uitgesloten om verstoring door geluids- en lichthinder te voorkomen. Daarnaast zijn bossen en waterpartijen uitgesloten.

Milieubeschermingszones
Waterwingebieden en stiltegebieden zijn uitgesloten. Daarbij moet overigens worden opgemerkt dat de Provincie Overijssel heeft besloten om uiteindelijk geen stiltegebied vast te leggen in de provincie. Handhaven bleek niet mogelijk.

Landschap
In de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel wordt geen onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau van de verschillende landschappen. Heel Overijssel bestaat uit beschermde landschappen. Daarmee is landschap geen onderscheidend criterium. In een vervolgfase zullen de effecten op het landschap wel worden meegenomen.

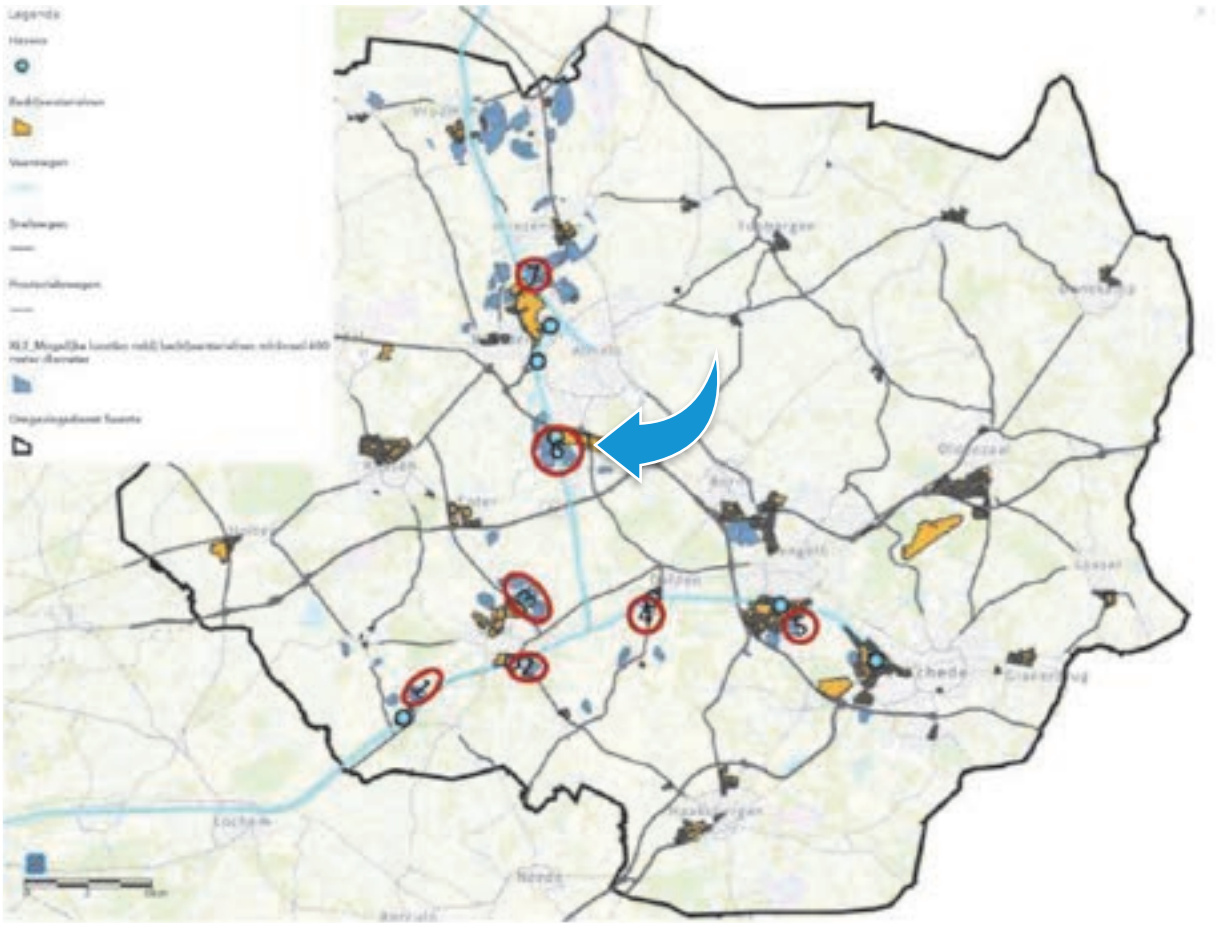
Milieuzonering
Voorlopig wordt in deze deelstudie voor XL Businesspark 2 uitgegaan van maximaal milieucategorie 4.2. Via zonering kan dit aan de randen van het bedrijventerrein worden teruggebracht tot 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter tot een rustige woonwijk. Daarom is bij kernen een buffer van 200 meter doorgevoerd op basis van de bestemming 'Wonen'. Voor woonbestemmingen in het buitengebied (burgerwoningen) wordt een richtafstand van 100 meter aangehouden, omdat deze woningen in gemengd gebied liggen. XL Businesspark 2 ligt in het buitengebied. Ten opzichte van de bestemming 'Wonen' in het buitengebied volstaat dus een richtafstand van 100 meter.

Omvang locaties
De percelen zijn minimaal 2 hectare en in de studie is gerekend met minimaal 70 hectare netto uitgeefbaar. Kleinere oppervlaktes zijn uit de analyse gehaald en dat geldt ook voor gebieden met een diameter van minder dan 400 meter.

Een extra criterium is dat het nieuwe bedrijventerrein binnen een afstand van 1 kilometer van bestaand bedrijventerrein moet liggen. Voor veel grote bedrijven is de bereikbaarheid van een bestaande haven/kade van belang. Locaties rond Vriezenveen, Vroomshoop, Den Ham, Enter, Borne, Hengevelde en Bentelo vallen hierdoor af. Voor locaties rond Enschede kon een totaal oppervlak van 70 hectare niet behaald worden zonder grote hoeveelheden woningen op te kopen. Deze locaties vielen daarom af.

Uit de eerste analyse blijven in willekeurige volgorde 7 mogelijke locaties over. Dit zijn:

- XL Businesspark 2.
- Noordoostelijke uitbreiding industrieterrein Twentekanaal (Markelo).
- Uitbreiding Haven (Goor) aan de overzijde van het kanaal.
- Uitbreiding Zenkeldamshoek/ Goor Noord.
- Uitbreiding bedrijventerrein Schneidersbos (Delden) aan de overzijde kanaal.
- Uitbreiding bedrijventerrein Twentekanaal (Hengelo).
- Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor.



Potentiële locaties (aangegeven met een rode cirkel). XL Businesspark 2 is extra gemarkeerd met een pijl.

Hierboven zijn de potentiële locaties op een kaart weergegeven. Opvallend is dat in deze analyse de locaties bij Oldenzaal (nabij Hanzepoort) en bij Enter (nabij Elsmoat) die in de rapportage van de Stec Groep uit 2020 nog als potentiële locaties waren opgenomen niet meer voorkomen.

Voor deze fase zijn de globale ruimtelijke criteria gebruikt om in het zoekgebied Twente te komen tot potentieel geschikte locaties. Voor de volgende fase worden deze locaties verder geanalyseerd met aanvullende selectiecriteria. Deze zullen aansluiten bij de uitgangspunten van het onderzoek van Stec Groep, zoals de ligging naast een bestaand bedrijventerrein waardoor voorzieningen optimaal kunnen worden benut (zoals een laad- en loskade of gezamenlijke toegang), afstand tot woonwijken, de mate van beschikbaarheid van de gronden (aankoop) en aaneengesloten uitbreidingsmogelijkheden (vanaf 70 hectare netto uitgeefbaar). Deze resultaten zullen worden samengevat in een scorecard.

Conclusie

Vooruitlopend op de resultaten van de volgende fase is te voorzien dat de locatie voor XL Businesspark 2 zeer goed zal scoren ten opzichte van de andere potentiële locaties. De planlocatie ligt aan een waterweg (tegenover een laad- en loskade), direct aan een A-weg, in de nabijheid van een provinciale weg, sluit direct aan op een bestaand bedrijventerrein, ligt (relatief) ver van Natura 2000-gebieden en de NNN, ligt op voldoende afstand van een woonwijk en biedt bovendien voldoende ruimte (circa 75 hectare).

De classificatie excellent lijkt daarmee nog steeds van toepassing. Of de planlocatie ook de beste locatie is van de 7 genoemde locaties zal de volgende fase van het onderzoek van Rho moeten uitwijzen.

Opvallend is dat XL Businesspark 2 zowel in de studie van de Stec Groep uit 2020 als in deze studie van Rho classificeert als goede locatie, terwijl er verder geen overlap is in de locaties van beide studies. Van de 4 locaties in de studie van de Stec Groep komt alleen XL Businesspark 2 ook voor op de lijst van Rho.

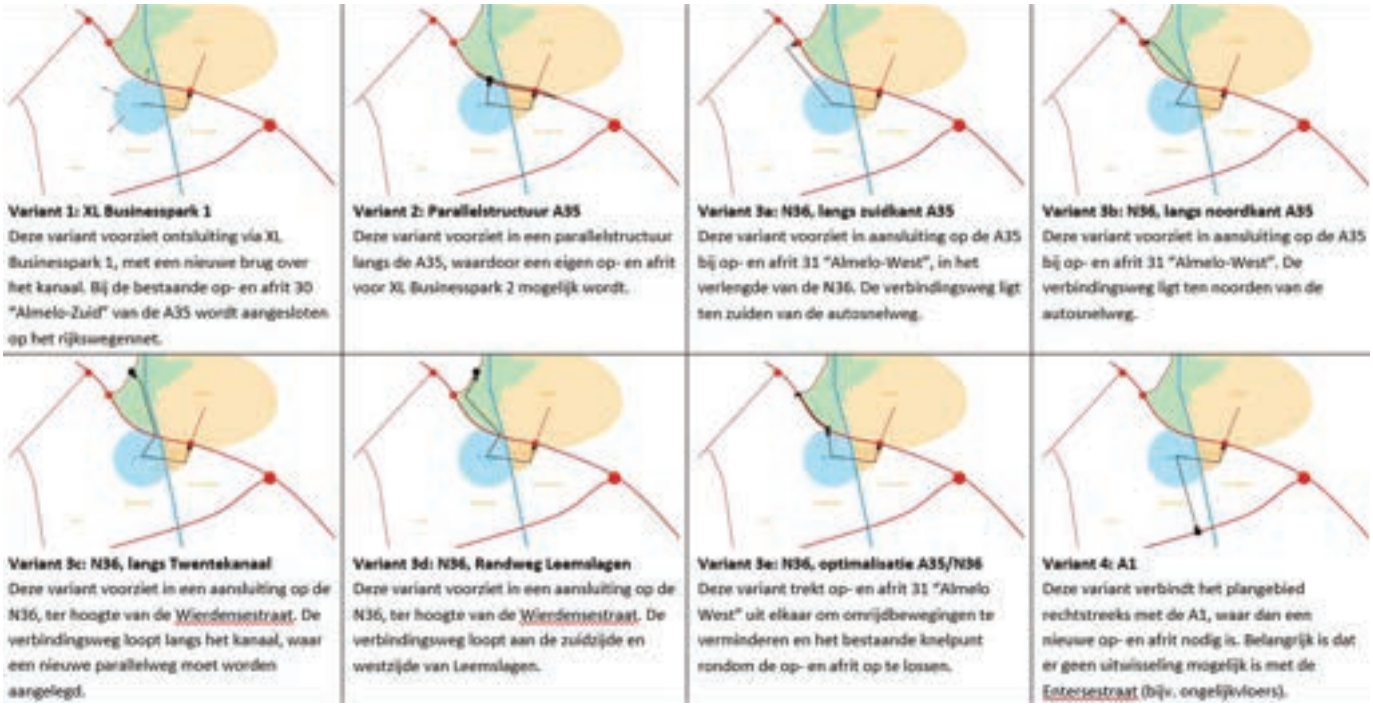
5 Verkeer

De ontsluiting van de planlocatie voor XL Businesspark 2 is geen gegeven. De locatie is nu matig tot slecht ontsloten. De belangrijkste route om het gebied te bereiken is de weg langs het Twentekanaal (Breesegge). Daarnaast wordt het gebied via een aantal smalle landbouwwegen (Hoeselderdijk, Zomerdijk) ontsloten. In het gebied is nu het loonbedrijf Oosterveld gevestigd. Het verkeer van de machines van dit loonbedrijf belast de infrastructuur nu al sterk. Daar komt nog bij dat, met name de Hoeselderdijk, veel door fietsers (scholieren en forenzen) wordt gebruikt. Dat combinatie van gebruik door verschillende typen van verkeer leidt regelmatig tot gevaarlijke situaties.

De huidige ontsluiting is dan ook op geen enkele manier geschikt als ontsluiting voor het toekomstig XL Businesspark 2. Een belangrijk aspect van het onderzoeken van de haalbaarheid van XL Businesspark 2 is dan ook het zoeken naar een adequate (nieuwe) ontsluiting van het gebied. Dit onderzoek kent verschillende fases.

Verkennen varianten

Om de opties zo breed mogelijk beeld te brengen zijn, na een brainstorm, in totaal 8 schematische varianten opgesteld.



Variant 1: XL Businesspark 1
Deze variant voorziet ontsluiting via XL Businesspark 1, met een nieuwe brug over het kanaal. Bij de bestaande op- en afrit 30 "Almelo-Zuid" van de A35 wordt aangesloten op het rijkswegennet.

Variant 2: Parallelstructuur A35
Deze variant voorziet in een parallelstructuur langs de A35, waardoor een eigen op- en afrit voor XL Businesspark 2 mogelijk wordt.

Variant 3a: N36, langs zuidkant A35
Deze variant voorziet in aansluiting op de A35 bij op- en afrit 31 "Almelo-West", in het verlengde van de N36. De verbindingsweg ligt ten zuiden van de autosnelweg.

Variant 3b: N36, langs noordkant A35
Deze variant voorziet in aansluiting op de A35 bij op- en afrit 31 "Almelo-West". De verbindingsweg ligt ten noorden van de autosnelweg.

Variant 3c: N36, langs Twentekanaal
Deze variant voorziet in een aansluiting op de N36, ter hoogte van de Wierdensestraat. De verbindingsweg loopt langs het kanaal, waar een nieuwe parallelweg moet worden aangelegd.

Variant 3d: N36, Randweg Leemslagen
Deze variant voorziet in een aansluiting op de N36, ter hoogte van de Wierdensestraat. De verbindingsweg loopt aan de zuidzijde en westzijde van Leemslagen.

Variant 3e: N36, optimalisatie A35/N36
Deze variant trekt op- en afrit 31 "Almelo West" uit elkaar om omrijdbewegingen te verminderen en het bestaande knelpunt rondom de op- en afrit op te lossen.

Variant 4: A1
Deze variant verbindt het plangebied rechtstreeks met de A1, waar dan een nieuwe op- en afrit nodig is. Belangrijk is dat er geen uitwisseling mogelijk is met de Enterstraat (bijv. ongelijkvloers).

8 varianten

Wat van belang is dat bij alle varianten een brug over het kanaal is gedacht, om de gewenste verbinding tussen XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 tot stand te brengen. Deze brug kan zowel de primaire of secundaire ontsluiting zijn.

Bij de onderzochte varianten is de brug over het kanaal alleen bij variant 1 een primaire ontsluiting. Bij alle andere varianten is de brug een secundaire ontsluiting. De brug wordt daarom bij deze varianten niet apart benoemd.

Multi Criteria Analyse

Door middel van Multi Criteria Analyse worden de varianten beoordeeld op kansrijkheid. Het gaat om een globale inschatting van de effecten die de verschillende varianten hebben op de afzonderlijke criteria. Hiervoor wordt een 5-puntenschaal gebruikt, waarbij de varianten relatief ten opzichte van elkaar scoren:

+/+	zeer goed	2 punten
+	goed	1 punt
0	neutraal	0 punten
-	slecht	-1 punt
-/-	zeer slecht	-2 punten

Daarnaast kennen we verschillende gewichten toe aan de criteria, waarbij het cluster verkeersafwikkeling een factor 2 krijgt. Ecologie/ milieu, ruimtelijk/ planologisch en financieel hebben alle drie een wegingsfactor 1.

Gewicht cluster	Gewicht criterium	Cluster/Criterium
2		Verkeersafwikkeling
	0,20	Lengte primaire aanrijroute
	0,08	Inpassing in bestaande infrastructuur
	0,08	Oplossend vermogen bestaande knelpunten
	0,08	Aantrekkelijk voor sluipverkeer
	0,08	Bereikbaarheid hulpverleningsdiensten
	0,20	Verkeersveiligheid algemeen en gevolgen fietsverkeer
	0,08	Logische routering
	0,20	Robuustheid bij calamiteiten
1		Ecologie, milieu
	0,33	Geluidhinder directe omgeving
	0,33	Luchtkwaliteit directe omgeving
	0,33	Hinder voor soorten
1		Ruimtelijk, planologisch
	0,33	Fysieke inpasbaarheid
	0,33	Gevolgen landelijk gebied
	0,33	Externe veiligheid
1		Financieel
	1	Globale kostenindicatie

Weging criteria

Voor de Multi Criteria Analyse beschouwen we per criterium alleen de onderscheidende kenmerken.

Op basis van de toegekende beoordelingen valt op dat alle varianten matig tot slecht scoren. Eén variant (3e) scoort wel positief, maar laag. De rest scoort negatief. Geen enkele variant scoort dus goed. Er zijn drie varianten die minder slecht scoren dan de rest. Er zal worden onderzocht of het mogelijk is door optimalisaties de negatieve aspecten van deze varianten zo te beïnvloeden dat zij alsnog positief scoren. Dit onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of dit mogelijk is.

Cluster / criterium	Gewicht	1	2	3a	3b	3c	3d	3e	4
Verkeersafwikkeling	**2**								
Lengte primaire aanrijroute	0,20	0	+	-	-	-/-	-/-	0	+/+
Inpassing in bestaande infrastructuur	0,08	-	+	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Oplossend vermogen bestaande knelpunten	0,08	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	+/+	+
Aantrekkelijk voor sluipverkeer	0,08	0	0	-	-	-	-	0	0
Bereikbaarheid hulpverleningsdiensten	0,08	-/-	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+	+
Verkeersveiligheid algemeen en gevolgen fietsverkeer	0,20	-	0	0	0	0	0	0	0
Logische routering	0,08	+	+/+	-/-	-/-	-/-	-/-	+/+	+
Robuustheid bij calamiteiten	0,20	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ecologie, milieu	**1**								
Geluidhinder directe omgeving	0,33	+	+	-	-	-/-	-	+/+	-/-
Luchtkwaliteit directe omgeving	0,33	-/-	-	0	-	-/-	-	-	+
Hinder voor soorten	0,33	+	-	0	-	-/-	-	+	-
Ruimtelijk, planologisch	**1**								
Fysieke inpasbaarheid	0,33	-/-	0	-	-	-	-	0	-/-
Gevolgen landelijk gebied	0,33	+	+/+	-	-	-	-/-	+	-/-
Externe veiligheid	0,33	-	+	+	-	-/-	-	+/+	+/+
Financieel	**1**								
Globale kostenindicatie	1	+	-/-	0	-	-	-	-/-	-/-
Score		**-0,39**	**-0,11**	**-1,87**	**-4,20**	**-5,93**	**-4,93**	**0,31**	**-2,37**
Doorrekenen verkeersmodel		ja	ja	nee	nee	nee	nee	ja	nee

Multi criteria analyse

Variant 3e - N36, optimalisatie A35/N36 (score: 0,31):

Deze variant scoort zeer goed op oplossend vermogen voor bestaande knelpunten, bereikbaarheid voor hulpdiensten, logische routering en externe veiligheid. De zwakke punten zijn de inpasbaarheid in de bestaande infrastructuur en daarmee samenhangend, de enorme kosten. Er zijn immers flinke aanpassingen nodig om de bestaande aansluiting van de N36 op de A35 volledig opnieuw in te richten. De variant maakt een nieuwe tunnel onder de A35 nodig en zorgt bovendien voor een complexe aansluiting op het knooppunt A35 en N36. Deze variant is overigens, vanwege de complexiteit, nog onvoldoende uitgewerkt om de maakbaarheid te kunnen toetsen.

Variant 2 - Parallelstructuur A35 (score: -0,13):

Deze variant scoort zeer goed op bereikbaarheid voor hulpdiensten, een logische routering en de gevolgen voor het landelijk gebied. De parallelstructuur betekent echter forse uitbreiding van de rijksweg A35, inclusief de aanleg van een aantal viaducten en de realisatie van aanpassingen aan op- en afritten, en dat brengt hoge kosten met zich mee, onder meer vanwege de benodigde kunstwerken.

Variant 1: Ontsluiting via XL Businesspark 1 met een brug (score: -0,39):

Deze variant scoort op geen enkel aspect zeer goed, maar op veel aspecten relatief veel gematigd positief of neutraal. Zwakke punten zijn de bereikbaarheid voor hulpdiensten, vooral voor de brandweer, en de vermindering van de luchtkwaliteit voor de aanliggende woonwijken. De aanpassingen aan de bestaande infrastructuur zijn beperkt tot wegverbredingen en kruispuntaanpassingen. Probleem is wel dat de gebouwen op XL Businesspark 1 een goede ontsluiting in de weg kunnen staan. Deze variant kan ook leiden tot aanpassingen aan de aansluiting op de Henriëtte Roland Holstlaan. Als dit onvoldoende wordt opgelost kan dit leiden tot verkeershinder en extra verkeersdruk op het zuidelijk deel van de stad.

Toetsing aan het verkeersmodel

De 3 meest kansrijke varianten worden getoetst aan het verkeersmodel van de gemeente Almelo. Op die manier worden de gevolgen voor de bereikbaarheid en knelpunten in beeld gebracht.

Bepalen voorkeursvariant

De bepaling van de voorkeursvariant is nog niet afgerond. Daarvoor is betere uitwerking van de drie varianten gewenst. Op basis van de variantenstudie is echter wel een conclusie te formuleren.

Verkeersgeneratie

Van belang is dat bij het opstellen van de varianten voor de verkeersgeneratie de basisgegevens van de CROW voor bedrijventerrein zijn benut. Inmiddels kan weer gebruik worden gemaakt van de geactualiseerde verkeermodellen. Dit leidt tot een ander beeld op de verkeersintensiteit.

Verkeersgeneratie XL Businesspark 2 volgens standaardnormen CROW

9.800	verkeersbewegingen licht verkeer
2.200	verkeersbewegingen zwaar verkeer
12.000	verkeersbewegingen totaal

Verkeersgeneratie XL Businesspark 2 volgens geactualiseerd verkeersmodel

5.150	verkeersbewegingen licht verkeer
1.150	verkeersbewegingen zwaar verkeer.
6.300	verkeersbewegingen totaal

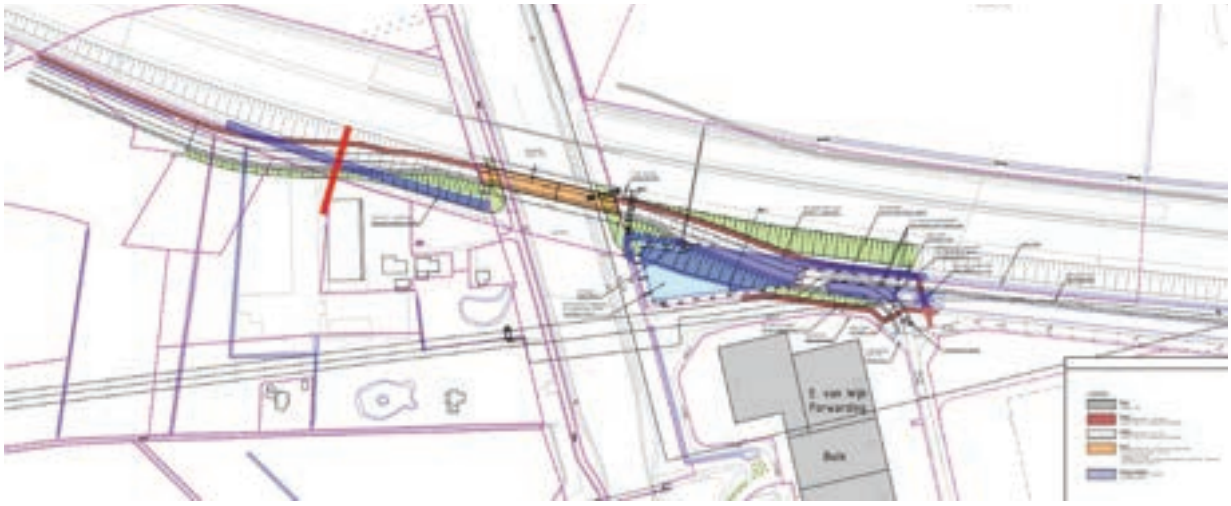
Dit betekent dat de verwachte belasting van de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 bijna is gehalveerd ten opzichte van de oorspronkelijke getallen. De maatwerkoplossingen uit het verkeersmodel geven dus een heel ander beeld dan de landelijke standaardnormen van het CROW.

Brug

Zoals aangegeven wordt bij iedere variant rekening gehouden met een brug. Bij alle varianten is deze brug een secundaire ontsluiting met uitzondering van variant 1. Bij die variant is de brug de primaire ontsluiting. Voor de dimensionering van de brug maakt dit niet direct veel uit. De brug wordt gedimensioneerd op het verwerken van de vrachtverkeer in twee richtingen met daarnaast ruimte voor een vrijliggend fietspad in twee richtingen. De weg moet voldoen aan de eisen voortkomend uit het landelijk beleid 'Duurzaam Veilig'. Dit profiel zal zowel bij een brug als secundaire en als primaire ontsluiting worden gerealiseerd.

De ruimte voor het maken van een brug over het Twentekanaal is beperkt. De westzijde van het XL Businesspark 1 is vrijwel over de gehele lengte uitgegeven. Voor het maken van een brug is feitelijk alleen ruimte parallel aan de A35. Bij alle andere opties zal voor het realiseren van een brug al uitgegeven terrein moeten worden benut.

Dit tracé is indicatief uitgewerkt. Uit deze uitwerking blijkt dat het mogelijk is om een brug te realiseren parallel aan de A35. Voor de aansluiting op de infrastructuur van XL Businesspark 1 zijn diverse opties. In deze indicatieve uitwerking wordt de brug direct aangesloten op de al bestaande infrastructuur.



Er is ruimte om een brug te realiseren over het Twentekanaal die XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 verbindt.

Uit een eerste doorrekening van Variant 1 op basis van de verkeersgegevens blijkt dat deze nergens tot grote verkeerproblemen leidt. Een kruispuntenanalyse zal hierover nog meer duidelijkheid moeten geven, maar dit zal het algemeen beeld niet veranderen.



Een eerste doorrekening van variant 1 op basis van het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat Variant 1 nergens tot grote verkeersproblemen leidt.

In het model is de snelheid op de Breesegge verlaagd. Hier neemt de verkeersintensiteit dan ook af. Op XL Businesspark 1 en bij de aansluiting bij de A35 neemt de verkeersintensiteit toe, maar dit zorgt nergens voor problemen.

Kosten

Omdat een brug voor alle varianten nodig is zijn de kosten voor de realisatie van de brug indicatief in beeld gebracht. De indicatieve kosten van de brug zijn berekend op € 12 miljoen. Uit de Multi Criteria Analyse komt naar voren dat op dit aspect variant 1 beter scoort dan de variant 2 en 3E. Deze laatste twee scoren zeer slecht op het aspect kosten. Variant 1 scoort goed. Dat neemt niet weg dat de kosten van de variant 1 door aanpassingen aan de infrastructuur van XL Businesspark 1 en wellicht aanpassingen aan de aansluiting aan de A35 nog kunnen oplopen. De kosten blijven echter beperkt ten opzichte van de kosten die worden gegenereerd door de varianten 2 en 3E. Voor deze varianten zijn stevige aanpassingen aan de A35 en de N36 nodig

Fietsverkeer

In het nieuwe opzet zal de Hoeselderbrug komen te vervallen. De Hoeselderbrug is nu een essentiële schakel in de belangrijkste (fiets-) route voor forenzen en scholieren die van en naar Almelo fietsen. Het plangebied zelf is nu voor fietsers slecht ontsloten. De landbouwwegen zijn smal en worden veel door werkverkeer gebruikt. Vooral op de Hoeselderdijk leidt dit vaak tot onveilige situaties zonder dat dit overigens tot nu toe heeft geleid tot ernstige ongelukken.
Een goede fietsinfrastructuur is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 essentieel, omdat in ieder geval de kwaliteit voor forenzen en scholieren moet worden verbeterd en bovendien de toekomstige werknemers comfortabel op hun werk moeten kunnen komen. Het gebruik van de fiets zal worden gestimuleerd. Dit is onderdeel van het streven om werknemers een goede, gezonde en veilige werkomgeving te bieden.
In de wegprofielen op het XL Businesspark 2 zullen vrijliggende fietspaden worden opgenomen, zodat fietsers (duurzaam) veilig en comfortabel op de plek van bestemming kunnen komen. De nieuwe ontsluiting naar XL Businesspark 1, de nieuwe brug, zal ook van vrijliggende fietspaden worden voorzien.

Conclusie

Op grond van de Multi Criteria Analyse zijn uit 8 varianten 3 varianten geselecteerd die mogelijk geschikt zijn als ontsluitingsmogelijkheid voor het XL Businesspark 2. Bij alle varianten is het noodzakelijk om een brug te maken over het Twentekanaal. Bij 2 varianten dient de brug als secundaire ontsluiting. Bij 1 variant als primaire ontsluiting. In alle gevallen zal eenzelfde brug moeten worden gerealiseerd.
Het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 (totaal 6300 verkeersbewegingen) beperkt is. Een analyse van variant 1 op basis van het geactualiseerde verkeersmodel laat zien dat de verkeersgeneratie in de omgeving nergens tot grote problemen leidt.

Daarnaast speelt het beheersen van de kosten een belangrijke rol bij de haalbaarheid (zie ook financiële analyse) van XL Businesspark 2. Op dat aspect scoort variant 1 met de brug als primaire ontsluiting veel beter dan andere varianten (2 en 3E), die beide zeer slecht scoren.
Op grond van deze argumenten is variant 1 de meest waarschijnlijke variant voor verdere uitwerking. Verkeerstechnisch is deze variant mogelijk en de kosten blijven beperkt. Kwetsbaar blijft de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Daarnaast kan de variant leiden tot aanpassingen aan de infrastructuur op XL Businesspark 1 en de aansluiting op de A35, maar op basis van de eerste doorrekening lijkt dit onwaarschijnlijk. In een nadere studie zal dit verder worden bekeken. Variant 1 is in deze kadernota de basis voor de verdere uitwerking en komt als zodanig ook terug bij de stedenbouwkundige opzet en de financiële analyse.

Voor het fietsverkeer geldt dat hiervoor langs alle infrastructuurlijnen vrijliggende fietspaden uitgangspunt zijn.

6 Ecologie

Natuur en natuurcompensatie vormen een belangrijk thema bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De ervaring met de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals XL Businesspark 1, laat zien dat behoud van natuurwaarden en waardevolle landschapselementen in combinatie met de ontwikkeling van bedrijventerrein lastig is. De kleinschaligheid van natuurwaarden en landschapselementen botst met de grootschaligheid van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Ontwikkeling van nieuwe natuur en natuurcompensatie biedt mogelijkheden. Het is gewenst om vanaf het begin van de planvorming ecologische kennis te benutten, zodat de belangen van natuur en natuurcompensatie worden geborgd. Om inzicht te krijgen in de bestaande waarden en te kunnen beoordelen welke vervolgstappen nodig zijn, is in januari 2022 door Ecogroen adviseurs & ingenieurs een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoek brengt de mogelijke effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 in beeld op beschermde natuurwaarden en houtopstanden bij de uitvoering van de plannen. Daarvoor is een inventarisatie gemaakt van de nu aanwezige flora en fauna en is een toetsing uitgevoerd aan het natuurbeschermingsrecht voor beschermde soorten en houtopstanden. Op basis van de resultaten zijn voorwaarden voor ontwikkeling en mogelijke vervolgstappen geformuleerd.



Locaties met potentiële verblijfsplaatsen van vleermuizen in het gebied. Vooral de bestaande erven en de opgaande groenelementen zijn ecologisch van belang

Leidend is de Wet natuurbescherming, die de bescherming regelt van Natura 2000-gebieden, van soorten en van houtopstanden. Voor de toets is door Ecogroen de literatuur bestudeerd en is een veldbezoek uitgevoerd. De houtopstanden zijn getoetst aan de Bomenverordening Almelo en aan het Bomenstructuurplan Almelo.
Op hoofdlijnen is het volgende geconstateerd:

- In het gebied bevinden zich verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen. Het Twentekanaal met de aansluitende bomenrijen is een belangrijke route voor vleermuizen.
- Het plangebied is een leefgebied voor egels, kleine marterachtigen, steenmarter, grote bosmuis, eekhoorn, poelkikker, grote weerschijnvlinder en grote vos.
- In het gebied bevinden zich nestplaatsen voor buizerd, torenvalk, havik, boomvalk, steenuil, kerkuil, huiszwaluw, gierzwaluw, boerenzwaluw, huismus en enkele andere algemeen voorkomende broedvogels.

Binnen het gebied worden enkele waardevolle, historische landschapselementen aangetroffen in de vorm van hakhoutstoven, oude bosjes en bomen met een geschatte leeftijd tussen de 80 en 100 jaar. In het gebied zijn negen bomenrijen aanwezig die uit meer dan 20 bomen bestaan, 3 houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are en 2 gelijkwaardige houtopstanden op een boerenerf. Deze bomenrijen en houtopstanden zijn beschermd binnen de Wet natuurbescherming. Als deze worden verwijderd zal dit vooraf moeten worden gemeld bij de provincie.

In het plangebied komen geen bijzondere bomen of monumentale bomen voor die opgenomen zijn in de Bomenverordening Almelo. Bij de inventarisatie zijn wel enkele oude solitaire bomen en lijnvormige elementen waargenomen die (ook) door de bomenverordening worden beschermd. In het Bomenstructuurplan Almelo staan in het plangebied een aantal bosschages en boomstructuren die beschermd zijn en waarvoor bij een voorgenomen kap een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Die bosschages en boomstructuren zijn bij de inventarisatie in het kader van de natuurtoets ook opgenomen als te beschermen.

Van alle bosschages, lijnvormige elementen en bomen waarvoor één of meer van de drie verordeningen van toepassing is, zijn de hoeveelheden gemeten op basis van luchtfoto's. Dit leidt tot de volgende hoeveelheden:

- 9.700 m² bosschages.
- 3.900 meter rijbeplanting. Dit zijn in totaal 340 bomen.
- 8 solitaire bomen.

Bij de meting zijn de beplantingen op erven niet meegenomen. Om deze goed te onderzoeken dient een gericht bezoek aan de erven te worden uitgevoerd. Hiervan is nu nog afgezien. Bij vervolgonderzoek zullen deze wel worden geïnventariseerd.
Samenvattend leidt het onderzoek tot de volgende resultaten:

- In het plangebied worden diverse soorten dieren aangetroffen of verwacht, die beschermd zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor de realisatie van XL Businesspark 2 zal een ontheffing moet worden verleend en er zullen passende maatregelen moeten worden getroffen om de bestaande Flora & Fauna te beschermen en/of in te passen in de nieuwe situatie. Hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk.
- In het gebied wordt bijna 1 hectare aan bosschages en 4 kilometer aan rijbeplanting aangetroffen, die in het kader van de Wet natuurbescherming, de Bomenverordening Almelo en/of het Bomenstructuurplan Almelo zijn beschermd. Eventuele kap van deze opstanden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.
- In het plangebied worden diverse soorten dieren aangetroffen of verwacht, die beschermd zijn in het kader van de Wet

natuurbescherming. Voor de realisatie van XL Businesspark 2 zal een ontheffing moet worden verleend en er zullen passende maatregelen moeten worden getroffen om de bestaande Flora & Fauna te beschermen en/of in te passen in de nieuwe situatie. Hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk.

- In het gebied wordt bijna 1 hectare aan bosschages en 4 kilometer aan rijbeplanting aangetroffen, die in het kader van de Wet natuurbescherming, de Bomenverordening Almelo en/of het Bomenstructuurplan Almelo zijn beschermd. Eventuele kap van deze opstanden is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.

Vervolgstappen

- Het uitvoeren van nader onderzoek Flora & Fauna naar de beschermde soorten.
- Het opstellen van een Activiteitenplan Flora & Fauna over de functie van XL Businesspark 2 voor beschermde soorten en houtopstanden. In het activiteitenplan moet worden aangegeven welke effecten op de natuur optreden en op welke wijze de (negatieve) effecten voorkomen kunnen worden.
- Het nauwkeurig inventariseren van alle beplantingen in het plangebied, inclusief de beplanting op de erven. Deze gegevens worden ook onderdeel van het activiteitenplan.
- Het activiteitenplan is de basis voor het aanvragen van ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming bij provincie.
- Het betrekken van een ecoloog bij het verdere planproces om vanuit die expertise de invulling van het activiteitenplan vorm te geven.

Conclusie

In algemene zin kan worden opgemerkt dat in het plangebied natuurwaarden worden aangetroffen, maar geen bijzonderheden. De resultaten komen overeen met wat gemiddeld genomen kan worden verwacht in een agrarisch landschap in Twente. Bijzonder zijn de oudere bomenbestanden en waarschijnlijk zullen op de oudere erven ook nog natuurwaarden worden aangetroffen.

In de plannen voor XL Businesspark 2 (zie 10 stedenbouwkundige opzet) is vooruitlopend op de vervolgstappen ruimhartig rekening gehouden met de mogelijkheid om het groen en ecologische waarden te compenseren. Zo wordt er meer dan 4 kilometer aan lijnvormige beplanting aangebracht en wordt het terrein omgeven door een brede landschappelijke zone met een breedte van minimaal 35 tot 40 meter. Op een aantal plaatsen is deze nog (veel) breder en worden de groenzones gecombineerd met waterberging, zodat ook waternatuur kan ontstaan. Daar waar mogelijk zullen bij de verdere planvorming ecologische kwaliteiten worden behouden, zo zal de vleermuisroute langs het Twentekanaal gehandhaafd blijven.



7 Stikstof

Een belangrijk aspect voor de haalbaarheid van XL Businesspark 2 is de vraag of de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een toename van de stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden in de omgeving, de Natura 2000-gebieden. Om daar inzicht in te krijgen wordt gebruik gemaakt van het voorgeschreven rekenmodel: de AERIUS Calculator van het RIVM. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor deze gebieden, dan kan een bestemmingsplan of in de toekomst een omgevingsplan worden vastgesteld.

Berekening en uitgangspunten

De berekening is gebaseerd op standaardgetallen en moet gezien worden als een eerste verkenning. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. In de bestaande situatie is er uitstoot van stikstof door bemesting van grasland en bouwland en door de stalemissies van het vee van de agrarische bedrijven. Als rekenjaar voor huidige situatie is 2022 aangehouden. In de nieuwe situatie wordt stikstof uitgestoten in een normale situatie door de toekomstige bedrijven, vooral in de vorm van gas, en door de toekomstige verkeersbewegingen. Als rekenjaar is 2025 aangehouden.

Uitstoot bestaande situatie

In de bestaande situatie is uitgegaan van 116,2 hectare landbouwgrond, verdeeld over 53,8 hectare grasland en 57,8 hectare bouwland (vooral maisakkers). In het plangebied bevinden zich 7 agrarische bedrijven met vee. Hiervoor zijn de volgende stikstofdepositie berekend:

- 0,9 ton NH3 per jaar door bemesting.
- 13,3 ton NH3 per jaar door stalemissies van de bedrijven.

Dat is in totaal 14,2 ton NH3 (ammoniakaal stikstof per jaar). Indien een bedrijf wordt verplaatst en elders de werkzaamheden vervolgt, zal extern moeten worden gesaldeerd. Dat betekent dat elders in de omgeving stikstofrechten zullen worden opgekocht.

Uitstoot planlocatie in de toekomstige situatie

De uitstoot is afhankelijk van het type bedrijf. Vooralsnog is uitgegaan van 77 hectare bedrijventerrein, bestaande uit 37,6 hectare milieucategorie 1 t/m 3 en 42,4 hectare categorie 4.

Daarnaast is gerekend met een reductie van 40% voor aardgasvrij bouwen en met een model waarbij 100 % aardgasvrij bouwen uitgangspunt is. De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op doorrekeningen van het geactualiseerde verkeersmodel. Waarbij is uitgegaan van 5150 verkeersbewegingen voor licht verkeer en 1.150 verkeersbewegingen voor zwaar verkeer per etmaal.
Hiervoor worden de volgende stikstofdepositie berekend:
Bij 40% reductie: 1,7 ton NH3 en 26,6 ton NOx per jaar.
Bij 100% reductie: 0,12 ton NH3 en 3,9 ton NOx per jaar.

Effect planontwikkeling op Natura 2000-gebieden

De stikstofdepositie op de 14 omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden neemt af. Er blijkt uit de verschilberekening echter ook dat er sprake is van een zekere, maar zeer beperkte, toename van stikstofdepositie op twee specifieke Natura 2000-gebieden. Ook bij een 100 % reductie (aardgasloos). Het betreft de Landgoederen Oldenzaal op 23 kilometer afstand van het plangebied met 0,02 mol N/ha/jaar en het Witte Veen op 24 kilometer afstand met 0,01 mol/N/ha/jaar. Dat betekent dat negatieve gevolgen door stikstofdepositie op voorhand niet kunnen worden uitgesloten. Tegenover de afname van de depositie op de omliggende 14 Natura 2000-gebieden staat een beperkte toename op 2 Natura 2000-gebieden op een grotere afstand. Het is niet mogelijk onderling te compenseren. De absolute getallen zijn uitgangpunt. Een beperkte toename op grote afstand is dus relevant.

Conclusie AERIUS stikstofberekening

Door de toename van de stikstofdepositie op twee Natura 2000-gebieden op grote afstand kunnen op basis van de huidige wetgeving negatieve gevolgen niet worden uitgesloten. Dat betekent niet dat het plan niet uitvoerbaar is. Ten eerste is er sprake van een (zeer) geringe belasting van twee gebieden die op ruime afstand liggen. Het is daarbij bijzonder dat de belasting op die gebieden toeneemt, terwijl de belasting op de 14 nabijgelegen gebieden vermindert. Wellicht is voor de ontwikkeling een uitzondering mogelijk. In overleg met de provincie Overijssel kan dit nader worden onderzocht. Hierover is jurisprudentie bekend.

8 Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid komen vooral voort uit het bestaande beleid, zoals de Omgevingsvisie, het programma Duurzaamheid, de Duurzame energieladder en de klimaatadaptatiestrategie en de SDG (de Sustainable development goals). Die ambities worden optimaal vertaald in de plannen voor XL Businesspark 2.



De 17 Sustainable development goals

Een aantal eisen uit de Omgevingsvisie die hier kunnen worden toegepast zijn:

- Zonnepanelen plaatsen op het dak. Om een duurzame toplocatie te realiseren, lijkt dit een minimale eis.
- Groene daken en wanden realiseren voor een koelere binnenruimte. Ze kunnen ook zorgen voor minder hittestress, meer biodiversiteit en voor waterberging. Over het toepassen van groene daken wordt steeds meer kennis verzameld. Het realiseren van groene daken en wanden kan worden gestimuleerd.
- Afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair maken waar mogelijk. Deze factoren moeten bij iedere beslissing die wordt genomen bij de verdere realisatie van het XL Businesspark 2 worden meegenomen.



Zonnepanelen op het dak zijn op XL Businesspark 1 al massaal toegepast. De teruglevering aan het net is een probleem

In het programma Duurzaamheid van de gemeente Almelo is de visie vervat in strategische doelstellingen. Dit zijn:

- Almelo is (in 2022) groener, schoner en beter voorbereid op en bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Almelose inwoners, bedrijven en instelling dragen bij een aan een duurzamer Almelo.

In het verlengde hiervan wil de gemeente Almelo dat:

- In 2022 Almelose inwoners, bedrijven en instellingen relatief minder fossiele en meer duurzame energie gebruiken en hiervan de voordelen ervaren.
- De inwoners in 2022 makkelijker duurzame initiatieven nemen.
- Almeloërs in 2022 trots zijn op hun groene en blauwe stad en dit ook uitdragen.

Deze strategische doelen worden bij de ontwikkeling van het XL Businesspark 2 nader geconcretiseerd. Een belangrijk strategisch doel voor XL Businesspark 2 dat hieruit voortkomt is de ontwikkeling van een moderne werkomgeving waar werknemers met plezier willen werken en blijven werken. Een duurzame, groene omgeving draagt daaraan bij.

Met de Duurzame energieladder maakt Almelo kenbaar wat de gemeentelijke visie is op duurzame energieopwekking. De Duurzame energieladder geeft kaders aan voor de ontwikkelaar van duurzame energieprojecten zoals zonne-energie en windenergie. Het document wordt ter beschikking gesteld aan geïnteresseerden die een duurzaam energieproject in Almelo overwegen. De Duurzame energieladder is het kader waarbinnen dergelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Als er zich een concreet project aandient, kan een gebiedsproces worden gestart. Als de Duurzame Energieladder definitief is vastgesteld wordt deze als document ter beschikking gesteld aan geïnteresseerden die een duurzaam energieproject in Almelo overwegen. Vanaf dat moment is de Duurzame Energieladder het kader waarbinnen dergelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden en kan er indien zich een concreet initiatief aandient, een gebiedsproces gestart worden.
Voor XL Businesspark 2 kan worden gekeken naar ontwikkelaars die samen met de bedrijven het opwekken van duurzame energie vorm gaan geven voor de gehele planlocatie. Daarnaast kunnen bedrijven dit ook zelfstandig oppakken, maar een integrale visie is een betere optie. Daarbij kan ook de openbare ruimte worden betrokken.

Een belangrijk onderwerp is de verhouding tussen het opwekken en gebruiken van duurzame energie en het elektriciteitsnetwerk. Deze laatste is niet berekend op de nieuwe energiehuishouding. Terugleveren van duurzaam opgewekte energie is nu al vaak niet mogelijk. Een optie is het ontwikkelen van een 'smart grid', waarbij bedrijven onderling verbonden zijn. Door regie te voeren op de energiehuishouding kunnen bedrijven de energiebehoefte op elkaar afstemmen. De duurzaam opgewekt energie kan dan bijvoorbeeld via het 'smart grid' aan de 'buurman' worden geleverd.

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. In de klimaatstrategie zijn de volgende leidende principes geformuleerd:

- Samenwerken: Klimaatadaptatie in Almelo is een integrale ruimtelijke opgave, die verder reikt dan de openbare ruimte. Klimaatadaptatie is daarom ook een belangrijk thema in onze Omgevingsvisie. We gaan in gesprek met onze collega's en partners om afspraken te maken, zodat we onze ruimte (openbaar en privaat) optimaal benutten.
- Meekoppelen: Onwenselijke situaties in de openbare ruimte lossen we uiterlijk in 2025 kostenefficiënt op door ze te combineren met andere werkzaamheden. Meekoppelen noemen we dat.
- Stimuleren: Uit de dialoog met de stad komt naar voren dat Almeloërs zelf ook de handen uit de mouwen willen steken. Dit is belangrijk want bijna 70% van de ruimte is in privaat bezit. We maken onze inwoners, bedrijven en corporaties bewust van de opgaven en stimuleren hen om zelf maatregelen te nemen.
- Voorkomen en Reguleren: We zorgen ervoor dat nieuwbouwplannen klimaatbestendig worden ingericht en we voorkomen nieuwe onwenselijke situaties. Hiervoor stellen we regels vast in het omgevingsplan.
- Verdiepen: Aanvullend onderzoek is en blijft nodig om te bepalen waar aanvullende maatregelen nodig zijn. Elke 6 jaar herijken we onze strategie en uitvoeringsagenda.

Bij de nadere uitwerking van de plannen voor XL Businesspark 2 zullen deze leidende principes worden meegenomen. Wat in ieder geval zal moeten gelden:

- Dat bij extreme regenval de wegen toegankelijk blijven voor hulpdiensten.
- Regenval geen grote schade in gebouwen en nutsvoorzieningen veroorzaakt.
- Dat hoge grondwaterstanden geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken.
- Dat er voldoende mogelijkheden zijn voor verkoeling, om hittestress voor kwetsbare groepen en objecten te voorkomen.
- Dat de bodem wordt gebruikt als spons en het plan beschikt over een robuust watersysteem.

Het robuuste watersysteem (zie 9 Water) is inmiddels al verder onderzocht.

Bij XL Businesspark 1 hanteert de gemeente de BREEAM-methodologie om het niveau van de gebouwen en de ambitie op het beheer, energie, gezondheid en welzijn, transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen en verder in beeld te brengen. Deze methode is ook bij de realisatie van het gemeentehuis toegepast.
De BREEAM-methodologie zal ook bij XL Businesspark 2 worden toegepast. BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid.

Als ambitie voor XL Businesspark 2 streven we naar het op een na hoogste ambitieniveau: BREEAM excellent. Verwacht wordt dat dit voor de gebiedsontwikkeling realistisch is. Met BREEAM wordt inzicht verworven in de duurzaamheidsprestatie van het project. Niet alleen op het gebied van energie, maar in de volle breedte. BREEAM maakt duurzaamheidsambities meetbaar en zichtbaar. BREEAM bestaat uit verschillende categorieën (management, synergie, bronnen, ruimtelijke ordening, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat) en gaat in op verschillende actuele thema's zoals hittestress, klimaatadaptatie en gezondheid door het verbeteren van de luchtkwaliteit en de sociale cohesie.

Conclusie

Op basis van BREEAM-methodologie zal worden ingezet op het een na hoogste ambitieniveau: BREEAM excellent. Daarbij zal bij XL Businesspark 2 in ieder geval invulling worden gegeven aan:

- Een (maximaal) aardgasloos gebied. Bedrijven zullen andere vormen van energie benutten.
- Verplicht zonnepanelen op het dak. Op XL Businesspark 1 wordt daar al vorm aan gegeven.
- Het ontwikkelen van een intern energiesysteem bevordert de duurzaamheid en kan bijdragen aan het oplossen van het probleem van de teruglevering.
- Duurzaam koelen en verwarmen.
- Het ontwikkelen van klimaat-/hittestress-adaptieve buitenruimte. Met de ruime aandacht voor groen en waterberging wordt hier in de openbare ruimte al aan tegemoet gekomen.
- Duurzame mobiliteit en modaliteit. Met het benutten van de mogelijkheden voor vervoer over water en de ontwikkeling van een goede fietsinfrastructuur zijn hiervoor al de eerste stappen gezet.

Een afgeleid doel bij de duurzaamheid is het borgen van een goede werkomgeving voor de werknemers op XL Businesspark 2. Een hoogwaardig bedrijventerrein vraagt ook om een hoogwaardige, moderne werkomgeving.

9 Water

Water speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke planning en is bepalend om te komen tot een klimaatbestendige inrichting. Als het niet mogelijk is om de planlocatie klimaatbestendig in te richten wordt de ontwikkeling van XL Businesspark 2 belemmerd of op deze locatie zelfs onmogelijk. Het is belangrijk dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden zijn in bijvoorbeeld sloten, wadi's of overloopgebieden, zodat ook de extreme buien van de toekomst geen wateroverlast veroorzaken. Het gaat daarbij zowel om de afvoer van regenwater via het oppervlaktewatersysteem naar de omliggende watergangen als ook om de afvoer van afvalwater via het rioleringssysteem naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Verder moet het grondwater niet te hoog staan. Een laatste aandachtspunt is de beschikbaarheid van voldoende drinkwater, helemaal gezien de nu al krappe drinkwatersituatie in Overijssel.
Om te kijken of bovenstaande haalbaar en XL Businesspark 2 realiseerbaar is heeft Royal HaskoningDHV een Quickscan water uitgevoerd. De resultaten van deze Quickscan zijn hieronder samengevat.

Voldoende waterbergingsmogelijkheden

In extreme situaties kan er heel veel regen vallen. Het KNMI heeft berekend dat bij een bui die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt in het klimaat van de toekomst 122 mm regen in twee dagen tijd kan vallen. Deze grote hoeveelheid regen moet ergens heen om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Hierdoor zal de bodem een deel van het regenwater als een spons absorberen en vertraagd afvoeren. In de geplande situatie vermindert de sponswerking van de bodem en zal het water sneller afstromen als gevolg van de bebouwing/verharding van het oppervlak. Een deel van dit water kan worden afgevoerd naar een watergang in de omgeving, maar dit zal geleidelijk moeten gebeuren om zo de belasting benedenstrooms van deze watergang te beperken. Het overgrote deel van de regen zal tijdelijk in het gebied geborgen moeten worden.

Om de benodigde waterberging te realiseren kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld sloten, wadi's, retentievijvers en overloopgebieden. Ook kunnen er bergingsmogelijkheden worden gecreëerd op de terreinen en daken van de toekomstige bedrijven. Om ook de extreme bui van de toekomst aan te kunnen is naar eerste inschatting circa 15 hectare aan oppervlak voor berging nodig. Dit betekent dat op het geplande XL Businesspark 2 voldoende oppervlak voor sloten en andere bergingsmogelijkheden moet worden gereserveerd. Deze ruimte kan deels gekoppeld worden aan andere gebiedsfuncties zoals groen, natuur en recreatie.

Afvoer van regenwater

Alle regen die valt moet uiteindelijk ergens naartoe afgevoerd worden. In het geval van XL Businesspark 2 naar een watergang in de omgeving. Veel van deze watergangen in de omgeving hebben een beperkte extra capaciteit beschikbaar. De extra afvoer naar een watergang moet binnen deze capaciteit passen en mag benedenstrooms geen knelpunten veroorzaken.

Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven dat afvoer van water in noordelijke richting naar de Wendel de voorkeur geniet. Een andere mogelijke optie, eventueel alleen tijdens hoge afvoeren, is om (een deel van) het water richting de Eksosche Aa te voeren. Voor beide opties moet er een nieuwe watergang gegraven worden.



Opties voor de afvoer van regenwater (A De Wendel; B De Eksosche Aa; C De Doorbraak; D Twentekanaal)

Afvoer op de Doorbraak in het zuiden is technisch mogelijk maar wordt door het Waterschap Vechtstromen als minst wenselijk beschouwd. Dit o.a. omdat door de Doorbraak relatief schoon landelijk water stroomt en de Doorbraak valt onder de Kaderrichtlijn Water, waardoor er strikte chemische en biologische eisen voor deze watergang gelden. Een andere, minder wenselijke, mogelijkheid is afvoer op het Twentekanaal. Deze optie is eventueel interessant voor dakwater van de bedrijven die naast het kanaal liggen (zoals nu bij XL Businesspark 1 gebeurt). Voor de afvoer van overig water (geen dakwater) moet water een flink stuk omhoog gepompt worden om het in het Twentekanaal te krijgen. Dit is minder duurzaam en robuust.

Afvoer van afvalwater

Naast regenwater zal ook afvalwater van het bedrijventerrein moeten worden afgevoerd. Dit afvalwater wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).



De vuilwaterafvoer gaat richting RWZI Almelo Sumpel

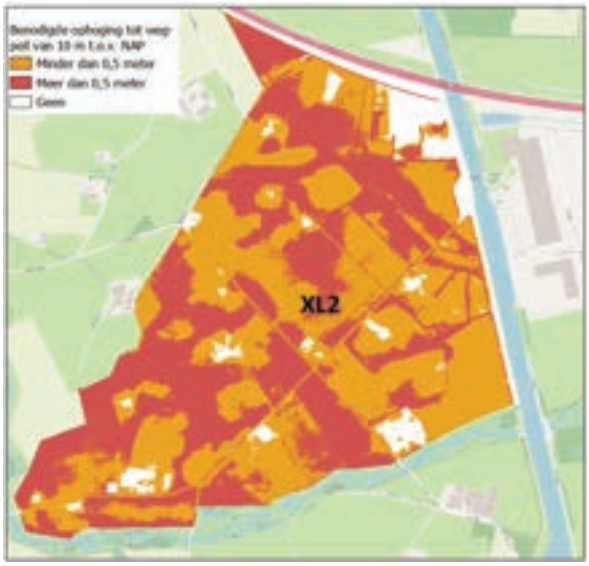
Voor de afvoer van het afvalwater wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd en aangesloten op de RWZI Almelo-Sumpel in het Zuidwesten van Almelo. Deze RWZI heeft voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of de RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande XL Businesspark 2 aan kan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al lichtelijk overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig voor de toename aan woningen.

Ophogen maaiveld

Structureel hoge grondwaterstanden mogen geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken. Om dit te voorkomen moet in nieuwe gebieden het grondwater minimaal op 80 cm diepte liggen voor wegen en minimaal op 1 meter diepte voor bebouwing. Op veel plekken in het plangebied is dit op het moment niet het geval, en zullen maatregelen getroffen moeten worden. De voorkeursmaatregel is het verhogen van het maaiveld. Dit is gebaseerd op een gemiddeld hoogst gemeten grondwaterstand in een aantal peilbuizen in het gebied. De wegen moeten daar in de plansituatie 80 cm boven moeten komen te liggen. De diepte van de grondwaterstand verlagen door bijvoorbeeld de aanleg van drainage is niet wenselijk, omdat dit tot verdroging in de omgeving kan leiden.

Beschikbaarheid van voldoende drinkwater

Er is krapte in de drinkwatervoorziening voor Overijssel. Uit gesprekken tussen de gemeente Almelo en Vitens bleek dat Vitens het plangebied zal beleveren van drinkwater. Echter met een minimale capaciteit



Benodigde ophoging maaiveld

welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening. Hier zal separaat een voorziening voor moeten worden gezocht uit bijvoorbeeld oppervlaktewater. Grote waterverbruikers op het geplande bedrijventerrein worden per geval beoordeeld. Uitgangspunt is dat deze in de basis niet aangesloten worden. Vitens wil met de gemeente Almelo in gesprek over het hergebruik van drink- en regenwater en andere duurzame oplossingen en koppelkansen.

Aanbevelingen

Met de QuickScan is onderzocht of het vanuit een (geo)hydrologisch perspectief mogelijk is bedrijvenpark XL2 ten zuidwesten van Almelo te realiseren. Er zijn zeker mogelijkheden maar ook diverse aandachtspunten waarmee rekening moet worden gehouden. Deze worden hieronder genoemd.

- Er moet voldoende nieuwe berging worden gerealiseerd binnen het plangebied.
  - Minstens 40 mm per ha toename aan verhard oppervlak aan berging moet worden gerealiseerd. Bij een toename in verhard oppervlak van 81,5 ha komt dit neer op circa 32.600 m3. Als deze berging wordt gerealiseerd met oppervlaktewater betekent dit dat een oppervlak van circa 6,52 ha hiervoor moet worden gereserveerd (uitgaande van 0,5 meter peilstijging en zonder rekening te houden met taluds e.d.).
  - Er zijn geschikte locaties om dit bergingsoppervlak te realiseren, bijvoorbeeld in sloten die parallel aan de wegen lopen of in natuurgebied aan de randen van het plangebied. In de planopzet is hier ook rekening mee gehouden. Langs de wegen lopen watergangen en in de landschappelijke zones is veel ruimte voor water.
  - De realisatie van de berging kan goed samengaan met de realisatie van groen en natuur. Dit verhoogt de natuur- en recreatie-waarde van de omgeving voor zowel inwoners van Almelo als medewerkers van het bedrijvenpark.
  - Extra bergingscapaciteit kan mogelijkerwijs ook gerealiseerd worden op plaatsen in de directe omgeving van het plangebied waar op dit moment behoefte aan water of verdroging is. Het is aan te bevelen dit in vervolgstappen verder te onderzoeken.
  - Voor het benodigde volume en oppervlak aan berging is uitgegaan van de richtlijnen van de gemeente Almelo welke als leidend worden beschouwd (40 mm per ha toename aan verhard oppervlak). Het waterschap Vechtstromen adviseert een hogere klimaat-robuuste berging (91 mm per ha aan toename in hard oppervlak) om ook extreme buien van het klimaat van de toekomst met een hoge herhalingstijd te kunnen bufferen.

Dit komt neer op een totaal benodigd bergingsvolume van circa 74.165 m3 en een totaal benodigd bergingsoppervlak van 14,83 ha (uitgaande van 0,5 meter peilstijging en zonder rekening te houden met talud e.d.).
    - Het is sterk aan te bevelen om de klimaat robuuste bergingsnorm van 91 mm/ha aan te houden om ook op de extreme buien van het klimaat van de toekomst voorbereid te zijn. Naast de hoeveelheid berging is het functioneren van het toekomstige watersysteem als geheel belangrijk. In de huidige stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met een bergingsopgaven die (ruim) voldoet aan de minimale bergingsopgave die de gemeente zichzelf stelt (40 mm). De oppervlakte die hiervoor nodig is bedraagt 6,25 ha. In de opzet zit een wateroppervlakte 8, 68 hectare. De 2 hectare extra maakt het mogelijk met geringere waterdieptes te werken en met natuurlijke oevers. Voor een meer robuuste bergingsnorm kan gekeken worden naar de mogelijkheden voor berging op de uitgeefbare kavels. Daarnaast kan een deel van de bergingsopgave ook buiten het plangebied worden gezocht.
    - Het is sterk aan te bevelen om in de planuitwerking middels een modelstudie te toetsen of de bovenliggende doelstellingen daadwerkelijk gehaald worden.

- Een afvoersysteem voor hemelwater moet worden aangelegd (aansluiting op oppervlaktewatersysteem).
    - Afvoer in Noordelijke richting op de Wendel is een mogelijkheid en deze optie wordt in deze fase door het waterschap als voorkeursoptie voor verder onderzoek aangedragen. Voor afwatering op de Wendel moet wel een nieuwe watergang worden aangelegd.
    - Afvoer op de Eksosche Aa in het westen is ook een optie, mogelijk alleen tijdens extreem hoge afvoeren. Wel moet goed worden onderzocht of de Eksosche Aa de extra belasting aankan, ook gezien de extra belasting vanuit de Wendel en de toekomstige extra belasting vanuit verdeelwerk Doorbraak/Lolee waarvoor op dit moment planwerkzaamheden bezig zijn. Ook voor deze optie moet een nieuwe watergang worden aangelegd.
    - Een andere mogelijkheid is de afvoer van hemelwater op het Twentekanaal. Hiervoor moet water echter een flink stuk omhoog gepompt worden wat niet duurzaam is. Deze mogelijkheid kan een optie zijn voor dakwater zoals bij XL Businesspark 1.
    - Afvoer op de Doorbraak in het zuiden is de minst wenselijke mogelijkheid.
    - Onafhankelijk van waarheen het water wordt afgevoerd geldt voor de afvoer van hemelwater een maximum van 1.6 liter/ha/sec.

- Een afvoersysteem van afvalwater moet worden aangelegd.
    - Voor een toekomstig bedrijventerrein moet nieuwe riolering worden aangelegd die mogelijk kan aantakken op de drukriolering aan de andere kant van het Twentekanaal richting RWZI De Sumpel. RWZI heeft voldoende capaciteit om de biologische belasting vanuit XL2 aan te kunnen.
    - Of er voldoende hydraulische capaciteit is moet verder worden onderzocht. Dit omdat de huidige maximale hydraulische capaciteit de ontwerpcapaciteit reeds overschrijdt. Ook moet voor de toekomst rekening worden gehouden met mogelijk extra benodigde capaciteit vanuit nieuwe woningen.

- De afstand tussen het grondwater en het maaiveld moet op sommige plaatsen worden vergroot.
    - De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) staat op sommige plekken te dicht bij het maaiveld.
    - Ophoging van het maaiveld of verlaging van de grondwaterspiegel is op sommige plaatsen nodig om aan de gestelde richtlijnen voor nieuwbouw te voldoen. Hierbij geniet het verhogen van het maaiveld de voorkeur boven opties die het grondwater verlagen zoals de aanleg van oppervlaktewater of drainage.

Conclusie

Op basis van de analyses van HaskoningDHV kan XL Businesspark 2 worden gerealiseerd op de beoogde locatie. Er kan voldoende bergingskwaliteit worden gerealiseerd. In de stedenbouwkundige opzet is hier rekening mee gehouden. Voor de afvoer van hemelwater zijn voldoende alternatieven beschikbaar en dat geldt ook voor de afvoer van vuilwater. Het gebied zal gedeeltelijk wel moeten worden opgehoogd.
Een punt van aandacht blijft de beschikbaarheid van drinkwater. Drinkwater voor normaal gebruik zal door Vitens worden geleverd, maar voor functies die veel water vragen, zoals bluswater, zullen alternatieve oplossingen worden moeten worden gezocht.
Een belangrijk pluspunt is dat de locatie kan voldoen aan de eis uit de POVI dat water en bodem de basis moeten zijn voor de planvorming.

10 Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de verzamelde informatie is een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor de opzet van XL Businesspark 2. De stedenbouwkundige verkenning is een 'work-in-progress', een interactief proces. Randvoorwaarden die voorkomen uit de onderzoeken krijgen een plek in de opzet en andersom leidt de opzet tot nieuwe verkenningen en nieuwe onderzoeksvragen.

De ervaringen opgedaan bij de ontwikkeling XL Businesspark 1 zijn benut bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2. XL Businesspark 2 is echter wel een volledig zelfstandige ontwikkeling met een ander profiel. Dit andere profiel komt terug in de kwaliteit van de opzet en de openbare ruimte.

Omvang

Het zoekgebied is in totaal ongeveer 147 hectare groot. Door de begrenzing (Twentekanaal, de Doorbraak, A35 en gemeentegrens Almelo/ Wierden) heeft het gebied een driehoekige vorm en niet de efficiënte (rechthoekige) vorm van XL Businesspark 1. Binnen het zoekgebied is gezocht naar een verkaveling die aansluit op de mogelijkheden van de locatie. De gekozen verkaveling sluit direct aan op het Twentekanaal en laat een deel van de punt van het zoekgebied vrij. Van de oorspronkelijk 150 hectare resteren bruto ongeveer 130 hectare voor het invullen van het volledige programma. Hiervan is op de tekening ongeveer 80 hectare gereserveerd voor bedrijventerrein. Door verliezen voor infrastructuur blijf hier in de praktijk tussen de 75 en 77 hectare van over. Voor de realisatie van een containerterminal is ongeveer 2,8 hectare gereserveerd. De zwaaikom is als randvoorwaarde opgenomen in de opzet.



Stedenbouwkundige opzet

Landschappelijke inpassing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (omgevingsverordening) deelt het plangebied in bij het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het is ontwikkeld, nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een nieuwe generatie boeren ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw heeft als het essenlandschap in een meer individuele, kleinschaligere en jongere variant. Het maten(=grasland)- en flieren(=hooiland)landschap is vaak de contramal van het essen- of oude hoevenlandschap. Het is een kleinschalig, laaggelegen landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkelde.



De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen.

Bijzonder is dat de begrenzing van de kaart van de provinciale omgevingsvisie niet onderbouwd kan worden als deze wordt vergeleken met het historisch kaartmateriaal. Uit het historisch kaartmateriaal komt eerder naar voren dat het noordelijke deel grotendeels overeen komt met de karakteristieken van het oude hoevenlandschap. De rest van het gebied kan eerder worden ingedeeld bij de jonge heide- en broekontginningen. Dat verklaart ook de rationele wegenstructuur die op kaart uit het midden van de 19de eeuw al zichtbaar is als opmaat voor de ontginning van het gebied.



Het plangebied (Broeker Veld) rond 1850. De wegenstructuur is al zichtbaar.



De Hoeselderweg. De landschappelijke kwaliteit van het centrum is beperkt. De oude infrastructuurlijnen (Hoeselderdijk/ Zomerdijk) zijn nog bepalend voor de hoofdopzet. Landschapselementen vinden we vooral aan de randen van het plangebied.

In het centrale gebied vinden we de rationele verkaveling nog terug. De landschappelijke kwaliteit is hier beperkt. De landschappelijke kwaliteit schuilt vooral in de randen. In de opzet wordt hier met de landschappelijke inpassing op aangesloten.



De rand van plangebied met als zuidgrens de Doorbraak. De landschappelijke kwaliteit zit vooral aan de randen van het plangebied.

Opzet

De opzet gaat uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg draagt voor een goede landschappelijke inpassing. De groenzone/ randzone is minimaal 35 tot 40 meter breed, maar op verschillende locaties ook breder. De landschappelijke inpassing zorgt niet alleen voor een goede overgang naar de omgeving, maar biedt ook ruimte voor natuurcompensatie en voor waterberging. Zo is voor natuurcompensatie bijna 1 hectare nodig. Om te voldoen aan de minimale eisen voor waterberging is minimaal 6,5 hectare (zie 9 Water) aan open water nodig. Aan deze minimale eisen wordt ruim voldaan. Groen, natuur en waterberging zorgen gezamenlijk voor een kwalitatief hoogwaardige inpassing.
De hoofdstructuur van XL Businesspark 2 volgt de huidige infrastructuur. Het assenkruis gevormd door de Hoeselderdijk en de Zomerdijk vormen ook in deze opzet de hoofdassen in het gebied. Voor landbouw- en bestemmingsverkeer bieden deze wegen aan de oost-, west- en zuidkant ook de aansluiting op de omgeving. De Hoeselderbrug vervalt. Deze zorgt nu voor een 'bottle-neck' in het Twentekanaal en conflicteert met de mogelijke ontwikkeling van een tweede containerterminal.

Profiel

Het profiel van XL Businesspark 2 biedt ruimte aan 75 procent hightech/ maakindustrie en 25 procent logistiek. De logistiek vinden we terug in het centrum van de verkaveling dicht tegen het Twentekanaal aan. In de opzet is een zone opgenomen die afhankelijk van de vraag met logistiek kan worden ingevuld. Als de vraag naar hightech/ maakindustrie groot is kan dit deel ook daarvoor worden benut. Het percentage logistiek neemt dan verder af.



Profiel XL Businesspark 2 (Paars: Hightech/ maakindustrie; Blauw: Logistiek; Rood: zichtlocatie: Paars/Blaaw: Hightech/maakindustrie uitwisselbaar met logistiek)

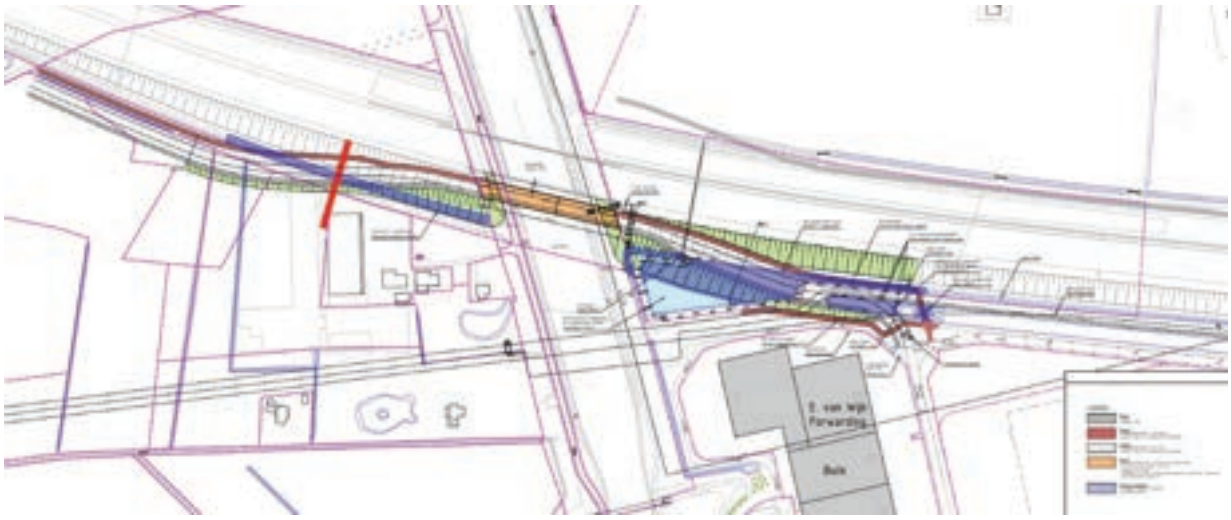
De flexibele indeling maakt het mogelijk bedrijven te huisvesten met een minimale oppervlakte van 2 hectare, maar (veel) groter kan ook. Dit profiel zorgt ervoor dat de XL Businesspark 2 daadwerkelijk een bedrijvenpark zal worden met veel aandacht voor de kwaliteit van de werkomgeving en voor groen. Een illustratie daarvan is de ruime opzet van de hoofdinfrastructuur. Het basisprofiel is 45 meter breed met een vrijliggend fietspad, een dubbele bomenrij en een brede watergang. De dubbele bomenrij heeft meer doelen. De bomen zorgen voor verkoeling (klimaatadaptatie), zijn noodzakelijk voor natuurcompensatie en zorgen ook ruimtelijke kwaliteit.

Infrastructuur

XL Businesspark 2 wordt in deze opzet ontsloten vanaf XL Businesspark 1. Verkeer vanaf XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark 1 en via de Henriëtte Roland Holstlaan een aansluiting vinden op de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. De brug biedt natuurlijk ruimte voor autoverkeer, maar de autoweg is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel toegang te bieden tot het gebied. De entree gaat op het bedrijventerrein over in een brede rondweg die de hoofdontsluiting van het XL Businesspark 2 vormt.



Impressie mogelijke verkaveling



Verkenning tracé verbinding XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 (indicatief). Brug over het Twentekanaal (zie ook verkeer).



De huidige Breesegge vormt via de onderdoorgang in de A35 langs het Twentekanaal de calamiteitenroute. De Hoeselderdijk en de Zomerdijk krijgen ook aansluitingen op de omgeving, maar zijn vooral voor bestemmingsverkeer. Alleen in het uiterste geval kunnen deze als calamiteitenroute worden benut.

Gasleidingen

De gasleidingen die een doorsteek maken door het gebied zorgen voor een brede vrije zone door het gebied. In totaal bevinden zich in deze strook drie afzonderlijke gasleidingen. De zone moet worden gevrijwaard van gebouwen en andere ingrepen die invloed kunnen hebben op de gasleidingen. Dit profiel is gecombineerd met het profiel van de weg in totaal 60 meter breed.

Beeldkwaliteit

Voor een bedrijvenpark met een kwalitatief hoogwaardig profiel is het ook noodzakelijk om over een langere periode de beeldkwaliteit vast te leggen. Het handhaven van de beeldkwaliteit biedt bedrijven zekerheid over de kwaliteit die langjarig kan worden gehandhaafd. Dat betekent dat lange termijn investeringen van de bedrijven kunnen worden afgestemd op de beoogde kwaliteit zonder gevaar op verrommeling van de omgeving.

Speciale aandacht vraagt de zone langs de snelweg. De lengte aan zichtlocaties is op XL Businesspark gering. Het betreft een smalle strook waar ook speciale aandacht voor moeten komen.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Om ruimte te houden voor de planvorming en de opties voor de infrastructuur goed te verkennen is op een groot gebied (zie illustraties) – groter dan het plangebied – de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. De inzichten verworven met de onderzoeken verricht in de afgelopen periode maken het mogelijk om het gebied te verkleinen tot de locatie die direct aansluit op het plangebied. Dat betekent dat het gebied ten noorden van de A35 niet langer onderdeel behoeft te zijn van het Wvg-gebied en dat geldt ook voor de punt van het plangebied. Voor deze locaties kan de Wvg worden opgeheven. Voor de nieuwe begrenzing van de Wvg zal een apart besluit voor de raad worden voorbereid.



Voor deze locatie kan de Wvg worden opgeheven.

Huidige begrenzing (globaal) van Wvg. Voor een deel van de zuidpunt van het plangebied kan de Wvg vervallen.



11 Grondprijs-advies

De STEC Groep heeft in opdracht van de gemeente Almelo een grondprijsadvies uitgebracht. Zij adviseren voor XL Businesspark 2 te rekenen met grondprijzen tussen €180 en €220 per m², afhankelijk van de vastgoedtypes. Een aantal van de uit te geven kavels liggen op een zichtlocatie langs de A35. Voor deze kavels adviseert De STEC Groep een opslag van circa 10% bovenop de reguliere grondprijs.

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:
  huurwaarde x vormfactor / bruto aanvangsrendement (BAR) – bouwkosten
- Prijspeil is juni 2022 en prijzen zijn exclusief BTW. Er is geen rekening gehouden met afdracht aan parkmanagement.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking, zie bijlage).
- We hanteren het uitgangspunt Floor Space Index (FSI) = 1.
- Bij de berekening van de grondprijzen voor XL Businesspark 2 gaan we uit van een tweetal cases, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee vastgoedtypes. Deze zijn:

1. Grootschalige en zeer grootschalige bedrijvigheid ((hightech)- maakindustrie)
2. Grootschalige en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)

Over het algemeen zien we dat ontwikkelingen in de grondprijs-parameters een opdrijvend effect hebben op de grondprijs. Er is sprake van een aanblijvend beleggersvertrouwen en daarmee gepaarde daling van het bruto aanvangsrendement (BAR). Ook zien we een lichte stijging van de huurprijzen. Daar staat tegenover dat de bouwkosten een sterk stijgende lijn laten zien. In combinatie met het oplopende grondstoffentekort, de oorlog in Oekraïne en de nasleep van de coronacrisis zijn dit factoren die het (prijs)opdrijvende effect drukken. We achten de geadviseerde grondprijzen echter realistisch, zowel op dit moment als de nabije toekomst.

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.

Tabel C1. Residuele grondprijsberekening XL Businesspark 2, prijspeil juni 2022

Vastgoedtype	Huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Residueel grondprijsadvies 2022
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 55 - € 60	0,95	5,1% - 5,3%	€ 835 - € 885	€ 180 - € 200
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 50 - € 55	0,95	4,9% - 5,1%	€ 765 - € 815	€ 200 - € 220

Bron: Stec Groep (2022).

GRONDPRIJS LOGISTIEK HOGER DOOR LAGERE BOUWKOSTEN EN MINDER BELEGGERSRISICO

Onze advies-grondprijs voor logistieke kavels ligt enigszins hoger in vergelijking met kavels voor de maakindustrie. Verklaring hiervoor is te vinden in de lagere bouwkosten voor logistiek vastgoed in vergelijking met maakindustrie. Ook is logistiek vastgoed een minder risicovolle investering voor ontwikkelaars: de kans op leegstand voor (modern logistiek vastgoed op goede locaties) is zeer klein, wat tot een lager BAR leidt. Deze factoren zorgen – ondanks lagere huuropbrengsten voor logistiek vastgoed – tot een hogere advies-grondprijs voor logistieke kavels.

DISCLAIMER HOGE GEVOELIGHEID PARAMETERS RESIDUELE GRONDPRIJSBEREKING

De drie parameters die de uiteindelijke residuele grondprijsberekening bepalen kennen een hoge mate van gevoeligheid. Dit is met name zichtbaar in de parameter Bruto Aanvangsrendement (BAR). Een procentpunt hoger of lager heeft significante impact op de uiteindelijke grondprijs. Bovenstaande parameters worden in onderstaande bijlages (C.2 t/m C.4) zo realistisch en onderbouwd mogelijk in beeld gebracht. Op basis van diverse expertbronnen en ons eigen recent advieswerk op vergelijkbare bedrijventerreinen in Oost-Nederland zien we dat bovenstaande parameters momenteel echter wel een goede afspiegeling van de werkelijkheid geven.

Advies-grondprijs in bovenkant bandbreedte grondprijzen grootschalige bedrijfskavels in de regio

Een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten geeft het volgende beeld. We zien hier een grondprijs van circa € 90 tot 220 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan.

Tabel C5: Comparatieve analyse grondprijs vergelijkbare bedrijventerreinen

Gemeente	Prijs per m2	Voorwaarden/ Opmerkingen	Prijs per m² per terrein
Arnhem, 2022	€ 150 tot € 200	Comparatief bepaald. Binnen bandbreedte afhankelijk van locatie.	Niet gespecificeerd.
Deventer, 2022	€ 155 tot € 210	Comparatief bij taxatie. Differentiatie naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid	Bedrijvenpark A1: € 165 - € 210 Hanzeweg: € 155 - € 165
Hengelo, 2022	€ 140 tot € 190	Residueel bepaald en comparatief getoetst. Binnen bandbreedte en afhankelijk van locatie.	Oosterveld: € 140 - € 175 Kanaalzone: € 140 - € 185 Westermaat De Veldkamp: € 160 - € 190
Hof van Twente, 2022	€ 112,50 tot € 135	Vaste grondprijs per m², afhankelijk van de 'Zone'.	Zenkeldamshoek: € 112,50 - € 135
Kampen, 2022	€ 103 tot € 134	Vaste prijs per m² met beperkte differentiatie, afhankelijk van locatie binnen het bedrijventerrein (Zicht, hoek of midden) en grootte kavel (staffel).	Rijksweg 50: € 103 - € 134
Oldebroek, 2022	€ 100 tot € 130	Vaste grondprijs per m². Differentiatie tussen gezamenlijk bedrijventerrein met gemeenten Hattem en Heerde (H2O) en overige bedrijventerreinen in gemeente.	H2O: € 135 Overig: € 100 vanaf 3.000 m², € 125 tot 3.000 m²
Ommen, 2022	€ 90 tot € 125	Vaste grondprijs per m². Onderscheid in zicht- en niet-zichtlocaties.	De Rotbrink: € 90 - € 125
Zwolle, 2022	€ 140 tot € 220	Residueel en comparatief bepaald. Differentiatie door de ligging van de kavel op het terrein.	Hessenpoort: € 140 - € 220 Scholtensteeg: € 140 - € 150

Bron: Grondprijsbrieven en -nota's (2021 en 2022) en projectwebsites (2022).

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 een goede ontsluiting richting snelwegen. Hetzelfde geldt voor XL Businesspark 2. Daarnaast onderscheidt XL Businesspark 2 zich door de grote kavels en de mogelijkheden tot multimodale (water)ontsluiting. De STEC Groep adviseert daarom ook op basis van de comparatieve toets in te zetten op de grondprijzen die voortkomen uit de residuele berekening (€ 180 tot € 220 per m²).

Gerealiseerde grondprijzen omgeving XL Businesspark 2

Op basis van gegevens vanuit het Kadaster zijn enkele gerealiseerde grondprijzen voor bedrijfskavels in de omgeving van XL Businesspark 2 achterhaald. Hierbij is gekeken naar de bedrijfskavels van minimaal 1 hectare. In verband met privacyrichtlijnen is de data zover mogelijk geanonimiseerd. Ook is de grondprijs afgerond op vijftallen.

Op basis van de gerealiseerde grondprijzen de afgelopen jaren concluderen we dat de advies-grondprijzen voor XL Businesspark 2 marktconform zijn. Gerealiseerde verkoopprijzen op kwalitatief minder hoogwaardige terreinen in vergelijking met het beoogde ambitieniveau op XL Businesspark 2 tonen prijzen per m² die aan de onderkant van de bandbreedte van onze advies-grondprijs liggen. Hierbij merken we op dat enkele verkochte kavels al in 2019 of 2020 gepasseerd zijn, waarbij de actuele verkoopprijs van deze kavels naar verwachting nog hoger kan liggen.

Tabel 2: gerealiseerde verkoopprijzen bedrijfskavels in de omgeving van XL2

Gemeente	Terrein	Kavelomvang (in hectare)	Gerealiseerde grondprijs per m²	Jaar van passeren
Apeldoorn	Ecofactorij I	2,0	€ 180	2020
Deventer	Bedrijvenpark A1	7,5	€ 180	2020
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	2,5	€ 175	2022
Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten II	1,5	€ 140	2021
Wierden	Elsmoat Fase I	1,5	€ 140	2019
Zutphen	Revelhorst I	2,0	€ 170	2019
Zwolle	Hessenpoort	9,5	€ 260	2021

Bron: Kadaster (2022). Bewerking Stec Groep

Historische en verwachte grondprijsontwikkeling

De door de Stec Groep geadviseerde grondprijzen zijn substantieel hoger zijn dan die in het verleden voor XL Businesspark 1 zijn gehanteerd. Op basis van de indicatoren die we in de residuele grondprijsmethode gebruiken, is dit goed te verklaren. Zo is de afgelopen jaren het BAR sterk afgenomen (bedrijfsvastgoed is een minder risicovolle investering geworden) en is de huurprijs van vastgoed toegenomen. Beiden ontwikkelingen hebben plaatsgevonden onder invloed van een hoge economische ontwikkeling en een sterke afname van het aanbod aan bedrijfsruimte. We zien wel dat de bouwkosten met name de afgelopen paar maanden sterk zijn toegenomen. Deze stijging heeft een drukkend effect op het advies-voor de grondprijs.

Op basis van recente marktontwikkelingen (NVM, juni 2022) zien we een toenemende schaarste aan beschikbare (nieuw te bebouwen) kavels. Ook het aanbod aan (bestaande) bedrijfsruimte in een jaar tijd met 30% gedaald. Dit aanhoudende tekort zorgt voor verdere opwaartse druk op de huur- en koopprijzen van bedrijfsruimte. Het gemiddelde huurprijsniveau steeg hierdoor in de periode Q2 2021 t/m Q2 2022 met 5%. Naar verwachting zal dit tekort aan gronden de komende tijd aanhouden. Dit heeft ook een effect op het BAR. Eind 2021 voorspelde Metafoor in hun Outlook 2022 dat het BAR voor logistiek vastgoed tot 2024 en verder nog zal blijven dalen.

Inmiddels zijn de vooruitzichten door de oorlog in Oekraïne en hiermee gepaard gaande stijgende rente, inflatie en bouwkosten veranderd. Dit zal op zowel korte als middellange termijn een remmend effect hebben op de grondprijzen. Door de hoge mate van schaarste op de bedrijfsruimtemarkt verwachten we echter niet dat dit zal zorgen voor een kantelpunt. We achten de door ons geadviseerde grondprijzen ook naar de toekomst toe dus realistisch. Het is echter wel raadzaam de geadviseerde grondprijzen jaarlijks te herijken. De hierboven geschetste markt- en grondprijsontwikkeling is een 'best guess', de daadwerkelijke ontwikkeling van de grondprijsparameters is onzeker.

Marktsituatie

Prognose Twente: circa 90 tot 185 hectare uitbreidingsvraag in periode 2022 t/m 2030. In 2019 is een behoefteraming bedrijventerreinen voor de provincie Overijssel opgesteld (Stec Groep, 2019). Deze behoefteraming is opgesteld op regioniveau en raamt de extra ruimte die nodig is, ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen. De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in de regio Twente bedraagt in de periode 2018 tot en met 2030 zo'n 90 tot 240 hectare. Uitgaande van een gelijke vraagverdeling per jaar, resulteert dit in de periode 2022 tot en met 2030 in een vraag van circa 90 tot 185 hectare in Twente.

XL Businesspark 2 richt zich op grootschalige bedrijven, zoals hightech/ maakindustrie en logistiek. We zien dat het grootste deel van de ruimtevraag voor rekening komt van de logistieke sector. In totaal gaat het om een uitbreidingsvraag van circa 60 tot 95 hectare. Ook andere sectoren waarvoor XL Businesspark 2 een geschikte bestemming zou zijn, zoals 'Industrie – HTSM', hebben een relatief grote uitbreidingsvraag.

NIEUWE BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN WORDT IN DE LOOP VAN 2022 VASTGESTELD

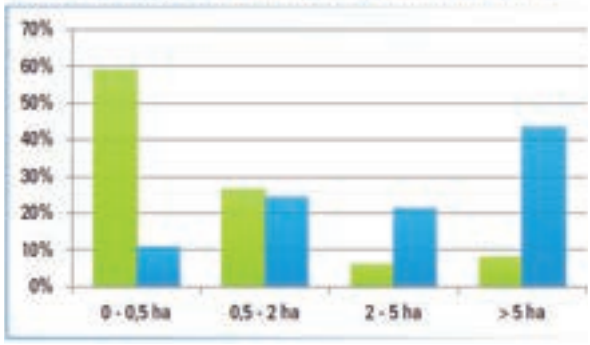
De vraaganalyse van XL Businesspark 2 is gebaseerd op de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen (vastgesteld in 2018). Momenteel wordt de behoefteraming in opdracht van de provincie Overijssel herzien. De vernieuwde behoefteraming wordt naar verwachting in de loop van 2022 vastgesteld: de nieuwe behoefteraming heeft mogelijk invloed op de vraaganalyse en de daaraan gekoppelde doorlooptijd van XL Businesspark 2. Het is daarom raadzaam om de bevindingen in dit rapport te herzien als de nieuwe bedrijventerreinenprognose is vastgesteld.

In het beleidsdocument 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022' zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de uitbreidingsvraag over de gemeenten. Hierin is bepaald dat een deel van de regionale uitbreidingsvraag specifiek landt op het XL Businesspark 1 in Almelo. Daarnaast acht de regio het aannemelijk dat het XL Businesspark 1 met havengebonden activiteiten en ruimte voor zeer grootschalige bedrijven een unieke propositie kan bieden voor de regio Twente. Hiermee kan het bedrijventerrein bovenop de reguliere uitbreidingsvraag, zoals voortvloeit uit de prognose, voldoen aan een bovenregionale vraag. In totaal zou dit bedrijventerrein daarmee kunnen voorzien in 98,6 hectare ruimtevraag (de netto omvang van XL Businesspark 1). Dit is ongeveer 1/3de van de totale uitbreidingsvraag van de regio Twente (EIB-scenario + bovenregionale vraag). Inmiddels is alle grond op XL Businesspark 1 al uitgegeven. We achten het daarom aannemelijk dat XL Businesspark 2 kan voorzien in eenzelfde aandeel van de uitbreidingsvraag van de regio Twente, zoals deze in 2022 zal wordt bepaald en vastgesteld.

We zien de mogelijkheden van XL Businesspark 2 terug in de historische uitgifte van de gemeente Almelo. Deze lag in de periode 2015 tot en met 2021 gemiddeld op 10 hectare per jaar. Met name vanaf 2019 nam het aantal uitgegeven hectaren fors op. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de uitgifte van gronden op het XL Businesspark 1. In totaal is 72% van de uitgegeven grond gelegen op dit bedrijventerrein.

Grootschalige industrie en logistiek goed voor circa 65% van uitgegeven grond.

Figuur B2: Uitgifte 2019-2021 naar grootteklasse (ave)



Bron: Provincie Overijssel (2022), Bewerking Stec Groep (2022).



Met name de verhuizingen naar het XL Businesspark 1 in Almelo zijn interessant. Deze vormen immers een goede indicatie van de marktregio van XL Businesspark 2. De locatiekenmerken en gewenste kavelgrootten zijn immers vergelijkbaar. We zien dat het overgrote deel van de dynamiek op dit bedrijventerrein lokaal tot regionaal is. Dit sluit aan op de sterke interne bedrijfsdynamiek van de regio Twente



12 Financiële analyse

In deze paragraaf worden de resultaten van een uitgevoerde plan-economische verkenning weergeven gebaseerd op eerder getoonde planopzet (zie 10 planopzet). Het gehele zoekgebied is circa 147 hectare groot. Het exploitatiegebied van deze analyse bevat ook enkele percelen die verworven dienen te worden ten behoeve van o.a. de ontsluiting en retentie ten noorden van de RW35. De mogelijke aanleg van een brug over het Twentekanaal leidt bijvoorbeeld tot verlies van bergingscapaciteit ten zuiden van de A35. Deze zal elders moeten worden gecompenseerd. De afvoer van hemelwater vraagt om de verbreding van watergangen elders. Waar dit is wordt in later stadium duidelijk, maar met de kosten is nu al rekening gehouden. Het totaal netto gebied wordt daarmee circa 133 ha groot.

Ruimtegebruik

Dat vertaalt zich in het volgende ruimtegebruik.

Grondgebruik

Bruto plangebied		**1.474.000** m2	
Niet in exploitatie	-224.127 m2		
Niet in exploitatie	0 m2		
Extra aankopen buiten plangebied	80.000 m2		
Netto plangebied		**1.329.873** m2	100%
Openbare ruimte en structuur (groen/blauw)	561.873 m2		42%
In te passen bestaand	0 m2		0%
Uitgeefbaar gebied	**768.000 m2**		**58%**

Bouwprogramma en kostenraming

Het bouwprogramma en de geraamde kosten zijn gebaseerd op het bovenvermelde ruimtegebruik.

XL2			**datum : 12 juli 2022**		
bruto plangebied	*147,4*		€ 44,8	€ 66.090.000	
Inpassen niet aankopen	*-22,6*	*ha*	€ 53,2	€ -12.050.000	
aankopen buitenplangebied (retentie/ontsluiting)	*8,0*		€ 29	€ 2.270.000	
Trace Gasleiding		*ha*			
Netto exploitatiegebeid	***132,7***	***ha***	€ 42,4	€ 56.310.000	
Bijkomende verw.kosten	5%		€ 56.310.000	€ 2.820.000	
Sloop en sanering	1	post	€ 3.630.000	€ 3.630.000	
Onderzoeken o.a. MER	1	post	€ 675.500	€ 675.500	
Stikstof	1	post		pm	
Bouw- en woonrijp maken all-in	*1*	*post*	€ 45.382.955	€ 45.400.000	
Aanleg laad-en loskade	*1,0*	*post*	€ 6.893.438	€ 6.890.000	
Brug + kosten ontsl. wegen, etc	*1,0*	*post*	€ 17.890.000	€ 17.890.000	
Plankosten en VTU	133	*ha*	€ 140.000	€ 18.600.000	
Planschade	*10,0*	*st*	€ 50.000	€ 500.000	
kostenstijging +rente					48.000.000
Afronding				284.500	
Totale Kosten nominaal en op eindwaarde				**153.000.000**	**201.000.000**

Om te komen tot een financieel sluitende grondexploitatie dient, volgens de huidige kostenramingen, een kostprijs dekkende uitgifteprijs van € 212 per m² prijspeil 2022 te worden gerealiseerd. Als per direct alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet komen we op een prijs van € 200 (kosten/oppervlakte uitgeefbare grond). In de kostprijs dekkende uitgifteprijs zijn echter ook de stijging van de kosten en opbrengsten, en de invloed van de rente verrekend. Dat brengt de kostprijs dekkende uitgifteprijs op € 212. De kostprijs dekkende uitgifteprijs zit daarmee aan de bovenkant van het door de Stec Groep geadviseerde prijsadvies.

Indien de gemeente de grondexploitatiebegroting t.z.t. wil laten vaststellen, dan moeten de kosten en de opbrengsten reëel zijn begroot. De BBV schrijft dat voor en de accountant zal daarop toezien. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van begrote grondprijzen, wordt nadrukkelijk gekeken naar de grondprijzen die momenteel worden gehanteerd en in het verleden werden gerealiseerd door de gemeente Almelo en in de regio. De komende periode zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre een kostprijs dekkende uitgifteprijs kan worden begroot.

Gehanteerde uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt is dat kosten en opbrengsten reëel worden geraamd.
Voor het bepalen van de parameters is aangesloten bij de uitgangspunten van de overige gemeentelijke grondexploitaties welke dit voorjaar door het college van B&W zijn vastgesteld in het kader van actualisatie van de grondexploitaties t.b.v. de Jaarrekening 2021.
Voor de fasering is aangesloten bij die van het XL Businesspark 1

- Kostenstijging
  3% per jaar in 2022-2023 en vanaf 2024 2% p/j
- Opbrengstenstijging:
  2022 0% (want prijspeil 2022), 2023 3%, van 2024
  2031 2% en vanaf 2031 0% (voorschrift BBV)
- Rente:
  gem. circa 2% per jaar gedurende gehele looptijd
  1e jaar 1,3%, daarna tot 2030 1,8% en daarna 2,3% tot einde looptijd
- Uitgiftetempo
  circa 6,5 ha per jaar (2027 – 2038)

Toelichting op de kostenposten

Verwervingen

Om in dit stadium meer inzicht te krijgen in de te verwachten verwervingskosten van gronden en opstallen binnen het zoekgebied, zijn door een externe onafhankelijke taxateur, geveltaxaties verricht. Dit zijn taxatieramingen met enkel bezichtigingen vanaf de openbare weg en vanuit de lucht bekeken. Het betreft een raming van de volledige schadeloosstelling naar de regels van het onteigeningsrecht. Derhalve is zowel getaxeerd op grond van de vigerende bestemmingen alsook op basis van de toekomstige gewenste ontwikkeling (verwachtingswaarde). Vervolgens is er getaxeerd naar de meest lucratieve bestemming. Voor de momenteel agrarische percelen is dit de nieuwe bestemming voor bedrijventerrein. Voor de bebouwde objecten is dit veelal een waarde naar voortzetting van de vigerende bestemming.

Wanneer daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop, wordt geadviseerd om bij de bebouwde objecten een taxatie met inpandige opname te doen. De uitkomst van die taxatie kan namelijk sterk afwijken van onderhavige taxatieramingen.

Onder omstandigheden zou een aansluiting van de uitbreiding op de snelweg onderdeel kunnen gaan uitmaken van het complex. Deze is thans niet meegenomen. Uitgangspunt is ontsluiting via XL Businesspark 1.

Verwervingsstrategie

Vooralsnog hanteren we een passief verwervingsbeleid. Wanneer eigenaren in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) grond aanbieden aan de gemeente, maken we de afweging of we een aanbod doen. We gaan vooralsnog niet actief verwerven.
Het bovengenoemde aanbod kan op twee manieren:

- marktwaarde op basis van huidige bestemming met nabetaling als het doorgaat, of:
- marktwaarde op basis van verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek.

Deze laatste variant is de officiële Wvg methode. Vanuit risicobeheersing vanuit de gemeente bezien, heeft de eerste optie sterk de voorkeur. Deze optie wordt daarom de komende jaren gehanteerd.

Ontsluiting

Uitgangspunt is ontsluiting via XL-Businesspark 1 middels een brug en gebruikmakend van de bestaande ontsluiting van XL Businesspark 1 inclusief oprit RW35. De kosten voor een brug en aantakking op de bestaande infra van XL1 zijn opgenomen in deze analyse. Eventuele aanpassingen op XL Businesspark 1 of aan bestaande op- en afritten bij de A35 zijn niet meegenomen.



Plankosten

De hoogte van het plankostenbudget (totaal € 18,6 miljoen) is bepaald op basis van de plankostenscan van de gemeente Almelo. Deze gaat thans uit van een gemeentelijke grondexploitatie.

Het benodigde budget voor de planontwikkelingskosten is sterk afhankelijk van de uiteindelijk gekozen organisatievorm. Wanneer er samenwerkingsverbanden worden aangegaan met één of meerdere partijen kan het benodigde budget hoger zijn, dan dat gebruikelijk is bij een 'normale' grondexploitatie, die door een gemeente wordt gerealiseerd. De kosten zijn afhankelijk van de samenwerkingsvorm en het aantal partners. Als er meerdere partijen zijn, is er meer overleg, toelichting, afstemming en verantwoording tussen bijv. aandeelhouders nodig. Als er sprake is van een apart projectbureau zijn er daarnaast extra huisvestingslasten, overhead en eventueel een eigen jaarrekening, etc.

De samenwerkingsvormen zullen nader worden onderzocht. Voor de definitiefase (fase tot aflopen WVG op 8 maart 2025) wordt uitgegaan van een intern projectbureau (zie vervolg)

Parkmanagement

Parkmanagement maakt geen onderdeel uit van deze grondexploitatie begroting. Aanname is dat eventuele kosten, welke gemaakt worden in het kader van parkmanagement (zoals bijv. centrale bluswater voorziening, camera beveiliging ed.) en die niet op de kostensoortenlijst staan en dus niet in een grex-begroting mogen worden ondergebracht, gedekt worden uit de opbrengsten van het parkmanagement.

Kostenstijging

Door de veranderende macro economische omstandigheden, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken de afgelopen paar jaar flink gestegen. De prijsstijgingen tot op heden zijn, voor zover goed in te schatten, reeds meegenomen in de nominale begroting. De kostenstijgingen vanaf heden zijn begroot op basis van 3% voor de eerste 2 jaren en daarna 2% per jaar conform de door het College vastgestelde parameters. Indien deze de komende 15 jaar harder zullen stijgen dan begroot, dan is het zeer aannemelijk dat ook de grondprijzen sneller dan begroot zullen mee (moeten) stijgen.

Risicoanalyse

Algemeen

- Ongeacht de exacte hoogte van de kostprijs en de haalbare gronduitgifteprijs, zal op een gegeven moment de politiek bestuurlijke afweging moeten worden gemaakt of de gemeente Almelo, al of niet samen met andere gemeenten of marktpartijen dit project in exploitatie wil nemen en een noodzakelijke voorinvestering wil doen van circa € 100 mln. in dit bedrijventerrein.

  Want bij grondexploitaties gaan de kosten voor de baten uit. Voorbereidingskosten moeten worden gemaakt om te komen tot een omgevingsplan. Eerst dienen verwervingen te worden gedaan en daarna moet een aanzienlijk deel van het plan bouwrijp worden gemaakt en dient geïnvesteerd te worden in ontsluiting van het plangebied. Pas daarna kan begonnen worden met de gronduitgifte en komen de eerste opbrengsten binnen.
  Dit resulteert in een zogenaamd "badkuip-model":

Positief

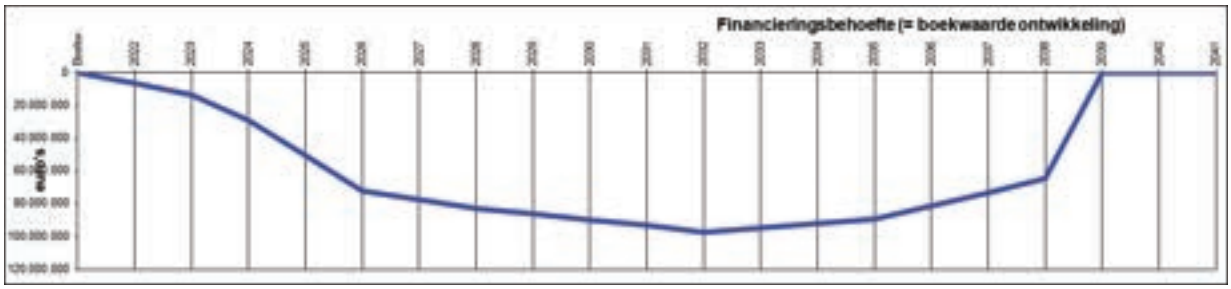
- Indien de behoefte aan bouwgrond de komende 10 à 15 jaar schaars is en blijft, dan heeft dat een positief effect op de grondprijzen die kunnen worden gevraagd.

- Gezien de ambities, o.a. op gebied van duurzaamheid, is het zeker aannemelijk dat er een substantieel bedrag aan subsidiegelden binnen kan worden gehaald. Financieel is hiermee vooralsnog geen rekening gehouden.

Negatief

- Indien de vraag naar bouwgrond afneemt en er minder wordt verkocht dan geprognosticeerd, dan heeft dat een negatief effect op het financiële resultaat

- Door wegvallende vraag en overaanbod kunnen de grondprijzen onder druk komen te staan en dient de uitgifte verder te worden uitgefaseerd. De vraaganalyse van XL Businesspark 2 is gebaseerd op de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen (vastgesteld in 2018). Momenteel wordt de behoefteraming in opdracht van de provincie Overijssel herzien (programmeringsstudie). De vernieuwde behoefteraming wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld: de nieuwe behoefteraming heeft mogelijk invloed op de vraaganalyse en de daaraan gekoppelde doorlooptijd van XL Businesspark 2 (Bron: De STEC Groep, grondprijsadvies XL2).





13 Integrale afweging

In deze inleiding zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. In deze integrale afweging worden deze nader ingevuld.

- Wat is de positie van XL Businesspark 2 in de regio? Vier vragen worden beantwoord:
  - Welke meerwaarde heeft XL Businesspark 2 voor de regio Twente?
  - Welke economisch impact heeft de realisatie van XL Businesspark 2 op de arbeidsmarkt van Twente en Almelo?
  - Is de huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein?
  - Welk profiel binnen de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo?
- Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Onderwerpen die aan de orde komen zijn:
  - Verkeer,
  - Ecologie,
  - Stikstof,
  - Water.
  - Ruimtelijke opzet.
- Wat is financiële haalbaarheid van XL Businesspark 2. Aan de orde komen:
  - Een financiële analyse op basis van de huidige kennis.
  - Een advies voor de uitgifteprijs.
  - Met welke plankosten moet de komende tijd rekening worden gehouden.

XL Businesspark 2 biedt meerwaarde voor Twente

Op basis van de resultaten van de onderzoeken kunnen we concluderen dat er een grote vraag is naar grootschalige kavels voor bedrijven in de hightech/ maakindustrie en de logistiek. Voor deze vraag is geen ruimte meer beschikbaar. XL Businesspark 2 kan in deze leemte voorzien. Het bedrijventerrein kan de 6de toplocatie in de Twentse regio worden en past binnen de context van de POVI. XL Businesspark 2 biedt ruimte en versterkt de structuur van de Twentse bedrijventerreinen.

De realisatie zorgt voor ruim 3000 directe arbeidsplaatsen en een spin-off van ongeveer 2000 arbeidsplaatsen. De impact op de arbeidsmarkt van Twente is afhankelijk van het gekozen profiel. De Twentse (en de Almelose) arbeidsmarkt kent structureel een relatief hoog aandeel aan laagopgeleiden. Dit sluit aan op een bedrijventerrein met vooral een logistiek profiel. Een bedrijventerrein met een profiel primair gericht op de hightech/maakindustrie vraagt om medewerkers met een gemiddeld hogere opleiding. Door te kiezen voor een bedrijventerrein met 75% hightech/ maakindustrie en maximaal 25% logistiek wordt een keuze gemaakt voor een betere balans op de Twentse arbeidsmarkt die beter aansluit op het landelijk gemiddelde. Om concurrentie en/of gebrek aan medewerkers te voorkomen is een gerichte strategie voor de herstructurering van de arbeidsmarkt noodzakelijk. Met de stedelijke ontwikkeling en sturing van de woningbouwopgave kan hieraan tegemoet worden gekomen. XL Businesspark 2 zorgt voor nieuwe banen voor moderne bedrijven met een hoogwaardig profiel.

De eerste analyse van de locatie in het kader van de MER onderstreept de classificatie van de Stec Groep waarin de locatie als enige als excellent werd bestempeld. Een vervolgonderzoek van adviesbureau Rho moet hier nog zekerheid over geven, maar de toets aan de criteria, zoals nabijheid van de relevantie infrastructuur, aansluiten op bestaand bedrijventerrein en afstand tot woonwijken en Natura 2000-gebieden biedt voldoende houvast om hier vertrouwen in te hebben.

XL Businesspark 2 is ruimtelijk inpasbaar

De locatie biedt geen bijzondere landschappelijke of ecologische waarden en er is voldoende ruimte om het plan landschappelijk in te passen en de natuurwaarden te compenseren. De ontsluiting van het gebied is een uitdaging, maar lijkt mogelijk en haalbaar. Een vervolgstudie moet hier nog duidelijkheid over geven. Dat geldt ook voor de stikstofuitstoot. Op grond van de huidige analyses is het mogelijk om te voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming. Feit is dat de regelgeving rondom stikstof aan dynamiek onderhevig is. Het toekomstig profiel waarbij we uitgaan van een duurzaam (aardgasloos)bedrijventerrein biedt ruimte voor ontwikkeling.
De locatie is ook bouwtechnisch geschikt voor de realisatie van XL Businesspark 2. Daarvoor is vooral de waterhuishouding van belang.
Een eerste analyse maakt duidelijk dat er voldoende bergend vermogen te realiseren is om klimaatadaptief te kunnen zijn en hemelwater en vuilwater af te kunnen voeren. Een algemeen probleem is de toekomstige beschikbaarheid van drinkwater. Aan de basisbehoefte zal door Vitens kunnen worden voldaan, maar voor grote watervragers (bijvoorbeeld bluswater) zal een alternatief moeten worden gezocht. De beschikbare ruimte voor waterberging kan hier een rol bij spelen.
De locatie maakt het mogelijk om ongeveer 75 hectare netto bedrijventerrein uit te geven. Dit biedt voldoende ruimte voor het faciliteren van het vraag naar kavels van 2 hectare en groter. Er kunnen zeker 20 tot 25 bedrijven, afhankelijk van de grootte, een plek krijgen op XL Businesspark 2. XL Businesspark 2 wordt een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein waar aan werknemers een goede en gezonde werkplek wordt geboden. Een goede openbare ruimte, hoge beeldkwaliteit en goede fietsvoorzieningen passen daarbij.

XL Businesspark 2 is financieel haalbaar

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee. Hoge verwervingskosten, hoge kwaliteit met een ruimte landschappelijke zone en een ontsluiting via een brug zorgen voor een relatief hoog kostenniveau. Daar staat tegenover dat XL Businesspark 2 staat voor een kwalitatief hoogwaardige locatie (toplocatie) en er voor een regionaal bedrijventerrein naast XL Businesspark 2 geen nieuwe locaties meer beschikbaar komen. Dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een andere grondprijs kan worden gehanteerd dan normaal kan worden gevraagd. Het advies van de Stec Groep geeft hieraan richting. Uit de financiële analyse blijkt dat op basis van het huidige prijsniveau het project met een uitgifteprijs van € 212 kostenneutraal kan worden ontwikkeld. Punt van aandacht is wel dat XL Businesspark 2 een grote voorinvestering vergt. Het basiskostenniveau, mede veroorzaakt door aansluiting tussen XL Businesspark 1 en 2, is hoog.

Het gedeeltelijk of kleiner uitvoeren van XL Businesspark 2 kan dan ook niet. Een keuze voor XL Businesspark 2 is een keuze voor de volledige ontwikkeling. In de financiële analyse wordt rekening gehouden met een totaal aan plankosten over de gehele periode tot en met de oplevering van het project in 2038 van € 18,6 miljoen.

In de financiële analyse is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidie of kostendeling als gevolg van samenwerking met derden. Bij derden kan daarbij gedacht worden aan andere overheden, waaronder de andere 13 Twentse gemeenten, maar ook aan commerciële partijen, die risicodragend willen investeren in het project.

14 Advies en vervolg

Advies

Een eerste conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 haalbaar is, maar met nog veel onzekerheden omgeven. Voor een deel worden deze onzekerheden ingegeven door de onvoorspelbare maatschappelijke context. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Het is vooral van belang hier oog voor te hebben en de mogelijkheid te behouden om hierop te kunnen anticiperen.

Voor het overige zullen vervolgstudies de onzekerheden kunnen wegnemen. Met deze kadernota is het dan ook nog niet mogelijk om een definitief besluit te nemen over de realisatie van XL Businesspark 2, maar wel is er voldoende kennis vergaard om met vertrouwen een vervolgstap te doen en de planvorming door te zetten.

De vervolgstap bestaat uit het uitwerken van het ruimtelijke instrumentarium, het nader invullen van de waarde voor de regio en het uitwerken van de regionale samenwerking, het bieden van nieuw perspectief voor de huidige bewoners en bedrijven in het plangebied én het verder uitwerken van de grondexploitatie. Bij dit laatste zal dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies. Na deze fase van planvorming, de definitiefase, kan een afgewogen besluit worden genomen over de realisatie van XL Businesspark 2.

Aanbevelingen

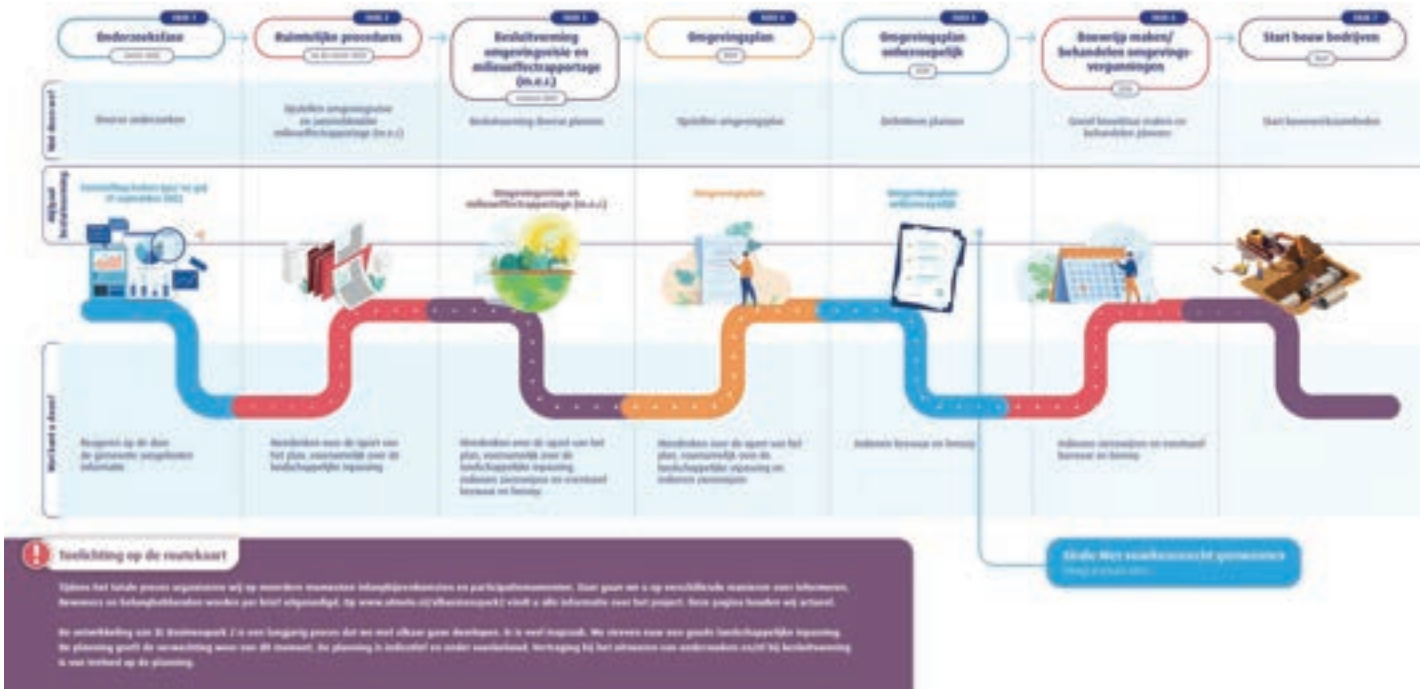
De definitiefase is geen nieuwe start, maar een vervolg op deze kadernota. De uitkomsten van deze kadernota vervat in de aanbevelingen in de conclusies per hoofdstuk zijn richtinggevend voor de inhoud van de definitiefase. Voor een groot deel betreft het onderzoeken die al zijn opgestart en nu worden uitgebreid en verder worden verdiept. Daarnaast leidt deze kadernota tot een aantal aanbevelingen die in een breder perspectief worden bekeken. Een voorbeeld is de ontwikkeling van een integrale visie op de arbeidsmarkt en op participatie, die een direct gevolg is van de keuze van een profiel met 75% hightech/maakindustrie. De vraag naar de werknemers die dit profiel vraagt kan niet los worden gezien van een visie op de woningmarkt voor Twente én voor Almelo. Daarin past ook de gedachtevorming over een nieuwe plek voor wijkers uit het plangebied. Dit vergt maatwerk en een integrale visie op wonen en werken in het buitengebied.

Vervolg

Voor het verkennen van de mogelijkheden voor XL Businesspark 2 is in het najaar van 2021 een brede, gemeentelijke projectgroep opgericht. In deze projectgroep zijn alle, relevante disciplines vertegenwoordigd. Deze opzet is een bewuste keuze om op deze manier de organisatie, de 'gemeente', zo direct mogelijk bij het project te betrekken. In deze vorm is per discipline de organisatie zelf verantwoordelijk voor de input. Er is geen aparte uitvoerings- of adviesorganisatie. De interne projectgroep is de uitvoerings- en adviesorganisatie. Daarbij is wel werk verricht door externe adviseurs, maar deze zijn steeds aangestuurd vanuit de vakdisciplines.

Een belangrijke kracht van deze opzet is dat er geput kan worden uit ruim aanwezige basiskennis van de situatie en van de beleidscontext. Op veel punten kan zo snel tot de kern worden gekomen. Dat heeft zeker in deze fase tot resultaat geleid.

De opzet is eindig. De belasting van een groot project kan niet blijvend een groot beroep doen op de tijd van mensen die ook tijd moeten besteden aan reguliere taken. Na deze verkennende fase zal daarom moeten worden ingezet op een ander type organisatie, die gedurende een langere tijd met een grote inzet van tijd aan het project kan werken.



Routekaart voor het vervolg van de planvorming. Na afronding volgt de definitiefase die eindigt op 8 maart 2025. De routekaart is aan de

Gemeente Almelo

Aanpak

De huidige verkennende fase wordt afgerond met het besluit van de raad op 27 september 2022. Vanaf dat moment start de definitiefase die formeel eindigt op het moment dat de WVG afloopt op 8 maart 2025. Op 8 maart 2025 zijn de ruimtelijke procedures afgerond en is er een grondexploitatie 'geopend'. Aansluitend kan de uitvoeringsfase starten In de uitvoeringsfase wordt gewerkt aan het bouwrijp maken van de gronden, worden vergunningen aangevraagd en kan (als de ontsluiting is gerealiseerd) een start gemaakt worden met de uitgifte van de gronden.

Organisatieopzet definitiefase en uitvoeringsfase

Zowel de definitiefase als de uitvoeringsfase vergen een eigen opzet voor de organisatie. De aard van de werkzaamheden verschilt sterk. Bij de definitiefase staan onderzoek en advisering (aangevuld met vastgoed en communicatie) centraal. In de uitvoeringsfase staat vooral civiele techniek centraal.

Definitiefase (27 september 2022 – 8 maart 2025)

Voor deze fase wordt voorgesteld een intern projectbureau, met een eigen plek in de organisatie, op te zetten die bestaat uit een permanente kern, aangestuurd door projectleider, en wordt aangevuld door een flexibele schil van adviseurs en projectmedewerkers. Het kernteam bestaat naast de projectleider minimaal uit een projectsecretaris, een medewerker vastgoed, een jurist-RO en een medewerker communicatie. Afhankelijk van de planfase wordt de flexibele schil verder bemenst. Geadviseerd wordt om ook veel aandacht te besteden aan de bestuurlijke component van het project. In deze fase moet de basis voor de samenwerking met de Regio worden georganiseerd. Wellicht is de inzet van een bestuursadviseur hiervoor aan te bevelen.

Uitgaande van een bezetting met 5 personen, die gemiddeld 3 dagen per week gedurende een jaar (42 weken effectief) aan het project werken leidt dit tot een kostenraming van € 700.000 op jaarbasis met de volgende verdeling:

• Kosten projectbureau	€500.000
• Raming externe onderzoeken	€200.000
Totaal per jaar *(exclusief BTW)*	€700.000

Uitvoeringsfase (8 maart 2025 – 1 januari 2038)

Als er een planologisch kader is vastgelegd start de uitvoeringsfase. Gezien de aard van het werk is het opzetten van een zelfstandig projectbureau – eventueel gevestigd op locatie – de beste optie. Ook hier kan worden gewerkt met een vaste kern van medewerkers die worden aangevuld met een flexibele schil. Het kernteam zal minimaal bestaan uit een projectdirecteur voor de algemene leiding, een omgevingsmanager en een hoofd uitvoering met de bijbehorende ondersteuning. Om te voorkomen dat het projectbureau zijn eigen koers gaat varen wordt geadviseerd om vanuit de gemeente (of dan vanuit de regio) een projectsecretaris toe te voegen.

De vraag is of de verkoop van gronden ook aan het projectbureau moet worden toegevoegd. Het lijkt beter om dit intern te borgen en het projectbureau specifiek voor de daadwerkelijke uitvoering in te zetten.

Voor de kosten van dit projectbureau is nu nog geen raming te maken. Op basis van de plankostenscan (standaardmodel VNG) zijn de plankosten voor het gehele traject bepaald op € 18,6 miljoen. Dit is inclusief de al gemaakte kosten en de kosten van de definitiefase. De plankostenscan geeft geen inzicht in de verdeling van de kosten over de jaren. Het is echter duidelijk dat het gros van de kosten gemaakt zal worden na de definitiefase.













Gemeente Almelo



www.almelo.nl

Bijlage 5 Voortgangsrapportage

Gemeente Almelo



Voortgangsrapportage XL Businesspark 2 Versie 2

Mei 2024

De voortgangsrapportage geeft een overzicht van de stand van zaken ten aanzien van de planvorming rond XL Businesspark 2 die loopt tot halverwege de definitiefase.

De voortgangsrapportage is een discussienotitie met het doel om alle betrokkenen te informeren en mee te nemen in het planproces. De voortgangsrapportage is op 7 mei ter kennisname aan het college aangeboden. De voortgangsrapportage wordt op 21 mei beeldvormend besproken met de raad. De voortgangsrapportage is een dynamisch document.

Dit is versie 2 van de voortgangsrapportage en het vervolg op versie 1 (maart 2024). Ook voor deze versie geldt dat er nog een aantal thema's verder worden uitgewerkt. Begin juni volgt versie 3. Versie 3 wordt de laatste versie van de voortgangsnotitie.

De voortgangsrapportage vormt de opmaat voor het omgevingsplan en de milieueffectrapportage. Reacties op de voortgangsrapportage zullen worden meegenomen bij de ontwikkeling van het omgevingsplan.

Het ontwerp van het omgevingsplan (inclusief milieueffectrapportage en kostenverhaal) zal in oktober 2024 ter inzage worden gelegd.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **pag. 5**

1 Inleiding **pag. 8**

2 XL Businesspark 2, een jaar verder **pag. 12**

3 Leefbaarheid **pag. 16**

4 XL Businesspark 2 in Twente **pag. 18**
- 4.1 Inleiding
- 4.2 Programmeringsafspraken
  - 4.2.1. Aanleiding
  - 4.2.2. Afspraken
  - 4.2.3. Positie XL Businesspark 2
- 4.3. Naar een profilering voor XL Businesspark
  - 4.3.1 Inleiding
  - 4.3.2 Verkenning

5 Verkeer **pag. 29**
- 5.1 Inleiding
- 5.2 Variantenonderzoek
- 5.3 Nadere uitwerking
- 5.4 Gebiedsgericht mobiliteitsplan XL Businesspark 2
  - 5.4.1 Mobiliteitstransitie
  - 5.4.2 Voetgangers
  - 5.4.3 Fiets
  - 5.4.4 Openbaar vervoer
  - 5.4.5 Deelmobiliteit
  - 5.4.6 Personenauto
  - 5.4.7 Vrachtvervoer
  - 5.4.8 Nood- en hulpdiensten
  - 5.4.9 Landbouwverkeer
  - 5.4.10 Weginrichting en maximumsnelheid

6 Ecologie **pag. 39**
- 6.1 Inleiding
- 6.2 Nader onderzoek flora- en fauna
- 6.3 Inventarisatie van de beplanting in het gebied
- 6.4 Opstellen activiteitenplan

7 Stikstof en gebiedsbescherming **pag. 44**

8 Duurzaamheid en BREEAM **pag. 46**

9 Water **pag. 49**
- 9.1 Inleiding
- 9.2 Voldoende waterbergingsmogelijkheden

9.3 Afvoer van regenwater
9.4 Afvoer van afvalwater
9.5 Grondwater (niet te hoog)
9.6 Beschikbaarheid van voldoende drinkwater

10 Stedenbouwkundige opzet **pag. 54**
10.1 Inleiding
10.2 Profiel
10.3 Verkeersstructuur
10.4 Landschappelijke inpassing
10.4.1 Randzone
10.4.2 Omliggend landschap
10.5 Inrichting kavels en beeldkwaliteit
10.5.1 Inrichting kavels
10.5.2 Beeldkwaliteit

11 Grondprijsadvies **pag. 65**

12 Financiële analyse **pag. 67**

13 Respons en reactie **pag. 70**
13.1 Inleiding
13.2 Reactie op kadernota november 2022
13.2.1 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek
13.2.2 Plaatselijk Belang Rectum/Ypelo
13.2.3 Werkgroep Windmolenbroek XL 2
13.2.4 Bewoner Windmolenbroek
13.2.5 Bedrijf in het plangebied
13.2.6 Bewoner Voorbroekszijweg
13.2.7 Bewoner Hoeselderdijk
13.2.8.Bewoner Iemenkampsweg
13.3 Huiskamergesprekken
13.3.1 Bewoners Iemenkampsweg
13.3.2 Bewoners Entersestraat
13.3.3 Bewoners Keursweg
13.3.4 Bewoners Voorbroekzijweg
13.3.5 Bewoners Entersestraat
13.3.6 Bewoners Schipdamsweg
13.3.7 Bewoners Entersestraat
13.3.8 Bewoners Kanaalweg
13.4 Algemeen

14 Integrale afweging **pag. 89**

Bijlagen: **Geen**

Managementsamenvatting

XL Businesspark 2 is de enige locatie waar in Twente ruimte is en blijft voor het faciliteren van grootschalige, innovatieve Twentse bedrijven. De ruimte is schaars en de vraag is afdoende aangetoond met het rapport van de Stec Groep opgesteld in januari 2023 en de nadere analyse van BCI. De vraag wordt ondersteund door de directe vraag vanuit het Twentse bedrijfsleven, onder andere vastgelegd in de intentieovereenkomst die is gesloten met door de gemeente Almelo met VDL. XL Businesspark 2 is primair een regionaal bedrijventerrein waar bedrijven van buiten Twente alleen een plek krijgen als deze het profiel van Twente als groene technologische topregio ondersteunen.
Met het vaststellen van de programmeringsafspraken wordt de behoefte aan XL Businesspark 2 door de provincie en de regio onderschreven, waarbij nog wel een definitieve uitwerking van de profilering wordt gevraagd. Het streven is om in juni van dit jaar gezamenlijk overeenstemming over de profilering te bereiken.
Uit de verdere verdieping in deze onderzoeksfase en uit de gemaakte afspraken blijkt dat XL Businesspark 2 meerwaarde heeft voor de regio Twente.

XL Businesspark 2 draagt met de keuze voor het faciliteren van primair de high tech maakindustrie bij aan de verdere ontwikkeling van Twente als groene technologische topregio en biedt de hoogwaardige werkgelegenheid die daarbij past. XL Businesspark 2 levert daarmee ook een bijdrage aan de versterking van de sociaaleconomische structuur van Twente. De geboden hoogwaardige werkgelegenheid draagt bij aan een betere balans in de arbeids- en de woningmarkt.

De huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. Dit is met de locatiestudies die zijn opgenomen in het rapport van de Stec Groep uit 2020 en het rapport van Rho voldoende aangetoond. Andere opties zijn wellicht mogelijk, maar in een integrale afweging komt de huidige locatie alsnog als beste uit de bus. Essentieel voor de keuze van deze positie is wel de realisatie van een goede verbinding met XL Businesspark 1 via de brug. De aanleg van de brug bepaalt de kracht van XL Businesspark 2 en maakt dat XL Businesspark 2 goed is aangesloten op de mogelijkheden van het Twentekanaal en op de A35.

XL Businesspark 2 is ruimtelijk inpasbaar. Met de verschillende verkeersonderzoeken is afdoende aangetoond dat met de brug de locatie goed bereikbaar kan zijn. Dat betekent niet er geen vervolgonderzoek nodig is om nog gedetailleerder in beeld te brengen of de brug ook voor de toekomst de juiste keuze blijkt. Die onderzoeken zijn uitgezet en zullen nog dit voorjaar worden afgerond.
Het gevolg van de uitgebreide ecologische studies is dat we zeer goed in beeld hebben wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Aangetoond is dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren en te mitigeren om een ontheffing aan te kunnen vragen van de Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet). Een uitdaging blijft de compensatie van het leefgebied van de Patrijs. Daar zal nog extra ruimte voor moeten worden gevonden. In een op te stellen activiteitenplan zal inzichtelijk worden gemaakt welke maatregelen moeten worden getroffen. Het activiteitenplan is de basis voor het aanvragen van de ontheffing.

Met het opstellen van activiteitenplan is inmiddels gestart. De uitvoering van het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase van XL Businesspark 2. Om de kwaliteit te bewaren zal langjarige begeleiding door ecologen nodig zijn. Een deel van de maatregelen zal ook worden opgelegd aan de bedrijven. Zij zullen ook nadrukkelijk hun steen(tje) moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen. De praktijk leert overigens dat de meeste bedrijven daar voor open staan en wellicht al verder zijn dan van hen wordt verwacht.

Een specifiek punt blijft de stikstofdepositie. De nieuwe, meer gedetailleerde berekeningen laten zien dat XL Businesspark 2 kan worden gerealiseerd binnen de contouren van de huidige regelgeving. Daarbij is het van belang dat er voldoende intern kan worden gesaldeerd en het mogelijk is om het bedrijventerrein gefaseerd aan te leggen.

De nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet maken duidelijk dat het mogelijk is om een hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren, aan de ruimtelijke randvoorwaarden effectief kan worden voldaan en dat ook een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. Om effectief gebruik te kunnen maken van de ruimte is op een aantal gebieden dubbelgebruik wel nodig. Zo zullen de brede groenzone rond het uitgeefbaar gebied en de brede profielen binnen het plangebied worden benut voor de waterberging, voor natuurcompensatie en voor extensief recreatief medegebruik. Voor de gebouwen geldt dat de daken zullen worden benut voor de aanleg van zonnepanelen en voor de realisatie van groendaken. Op de kavels rondom de gebouwen moet ruimte te zijn voor waterberging, groenaanleg en klimaatadaptatie. De stedenbouwkundige opzet is een integrale puzzel die verder uitgewerkt zal worden tot een kwalitatief hoogwaardig plan.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee. Daar staat tegenover dat XL Businesspark 2 staat voor een hoogwaardige, regionale toplocatie. Dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een hogere grondprijs gehanteerd kan worden dan normaal in de regio gebruikelijk is. Het geactualiseerde advies van de Stec Groep geeft hier een indicatie van. Uit een voorlopige inschatting van de, nog verder uit te werken, financiële analyse blijkt dat op basis van het huidige prijsniveau XL Businesspark 2 met een uitgifteprijs van gemiddeld € 250 kostenneutraal ontwikkeld kan worden. Punt van aandacht blijft de grote voorinvestering die noodzakelijk is voor deze ontwikkeling.
In de financiële analyse is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidies of kostendeling als gevolg van samenwerking met anderen. Deze thema's zullen het komende jaar nader worden uitgewerkt.

In de afgelopen periode vanaf medio 2022 is intensief overlegd met de omgeving en met andere stakeholders. Omgeving en stakeholders staan kritisch tegenover de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Door goed en constructief overleg wordt geprobeerd zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de ideeën, eisen en wensen.
Eind 2021 en begin 2022 is het overleg met de omgeving gestart rond het vestigen van de Wvg. Eigenaren zijn indertijd individueel uitgenodigd voor het toelichten van de gevolgen van het vestigen van de Wvg. Voor de omgeving geldt verder dat in april 2022 in totaal 3 inloopbijeenkomsten zijn georganiseerd. In augustus 2022 zijn de betrokken bewoners en omwonenden uitgenodigd om individueel met de projectleiding het gesprek aan te gaan. Daarvoor zijn indertijd 3 dagen gereserveerd. Hiervan hebben veel mensen gebruik gemaakt. In 2023 is het participatietraject gecontinueerd. In 2023 zijn in totaal 5 bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Aan het eind van 2023 en het begin van dit jaar zijn in totaal 12 huiskamergesprekken gevoerd om ook gehoor te geven aan individuele vragen en wensen. Daarnaast is er op 17 januari een fietstocht georganiseerd om met de wethouder en betrokken bewoners XL Businesspark 1 en de locatie van XL Businesspark 2 te bekijken. Er hebben op 6

maart en op 11 maart gesprekken plaatsgevonden met respectievelijk de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en met een delegatie van het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo. Op 26 maart heeft er nog een algemene informatieavond plaatsgevonden. Op 8 mei vindt er opnieuw overleg plaats met de werkgroepen Wijkers en Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek. Voor de werkgroep Blijvers is inmiddels een contactpersoon aangewezen die de komende tijd gericht vragen kan beantwoorden.
Tot slot is er op 16 mei een avond gepland voor het bijpraten van de betrokkenen over de ecologische onderzoeken en zal er op er 29 mei opnieuw een algemene informatieavond plaatsvinden. In reactie op de terinzagelegging van de NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveua) zijn in 27 zienswijzen/ adviezen (waarvan er 6 van een en dezelfde indiener) binnengekomen. In reactie daarop zal een zienswijzennota worden opgesteld. De uitkomsten van de verschillende overleggen en de reactie op de zienswijzen zijn of worden in de planvorming meegenomen.

Conclusie

Conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark haalbaar en betaalbaar lijkt en bovendien voor de regio van meerwaarde is. Dat neemt niet weg dat er vanuit de omgeving nog veel kritiek is. In de planvorming zullen daar waar mogelijk, zinvol en haalbaar de ideeën vanuit de omgeving en van andere stakeholders worden meegenomen.

Planning en vervolg

De planning is gericht op vaststelling door de raad van het omgevingsplan (inclusief milieueffectrapportage en publiekrechtelijk kostenverhaal) in februari 2025. Door het vaststellen van de het omgevingsplan vervangt deze de Wvg, die op 8 maart 2025 vervalt.

Deze planning betekent dat het concept van het omgevingsplan na de zomer (in oktober) ter inzage zal worden gelegd. Aan de terinzagelegging gaat een besluit van het college vooraf. De terinzagelegging maakt het ook mogelijk om een zienswijze in te dienen.

1 Inleiding

Algemeen

De gemeente Almelo heeft in 2021 het initiatief genomen om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te onderzoeken. De legitimatie hiervoor lag in de uitkomsten van het onderzoek van de Stec Groep naar grootschalig bedrijvigheid uit 2020. Het onderzoek maakte duidelijke dat er grote vraag was naar ruimte voor grootschalige bedrijvigheid in Twente.

De gemeente Almelo wil het proces van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 zorgvuldig doorlopen. Om grip te krijgen op de opgave, de kansen en de onzekerheden is in 2022 de 'Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2' opgesteld. Deze is in november 2022 besproken in de gemeenteraad van de gemeente Almelo en breed gedeeld met de partnergemeentes, de provincie en andere betrokkenen.

Het opstellen van de kadernota heeft zijn vervolg gekregen in de definitiefase, welke loopt tot 8 maart 2025. Deze fase is gericht op het afronden van het omgevingsplan (inclusief 'publiekrechtelijk kostenverhaal') en de milieueffectrapportage. Binnen het regime van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 van kracht is geworden, is de milieueffectrapportage integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Dat geldt ook voor wat onder de oude Wro (Wet Ruimtelijke Ordening) nog 'Grondexploitatieplan' heette. Dit was een eigenstandig plan dat een eigen besluitvormingstraject doorliep. Het grondexploitatieplan is als 'publiekrechtelijk kostenverhaal' nu ook onderdeel van het omgevingsplan.

Op 8 maart 2025 loopt de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) af, die op het plangebied is gelegd. De planning is in februari 2025 de raad het omgevingsplan (en dus inclusief 'milieueffectrapportage' en het 'publiekrechtelijk kostenverhaal') vast te laten stellen.
De eerste formele stap in de ruimtelijke procedure is het opstellen van de Notitie Reikwijdte en detailniveau (NRD). In de NRD wordt afgebakend welke alternatieven of varianten mogelijk zijn. Dit heeft betrekking op de afbakening van het onderzoek naar de mer. Het college heeft over NRD een besluit genomen op 26 februari 2024. Het document heeft van 6 maart tot en met 21 april ter inzage gelegen. In totaal zijn 27 inspraakreacties/ adviezen ontvangen, waarbij 6 afzonderlijk zienswijzen van één familie als 1 zienswijze kunnen worden beschouwd. De reacties op de zienswijzen/ adviezen zullen in een zienwijzennota wordt gebundeld. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend ontvangt een reactie. Inhoudelijk zullen de zienswijzen/ adviezen worden meegenomen bij het opstellen van het omgevingsplan.

Het afgelopen jaar 2023 en de start van 2024 zijn verder vooral gebruikt voor het uitwerken van de stedenbouwkundige opzet, het uitwerken van deelonderzoeken en voor overleg met de stakeholders en andere betrokkenen. De voortgangsrapportage is opgesteld om een indruk te geven van het tussentijds resultaat en is bedoeld als discussienota.

Kernvragen kadernota

In de kadernota kwamen een aantal thema's aan de orde, die in deze definitiefase verder zijn uitgediept. Het betrof:

- Wat is de positie van XL Businesspark 2 in de regio? Onder te verdelen in de volgende deelvragen:

    - Welke meerwaarde heeft XL Businesspark 2 voor de regio Twente?
    - Is de huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein?
    - Past het gekozen profiel binnen de sociaaleconomische structuur van Twente en Almelo?
- Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark 2? Het betreft:
    - verkeer
    - ecologie
    - stikstof
    - water
    - ruimtelijk (stedenbouwkundige opzet)
- Wat is de financiële haalbaarheid van XL Businesspark 2? Hier wordt inzicht geboden in:
    - Een doorrekening van de grondexploitatie (kostenverhaal) op basis van de huidige kennis.
    - Een advies voor de uitgifteprijs.

In deze voortgangsrapportage staan deze vragen ook weer centraal en volgt opnieuw een integrale afweging (paragraaf 15) waarbij een antwoord wordt geformuleerd.

Moties november 2022
Bij de behandeling van de kadernota zijn een aantal moties behandeld door de raad met de volgende opdrachten aan het college (zie ook hoofdstuk 12):

Motie 1 (VVD, CDA, LAS, D66, PVV, Democraten.Nu)
'*Verzoekt het college:*

- *Suggesties van belangengroeperingen te verwerken in een omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en/of grondexploitatie, waarbij suggesties haalbaar en betaalbaar moeten zijn en daarmee de eventuele realisatie van XL Businesspark 2 niet onmogelijk maken.*
- *Bij de behandeling van het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie inzichtelijk te maken welke suggesties het wel gehaald hebben, welke niet en waarom niet.*
- *Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en/of andere directe belanghebbende groeperingen desgevraagd een plek te geven in de schil rondom het ambtelijke kernteam om zo een constructief-kritische input gedurende de definitiefase te kunnen geven.'*

Motie 2 (Christenunie, D66):
'*Roepen het college op dat bedrijven die zich op XL2 willen vestigen zich committeren tot het aanleggen van groenzones, het installeren van zonnepanelen, het realiseren van Green Walls en het planten van bomenrijen om de te realiseren gebouwen zo veel mogelijk voor het oog te verbergen en daarmee inpassing in het landschap te borgen.*
Bij het nader uitwerken van de plannen de belanghebbenden in de directe omgeving actief te betrekken.'

Participatie
Vooruitlopend op behandeling van de kadernota is de omgeving in 2022 geïnformeerd over de plannen. In totaal zijn in april 2022 3 inloopbijeenkomsten georganiseerd. In augustus 2022 zijn de betrokken bewoners en omwonenden uitgenodigd om individueel met de projectleiding het gesprek aan te gaan. Daarvoor zijn indertijd 3 dagen gereserveerd. Hiervan hebben veel mensen

gebruik gemaakt. Zij kregen bij het gesprek ook allen de kadernota aangereikt. Bij de behandeling van de kadernota in de raad is deze kennis door een aantal van hen ook vertaald in inspraakreacties.

In 2023 is het participatietraject gecontinueerd. In 2023 zijn in totaal 5 bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Aan het eind van 2023 en het begin van dit jaar zijn in totaal 12 huiskamergesprekken gevoerd om ook gehoor te geven aan individuele vragen en wensen. Daarnaast is er op 17 januari een fietstocht georganiseerd om met de wethouder en betrokken bewoners XL Businesspark 1 en de locatie van XL Businesspark 2 te bekijken.
Er hebben op 6 maart en op 11 maart jl. gesprekken plaatsgevonden met respectievelijk de Werkgroep Blijvers van de Stichting. Dorpsbelangen Bornerbroek en met een delegatie van het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo. Op 26 maart heeft er nog een algemene informatieavond plaatsgevonden.
Op 8 mei vindt er opnieuw overleg plaats met de werkgroepen Wijkers en Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek. Voor de werkgroep Blijvers is een contactpersoon aangewezen die de komende tijd gericht vragen kan beantwoorden.
Tot slot is er op 16 mei een avond gepland voor het bijpraten van de betrokkenen over de ecologische onderzoeken en zal er op er 29 mei opnieuw een algemene informatieavond plaatsvinden. De uitkomsten van de verschillende overleggen zullen in versie 3 van de voortgangsrapportage worden meegenomen.



De inbreng van de participanten is waardevol en heeft ook geleid tot aanpassingen van het plan. De wijze waarop de inbreng van de omgeving is verwerkt en daarmee de wijze waarop tegemoet is gekomen aan motie 1 van de raad is verwoord in hoofdstuk 13. In dat hoofdstuk wordt ook op hoofdlijnen ingegaan op de zienswijzen bij de NRD.

De wijze waarop het verzoek uit motie 2 is verwerkt is terug te lezen in de paragraaf 8 Duurzaamheid en BREEAM en in paragraaf 10 Stedenbouwkundige opzet.

Ook deze versie van de voortgangsrapportage zal, zowel intern als extern, breed worden gedeeld om alle betrokkenen de kans te geven om de resultaten tot nu toe van commentaar te voorzien.

De inhoud van deze voortgangsrapportage is de opmaat voor het omgevingsplan en voor de milieueffectrapportage. Commentaar hierop zal, daar waar mogelijk en zinvol, in de volgende versie van de voortgangsrapportage (versie 3) en daarna in het omgevingsplan en in de milieueffectrapportage worden verwerkt.

2 XL Businesspark 2, een jaar verder

Programmeringsafsrpraken en verkennen samenwerking.

Met de Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 was in november 2022 door de raad inhoudelijk al een forse stap gezet. In het afgelopen jaar zijn diverse thema's uitgediept en nieuwe zaken uitgewerkt. Een belangrijke stap bij het opbouwen van het vertrouwen in het vervolg, was het afronden van de discussie over de programmeringsafspraken.
De Twentse gemeenten en de provincie maken al sinds 2017 programmeringsafspraken. De vorige liepen van 2018 – 2022 en in het voorjaar van 2023 zijn de programmeringsafspraken voor 2023 – 2026 vastgesteld (zie ook 4.2).

Het doel van de programmeringsafspraken is het realiseren van de regionale economische ambities in combinatie met een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte in de regio. Door het ruimtetekort is het voor de Twentse gemeenten mogelijk om selectiever te worden met de ontwikkeling van gebieden.
Uit de discussie rond de programmeringsafspraken kwam naar voren dat er in ieder geval meer dan voldoende vertrouwen is in de vraag is naar de grootschalige, innovatieve bedrijvigheid waar XL Businesspark 2 ruimte voor biedt (rapport Stec groep, januari 2023).

Dit heeft ertoe geleid dat XL Businesspark 2 als 'geel' op de lijst van de programmeringsafspraken is opgenomen. Dat betekent dat de behoefte wordt onderkend, maar dat over de kwaliteit (de profilering) nog discussie volgt. De discussie wordt inmiddels breed gevoerd. In samenwerking met de provincie en andere Twentse gemeenten, wordt door BCI (Buck Consultants International) in opdracht van de gemeente Almelo een nadere studie uitgevoerd naar de profilering. Deze discussie zal voor de zomer in juni bestuurlijk worden afgerond.

In de nadere studie van BCI zal ook de vraag naar bedrijventerrein voor het gekozen profiel opnieuw aan de orde komen en opnieuw worden onderbouwd.

In het verlengde van deze studie wordt door BCI ook gewerkt aan een staalkaart van opties voor de mogelijke samenwerking. De ervaring bij XL Businesspark 1 heeft uitgewezen, dat er geen draagvlak meer was voor het doorzetten van de huidige gemeenschappelijke regeling. Gezien het regionaal belang van XL Businesspark 2 is het wel gewenst om effectieve samenwerkingsvormen te onderzoeken. Daarbij worden alle vormen van samenwerking in beeld gebracht. De studie van BCI is de basis voor een discussie met stakeholders die in de tweede helft van dit jaar verder vorm moet krijgen. Belangrijke input voor deze studie vormt de uitkomst van de profileringsdiscussie.

De discussie over de profilering zal eerst worden afgerond voordat met het overleg over de samenwerkingsvormen wordt gestart. Een goed inzicht van het 'publiekrechtelijk kostenverhaal (de grondexploitatie)' is hierbij ook van belang om inzicht te geven in de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Locatiestudie

In 2022 is door Rho Adviseurs ten behoeve van de kadernota een locatiestudie uitgevoerd. Dit was de eerste fase. Bij deze locatiestudie zijn de milieuaspecten leidend. De locaties zijn beoordeeld op basis van selectiecriteria, zoals mobiliteit, ecologie, milieubeschermingszones, milieuzonering, landschap, bestaande (woon-)bebouwing en omvang van de locatie. Op basis hiervan zijn in Twente 7 locaties geschikt bevonden voor de realisatie van een grootschalig bedrijventerrein met een ruimtebehoefte van minimaal 75 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. De huidige planlocatie is één van de deze 7 locaties.

In de tweede fase van de locatiestudie, uitgevoerd in 2023, zijn de zeven locaties vanuit verschillende milieu- en omgevingsaspecten, vergeleken en beoordeeld. Gezien de aard van het bedrijventerrein zijn met name de aspecten verkeer, ecologie en landschap nader onderzocht. De resultaten zijn afzonderlijk onderbouwd en vervolgens weergegeven in een scorecard (met en zonder aanpassing van het wegennet).

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
Milieuzoning	+	0	0	0	-	-	0	+	0
Externe veiligheid	0	+	0	+	-	+	-	0	0
Archeologie	+	-	0	0	+	0	+	+	+
Functionaliteit									
Aanslating water	+	0	-	0	+	0	0	-	-
Uitbreidingsmoge-lijkheden	+	0	+	0	-	0	0	0	0

*deze scores zijn veranderd als gevolg van de aanpassing wegennet

De scorecard met aanpassing wegennet, zoals opgenomen in de locatiestudie

Het doel van de scorecard is om een inzicht te geven in de verschillen tussen de locaties. De scorecard geeft nadrukkelijk geen weging, waardoor de scorecard geen directe conclusie geeft voor een locatiekeuze. Uit de analyse komen Twente Wendelgoor en XL Businesspark 2 (locaties 6 en 7) als de betere locaties naar voren. Voor XL Businesspark 2 geldt daarbij wel dat de ontsluiting via een brug goed geborgd moet zijn. Als de brug niet wordt gerealiseerd scoort Twente Wendelgoor beter.
Bij de uiteindelijk keuze wordt ook rekening gehouden met de vigerende omgevingsvisie, de eerdere resultaten van de onderzoeken van de Stec Groep uit 2020 en 2023, de programmeringsafspraken en de ligging ten opzichte van XL Businesspark 1 en het Twentekanaal. Argumenten die daarbij aan de orde komen zijn:

- De ligging nabij de A35. De ligging aan een A-weg (snelweg) is een nadrukkelijke wens van het bedrijfsleven. Wendelgoor ligt alleen aan een B-weg (autoweg). Daar komt nog bij dat de N36 op dit moment al overbelast is en het verkeer er nu al dagelijks vaststaat. Het is ongewenst de verkeersbelasting verder te vergroten. De ligging van XL Businesspark 2 aan de A35 zorgt daarnaast voor een goede zichtbaarheid. Dat is bij de N36 minder.

- De ligging aan het Twentekanaal met de nabijheid van het CTT (Combi Terminal Twente) en de openbare kade. Goederen vanaf XL Businesspark 2 kunnen via de brug eenvoudig richting de CTT of de openbare kader worden vervoerd.
- XL Businesspark 1 en XL Businesspark 2 zijn nu twee afzonderlijke projecten, maar zullen op termijn samenvloeien tot één bedrijvenpark. De twee bedrijventerreinen zijn allebei bedoeld voor grootschalige bedrijvigheid, en hebben weliswaar elk een eigen profiel, maar management, beheer en onderhoud zullen na afronding van de aanleg binnen één organisatie kunnen worden samengebracht. Oorspronkelijk, zie ook vigerende Omgevingsvisie, werd ook gesproken van de 'Kanaalsprong' voor XL Businesspark 2. Daarmee werd de verwantschap al benadrukt. Op de locatie Wendelgoor kan de synergie met een andere bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid niet ontstaan.
- Belangrijk is ook dat er voldoende afstand is tot Natura-2000 gebieden en tot concentraties van woningen. Er is voldoende fysieke ruimte en milieuruimte voor de realisatie van XL Businesspark 2. Bij de locatie Wendelgoor is dit anders. We zien dat gemeente Twenterand naar het zuiden wil uitbreiden met woningbouw en met een bedrijverterrein. Als de locatie Wendelgoor zou worden benut betekent dit dat Aadorp volledig zal worden omsloten door bedrijventerrein. Dit is een ongewenste situatie.

Mede op grond van die argumenten heeft het college in januari 2024 dan ook besloten om de locatie XL Businesspark 2 definitief vast te leggen als planlocatie. Dit besluit is een noodzakelijke stap in het proces om te komen tot een milieueffectrapportage. De locatiestudie is een bijlage bij de NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau).

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet (zie hoofdstuk 10) is het integrerend kader waarbinnen de overige ruimtelijke aspecten een plek moeten vinden. Het afgelopen jaar zijn onder andere de eisen die voortkomen uit ecologie, water en waterberging en verkeer verder in beeld gebracht. Zij stellen eisen aan de stedenbouwkundige opzet en leveren belangrijke ruimteclaims, die integraal moeten worden verwerkt. Zo bieden zowel de wegprofielen als de randzone rondom het plangebied ruimte aan waterberging, aan de compenserende maatregelen die vanuit ecologie worden gesteld en mogelijkheden voor extensieve recreatie (lunchwandeling).

Er worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de landschappelijke inpassing om de omgeving zo goed als mogelijk tegemoet te komen. De integrale opgave is in de nieuwe stedenbouwkundige opzet verwerkt.
De stedenbouwkundige opzet is gedurende 2023 in discussie met de omgeving en andere stakeholders nader uitgewerkt. Vanuit deze discussie komen eisen voort over afscherming, zichtbaarheid en lichttoetreding. Daar waar mogelijk zijn de eisen zo goed als mogelijk verwerkt. De wijze waarop met de specifiek wensen en eisen is omgegaan wordt nader uiteengezet in hoofdstuk 13 en zie ook hoofdstuk 3.

De discussie heeft ook effect op de daadwerkelijke invulling van de kavels. In het stedenbouwkundig plan zal er zorgvuldig worden omgegaan met de hoogte, kleur en lichtuitstraling van gebouwen. Zo zullen de loadingdocks niet meer aan de buitenrand worden gepositioneerd, zal de hoogte van de gebouwen aan de buitenrand worden beperkt en zal gebruik worden gemaakt van gedempte kleuren om de gebouwen minder opvallend te maken en lichtschittering te vermijden.

De stedenbouwkundige opzet is ten opzichte van het model dat opgenomen was in de kadernota compacter en efficiënter geworden. Opvallend is dat voor een langskade voor vervoer over water

aan de oostkant geen plek (meer) is. In de kadernota was deze nog wel opgenomen. De richtlijnen en veiligheidsvoorschriften van Rijkswaterstaat laten de aanleg van een langskade aan de oostkant van het Twentekanaal niet toe.

Bedrijven die gebruik willen maken van vervoer over water kunnen gebruik maken van de kade van XL Businesspark 1. Via de brug die XL Businesspark 1 verbindt met XL Businesspark 2, is de kade vanaf XL Businesspark 2 eenvoudig te bereiken. Een alternatief voor de langskade is de ontwikkeling van een insteekhaven. Dit leidt echter tot een fors ruimtebeslag dat leidt tot een geheel ander plan met minder netto uitgeefbaar terrein. Een basiseis voor de realisatie is om minimaal 75 hectare netto-uitgeefbaar gebied te realiseren. Door de realisatie van een insteekhaven wordt het lastig of feitelijk onmogelijk om de ondergrens van 75 hectare te behalen. Die optie is daarom ook niet in overweging genomen.

Door het streven naar behalen van het certificaat ‘excellent’ volgens de BREEAM-systematiek, wordt een duurzame ontwikkeling van XL Businesspark 2 al vanaf de start van de planvorming geborgd. Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het planproces, waarbij iedere stap aan de randvoorwaarden voortkomende uit de BREEAM-systematiek wordt getoetst.
In deze voortgangsrapportage worden de verschillende thema’s nader uitgewerkt en uitgebreid beschreven.

3 Leefbaarheid

De realisatie van een omvangrijk bedrijventerrein heeft een grote impact op de bewoners en bedrijven in het gebied (wijkers) en op de omwonenden (blijvers). De eerste groep zal ook daadwerkelijk moeten wijken voor de realisatie van XL Businesspark 2. Op termijn zullen zij, na een traject van overleg en uitkoop, elders een plek moeten vinden. Voor hen zijn nog geen alternatieve locaties beschikbaar. Iedere uitplaatsing is een puzzel en vergt maatwerk. Het is meestal een meerjarig traject dat doorlopen moet worden op tot een voor beide partijen acceptabele oplossing te komen. Door de gemeente is een contactpersoon aangesteld die de komende tijd het contact met de wijkers zal onderhouden en met hen zal zoeken naar passende oplossingen.

De tweede groep zal blijvend de invloed van de realisatie op de eigen leefomgeving merken. In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop we het aspect leefbaarheid meewegen in de planvorming. Het gros van de maatregelen is ook in de andere hoofdstukken van de voortgangsrapportage te vinden. Hier zijn de maatregelen specifiek rond het thema leefbaarheid gebundeld. De maatregelen zijn thematische geordend, waarbij eerst de problematiek is geschetst en daarna wordt ingegaan op de wijze waarop de problematiek is verwerkt.

- Lichthinder/ lichtvervuiling
  De huidige bewoners en omwonenden ervaren grote overlast van de verlichting van de bedrijven op XL Businesspark 1 en vrezen grote lichthinder van XL Businesspark 2. De lichthinder kan komen van: lichtreclames, generieke gevelverlichting, verlichting van loadingdocks, uitstraling van licht vanuit ramen in de gevel (waaronder kantoren), autoverlichting.

  De landschappelijke zone rond het bedrijventerrein van minimaal 40 meter breed zal een groot deel van de lichthinder al wegnemen. Zeker wanneer de beplanting meer tot wasdom komt. De mogelijkheid om beplanting voorafgaand aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan te leggen wordt onderzocht. In de landschappelijke zone is ruimte voor een wal van maximaal 2,5 meter hoog. Door de aanleg van de wal zal de lichthinder van auto's en van lichtuitstraling vanaf de begane grondverdieping van een gebouw worden geblokt.
  Voor de gebouwen geldt dat aan de buitenkant van het bedrijventerrein het aanbrengen van lichtreclame niet mogelijk is. Daarnaast wordt gevelverlichting geminimaliseerd en wordt de realisatie van loadingdocks aan de buitenrand van XL Businesspark 2 verboden. De gevelbekleding zal worden uitgevoerd in gedempte kleuren die niet schitteren.

- Verkeershinder/ sluipverkeer
  De bewoners vrezen sluipverkeer vanaf het bedrijventerrein en geven aan dat ze door de aanleg van XL Businesspark 2 geïsoleerd raken van de omgeving. Doorgaande routes vallen weg. Verder zijn er zorgen over het fietsverkeer en het mogelijke recreatieve verkeer in de groenzone.

  Het bedrijventerrein krijgt voor autoverkeer een eigen routing die afgesloten is van de omgeving. Sluipverkeer is niet mogelijk. In de huidige opzet is XL Businesspark 2 via een brug aangesloten op de infrastructuur van XL Businesspark 1. Alle verkeer, zowel

vrachtverkeer als werknemersverkeer, gaat via deze brug. De Breesegge vormt de primaire noodontsluiting. Om te voorkomen dat verkeer, landbouwverkeer en ander verkeer, vanuit de omgeving te veel moet omrijden zullen voor landbouwverkeer speciale routes worden ingesteld. Voor ander verkeer wordt gekeken of het mogelijk is om een separate route langs het kanaal te maken die 'aantakt' op de Breesegge en het op die manier makkelijk maakt om bijvoorbeeld het ziekenhuis van Almelo, het winkelcentrum in Windmolenbroek en de kern Wierden te bereiken.
Voor fietsverkeer worden separate routes aangelegd. De routes vanuit de omgeving kunnen worden aangesloten op de vrijliggende fietspaden op het bedrijventerrein.
De goede fietsinfrastructuur biedt ook medewerkers de kans om op de fiets te komen en de auto te laten staan.
De veiligheidsdiensten kunnen vanuit diverse richting het terrein bereiken. Door op de wegen, zoals op de Hoeselderdijk, speciale maatregelen te treffen wordt XL Businesspark 2 wel toegankelijk voor de veiligheidsdiensten, maar blijft het bedrijventerrein ontoegankelijk voor het overige autoverkeer.
Voor medewerkers en ook voor anderen willen we zorgen voor een goede werk- en woonomgeving. De groene omgeving draagt hier aan bij. Door de groene profielen op het bedrijventerrein, maar ook door de groenzone willen we wandelroutes realiseren. Dit blijft altijd extensief en veroorzaakt daarmee weinig hinder.

- Verlies van natuurwaarden
  De aanleg van XL Businesspark 2 leidt tot verlies van bestaande natuurwaarden, die we nu vooral vinden op en rond de bestaande erven.

  Gedurende het proces van de planvorming is de compensatie van natuurwaarden steeds een belangrijk onderwerp geweest. Dat vinden we terug in de opzet. Natuurwaarden worden ruimhartig gecompenseerd, waardoor er de kans bestaat dat er meer natuurwaarden terugkomen dan er verloren gaan. De Doorbraak aan de zuidkant wordt verbreed en versterkt.
  Belangrijk is ook dat het bouwen van de bedrijfspanden natuurinclusief gebeurd. De bouw van de bedrijfspanden moet ook bijdragen aan het versterken van de natuurwaarden door bijvoorbeeld de realisatie van groene gevels en/of groene daken.

- Veiligheid
  In de huidige situatie is er al sprake van hinder door criminaliteit. Omwonenden verwachten dat door de aanleg van het bedrijventerrein de criminaliteit zal toenemen, zowel op het terrein als in de omgeving.

  De veiligheid moet deels worden geborgd door de bedrijven zelf, maar daarnaast zal de veiligheid ook worden bewaakt door goed parkmanagement in te stellen. Er is dus geen reden om aan te nemen dat de criminaliteit in absolute zin zal toenemen.

Samengevat.
Door goede richtlijnen en afspraken, door een goede inrichting met ruime aandacht voor groen en door goed parkmanagement zullen we zorgen voor behoud van de leefbaarheid van de omgeving, waarbij we ons ervan bewust zijn dat de aanleg van een bedrijventerrein altijd een grote impact heeft op de omgeving. Van belang is het om gedurende het planproces, de realisatie

en na realisatie een open dialoog te voeren met de betrokkenen en open te staan voor opmerkingen, ideeën en verbeteringen.

4 XL Businesspark 2 in Twente

4.1 Inleiding

Groene technologische topregio

De Twente Board ziet Twente als een toonaangevende groene technologische topregio met de wereld als speelveld. Techniek is de economische motor en met een gedragen economische agenda moeten talent, bedrijven en kapitaal in Twente worden samengebracht. De focus ligt op de verduurzaming van Twente en op het zoeken van oplossingen voor wereldwijde (maatschappelijke) uitdagingen. De Twente Board wil vooral innovatie en ondernemerschap stimuleren.

De Twente Board heeft in 2021 al aangegeven, de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te zien als een versterking van de economische structuur van Twente en heeft in 2022 aangegeven op zoek te zijn naar aanvullende ruimte voor grootschalige kavels. XL Businesspark 2 gaat invulling geven aan die vraag.

De voorzitter van de Twente Board, Ank Bijleveld, onderstreepte de ambitie van Twente in november 2023 nogmaals bij een bezoek van Jeroen Dijsselbloem (directeur Brainport Eindhoven) aan Almelo. Ze gaf aan dat Twente mikt op 40.000 nieuwe banen vanuit de High Tech. XL Businesspark 2 is een bouwsteen bij het vormgeven van deze ambitie. Dat werd ook onderstreept bij het tekenen van de intentieovereenkomst tussen VDL ETG Almelo B.V. en de gemeente Almelo. XL Businesspark 2 is nodig voor het faciliteren van de groei van internationaal georiënteerde bedrijven uit de regio.

Twente is de kennisregio met als handelsmerk: ‘kennisvalorisatie’. Dit is het benutten van wetenschappelijke kennis in de praktijk. Voor de kennisvalorisatie beschikt Twente nu over 5 toplocaties. Zij vormen samen de Campus Twente.

Het zijn: Kennispark Twente, Technology Base en Connect-U (alle in Enschede), High Tech Systems Park (Hengelo) en XL Businesspark 1 (Almelo). Op deze locaties bundelen ondernemers, overheid en kennisinstellingen hun krachten om nieuwe technologieën, innovatie en ondernemerschap te versnellen.

XL Businesspark 2 kan door een zorgvuldige en gedragen profilering de zesde toplocatie met mogelijkheden voor innovatieve bedrijven met een ruimtevraag groter dan 3 hectare worden.



In oktober 2023 is door de gemeente met VDL een intentieovereenkomst gesloten voor de afname van 10 tot 20 hectare bedrijventerrein

Sterke groei en grote verwevenheid

Twente maakt al sinds 2020 al een sterke economische groei door. Die groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van de maakindustrie (inclusief High Tech) en van de logistiek. Door de Stec groep is dit voor grootschalige kavels in Twente inzichtelijk gemaakt in 2020 (Stec Groep; 'Vraag naar grootschalige kavel in Twente), in 2022 is dit voor Almelo nogmaals bevestigd (Stec Groep; 'onderzoek Marktperspectief bedrijventerreinen; juli 2022) en in 2023 voor Overijssel en voor de regio opnieuw onderzocht en vastgelegd in het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel' (Stec groep; januari 2023).

In dit laatste rapport wordt de totale vraag naar bedrijventerreinen in Twente t/m 2030 bekeken. Met het aanbod uit 2019 dat binnen de al gemaakte afspraken valt als referentie is er in een laag groeiscenario sprake van een behoefte aan ongeveer 65 hectare bedrijventerrein. In een hoog groeiscenario is er sprake van een behoefte aan ongeveer 185 hectare bedrijventerrein. De vervangingsvraag en de additionele vraag zijn zowel in het lage als in het hoge groeiscenario niet meegerekend.

Tegenover deze vraag staat regionaal ongeveer 30 hectare aan zacht aanbod (plannen in structuurvisies) open. De behoefte kan verder worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe plannen, het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen en/of het benutten van locaties die nu buiten de bestaande afspraken vallen. Er kan ook nog worden gekozen om de behoefte niet volledig te faciliteren, bijvoorbeeld door selectiever te zijn.

Tussen 1 januari 2019 tot 1 januari 2022 is er volgens gegevens van het kadaster 151 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. Het restant van het totale aanbod van 343 hectare in Twente is nagenoeg volledig gereserveerd of in optie vastgelegd. De maakindustrie en logistiek zijn verantwoordelijk geweest voor 85% van de ruimtevraag in Twente. Binnen de industrie was het

aandeel HTSM (High Tech Systemen en Materialen) met 41% het grootst. Ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestaat uit kavels groter dan 2 hectare.

De uitbreidingsvraag van bedrijven groeit niet alleen door de eigen groei van de bedrijven zelf, maar ook door de uitdagingen waar het bedrijfsleven voor staat, zoals e-commerce, circulariteit, schaalvergroting, risicoreductie, waterberging, enz.
De regio Twente hangt economisch sterk samen. Iedere dag vertrekken er uit Almelo zowel naar Hengelo als naar Enschede 3000 mensen om in Hengelo of Enschede te gaan werken. Vanuit Hengelo en vanuit Enschede vertrekken er iedere dag 2100 mensen naar Almelo. Voor het autoverkeer is de A35 de levensader voor Twente. Een vergelijkbare dynamiek zien we bij de verhuisbewegingen van bedrijven. Over en weer vinden er veel verhuisbewegingen tussen de Twentse gemeenten plaats.

We zien een clustering van bedrijven op strategische locaties. Vooral in de logistiek, maar ook bij de maakindustrie. Voor Almelo zijn dit vooral grote logistieke bedrijven op XL Businesspark 1 (mede door de aanwezigheid van de kadefaciliteiten) en voor maakindustrie aan de Bornsestraat en op Bedrijvenpark Twente. Deze ontwikkelingen zullen zich de komende jaren doorzetten. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan een logisch vervolg worden op de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Twente en zal met een zorgvuldige profilering en een afgewogen planvorming passen binnen de kernkwaliteiten die Twente tot een bijzondere regio maken.

4.2 Programmeringsafspraken 2023 – 2026

4.2.1 Aanleiding

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stond het voorkomen van het overaanbod aan nieuwe plannen centraal. De omstandigheden zijn echter sterk gewijzigd en er zijn nu zorgen over de beschikbaarheid van voldoende hectare bedrijventerrein (zie ook eerder) in alle segmenten (klein- en grootschalig, lokaal en regionaal). De ruimtevraag neemt niet alleen toe door economische groei, maar wijzigt zich, zoals eerder aangegeven, ook. De vraag naar ruimte voor bedrijven neemt toe door:

- De ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie.
- Nieuwe businessmodellen.
- Andere locatiekeuzes en -eisen.
- Klimaatadaptatie en inspelen op opgaven rondom bodem en water.

Daarnaast wordt de ‘strijd’ om de ruimte complexer. Ook andere functies, zoals woningbouw, energie, landbouw en natuur, vragen meer ruimte. Dit vraagt om heldere keuzes en slim omgaan met de ruimte. Het vraagt om een andere insteek voor de programmeringsafspraken. Deze moeten adaptief, flexibel en ambitieus zijn. Een gezonde balans tussen vraag en aanbod is nog steeds uitgangspunt, maar de nadruk ligt op de ambitie van gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te bedienen.

De programmeringsafspraken voor 2023-2026 zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel (onder begeleiding van de Stec groep). Het basisdocument is afgerond in april 2023. Daarna is dit document aan de afzonderlijke gemeenten en aan de provincie ter besluitvorming voorgelegd, en uiteindelijk in alle colleges vastgesteld.

De programmeringsafspraken zullen nog worden ingebed in de gezamenlijk op te stellen regionaal-economisch bouwsteen. Deze zal in de loop van 2024 worden opgesteld.

4.2.2. Afspraken

In de programmeringsafspraken is het volgende vastgelegd.

Werkwijze voor adaptief programmeren

- De programmering is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerrein op een goede manier invullen. De programmering is een lijst met een overzicht van de plannen met een verschillende (kleuren)status. De lijst wordt halfjaarlijks geactualiseerd. De kleur is groen (akkoord), geel (kwantitatief akkoord, kwalitatief nog niet) of oranje (zowel kwantitatief als kwalitatief is er nog afstemming nodig).
- De partners zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende omstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven.
- Een plan met een totale netto omvang groter dan 3 hectare vraagt afstemming in het regionaal bestuurlijk overleg bedrijventerreinen (BO).
- Voor een plan met een totale netto omvang kleiner dan 3 hectare hoeft alleen een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg.

- Een plan dat wordt voorgelegd aan het regionaal bestuurlijk overleg om ‘geel’ of ‘groen’ te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht tegen de gevraagde kleurcode. Als er wel één of meerdere tegenstemmen worden uitgebracht bepaalt de provincie.

Afspraken over kwaliteitsambities

- We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en de daaruit volgende wet- en regelgeving.
- Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en voor de ruimtelijke invulling van de plannen. Hierbij staan vier principes centraal:
    - problemen over 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 de langere termijn;
    - kansen voor herstel van natuurlijke situaties worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van de ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
    - verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.
- Voor nieuwe plannen worden locaties die buitendijks of in het laagste punt van een polder of in een beekdal liggen, vermeden.

Afspraken over uitgifte

- Voor de bedrijventerreinen wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd.
- Met ondernemers wordt actief besproken of een bestaande plek (opnieuw) kan worden benut om de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen op peil te houden.
- Er wordt bij uitgifte rekening gehouden met het Didam-arrest.

Afspraken over kwantiteit

- Een plan dat wordt voorgelegd om op ‘geel’ of ‘groen’ gezet te worden moet voldoen aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, met inachtneming van de eisen voorkomend uit de provinciale omgevingsverordening.
- De cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, eventueel aangevuld met gedegen lokaal of regionaal onderzoek.
- In de onderbouwing van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” worden altijd expliciet de ladder-risico’s voor andere gemeenten afgewogen.

Overige afspraken

- Het overzicht van transformatieplannen wordt halfjaarlijks geactualiseerd en vastgesteld in het regionale ambtelijke (AO) en bestuurlijke overleg (BO).
- Binnen een jaar na ondertekening van de afspraken starten de gemeenten en de provincie een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en het beter benutten van het bestaande bedrijventerreinareaal.

- In de verschillende overleggen worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerrein. Plannen groter dan 3 hectare worden voorgelegd aan een nog in te stellen CEA (Commissie van Expertise en Advies). Aan de CEA wordt voor een plan eenmalig, niet-bindend advies gevraagd over de mate waarin is voldaan aan de kwaliteitsambities.
- Een jaar na ondertekening wordt gestart met een onderzoek naar het instellen van een regionaal fonds.
- Binnen een half jaar na ondertekening van de programmeringsafspraken, wordt een sjabloon/format ontwikkeld voor de standaardisatie van het vastleggen van de onderbouwing van de wijze waarop kan worden voldaan aan kwantitatieve afspraken en kwalitatieve ambities (N.B. Het format is nog in ontwikkeling).

4.2.3 Positie XL Businesspark 2

De programmeringsafspraken bevatten de lijst van plannen voor de komende jaren. De lijst bevat alle plannen die op 'geel' (kwantitatief akkoord, vraagt kwalitatief nog afstemming) en 'oranje' (vraagt zowel kwantitatief als kwalitatief nog afstemming) staan. Plannen die op 'groen' staan komen ook in de lijst voor als het bestemmingsplan of omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Wanneer dit wel zo is krijgt een 'groen' plan een plek op de lijst van harde plannen. Deze lijst vormt een aparte bijlage bij de programmeringsafspraken.

XL Businesspark 2 is opgenomen in de lijst als ruimteclaim en heeft de classificatie 'geel'. Als annotatie is opgenomen:
'De ruimteclaim komt voort uit de kadernota van de gemeente Almelo en is als voorlopig bestempeld. De exacte omvang en de fasering van de ontwikkeling volgt uit de gesprekken (met regio en provincie) over kwaliteit en profiel die in 2023 (en in de eerste helft van 2024) worden gevoerd en waarover nog regionale afstemming moet worden bereikt, alvorens de groene status wordt toegekend.'

De voorliggende voortgangsrapportage is mede een opmaat voor deze discussie. In de voortgangsrapportage wordt aangetoond dat XL Businesspark 2 voldoet aan de eisen die vanuit de programmeringsafspraken worden gesteld.

4.3 Naar een profilering voor XL Businesspark 2

4.3.1 Inleiding

In de vooronderzoeken voor de kadernota zijn verschillende scenario's voor de invulling van XL Businesspark 2 onderzocht (rapport Ecorys). Daarbij is in verschillende scenario's voor de invulling geschoven tussen de percentages logistiek en maakindustrie (inclusief high tech). Uit het onderzoek bleek dat naarmate het profiel meer maakindustrie bevat de toegevoegde waarde toeneemt, er meer banen worden gecreëerd en er vooral een groter aantal banen voor hoger opgeleiden wordt gerealiseerd. Daarmee is het positief effect op de economische structuur van Twente en Almelo bij een hoog percentage maakindustrie verreweg het grootst. Dit vertaalt zich in een betere balans op de arbeidsmarkt en in een positieve impuls voor de - nu scheve - woningmarkt.

Met een hoog percentage aan maakindustrie draagt XL Businesspark 2 dus sterk bij aan de verbetering van de economische structuur, van de balans op de arbeidsmarkt en van de structuur van de woningbouwopgave van Twente en Almelo. Gezien de ligging van XL Businesspark 2 aan de A35 en aan het Twentekanaal blijft het wel gerechtvaardigd om een deel van het bedrijventerrein toe te delen aan logistiek.

In de kadernota is het bovenstaande voor XL Businesspark 2 vertaald in een percentage van 75% maakindustrie (inclusief high tech) en 25% logistiek. De raad van de gemeente Almelo heeft dit nog aangescherpt door aan te geven dat het percentage van 25% niet mag worden overschreden voor logistiek, maar dat het percentage van 75% maakindustrie wel mag uitgroeien ten koste van logistiek. In eerste aanzet is er daarbij 75% maakindustrie vaak omschreven als 75% hightech/maakindustrie. Maar omdat high tech feitelijk onderdeel is van de maakindustrie beschouwen we maakindustrie als containerbegrip waarbinnen verschillende categorieën samenkomen.

Hieruit blijkt dat de procentuele verdeling niet een op voorhand gekozen verdeling is, maar voortvloeit uit de gekozen uitgangspunten. Dat neemt niet weg dat de huidige profilering een nadere duiding nodig heeft. Om hier grip te krijgen is door BCI (Buck Consultants International) een verkennende studie uitgevoerd. De studie leidt naar meer inzicht in de marktstructuur, de -kenmerken en de -verwachtingen van de gewenste doelgroepen voor XL Businesspark 2. Zo ontstaat er meer helderheid en kan er in het vervolg een zorgvuldige (bestuurlijke) afweging worden gemaakt voor een passende en realistische invulling van XL Businesspark 2.

Dat onderzoeksvraag voor de studie is als volgt geformuleerd:
Wat is de haalbaarheid van het (oorspronkelijk) uitgangspunt van een ruimtelijke verdeling van 75% voor maakindustrie (inclusief Hightech) en 25% voor logistiek?

4.3.2 Verkenning

Marktstructuur
Maakbedrijven zijn primair gericht op het produceren van fysieke producten uit materialen. Logistieke bedrijven zijn primair gericht op het zo efficiënt mogelijk transporteren van die materialen en producten. De twee sectoren zijn met elkaar verbonden. Sterker nog. Productie en logistiek activiteiten worden vaak binnen één vestiging ondergebracht, waarbij de verdeling in vloeroppervlak verschillend is. Maakbedrijven hebben ruimte nodig voor (tijdelijke) opslag en voor expeditie van materialen en producten. Bij logistieke bedrijven worden steeds vaker

toegevoegde waarde activiteiten ondergebracht, zoals labelen, assembleren, verpakken en ompakken. Er treedt zo vervaging op tussen de traditionele industrie (maakindustrie) en logistiek.

Dat neemt niet weg de hoofdkenmerken van de groepen wel te duiden zijn.

Maakindustrie (inclusief High Tech)
Maakindustrie verkoopt de eigen of zelf samengestelde producten aan andere bedrijven of consumenten. Ze houden zich bezig met vervaardiging, samenstelling, assemblage, montage en verpakking van producten. Belangrijk segmenten zijn onder andere de elektronica, kunststofverwerking, machinebouw, voedingsmiddelen, textiel en transportmiddelen. Bij elk segment is wel een Twents bedrijf te noemen. Het deel High Tech is hierbij gericht op het bieden van producten en diensten die zijn gebaseerd op geavanceerde technologieën.

High Tech verwijst daarmee naar het technologieniveau, de producenten en services die complexe en innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. High Tech bedrijven zijn ambitieus en investeren substantieel in onderzoek en ontwikkeling. Ze hebben een sterke focus op digitalisering en automatisering.

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 bestaat uit verschillende deelsegmenten. Meestal wordt een onderscheid gemaakt tussen transport, opslag en distributie. Binnen de drie hoofdsegmenten zijn verschillende typen bedrijven actief, waaronder transportbedrijven, logistieke dienstverleners, retailers, terminal operators, expediteurs, verpakkingsbedrijven en (online) groothandels.

De verschillende segmenten vergeleken
Vestigingsplaatsfactoren
Voor alle bedrijfsfuncties waarvoor een fysieke locatie nodig is moet (bij verplaatsing of nieuwvestiging) een keuze worden gemaakt voor de vestigingsplaats. Dat geldt zowel voor de maakindustrie als voor de logistiek. Voor iedere vestiging is een andere combinatie van locatiefactoren van belang. Er kunnen uiteenlopende redenen zijn voor een locatiekeuze. Het opzetten van een nieuw gebouw gaat gepaard met significante investeringen en interne veranderingen. De investeringen worden gedaan voor een langere periode. De juiste keuze zal een positief effect hebben op de lange termijn.

Voor vier typen bedrijfsvestigingen (twee maakindustrie, twee logistiek) zijn de sturende vestigingsfactoren op een rij gezet en is aangegeven wat het relatieve belang is. De verschillen zijn relevant. Zo zien we bij High Tech veel nadruk op de kwaliteit van de keten en de aanwezigheid van kennisinstellingen en relatief weinig op kosten, zoals de grondprijs. Bij de logistiek zijn vooral de kosten van belang.

Het gaat hierbij overigens om een indicatieve invulling op basis van een gemiddeld bedrijf. Vanzelfsprekend maakt ieder bedrijf uiteindelijk voor zichzelf een specifieke afweging.

Aantal arbeidsplaatsen vergeleken.
Bij de verschillende grootschalige bedrijven varieert het aantal arbeidsplaatsen sterk. Voor de vier eerder onderscheiden bedrijfstypen is het aantal arbeidsplaatsen per 10.000 m2 BVO (Bruto-vloeroppervlak) in beeld gebracht. Opvallend is het verschil in het aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte tussen High Tech (150 – 300) en de gespecialiseerde groothandel (20 – 60). High Tech levert per oppervlakte-eenheid vijfmaal zoveel arbeidsplaatsen.

De medewerkers zijn bij de maakindustrie bovendien gemiddeld hoger opgeleid.

Marktkenmerken

Door BCI zijn ook de marktkenmerken van de regio Twente en van Almelo bekeken. De volgende vragen zijn daarbij relevant:

- Welke typen maakindustrie en logistiek zijn op dit moment in de regio gevestigd.
- Wat was de recente vestigingsdynamiek in de regio en op XL Businesspark 1
- Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in maakindustrie en logistiek

Typen maakindustrie en logistiek

Almelo huisvest ruim 6.600 bedrijven. Deze zijn samen goed voor 45.500 banen (BIRO, 2022). Voor de XL Businesspark 2 zijn vooral de bedrijven met 25 of meer werknemers relevant. In totaal betreft dit 301 bedrijven waar in totaal 29.584 mensen werken. Voor bedrijven van 25 of meer werknemers geldt dat industrie en logistiek verantwoordelijk zijn voor in totaal 34% (maakindustrie 8043 werknemers, logistiek 2086 werknemers; gezamenlijk 10.129 werknemers) van de werkgelegenheid.

In de maakindustrie zorgt Medium-high Tech voor de meeste werkgelegenheid (3.152 werknemers), gevolgd door Medium-low Tech (2.065 werknemers). Low Tech en High Tech hebben met respectievelijk 1564 en 1262 een kleiner aandeel in de werkgelegenheid. Daarbij speelt het wel een rol in welke categorie bedrijven worden ondergebracht. De grens tussen de verschillende categorieën is niet altijd scherp te trekken.

Wat was de recente vestigingsdynamiek op XL Businesspark 1

XL Businesspark 1 heeft een omvang van 125 hectare (netto uitgeefbaar) en is nagenoeg uitverkocht. De al gevestigde en nog te vestigen bedrijven zijn samen goed voor ongeveer 2800 FTE, zowel vast als flexibel. Van de kavels heeft het merendeel (meer dan 20 kavels) een logistieke bestemming. Voor ongeveer 10 kavels geldt een industriële bestemming.

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

Maakindustrie

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

Deze trends leiden ertoe dat kwaliteit en dienstverlening centraal komen te staan, waarbij er minder voorraden worden aangehouden. Er worden steeds meer activiteiten gebundeld op één werklocatie. Dit zorgt voor een extra ruimtevraag.

‘Smart industry’ leidt tot meer toegevoegde waarde per arbeidskracht. Bij een gelijk aantal werknemers leidt dit tot een grotere ruimtevraag.

Logistiek

- ‘Value added logistics’ zorgt ervoor dat er steeds meer toegevoegde waarde wordt gecreëerd in logistieke vestigingen, zoals het verpakken, ompakken, labelen en assembleren van goederen.
- ‘Modal shift’ zorgt voor een verschuiving van unimodaal naar multimodaal transport.
- ‘Smart logistics’ kan zorgen voor een betere bereikbaarheid en doorstroming. Door verkeersgegevens en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren.

Het gevolg van deze trends is dat door ‘Value added logistics’ er een vraag is naar meer ruimte op de locatie en in de gebouwen om toegevoegde waarde te kunnen ontwikkelen en dat door ‘modal shift’ de locatie zo veel als mogelijk multimodaal (spoor- en binnenvaartterminals) ontsloten moeten worden. ‘Smart logistics’ leidt tot een vraag naar grotere logistieke terreinen ten behoeve van gezamenlijk ‘platooning’/ bundeling van stromen. Er is ook meer ruimte nodig voor webwinkels en de daaraan gebonden logistiek.



Marktverwachtingen

De meest recente inventarisatie van de vraag is vastgelegd in het rapport van Stec groep (2023; zie ook eerder). Buiten de onderzoeksresultaten om heeft de regio ook te maken met een actuele vraag waaraan geen gehoor kan worden gegeven bij gebrek aan ruimte. Illustratief daarvoor is de intentieovereenkomst die vorig jaar door VDL ETG Almelo b.v. met de gemeente Almelo is gesloten. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat VDL bereid is om 10 tot 20 hectare aan gronden af te nemen op XL Businesspark 2. Daarmee wordt de wens om het profiel in te richten op maakindustrie met vooral hightech en mid-tech verder gestalte gegeven.

Conclusie

De verkenning toont aan dat de realisatie van XL Businesspark 2 op basis van een verhouding van 75% maakindustrie en 25% logistiek haalbaar is. De profilering voor maakindustrie moet zich daarbij focussen op high tech en mid-tech. Dit kan alleen door het hanteren van een streng 'Deurbeleid' op regionaal niveau waarmee een planning voor een langere termijn leidraad moet zijn. De focus op high tech en mid-tech vraagt veel van de kwaliteit van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Een hoogwaardige werkomgeving, circulariteit en duurzaamheid zijn daarbij kernbegrippen.

Annotatie

De proflering zal naar aanleiding van ambtelijk en bestuurlijk overleg nog nader worden uitgewerkt en aangescherpt. Vragen die nog een nadere duiding verdienen zijn:

- Is het profiel niet te selectief?
- Hoe kan de grootschalige uitbreidingsbehoefte van andere sectoren, zoals logistiek, elders in de regio een plek krijgen?
- Wellicht kan worden volstaan met een algemene beschrijving van het profiel en kan worden afgezien van een getalsmatige verdeling. Die moet nader worden onderzocht.
- Een scherp profiel vraagt een langere uitgifteperiode. Dit vraagt om vasthoudendheid van beleid. De vraag is hoe dit te organiseren is?
- Hoe kan een goede koppeling tussen het beoogde profiel van de werknemers (hoger opgeleid, technische personeel) met een goed vestigingsklimaat tot stand komen?
- Wat is het effect van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 met het beoogde profiel op de ontwikkeling van lokale terreinen? Dit moet in overleg met de regio nader worden bepaald.
- Kan de vraag naar grootschalige bedrijvigheid van het beoogde profiel verder worden uitgediept?

5 Verkeer

5.1 Inleiding

Een goede ontsluiting voor XL Businesspark 2 is geen gegeven. De locatie is nu matig tot slecht ontsloten. De belangrijkste route om het gebied vanuit Almelo te bereiken is de weg langs het Twentekanaal (Breesegge). Daarnaast wordt het gebied via een aantal smalle landbouwwegen (Hoeselderdijk, Zomerdijk) ontsloten. In het gebied is het loonbedrijf Oosterveld gevestigd. Het verkeer van de machines van dit loonbedrijf belast de infrastructuur al sterk. Daar komt nog bij dat, met name de Hoeselderdijk, veel door fietsers (scholieren en forenzen) wordt gebruikt. De huidige ontsluiting is dan ook op geen enkele manier geschikt als ontsluiting van het toekomstige XL Businesspark 2.

Het verkeersbeeld verandert ook. Het is daarom niet alleen wenselijk om het gebied goed te ontsluiten, maar ook om te anticiperen op de toekomstige verkeerssituatie. Daarvoor zal er een mobiliteitsvisie ontwikkeld worden. Op die manier kan het hoofd worden geboden aan de eisen die de toekomstige maatschappij vraagt en kan daar eigenstandig beleid op worden ontwikkeld.

Ten behoeve van de Kadernota XL Businesspark 2 is er eerst een variantenstudie uitgevoerd. Vervolgens zijn op basis van het vernieuwde, regionale verkeersmodel verkeersberekeningen uitgevoerd. Deze waren vooral van belang om te verkennen wat de verkeersbelasting is die XL Businesspark 2 zal genereren en om te bepalen of dit verkeer (met name van de gekozen variant; zie 4.2) de wegen op XL Businesspark 1 en in Almelo-Zuid niet zal overbelasten., Waarbij met name is gekeken naar de aansluiting van de Henriëtte Roland Holstlaan met de A35. Daarbij is zowel gekeken naar het verkeer dat het gebied binnenkomt als naar het verkeer dat het gebied verlaat.

Met de mobiliteitsvisie wordt bekeken welk beleid we willen en kunnen voeren op XL Businesspark 2. In dit hoofdstuk worden de verschillende (deel-)onderzoeken kort toegelicht. De paragraaf eindigt met een conclusie.

5.2 Variantenonderzoek 2022

In de variantenstudie zijn 8 schematische varianten onderzocht waarbij steeds andere routes zijn gekozen voor de hoofdontsluiting. Alle varianten beschikken over een brug die XL Businesspark 1 verbindt met XL Businesspark 2. De brug kan zowel een primaire of een secundaire ontsluiting zijn. Alleen bij variant 1 is de brug daadwerkelijk de primaire ontsluiting. Met behulp van een Multi Criteria Analyse zijn de varianten beoordeeld op kansrijkheid. Uit de Multi Criteria Analyse komt naar voren dat alle varianten matig tot slecht scoren. Er zijn 3 varianten die minder slecht scoren dan de rest. Een acceptabele tot goede ontsluiting wordt uiteindelijk mede bepaald door de wijze waarop de te kiezen variant wordt vormgegeven.

Twee van de 3 varianten zijn op grond van kostenoverwegingen afgevallen. De derde variant, die uitgaat van primaire ontsluiting over XL Businesspark 1, is met het regionale verkeersmodel doorgerekend. Dit verkeersmodel is in 2022 geactualiseerd. Het verkeersmodel leidt tot beperktere toename van de verkeerintensiteit (verkeersgeneratie) dan wanneer de standaardnormen van de CROW worden gehanteerd. De verkeersgeneratie komt uit op:

Aandeel logistiek		Aandeel maakindustrie:	Motorvoertuigen	Auto's	Vrachtauto's
1	25%	75%	6486	5667	797
2	10%	90%	6404	5828	576
3	40%	60%	6532	5506	1026

De eerste variant is feitelijk de standaard in de verhouding tussen maakindustrie en logistiek waarbij wordt gerekend met de profilering, zoals die is vastgelegd in de kadernota en ook nu nog wordt gehanteerd. Uit de doorrekening met de varianten komt naar voren dat het wijzigen van de verhouding tussen het aandeel logistiek en maakindustrie niet veel uitmaakt voor het totaal aantal verkeersbewegingen. We zien vooral een verschuiving in de verhouding tussen de vervoersmiddelen. Als het aandeel logistiek groeit, groeit ook het aandeel vrachtauto's, maar voor het totaal aantal vervoersbewegingen maakt dit weinig uit.

Brug

Bij iedere variant wordt rekening gehouden met een brug tussen XL Businesspark 2 en XL Businesspark 1. De brug zal in alle gevallen moeten worden gedimensioneerd op het verwerken van vrachtverkeer in twee richtingen met daarnaast ruimte voor een vrijliggend fietspad in twee richtingen. De weg moet voldoen aan de eisen voorkomend uit het landelijk beleid 'Duurzaam veilig'. De brug is in 2022 in concept indicatief uitgewerkt. Het doel was om te bekijken of de brug op deze locatie kon worden aangelegd en welke kosten die met zich meebrengt. In 2023 is deze exercitie herhaald en is de brug is opnieuw nader uitgewerkt om de berekening van de kosten te kunnen verfijnen. Deze uitwerking wordt bovendien gebruikt om met Rijkswaterstaat in overleg te treden over de aanleg van de brug. Een belangrijk verschil met de eerste uitwerking is de ruimte tussen de nieuwe brug en de brug in de A35. RWS wil ruimte vrijhouden voor de eventuele, toekomstige verbreding van de A35 van tweemaal 2 rijbanen naar tweemaal 3 rijbanen. Om dit mogelijk te maken wordt minimaal een ruimte van 6 meter aangehouden tussen de nieuwe brug en de bestaande brug in de A35.

De ruimte voor het maken van een brug over het Twentekanaal is beperkt. De westzijde van het XL Businesspark 1 is vrijwel over de gehele lengte langs het Twentekanaal uitgegeven. Voor het maken van een brug is feitelijk alleen ruimte beschikbaar parallel aan de A35. Bij alle andere opties zal voor het realiseren van een brug al uitgegeven terrein moeten worden benut. Dit betekent dat bestaande panden moeten worden gekocht en verbouwd of gesloopt. Het ligt niet in de rede dat dit gebeurt.

Eerste modelkeuze (voorkeursmodel)

Zoals aangegeven zijn, op grond van de Multi Criteria Analyse, 3 varianten geselecteerd. Bij alle varianten is het noodzakelijk een om een brug te maken over het Twentekanaal. Bij 2 van de 3 varianten dient de brug als secundaire ontsluiting en bij 1 variant als primaire ontsluiting. In alle gevallen zal eenzelfde brug moeten worden gerealiseerd. Het beheersen van de kosten speelt een belangrijke rol bij het haalbaar maken van XL Businesspark 2. De variant waarbij de brug de primaire ontsluiting is scoort (veel) beter op het aspect kosten dan de twee varianten waarbij de brug als secundaire ontsluiting functioneert. Op grond van de dit criterium is voor de verdere uitwerking deze variant als model gekozen.

Een aanvullend argument is de directe koppeling tussen XL Businesspark 1 en 2 die door de brug wordt gemaakt. Conceptueel vormen de bedrijventerreinen zo een eenheid. Daarnaast biedt de route via de brug een goede mogelijkheid om containers van XL Businesspark 2 van en naar de containerterminal te brengen. Andere openbare wegen behoeven daarvoor niet te worden belast.

Alternatieven

Gezien het belang van een goede ontsluiting zal de verkeersoplossing, mede naar aanleiding van de reactie vanuit de omgeving en primair vanuit Port of Twente nader worden onderzocht. De achterliggende reden is daarbij dat de Port of Twente twijfelt aan de mogelijkheid om het verkeer volledig via XL Businesspark 2 af te wentelen.

Daarbij wordt het volgende nog onderzocht:

- Is het mogelijk om een zelfstandige ontsluiting op de A35 te realiseren, waarbij de ROA (Richtlijn Ontwerp Autosnelwegen) van RWS kaderstellend is?
- Is het mogelijk om via een structuur van parallelwegen een aansluiting op de A36 te realiseren
- Wat is de impact van de afwikkeling van het verkeer van XL Businesspark 2 op de interne infrastructuur van XL Businesspark 1? Hierbij is de mate waarin de Columbus wordt belast onderwerp van onderzoek en zal ook de kruising Columbus/ Henriëtte Roland Holstlaan nader worden beschouwd.

De uitkomsten van de alternatievenstudie zullen ook worden verwerkt in het omgevingsplan.
De vragen zijn aan het verkeerskundig bureau Goudappel voorgelegd en inmiddels is de eerste uitgewerkt. De tweede overige vragen worden nog uitgewerkt.
Uit de verkennende studie komt naar voren dat een directe aansluiting binnen de richtlijnen van de ROA technisch mogelijk is. De afstand tussen het knooppunten met de Henriëtte Roland Holstlaan en de N36 is groot genoeg om een zelfstandig afslag te realiseren.

Als technische beste oplossing komt uit de studie de aanleg van een half klaverblad. In termijn van ruimtebeslag, kosten en doorlooptijd van het proces heeft deze variant niet de voorkeur boven de aanleg van de brug. Het klaverblad zal niet alleen gedeeltelijk op grondgebied van Dieren moeten worden gerealiseerd, maar zal de plannen voor de aanleg van het zonnepark ten noorden van de A35 doorkruizen. Procedureel zal deze variant ook tot vertraging leiden, omdat aan de snelweg A35 wijzigingen moeten worden aangebracht.



De realisatie van een zelfstandige aansluiting op de A35 is technisch mogelijk, maar als gevolg van het grote ruimtebeslag, de kosten en de procedurele complicaties geen betere oplossing dan de voorkeursvariant met de brug.

5.3 Nadere detaillering voorkeursmodel

De gekozen ontsluiting is kwetsbaar op de volgende aspecten:

- toegankelijkheid van XL Businesspark 2 voor hulpdiensten
- verkeersafwikkeling op XL Businesspark 1

Deze aspecten zijn nader uitgezocht.

Toegankelijkheid voor hulpdiensten

Voor een nadere analyse is de Brandweer Twente om advies gevraagd. Zij hebben op basis van de oorspronkelijke opzet uit de kadernota een advies uitgebracht (januari 2024). Zie paragraaf 4.4.8.

Verkeersafwikkeling via XL Businesspark 1 (Keypoint Consultancy; juli 2023)

Door Keypoint Consultancy is doorgerekend voor XL Businesspark 1 wat de realisatie van XL Businesspark 2 betekent. Uitgangspunt daarbij is dat het verkeer gebruik maakt van de bestaande infrastructuur op XL Businesspark 1. Het verkeer takt vanaf de brug hierop aan. De wegen van XL Businesspark 2 hebben een standaardprofiel voor vrachtverkeer in twee richtingen van 7 meter met de bijbehorende bochtstralen en een vrijliggend fietspad. Een dergelijke weg moet een verkeersbelasting van 10.000 autoverkeersbewegingen in iedere rijrichting aankunnen. De verkeersbelasting is echter berekend op maximaal (op het drukste wegvak) 6390 motorvoertuigen. Daarmee blijft de belasting ruim onder het maximum. Dat geldt ook voor de belasting op de kruising A35 – Henriëtte Roland Holstlaan. Ook daar wordt het maximum aantal voertuigbewegingen niet te worden overschreden, zodat een redelijke verkeersafwikkeling mogelijk blijft.

Daarmee wordt de bestaande infrastructuur de extra verkeersbelasting die wordt gegenereerd door XL Businesspark 2 goed te kunnen verwerken en zijn grote aanpassingen aan de infrastructuur niet nodig.

Dat neemt niet weg dat er nog verkeersaspecten onderzocht moeten worden (zie ook 4.2) om te bepalen of infrastructuur ook in de toekomst voldoet. Aspecten die bekeken zullen worden zijn het oversteken van de zwaarder belaste wegen door fietsers en voetgangers, de beschikbare manoeuvreerruimte, het uitrijden van bedrijfskavels enz.

Als de verkeersintensiteit toeneemt, met name als het aantal vrachtauto's toeneemt, kunnen deze aspecten een rol gaan spelen. Dat geldt vooral voor wegen waar de rijrichtingen (en de rijbanen) niet van elkaar zijn gescheiden en waar het fietspad dicht bij de rijbaan ligt.

Rapportage verkeersstudie Henriëtte Roland Holstlaan Almelo (Sweco; september 2023)
Door Sweco is in september 2023 een brede studie verricht naar de doorstroming van het verkeer op de Henriëtte Roland Holstlaan. In deze studie heeft Sweco ook onderzocht met een micro-simulatie, wat de gevolgen zijn van de ontsluiting van XL Businesspark 2 via XL Businesspark 1 op de aansluiting met de Henriëtte Roland Holstlaan op de A35.

Voor dit onderzoek is aangenomen dat het verkeer van beide bedrijventerreinen (1 en 2) cumulatief toeneemt met 80%. Dit is dus een ander uitgangspunt dan bij de eerdere studies. Er ligt geen verkeersberekening aan dit uitgangspunt ten grondslag. Deze aanname is gebaseerd op het feit dat door het toevoegen van XL Businesspark 2 de gezamenlijke oppervlakte toeneemt met 80 %. Uitgangspunt bij deze aanname is dat de verkeersgeneratie per oppervlakte netto-uitgeefbaar bedrijventerrein voor beide bedrijventerreinen vergelijkbaar is.

In het onderzoek zijn de toename van de wachttijd en de wachtrijvorming onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat het toevoegen van XL Businesspark 2 vooral leidt tot extra verkeer op de afrit uit de richting Azelo/ Enschede. Het verkeer gaat hier linksaf richting de beide bedrijventerreinen. Dit leidt wel tot een toename van de gemiddelde wachttijd. De aanleg van een tweede opstelstrook kan de wachttijd sterk laten afnemen. Deze tweede opstelstrook leidt ook tot een vermindering van de wachttijd in de andere richtingen.
Het toevoegen van het verkeer van XL Businesspark 2 leidt in de ochtendspits en in de avondspits tot een toename van de wachttijd in meerdere richtingen. De wachttijd blijft echter (relatief) laag. Er is nog onderzocht of een tweede rechtdoorstrook op de Henriëtte Roland Holstlaan in zuidelijke richting, voor het kruispunt met de oprit richting Enschede, een toegevoegde waarde heeft. Voor het verwerken van de hoeveelheid verkeer is dit niet het geval, maar een tweede rechtdoorstrook is wel nodig om het verkeer van de tweede linksaffer af te kunnen wikkelen.

Het toevoegen van het verkeer XL Businesspark 2 geeft in de ochtendspits een toename in wachtrijvorming op de Henriëtte Roland Holstlaan ten noorden van de afrit uit de richting Azelo/Enschede en in beide spitsen op de afrit. Ondanks dat is er geen terugslag op de A35. Een dubbele 'linksaffer' vanaf de afrit zorgt voor een afname in wachtrijvorming op de afrit, omdat het opstelvak hier niet meer volloopt. Deze dubbele 'linksaffer' heeft in de ochtend ook een positief effect op de wachtrij op de noordtak van het kruispunt, omdat deze 'linksaffer' dan minder 'groen' nodig heeft. Het toevoegen van XL Businesspark 2 geeft ook enige toename in wachtrijvorming op het kruispunt met de oprit A35 richting Azelo/Enschede, maar dit leidt niet tot problemen.

De conclusie uit het onderzoek is 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. Om betere resultaten te boeken en de doorstroming te verbeteren wordt aanbevolen om een tweede opstelstrook voor linksaf op de afrit vanaf de A35 voor verkeer vanuit Azelo/ Enschede aan te leggen. Hierdoor zal vooral de wachttijd richting de bedrijventerreinen afnemen.

De conclusie zal, op verzoek van de ondernemers (zie ook 4.2), nog verder worden uitgewerkt. Het betreft dan vooral de aanrijroute richting van Henriëtte Roland Holstlaan richting Columbus, inclusief de T-splitsing. Er zal worden onderzoek of de aanrijroute realiseerbaar is en of de T-splitsing het verkeer goed kan verwerken.

Voor het geval de primaire ontsluiting van XL Businesspark 2 voor meer dan enkele uren niet beschikbaar is vanwege calamiteiten of werkzaamheden, wordt een noodontsluiting ingericht die normaliter is afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer.

5.4 Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2

Voor de gehele gemeente worden een mobiliteitsvisie en – na vaststelling van de visie – een mobiliteitsplan voorbereid. Dit mobiliteitsplan zal naar verwachting in 2025 gestalte krijgen. Anticiperend op het algemene mobiliteitsplan is ervoor gekozen vanuit het oogpunt van zorgvuldige ruimtelijke ordening voor XL Businesspark 2 een separaat mobiliteitsplan op te stellen. Deze is in december 2023 opgesteld door Keypoint Consultancy.

In het mobiliteitsplan wordt een analyse gegeven van de huidige situatie, er wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen en op het huidige mobiliteitsbeleid van de gemeente. Voor deze voortgangsrapportage zijn echter vooral de visie en de ambities voor het deelgebied van belang samen met voorgestelde maatregelen die daaruit voortvloeien.

5.4.1 Mobiliteitstransitie

Het terugdringen van het gebruik van de auto is onderdeel van de mobiliteitstransitie. De keuze voor andere, duurzamere vervoersmiddelen moet worden bevorderd. Een leidraad voor het invullen van de ambitie is het STOMP-principe. Bij dit principe staat de privéauto niet meer centraal, maar wordt eerst uitgegaan van de voetganger (Stappen), vervolgens de fietser (Trappen), daarna het Openbaar vervoer en vervolgens Mobiliteitsdiensten. De privéauto volgt als laatste in de inrichting van de openbare ruimte. Voor XL Businesspark 2 blijft het hanteren van dit principe een uitdaging, omdat de locatie van XL Businesspark 2 door de ligging het gebruik van de eigen auto aantrekkelijk maakt. Een zorgvuldige uitwerking van de andere vervoersmodaliteiten kan bijdragen aan het terugdringen van het autoverkeer.

5.4.2 Voetgangers

Voor een goede werkomgeving is het wenselijk dat er recreatief gewandeld kan worden. De landschappelijke randzone biedt hiervoor de gelegenheid. Vanuit de verschillende bedrijven moet de randzone goed bereikbaar zijn via comfortabele voetpaden en veilige oversteken langs de hoofdwegenstructuur. Door de realisatie van een goed profiel voor de wegen tussen de bedrijven kunnen ook deze voetpaden al aantrekkelijk zijn.

5.4.3 Fiets

De fiets is één van de belangrijkste vervoermiddelen van de toekomst vanwege duurzaamheids- en gezondheidsvoordelen. Goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein op de fiets is daarvoor noodzakelijk. Werknemers moeten gestimuleerd worden om van de fiets gebruik te maken.

De fietsroutes die nu door het plangebied lopen (voor scholieren en forenzen) moeten opnieuw worden geïntegreerd in het plan. Verkeersveiligheid is een belangrijke prioriteit. Kruisingen zijn door het vrachtverkeer dat op het bedrijventerrein rijdt snel gevaarlijk. Het zoveel als mogelijk scheiden van fietsers en vrachtverkeer is zeer gewenst. In de stedenbouwkundige opzet zijn in de profielen vrijliggende fietspaden opgenomen. De fietspaden sluiten aan op de belangrijkste (fiets-)routes in de omgeving.

Een fietsverbinding die voor het bedrijventerrein van groot belang is, is de verbinding van XL Businesspark 2 van en naar het station Almelo. Deze verbinding is van belang voor het aansluiten van het XL Businesspark 2 op het treinverkeer en de ‘last mile’ van de ‘reis’ naar XL Businesspark 2. Zonder deze verbinding zal het gebruik van het openbaar vervoer om XL Businesspark 2 te bereiken minder aantrekkelijk zijn. Andere belangrijke fietsverbindingen voor XL Businesspark 2 zijn de verbindingen met de grote woonwijken van Almelo. Voor het creëren van een goede verbinding met het station en de grote woonwijken is het belangrijk dat het hoogwaardige fietsnetwerk dat nu eindigt in Windmolenbroek hoogwaardig wordt verbonden met XL Businesspark 2. Dit zal nog nader worden onderzocht en uitgewerkt.

De fietsinfrastructuur moet goed geïntegreerd worden in het regionale fietssysteem. Enter en Wierden moeten ook goed bereikbaar zijn en blijven met de fiets.

5.4.4 Openbaar vervoer

De huidige situatie met buslijn 98 over de Pastoor Ossestraat voldoet niet aan de eisen voor een goede verbinding tussen Almelo Station en zowel XL Businesspark 1 als XL Businesspark 2. De bus heeft geen directe halte op het XL Businesspark 1. Er is wel een halte bij kruising van de Pastoor Ossetraat met de hoofdas van XL Businesspark 1. Het centrum en het westen van XL Businesspark 1 is daarmee met het OV, matig ontsloten. Om XL Businesspark 2 te bereiken vanaf de dichtstbijzijnde bushalte kost minimaal 35 tot 40 minuten lopen. In het gebied zelf zijn nu helemaal geen mogelijkheden om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

Het verleggen van de buslijn naar XL Businesspark 1 en 2 is geen goede optie. Eerdere pogingen om een reguliere buslijn op te zetten voor XL Businesspark 1 zijn ‘gestrand’ op gebrek aan belangstelling. Dat neemt niet weg dat met de realisatie van XL Businesspark 2 het potentieel kwantitatief en kwalitatief toeneemt. Het aantal werknemers neemt sterk toe en de werknemers uit de maakindustrie zijn wellicht ook meer geneigd om het openbaar vervoer te gebruiken dan werknemers uit de logistiek.

Een mogelijk alternatief voor een reguliere buslijn is het opzetten van shuttledienst, waarbij het initiatief kan liggen bij de bedrijven. Een stimulans voor het opzetten van de shuttledienst is de mogelijkheid die dit bedrijven biedt om te voldoen aan de verplichting voor bedrijven met meer dan 100 werknemers om de CO2-uitstoot bij te houden vanaf 2030 en daarna ook daadwerkelijk te reduceren. Een shuttledienst kan zorgen voor minder autogebruik, minder congestie en efficiënter ruimtegebruik.

Bij het opzetten van een shuttledienst kan het parkmanagement een faciliterende rol spelen. Een voor bedrijven verplicht commitment, kan helpen om de shuttledienst te helpen opstarten.

5.4.5 Deelmobiliteit

Het benutten van een mobiliteitsdienst is een duurzame en ruimte-efficiënte manier om mobiliteit in te zetten. De meerwaarde van deelmobiliteit voor bedrijvenpark XL Businesspark 2 ligt bij het goed faciliteren van de 'last mile' in de reis van de werknemers naar XL Businesspark 2 en dat betreft dan vooral de verbinding van het centraal station Almelo naar XL Businesspark 2.

Deelmobiliteit is een goede toevoeging aan het aanbod van verschillende reismogelijkheden naar XL Businesspak 2 en sluit aan op de trend van de opkomende deeleconomie. Instrumenten die kunnen worden ingezet zijn:

- Het vergroten van het aantal OV-fietsen van de NS (in overleg met de NS). Dit is een bekende en toegankelijke vorm van deelmobiliteit en is integraal onderdeel van de NS-app. Andere aanbieders zijn dan ook niet interessant.
- Het toevoegen van deelauto's van bijvoorbeeld MyWheels en Greenwheels. Het parkmanagement kan bij het organiseren van dit aanbod een rol spelen. Deelauto's kunnen een rol spelen in zakelijke reizen, maar niet in forenzenvervoer.

Andere vormen van deelvervoer (scooters, steps) worden niet aangeraden. Zonder goede regulering kan dit leiden tot verrommeling van de openbare ruimte.

5.4.6 Personenauto

Het streven is om het gebruik van de personenauto als vervoersmiddel naar het werk af te bouwen. Vanaf 2030 zijn bedrijven met meer dan 100 werknemers verplicht om de CO2-uitstoot te registreren. In het vervolg daarop zullen ook reductiedoelstellingen worden doorgevoerd. Dit zal leiden tot een situatie waarbij het aantrekkelijk wordt om het aantal werknemers dat met de auto naar het werk komt te verminderen en/of carpoolen te stimuleren. Een gevolg hiervan kan zijn dat het aantal parkeerplaatsen dat nodig is op eigen terrein, kleiner kan zijn. De realisatie van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zou dan ook niet op de CROW-kentallen moeten worden gebaseerd, maar vooral maatwerk per bedrijf moeten zijn. Omdat alle parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden biedt een vermindering van het aantal parkeerplaatsen ruimte voor een andere invulling. Om parkeren in de openbare ruimte te voorkomen is goede handhaving wel een belangrijke voorwaarde. In het kader van de CO2-uitstoot zal het nodig zijn om voldoende elektrische laadvoorzieningen voor personenauto's te realiseren op eigen terrein. Realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein is (verkeerskundig) gezien niet nodig, maar mogelijk wel aantrekkelijk. Het levert loopafstanden op tussen auto en eindbestemming en maakt daardoor alternatieven aantrekkelijker. Het biedt bovendien mogelijkheden voor sturing (zoals betalen of parkeerduurbeperking) en faciliteren door bij bedrijven alleen nog maar beperkte parkeermogelijkheden te bieden voor deelauto's en carpoolers. In de stedenbouwkundige opzet is geen rekening gehouden met een gezamenlijk parkeerterrein. De mogelijkheid kan wel worden onderzocht.

5.4.7 Vrachtvervoer

Voor XL Businesspark 2 zal zowel vrachtverkeer over de weg als vrachtvervoer over het water van belang zijn. Het vrachtverkeer moet goed worden gefaciliteerd, maar ook goed worden gereguleerd. Zo zal de openbare ruimte om problemen met de verkeers- en de sociale veiligheid te voorkomen geen mogelijkheden bieden voor het parkeren van vrachtauto's. Bij Hengelo, Deventer en Zwolle bevinden zich parkeerplaatsen voor vrachtauto's waar overnachten mogelijk is. Op XL Businesspark 2 is overnachten in de openbare ruimte niet mogelijk.

Het parkeren van vrachtauto's moet dan ook op eigen terrein gebeuren. Voor vrachtauto's die niet gelost kunnen worden (te vroeg of te laat arriveren) moeten tenminste twee parkeerplaatsen

op eigen terrein maar buiten de toegangspoort worden gerealiseerd. Hiervoor moeten ook per bedrijf voorzieningen worden getroffen. Daarnaast is er in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor een multifunctionele voorziening op een centrale locatie. Hierin kunnen voor overdag ook voorzieningen worden opgenomen, zoals flexwerkplekken, vergaderruimte, lunch-gelegenheid, sportvoorzieningen, enz.

Voor vervoer over water kan worden aangesloten op de faciliteiten die al aanwezig zijn op XL Businesspark 1. Een nieuwe laad- en loskade aan de zijde van de XL Businesspark 2 zal er niet komen. De veiligheidseisen voortkomend uit de richtlijn vaarwegen van RWS staan dit niet toe. De verbinding tussen XL Businesspark 1 en 2 moet daarom optimaal functioneren, zodat vrachtwagens vanaf XL Businesspark 2 de laad- en loskade van XL Businesspark 1 goed kunnen bereiken.

5.4.8 Hulpdiensten

Hulpdiensten moeten XL Businesspark 2 binnen de referentienormen voor opkomsttijden kunnen bereiken. De eerste berekeningen leiden nog niet tot een goed resultaat. Om de locatie te kunnen bereiken hanteert de brandweer een referentietijd van 10 minuten met een bandbreedte van 3 minuten. Uit deze berekeningen blijkt dat de brandweer vanuit de verschillende kazernes in Almelo, Wierden of Enter niet op tijd op XL Businesspark 2 aanwezig kan zijn. Om nog redelijkerwijs op tijd te kunnen komen adviseert de brandweer om maatregelen aan de weg te nemen. De referentietijd wordt dan alsnog niet gehaald, maar het wordt dan wel mogelijk om binnen de bandbreedte op tijd te komen.

Geadviseerd wordt om:

- Een geschikte hulpdienstroute vanuit Enter via Hoeselderdijk te realiseren. XL Businesspark 2 is voor auto's vanaf de Hoeselderdijk niet toegankelijk. Voor de brandweer zullen hier dan ook voorzieningen moeten worden getroffen.
- Vanaf de A35 hulpdienstroutes te realiseren, zowel vanuit de richting Wierden als vanuit Enschede, die aansluiten op de XL Businesspark 2.

Omdat de referentietijd, ook bij het aanpassen van de infrastructuur, niet wordt gehaald wordt aanvullend geadviseerd om:

- Milieubelastende activiteiten met aandachtsgebieden uit te sluiten,
- Gebouwen met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 te voorzien van een geschikte brandbeveiligingsinstallatie (feitelijk een sprinklerinstallatie).
- Een centrale voorziening voor de sprinklerinstallatie en de bluswatervoorziening te realiseren. De centrale voorziening bij XL Businesspark 1 geldt hierbij als referentie

De aanvullende adviezen komen terug bij andere thema's. In de verkeerstructuur zal de Hoeselderdijk als extra calamiteitenroute worden meegenomen. De realisatie van hulpdienstroutes is minder eenvoudig te realiseren, maar zal nader worden onderzocht.

5.4.9 Landbouwverkeer

XL Businesspark 2 wordt omringd door agrarische gronden van verschillende eigenaren. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan het landbouwverkeer blokkeren of hinderen als een agrariër gronden op verschillende locaties heeft aan verschillende kanten van de planlocatie.

De bereikbaarheid van de omgeving moet zo weinig mogelijk verstoord. Daarnaast is het gewenst om werk- en landbouwverkeer zoveel mogelijk te scheiden van kwetsbare verkeersdeelnemers. Voor het landbouwverkeer zou een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal die aantakt op de Breesegge de voorkeur hebben. Daarmee verplaatst landbouwverkeer zich niet over de XL Businesspark 2 en wordt voorkomen dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute. De bereikbaarheid van de omgeving voor landbouwverkeer blijft met dit alternatief beperkt gegarandeerd. Dat geldt dan vooral voor de gronden ten noorden van het plangebied. Die blijven goed bereikbaar.
Het realiseren van landbouwsluizen is minder gewenst omdat in het in geval van calamiteit geen doorgang kan bieden aan nood- en hulpdiensten en overig verkeer, tenzij naast de landbouwsluis een afsluitbare doorgang wordt gemaakt.
Gezien de positie van de agrariërs in de directe omgeving zal het realiseren van landbouwsluizen toch nader worden onderzocht, zodat de agrariërs niet alleen de gronden ten noorden van het plangebied kunnen bereiken, maar ook de gronden elders in omgeving en het aantal omrijbewegingen wordt beperkt. Daarbij blijft het zaak om sluipverkeer te voorkomen. In het onderzoek zal dan ook nader worden bekeken of de separate route langs het kanaal dan alsnog moet worden gemaakt.

5.4.10 Weginrichting en maximumsnelheid

Het is belangrijk om de verkeerssituatie zowel op XL Businesspark 1 als XL Businesspark 2 toekomstbestendig te maken. De toegenomen verkeersdruk op XL Businesspark 1 als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan leiden tot aanpassingen aan de infrastructuur op XL Businesspark 1.

Voor XL Businesspark 2 is 50 km/u de aanbevolen maximumsnelheid. Het is de geschikte snelheid voor een bedrijventerrein en past goed bij de ruim opgezette wegstructuur. Daarnaast sluit het goed aan op de maximumsnelheid van XL Businesspark 1. Een maximumsnelheid van 30 km/u is minder geschikt gezien de beoogde inrichting van de weg. Dit sluit ook aan bij het beleid van de gemeente om op bedrijventerreinen, uitzonderingen daargelaten, de wegen in te richten voor een 50 km/h regime. Op enkele locaties is het gewenst de snelheid ‘in toom te houden’ door middel van snelheidsremmers of andere maatregelen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de brug. Daar moet worden voorkomen dat de brede weginfrastructuur en het hellingspercentage uitnodigen om de maximumsnelheid te overschrijden. Overigens moet worden voorkomen dat te veel snelheidsremmers en andere obstakels conflicteren met de opkomsttijden voor hulpdiensten en een goede bereikbaarheid voor het overige verkeer. In het wegontwerp moet nadrukkelijk rekening te worden gehouden met kwetsbare verkeersdeelnemers in combinatie met zwaar verkeer. Fietspaden en voetpaden worden vrijliggend aangelegd. Oversteekplaatsen bij kruisingen dienen veilig ingericht te worden met wachtplekken in het midden en eventueel snelheidsremmers voor autoverkeer. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met vrachtwagens met grote of kostbare ladingen. Een goede vindbaarheid is belangrijk. In aanvulling op een zo duidelijk mogelijke verkeersstructuur is daarvoor bewegwijzering nodig, met name op de toegangsroutes naar XL Businesspark 2.

6 Ecologie

6.1 Inleiding

Natuur en natuurontwikkeling zijn randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De ervaring met de ontwikkeling van bedrijventerreinen laat zien dat behoud van bestaande natuurwaarden en waardevolle landschapselementen in combinatie met de ontwikkeling van bedrijventerreinen lastig is. We zien dit terug bij nieuwe bedrijventerreinen, zoals XL Businesspark 1 en A1 Bedrijvenpark Deventer. Natuur- en landschapswaarden vinden we vooral aan de rand van de locaties en dan nog vaak in beperkte mate.

De kleinschaligheid van bestaande natuurwaarden en aanwezige landschapselementen botst met de ontwikkeling van een bedrijventerrein. XL Businesspark 2 wordt een locatie voor grootschalige bedrijvigheid. De ondergrens voor een bedrijfskavel was 2 hectare, maar het is waarschijnlijk dat er bedrijven van meer dan 3 (zie programmeringsafspraken) of zelfs 5 hectare (Povi) zullen worden ontwikkeld. Om de aanleg van XL Businesspark 2 mogelijk te maken zal worden gekeken of er belangrijke elementen kunnen worden behouden. Ontwikkeling van nieuwe natuur en natuurcompensatie biedt echter ook mogelijkheden.

Om hieraan tegemoet te komen is ervoor gekozen om vanaf het begin van de planvorming natuur- en landschapswaarden in beeld te brengen, zodat de belangen van natuur en landschap worden geborgd en duidelijk is welke natuurcompensatie noodzakelijk is.

Door Ecogroen adviseurs & ingenieurs is al in 2021 een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek brengt de mogelijke effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 in beeld op beschermde natuurwaarden en houtopstanden bij de uitvoering van de plannen. Er is, op basis van literatuurstudie en een veldbezoek, een inventarisatie gemaakt van de aanwezige flora en fauna en er is een toetsing uitgevoerd aan het natuurbeschermingsrecht voor beschermde soorten en houtopstanden. Op basis van de resultaten zijn voorwaarden voor ontwikkeling en vervolgstappen geformuleerd.

De vervolgstappen zijn:

- Het uitvoeren van nader onderzoek flora en fauna naar de beschermde soorten.
- Het nauwkeurig inventariseren van alle beplantingen in het plangebied, inclusief de beplanting op erven.
- Het opstellen van een activiteitenplan flora en fauna over de functie van XL Businesspark 2 voor beschermde soorten en houtopstanden. In het activiteitenplan moet worden aangegeven welke effecten op de natuur optreden en op welke wijze de (negatieve) effecten voorkomen kunnen worden. Het activiteitenplan is de basis voor het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming bij de provincie.

Bij het verder planproces zal steeds een ecoloog betrokken blijven om vanuit die expertise de Invulling van het activiteitenplan vorm te geven.

In de afgelopen periode zijn nadere onderzoeken naar de beschermde soorten uitgevoerd en zijn alle beplantingen nauwkeurig geïnventariseerd. Bij het planproces zijn continu ecologen betrokken geweest. Het activiteitenplan zal in de loop van 2024 worden opgesteld.

6.2 Nader onderzoek flora en fauna

Uit de QuickScan kwam het volgende naar voren:

- Dat op basis van eerdere waarnemingen verwacht kan worden dat er zich in het gebied verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen bevinden. Het Twentekanaal is met de aansluitende bomenrijen, die gedeeltelijk nieuw zijn aangelegd, een belangrijk route voor vleermuizen.
- Het plangebied is op basis van eerdere waarnemingen een leefgebied voor: egel, kleine marterachtigen, steenmarter, grote bosmuis, eekhoorn, poelkikker, grote weerschijnvlinder en grote vos.
- Er zijn diverse waarnemingen bekend van: buizerd, torenvalk, havik, boomvalk, steenuil, kerkuil, huiszwaluw, gierzwaluw, boerenzwaluw, huismus en enkele andere algemeen voorkomende broedvogels.

Met aanvullend soortenonderzoek zijn de hoeveelheden en locaties beter in kaart gebracht. Van belang is dat bij de QuickScan de erven niet zijn bezocht. Bij het aanvullende soortenonderzoek zijn de erven wel bezocht, met uitzondering van één locatie waar de ecologen door de bewoner niet werden toegelaten. In het verlengde van de resultaten van de QuickScan in het volgende geconstateerd:

- In het plangebied zijn nest- en verblijfsplaatsen van beschermde zoogdieren en vogels aanwezig. Het betreft de volgende soorten: steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstraat, torenvalk, buizerd, patrijs, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, wezel, hermelijn en bunzing.
- Er zijn diverse vliegroutes van diverse vleermuissoorten aangetroffen.
- In het gebied zijn territoria van de patrijs aangetroffen.
- Het plangebied is broedbiotoop van algemene soorten zoals de houtduif, de merel en de ekster.

In het plangebied zijn geen amfibieën, plantensoorten, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die niet zijn vrijgesteld onder de Omgevingswet in de provincie Overijssel.

De nestplaatsen, rustplaatsen, verblijfplaatsen en de leefgebieden die bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2 verloren gaan, moeten gecompenseerd te worden. Dit is wettelijk verplicht. In tabel 2 is de wettelijk verplichte compensatie aangegeven. De compensatie moet hierbij plaatvinden:

- Op de toekomstige bedrijfspercelen (door bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen en het aanbrengen van beplanting).
- In de groene randzone rond het plangebied.
- In de omgeving van het plangebied (op percelen en erven in de omgeving).

De compensatieopgave is groot. Het is van belang om de vervangende voorzieningen en de leefgebieden (deels) daar waar mogelijk voorafgaand aan de werkzaamheden te realiseren.

Het is noodzakelijk om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren zodat er altijd voldoende leefgebied voor de soorten aanwezig is. In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de benodigde compensatieopgaven die wettelijk verplicht zijn met daarbij vermeld de hoeveelheid en de soort waarvoor de compensatie geschikt is.

Type maatregel	Soort(en)	Te compenseren oppervlakte/ aantallen verblijf- of nestplaatsen
Steenuilkasten op erven buiten plangebied	Steenuil	10 kasten
Bebouwing/kunstwerken: handhaven bebouwing, inmetselen neststenen in nieuwbouw voor vogels en vleermuizen, houten gevelbetimmering voor vleermuizen, toegankelijk maken luchtspouw voor vleermuizen, geschikt maken zolderverdieping schuur voor vleermuizen, plaatsen huismus- en huiszwaluwtillen, realiseren brede dakoverstekken met nestplaatsen, plaatsen boerenzwaluwnestkommen onder bruggen	Huismus	72 nestplaatsen
	Ringmus	24 nestplaatsen
	Huiszwaluw	96 nestplaatsen
	Boerenzwaluw	66 nestplaatsen
	Spreeuw	22 nestplaatsen
	Zwarte roodstaart	8 nestplaatsen
	Gewone dwergvleermuis	28 zomerverblijven, 4 kraamverblijven en 48 paarverblijven
	Laatvlieger	16 zomerverblijven
	Gewone grootoorvleermuis	4 zomerverblijven
Torenvalkkasten in open agrarisch gebied buiten plangebied en eventueel ook binnen plangebied	Torenvalk	4 kasten
Steenmarterkasten verdekt geplaatst in het groen.	Steenmarter	4 kasten
Kruidenrijk grasland/bloemstroken	Patrijs, torenvalk, steenuil, buizerd, egel, kleine marters	18 tot 24 hectare (3 tot 4 hectare per koppel)
Houtwallen, boomgaarden, meidoornhagen	Egel, kleine marters	1,5 hectare
Aanplanten bomenlaan. Realiseren groene verbinding van toekomstige verblijfplaatsen (in nieuwbouw) en het kanaal	Vleermuizen (vliegroutes) en beschermde houtopstanden (zie 5.2)	Geen verplichte minimale lengte, maar de bomenlaan moet het plangebied doorkruisen en het agrarisch gebied rondom het plangebied verbinden met het Twentekanaal

Overzicht wettelijk verplichte compensatiemaatregelen per soort.

6.3 Inventariseren van alle beplantingen in het plangebied

Bij een eerste inventarisatie van het gebied door Ecogroen zijn al enkele waardevolle, historische landschapselementen aangetroffen in de vorm van hakhoutstoven, oude bosjes en bomen met een geschatte leeftijd van 80 en 100 jaar. In het gebied zijn 9 bomenrijen aanwezig die uit meer dan 20 bomen bestaan, 3 houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are en 2 gelijkwaardige houtopstanden op een boerenerf. De bomenrijen en de houtopstanden waren beschermd binnen de Wet natuurbescherming en zijn dat binnen scope van de Omgevingswet nu nog steeds. Als deze worden verwijderd zal dit vooraf moeten worden gemeld bij de provincie.

In het plangebied komen geen bijzondere of monumentale bomen voor die opgenomen zijn in de Bomenverordening Almelo. Bij de inventarisatie zijn wel enkele oude solitaire bomen en lijnvormige elementen waargenomen die (ook) door de bomenverordening worden beschermd. In het Bomenstructuurplan Almelo staan in het plangebied een aantal bosschages en boomstructuren die beschermd zijn en waarbij een voorgenomen kap een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

De hoeveelheid bomen, de oppervlakte van de bosschages en de lengte van lijnvormige elementen zijn in eerste instantie op basis van luchtfoto's gemeten. Dit leidt tot de volgende hoeveelheden:

- 9.700 m2 bosschages
- 3.900 meter rijbeplanting. Dit zijn in totaal 340 bomen
- 8 solitaire bomen

In 2022 is een gedetailleerde inventarisatie uitgevoerd van de bestaande beplanting. Bomen zijn ingemeten en op hun kwaliteit beoordeeld. Tijdens deze inventarisatie zijn ook de erven – daar waar toegang werd verleend – bezocht om ook de beplanting op de erven goed in kaart te brengen. Er is geconstateerd dat er een grote diversiteit aan vrijstaande bomen, bomenrijen, houtwallen en klein bosjes in het gebied aanwezig is. Het betreffen vooral inlandse soorten, zoals eik, els, berk, linde, abeel en es. De kwaliteit van de bomen is voldoende tot goed. Ongeveer 10 % van de bomen is van een matig tot slechte kwaliteit. In het gebied zijn er twee plekken waar jonge bomen staan die eventueel verplantbaar zijn. Het gaat hier om ongeveer 100 bomen, waarvan er 60 een matige conditie hebben.

De leeftijd van de bomen in het gebied verschilt van ongeveer 20 jaar voor de jongste bomen tot 150 jaar voor de oudste bomen. Het overgrote deel van de bomen in ongeveer 60 jaar oud. In het bomenstructuurplan van 2010 heeft een deel van de bomenrijen nog de status van 'landschappelijke lint'. Ook maken enkele bosjes in het gebied deel uit van de Almelose bomenstructuur.

Zoals eerder aangegeven zal bij de planvorming worden gekeken of er bomen kunnen worden gespaard. Zo zijn er op XL Businesspark 1 ook enkele rijen gespaard. Op voorhand kan echter wel worden gemeld dat behoud van bestaande bomen bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein lastig is.

6.4 Opstellen activiteitenplan

Op het moment dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 leidt tot verlies van natuurwaarden (en dit is onvermijdelijk) is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk of feitelijk verplicht. Deze dient bij de provincie als bevoegd gezag te worden aangevraagd. In een activiteitenplan moet duidelijk worden gemaakt welke functie het plangebied heeft voor de aangetroffen soorten, welke effecten optreden en op welke wijze (negatieve) effecten kunnen worden voorkomen.

Ontheffing voor de in het plangebied aangetroffen soorten wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend, waarbij vooral de (on)mogelijkheid om alternatieve voorzieningen (of leefgebied) aan te brengen bepalend is voor het al dan niet verlenen van de ontheffing. Aan de ontheffingsvoorwaarde kan gezien de criteria worden voldaan, waardoor een ontheffing naar verwachting verleend kan worden.

Aan de volgende punten wordt getoetst:

- Bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan de functionaliteit van de leefomgeving worden gegarandeerd door het realiseren van nieuw leefgebied met nest-, rust- en verblijfplaatsen, door de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren en rekening te houden met de kwetsbare periodes van de aangetroffen soorten. Zo dient leefgebied met nest-,

rust- en verblijfplaatsen tijdig ongeschikt gemaakt te worden en onder ecologische begeleiding verwijderd te worden.

- In het activiteitenplan dient ook aangegeven te worden wat de maatschappelijke noodzaak is van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Dit is met de diverse onderzoeken van met name Stec voldoende aangetoond. Over de maatschappelijke noodzaak bestaat ook bestuurlijk geen twijfel, gezien de afspraken die zijn vastgelegd in de programmeringsafspraken.
- In het activiteitenplan moet ook worden aangetoond dat er geen alternatieven zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met het onderzoek van Stec uit 2020, het onderzoek van Rho (locatiestudie) en de bestuurlijke besluitvorming die hierop volgt afdoende aangetoond. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is locatiegebonden en kan niet op een andere plek worden uitgevoerd.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de compensatieopgave weliswaar groot is gezien de grootschaligheid van de geplande ontwikkeling, maar dat – op basis van het uitgevoerde onderzoek – kan worden aangenomen dat het onderdeel ‘soortbescherming’ van de voormalige Wet natuurbescherming de wijziging van de functie van het gebied niet in de weg zal staan. De Wet natuurbescherming is vanaf 1 januari 2024 geïntegreerd in de Omgevingswet. Dit heeft geen invloed op de conclusies en ook niet op het proces.



7 Gebiedsbescherming en Stikstof

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn de Borkeld en het Wierdense Veld. Ze liggen op een afstand van respectievelijke 6,5 en 7,5 kilometer van de grenzen van het plangebied. Alle overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Direct nadelige gevolgen worden vanwege de afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Op basis van de effectenindicator en expert judgement worden indirecte effecten door bijvoorbeeld licht of geluid eveneens uitgesloten, vanwege de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot habitattypen en leefgebieden van soorten. Naar stikstofdepositie is separaat onderzoek gedaan.

Het plangebied overlapt voor een klein deel het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en het grenst ook het NNN. Omdat tussen het bedrijventerrein en het NNN een landschappelijke zone van ongeveer 40 meter breed wordt ingericht als natuur (en ook de functie natuur krijgt) worden de wezenlijke kenmerken en de waarden van het NNN-deelgebied Reggedal niet aangetast en is er geen sprake van oppervlakteverlies of van verlies van samenhang van het NNN. Vervolgstappen ten aanzien het van NNN of nader onderzoek naar mogelijke negatieve effecten zijn daarmee niet aan de orde.

Stikstof

Een belangrijk aspect voor de haalbaarheid van XL Businesspark 2 is de vraag of de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een toename van de stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden in de omgeving: de Natura 2000-gebieden. Dit voor zowel de voorbereidings-, aanleg- als gebruiksfase. Om daar inzicht in te krijgen wordt gebruik gemaakt van de laatste variant van het voorgeschreven rekenmodel, de AERIUS Calculator van het RIVM. De calculator wordt met regelmaat geactualiseerd, waarbij de laatste actualisatie (en tevens gebuikte calculator), dateert van 14 december 2023. Iedere actualisatie heeft effect op de uitkomsten van de berekeningen, maar deze zijn meestal beperkt.

Als uit de doorrekening met AERIUS Calculator en de daaropvolgende beoordeling blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor deze gebieden, dan kan een omgevingsplan worden vastgesteld en kan met de uitvoeringsfase worden gestart.

Ten behoeve van de kadernota is in 2022 een doorrekening op hoofdlijnen uitgevoerd. Daaruit bleek dat de stikstofdepositie op de 14 omringende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving afneemt. Er was wel sprake van een zekere, maar zeer beperkte, toename op twee specifieke Natura 2000-gebieden. Het betreft de Landgoederen Oldenzaal op 23 kilometer afstand en het Witte Veen op 24 kilometer afstand. Negatieve effecten door stikstofdepositie konden niet worden uitgesloten. Tegenover de afname op de omliggende gebieden stond een beperkte toename op de genoemde gebieden op een grotere afstand. Onderling compenseren is niet mogelijk. De absolute getallen zijn uitgangspunt.

Op basis van de vernieuwde stedenbouwkundige opzet is de nieuwe berekening doorgevoerd. Aan de berekening is nu een uitgebreide uitwerking van het plan vooraf gegaan. Alle relevante aspecten zijn gedetailleerd uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld: de bouw van de brug, de opruimwerkzaamheden, het ophogen van de kavels, de opbouw van de profielen, inritten en dammen, de aanleg van HWA-uitstroomvoorzieningen, duikers, persleidingen, enz. Daarnaast is de berekende verkeersgeneratie meegenomen, evenals de te gebruiken werktuigen bij de aanleg.

In mei is het concept van de nieuwe doorrekening gepresenteerd. In de nieuwe rapportage is de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en het gebruik van XL business-park 2 aan de hand van drie AERIUS-berekeningen inzichtelijk gemaakt. Het gaat daarbij om verschilberekeningen tussen de referentiesituatie en twee bouwjaren (2027 en 2033), en de referentiesituatie en de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat in 2033 en in de gebruiksfase sprake is van een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen maximaal drie Natura 2000-gebieden als de hexagonen waarin randeffecten mogelijk zijn worden meegenomen. Indien de hexagonen waarin randeffecten mogelijk zijn buiten beschouwing worden gelaten, is geen sprake van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de berekening van de aanlegfase in 2027 blijkt dat in dat jaar geen sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

De twee bouwjaren (2027 en 2033) met de grootste stikstofemissie zijn berekend. De verwachting is dat de overige bouwjaren zorgen voor een lagere stikstofdepositie in dezelfde hexagonen ten opzichte van de twee berekende bouwjaren. Dit houdt in dat kan worden aangenomen dat ook in de overige bouwjaren geen sprake is van een (netto) toename in stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen worden negatieve gevolgen door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden niet verwacht. Voor een definitieve berekening wordt geadviseerd de berekening nog gedetailleerder uit te voeren.

Omdat het in voorliggende situatie om een relatief groot project gaat en sprake is van randeffecten wordt door Ecogroen geadviseerd de situatie voor te leggen aan het bevoegd gezag (provincie). Indien het bevoegd gezag akkoord gaat en geen negatieve gevolgen ten aanzien van stikstof te verwachten zijn, kan - voor wat betreft het onderdeel stikstofdepositie - het omgevingsplan worden vastgesteld (mits de definitieve berekeningen geen andere uitkomst geven).

Vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerp van de omgevingsvisie zal nog een definitieve berekening worden gemaakt. Op grond van de huidige berekeningen is de realisatie van het XL Businesspark 2 haalbaar als wordt gekeken naar het onderdeel stikstofdepositie.

8 Duurzaamheid en BREEAM

De ambities op het gebied van duurzaamheid komen in eerste instantie voort uit het bestaande beleid van de gemeente Almelo, zoals de Omgevingsvisie, het programma Duurzaamheid, de Duurzame energieladder en de klimaatadaptatiestrategie en de SDG (de Sustainable Development Goals). De ambitie zullen worden vertaald in de plannen voor XL Businesspark 2.

Een aantal eisen uit de Omgevingsvisie zullen bij de ontwikkeling van de gebouwen op XL Businesspark worden voorgeschreven. We zien dat deze op XL Businesspark 1 al regelmatig worden toegepast. Deze eisen zijn:

- Zonnepanelen op het dak. Om een duurzame toplocatie te realiseren, is dit een minimale eis. Op de daken van de gebouwen op XL Businesspark 1 zijn ze al massaal toegepast. Het terugleveren van de overtollige energie aan het net is op dit moment het probleem.
- Het realiseren van groene daken en wanden voor een koelere binnenruimte. Groene wanden en daken kunnen zorgen voor minder hittestress, meer biodiversiteit en voor waterberging. Over het toepassen van groene daken wordt steeds meer kennis verzameld. Het stimuleren van groene daken en wanden kan worden gestimuleerd.
  Een bijzonder voorbeeld op XL Businesspark 1 is de groene wand van Ara. Rondom het gebouw is een wand van 1100 meter gerealiseerd die de komende jaren compleet zal vergroenen. Om de groene wand goed water te kunnen geven en het gebruik van leidingwater te minimaliseren is de groene wand voor het watergeven gekoppeld aan een reservoir van 1500 m3. Dit reservoir wordt gevuld met regenwater.
- De vraag om afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair te maken waar mogelijk. Deze factoren moeten bij ieder beslissing worden meegenomen bij de verdere realisatie van XL Businesspark 2 worden meegenomen.

Een belangrijk onderwerp is de verhouding tussen de behoefte aan (duurzame) energie en het opwekken en terugleveren van energie. We hebben landelijk, maar zeker ook lokaal, te maken met netcongestie. Het is nog onzeker in hoeverre XL Businesspark 2 gebruik kan maken van het mogelijkheden van het normale stroomnet. Op dit moment is nog niet mogelijk om het plangebied aan te sluiten op het stroomnet. In de komende tijd zal in nauw overleg met Enexis naar een mogelijke oplossing moeten worden gezocht. Terugleveren van energie blijft ook een probleem.

Een optie om de problemen tegemoet te treden is het ontwikkelen van een ‘smart-grid’, waarbij bedrijven onderling verbonden worden. Door regie te voeren op de energiehuishouding kunnen bedrijven de energiebehoefte op elkaar afstemmen. Een voorbeeld van een vergelijkbaar systeem is ontwikkeld op het Schiphol Trade Park. Hier delen 15 verschillende bedrijven de capaciteit van 4 bedrijven. De (toegekende) capaciteit van de 4 bedrijven was genoeg voor het totaal van 15 bedrijven. Bedrijven rekenen bij de aanvraag meestal een ruime capaciteit. Bedrijven gebruiken echter nooit hun volledige capaciteit. Door het gebruik per bedrijf te monitoren en het stroomgebruik per bedrijf goed te spreiden blijkt dat de capaciteit van de 4 bedrijven voldoende is voor het totaal aan 15 bedrijven. Het duurzaam opwekken van energie en het verzorgen van opslag voor energie kan het systeem ondersteunen. Bij Schiphol Trade Park is de organisatie van de energie in handen van een energiecoörperatie. Een ‘smart-grid’ vraagt wel om het maken van goede afspraken met de netwerkbeheerder, die feitelijk verantwoordelijk is voor het net.

Het ontwikkelen van de ‘smart-grid’ is onderwerp van onderzoek voor dit jaar. Het voorbeeld in bij Schiphol toont aan dat er goede oplossingen bestaan. Ook op XL Businesspark 1 wordt die onderzocht. XL Businesspark 2 zal kunnen profiteren van de in dat project opgedane kennis.

Bij XL Businesspark 1 hanteert de gemeente de BREEAM-methodologie om het niveau van de gebouwen op het gebied van beheer, energie, gezondheid en welzijn, transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen. BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met de methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. De methode is ook bij de bouw van het gemeentehuis toegepast. Het gemeentehuis heeft het niveau ‘Excellent’. Dit is het op een na hoogte niveau dat behaald kan worden. Bij XL Businesspark 2 streven we ook naar het niveau ‘Excellent’. Om dit niveau te behalen zal het project door een onafhankelijke ‘toetser’ worden beoordeeld op verschillende categorieën en diverse, actuele thema’s, zoals hittestress, klimaatadaptatie, gezondheid en sociale cohesie.

Het is zinvol om de BREEAM-methodologie te volgen. Een BREEAM-certificaat kan zorgen voor:

- stijging van de waarde van de percelen
- een betere profilering van de locatie en van de (toekomstige) gebruikers
- meetbare en concreet invulbare duurzaamheid
- een certificaat dat een begrip is in de vastgoedwereld en kan rekenen op een brede acceptatie
- een project dat is getoetst door een onafhankelijke assessor
- een locatie waar het voor gebouwen van de toekomstige gebruikers eenvoudiger is om een certificering te behalen en daarmee in aanmerkingen voor MIA-subsidie (Milieu-investeringsaftrek).

BREEAM meet de duurzaamheid integraal op basis van zes categorieën, die alle weer zijn opgebouwd uit verschillende credits. De categorieën zijn:

- Management
- Synergie
- Bronnen
- Ruimtelijke Ordening
- Welzijn & Welvaart
- Gebiedsklimaat

Credits zijn feitelijk punten. Voor het behalen van het niveau ‘excellent’ moeten minimaal 70 punten van de maximaal 100 punten worden behaald. Een voorbeeld van de toekenning van punten vinden we bij participatie (onderdeel van categorie ‘Management’). Bij dit ‘credit’ kunnen maximaal 4 punten worden behaald. Deze loopt parallel aan de participatieladder. Als wordt voldaan aan trede 2 op de participatieladder (raadplegen) kan 1 punt worden behaald, voor trede 3 (adviseren) 2, bij trede 4 (coproduceren) 3 punten en bij trede 5 (meebeslissen) 4 punten.

Bij XL Businessplan 2 is coproductie uitgangspunt. Die leidt tot een puntentotaal van 3 en sluit aan op de eisen die vanuit het niveau excellent worden gesteld.

Kern van de eisen die BREEAM stelt aan project is dat op het gebied van duurzaamheid wordt voldaan aan criteria die hoger liggen dan wat wettelijk is vereist. Een voorbeeld is de eis die aan waterberging wordt gesteld. Op basis van het beleid van het waterschap is het (in de toekomst)

noodzakelijk om 91 mm water te kunnen bergen zonder dat dit leidt tot een overschrijding van de maximum afvoer naar de omgeving. Om aan de certificering voor het niveau BREEAM excellent te voldoen is het echter noodzakelijk om 150 mm water te kunnen bergen. Een verschil van 59 mm. In de plannen is dit nu opgenomen. De stedenbouwkundige opzet kan daaraan voldoen.

De verdere uitwerking van de duurzaamheid is permanente opgave. Voor het borgen van de duurzaamheiddoelstellingen is goede organisatie van de ontwikkeling en het beheer van het XL Businesspark noodzakelijk. Dit stelt hoge eisen aan het parkmanagement.

Het moment van certificering wordt nog nader bepaald. Het streven is om de certificering op basis van de ruimtelijke plannen te behalen. Certificering loopt daarmee parallel aan de besluitvorming van het omgevingsplan. Dat betekent dat het behalen van de certificering begin volgend jaar wordt voorzien.

-

9 Water

9.1 Inleiding

Water speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke planning en is bepalend bij het komen tot een klimaatbestendige inrichting. Zo is het voor de inrichting van een nieuw gebied belangrijk dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden zijn in bijvoorbeeld sloten, wadi's of overloopgebieden, zodat ook de extreme buien van de toekomst geen wateroverlast veroorzaken. Het gaat daarbij zowel om de afvoer van regenwater via het oppervlaktewatersysteem naar de omliggende watergangen als ook om de afvoer van afvalwater via het rioleringssysteem naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Verder moet het grondwater niet te hoog staan. Een laatste aandachtspunt is de beschikbaarheid van voldoende drinkwater. Er is nu al weinig drinkwater beschikbaar in Twente.

Voor het bepalen van de haalbaarheid van bergingsvragen voor XL Businesspark 2 heeft Royal HaskoningDHV in 2022 een QuickScan water uitgevoerd. De resultaten van deze QuickScan zijn destijds samengevat opgenomen in de Kadernota. De waterhuishouding is recent door Royal HaskoningDHV op een aantal aspecten verder uitgewerkt en de stedenbouwkundige schets is getoetst op het aspect water. De definitieve rapportage is nog niet opgeleverd.

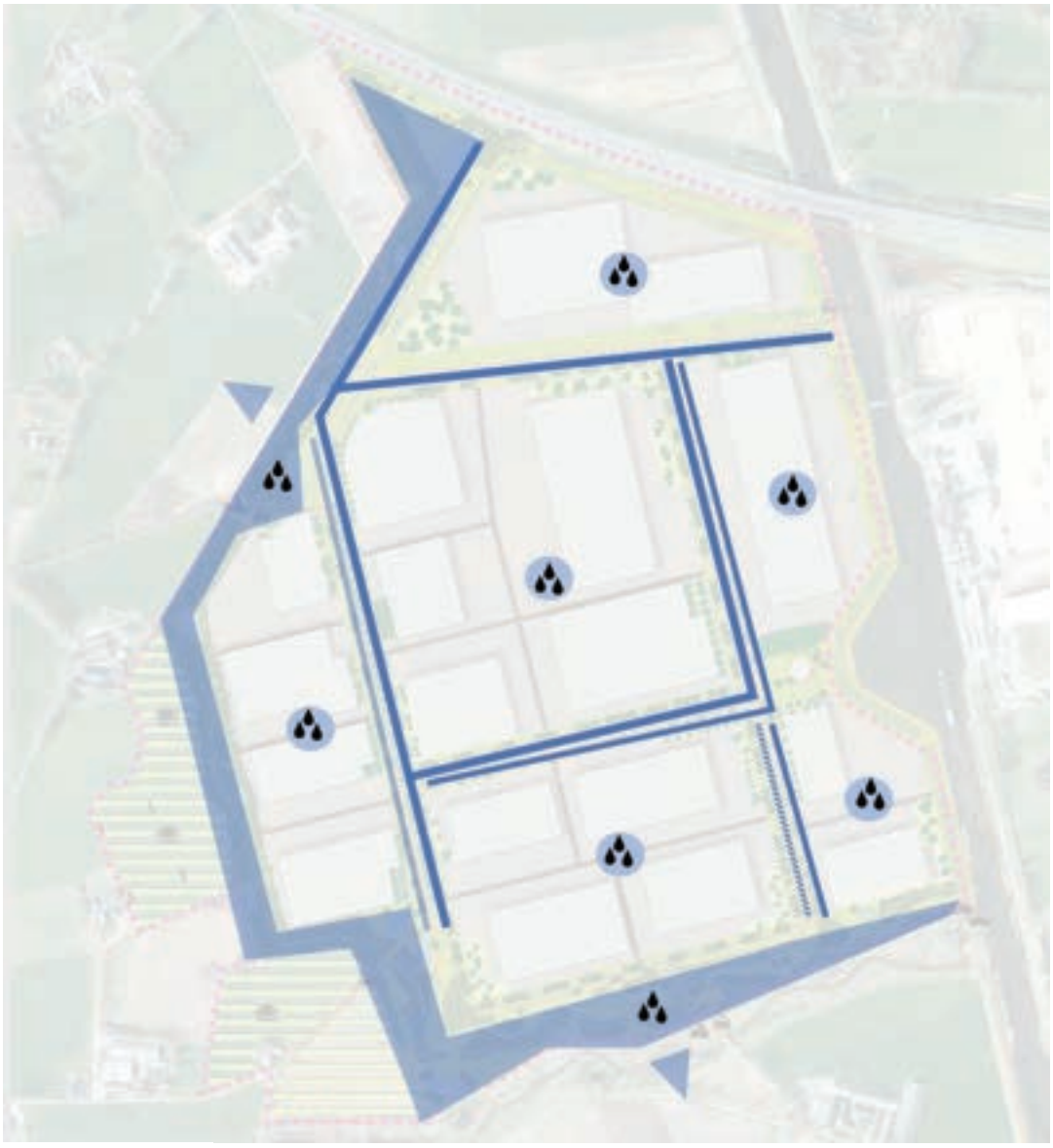
9.2 Voldoende waterbergingsmogelijkheden

In extreme situaties kan er heel veel regen vallen. Het KNMI heeft berekend dat bij een bui die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt in het klimaat van de toekomst 122 mm regen in twee dagen tijd kan vallen. Deze grote hoeveelheid regen moet ergens heen om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Hierdoor zal de bodem een deel van het regenwater als een spons absorberen en vertraagd afvoeren. In de geplande situatie vermindert de sponswerking van de bodem en zal water sneller afstromen als gevolg van de bebouwing/verharding van het oppervlak. Een deel van dit water kan worden afgevoerd naar een watergang in de omgeving, maar dit zal geleidelijk moeten gebeuren om zo de belasting benedenstrooms van deze watergang te beperken. Het overgrote deel van de regen zal tijdelijk in het gebied geborgen moeten worden.

Om de benodigde waterberging te realiseren kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld sloten, wadi's en overloopgebieden. Ook kunnen er bergingsmogelijkheden worden gecreëerd op de terreinen en daken van de toekomstige bedrijven. Om ook de extreme bui van de toekomst aan te kunnen is naar een eerste inschatting in de kadernota ongeveer 15 hectare aan oppervlak voor berging nodig. Dit betekent dat op het geplande XL Businesspark 2 voldoende oppervlak voor sloten en andere bergingsmogelijkheden moet worden gereserveerd. Deze ruimte kan mogelijk deels gekoppeld worden aan andere gebiedsfuncties zoals natuur en recreatie.

De groenzone rondom het gebied speelt een belangrijke rol bij de waterberging. De zone zorgt ook voor de visuele afscherming van het bedrijventerrein. Hiervoor wordt in de groenzone ruimte gereserveerd voor een wal van maximaal 2,5 meter hoog. Dit deel en het deel van de groenzone 'buiten' de wal kan niet functioneren als overloopgebied bij extreme neerslag. Het deel van de groenzone rondom dat dan overblijft als overloopgebied is nu op basis van de stedenbouwkundige schets ongeveer 7,7 hectare. Dit is minder dan de 15 hectare waarmee in de schets in de kadernota rekening werd gehouden. Dat neemt niet weg dat er toch voldoende ruimte in het stedenbouwkundig plan is gevonden voor waterberging. Omdat het oppervlak van het overloopgebied kleiner is ten opzichte van de plannen in de kadernota, is de peilstijging wel

groter. Bij extreme situaties zal op de wegen maximaal 20 cm water staan. Dit treedt alleen op als er binnen een uur 150 mm valt. Dit is in extreme situatie en het bergen van een bui van deze omvang komt voort uit de eisen gesteld door de BREEAM-systematiek. Deze situatie is op dat moment acceptabel, als de gebouwen geen schade leiden en de toegankelijkheid voor hulpdiensten te allen tijde wordt gegarandeerd. Voor voertuigen van hulpdiensten is 20 cm water op de weg geen probleem. Bij een ook al extreme situatie dat er 91 mm aan regen valt (bergingseis Waterschap) zal er geen water op straat staan.



Themakaart water.

In de toetsing is ervan uitgegaan dat bedrijven op eigen terrein een waterberging realiseren van 20 liter per vierkante meter verharding. Deze norm kan nog wijzigen. Uit de toetsing blijkt dat het ook mogelijk is om de bergingseis volledig in openbaar gebied uit te voeren. Vanuit duurzaamheid is het echter gewenst om een deel van het bergend vermogen te verleggen naar de bedrijven. Dat maakt het systeem als totaal robuuster en vraagt bedrijven om een eigen verantwoordelijkheid te nemen.

9.3 Afvoer van regenwater

Afvoer van regenwater in de kadernota

Alle regen die valt en niet binnen XL Businesspark 2 zal infiltreren moet uiteindelijk ergens naartoe afgevoerd worden. In het geval van XL Businesspark 2 naar een watergang in de omgeving. Veel van deze watergangen in de omgeving hebben een beperkte extra capaciteit beschikbaar. De extra afvoer naar een watergang moet binnen deze capaciteit passen en mag benedenstrooms geen knelpunten veroorzaken zoals water op straat/maaiveld, schade of problemen met waterkwaliteit.

Het waterschap Vechtstromen heeft bij het opstellen van de kadernota aangegeven dat afvoer van water in noordelijke richting naar de Wendel de voorkeur geniet. Een andere mogelijke optie uit de kadernota is, eventueel alleen tijdens hoge afvoeren, om (een deel van) het water richting de Eksosche Aa te voeren. Voor beide opties moet er een nieuwe watergang gegraven worden. Waarbij vooral de afvoer in noordelijke richting lastig blijft, omdat dit omkering betekent van huidige stroomrichting. Het water ten noorden van de A35 stroomt nu immers richting het zuiden. De nieuwe watergang zou het water richting De Wendel brengen. De watergang die daarvoor moet worden aangelegd moet daarvoor ingrijpend worden aangepast. Daarbij komt nog dat de capaciteit van De Wendel beperkt is. Het is de vraag of het extra aanbod bij De Wendel verwerkt kan worden.

Afvoer op de Doorbraak in het zuiden is technisch mogelijk maar werd door het Waterschap Vechtstromen voorlopig als minder wenselijk beschouwd. Dit o.a. omdat door de Doorbraak relatief schoon landelijk water stroomt en de Doorbraak valt onder de Kaderrichtlijn Water, waardoor er strikte chemische en biologische eisen voor deze watergang gelden. Een andere minder wenselijke mogelijkheid is afvoer op het Twentekanaal. Deze optie is eventueel interessant voor dakwater van de bedrijven die naast het kanaal liggen (zoals nu bij XL Businesspark 1 gebeurt). Voor de afvoer van overige water (geen dakwater) moet water een flink stuk omhoog gepompt worden om het in het Twentekanaal te krijgen. Dit is minder duurzaam en robuust.

Alternatief

Waterschap Vechtstromen heeft in vervolg op de eerdere studies onderzocht of een afvoer via de noordkant een effectieve oplossing. Op basis van een uitgebreide studie is een alternatief voorstel ontwikkeld. In het alternatieve plan wordt voorgesteld om XL Businesspark 2 aan de westkant aan te sluiten op het bestaande watersysteem en een tweede aansluiting te maken aan de zuidkant naar de Doorbraak. De afvoer naar het noorden richting De Wendel vervalt daarmee. De huidige watergang aan de noordkant blijft wel bestaan. Met deze watergang wordt het water dat ten noorden van de A35 wordt verzameld afgevoerd en blijft de huidige stroomrichting dus in stand. Deze watergang wordt over het plangebied geleid, maar staat los van het watersysteem van de XL Businesspark 2.

Randvoorwaardelijk is de kwaliteit van het water dat naar de omgeving wordt afgevoerd. Er zal moeten worden voldaan aan de GEP (Goed ecologisch potentieel) vanuit de KRW (Kaderrichtlijn Water; factsheet Oppervlaktewater voor De Doorbraak). Het Waterschap geeft aan dat de gemeente moet onderbouwen hoe met de beoogde ontwikkeling van XL Businesspark 2 aan de gevraagde waterkwaliteit kan worden voldaan.
Om te borgen dat de kwaliteit goed blijft en de kwantiteit niet wordt overschreden moeten deze worden gemonitord bij uitlaatpunten (‘knijpstuwen’). Met een continue en overzichtelijke monitoring kan het Waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van de Doorbraak op het streefniveau wordt gehouden en het waterpeil langs de Doorbraak wordt bewaakt. De

verantwoordelijkheid van deze monitoring (inclusief nulmetingen) komt bij de gemeente te liggen. De gemeente rapporteert de resultaten van de monitoring aan het Waterschap.

Om de kwaliteit van het oppervlaktewater goed te houden zal worden gewerkt met wadi's. De bodem heeft een sterk filterende en zuiverende werking. Via de wadi zakt het water weg in de bodem voordat het de watergang bereikt. Die route van het water zorgt ervoor dat het water in de watergangen een goede kwaliteit krijgt. Afhankelijk van de voorspelde kwaliteit van het water in de watergangen kan er nog voor worden gekozen om bij de overloop richting de Doorbraak een helofytenfilter aan te leggen. In het helofytenfilter kan het water worden (na-)gezuiverd, zodat het water schoon genoeg is om aan de normen te voldoen.
Van belang is ook om te vermelden dat er voldoende bergend vermogen wordt voorzien om de norm voor het lozen van water te verlagen. Als standaard voor de norm wordt 1,6 l/s/ha gehanteerd als maximum. Voor XL Businesspark 2 wordt een norm van 1,2 l/s/ha vastgelegd. Water wordt dus langer geborgen dan wettelijk noodzakelijk en tevens wordt meer water geborgen. Het langer en meer bergen van water draagt bij aan klimaat adaptiviteit.

9.4 Afvoer van afvalwater

Naast regenwater zal ook afvalwater van het bedrijventerrein moeten worden afgevoerd. Dit afvalwater wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Voor de afvoer van het afvalwater wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd en aangesloten op de RWZI Almelo-Sumpel in het Zuidwesten van Almelo. Deze RWZI heeft voldoende capaciteit om de vuilvracht van XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het XL Businesspark 2 aankan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al licht overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig als gevolg van de toename van het aantal woningen.

Voor afvalwater is nog geen nadere uitwerking gemaakt. Wel wordt onderzocht om de aanvoer van afvalwater vanuit XL Businesspark 1 naar de zuiveringsinstallatie te beperken. Daardoor komt extra capaciteit beschikbaar. Van belang is wel dat er geen verbeterd gescheiden stelsel zal worden aangelegd. De afvoer van afvalwater zal via een normaal gescheiden stelsel verlopen. Hiermee kan een aanzienlijke kostenbesparing worden bereikt, terwijl het voor de waterkwaliteit voldoende is. Een tweede voordeel is dat het ruimtebeslag van een normaal gescheiden stelsel kleiner is dan van een verbeterd gescheiden stelsel.

9.5 Grondwater (niet te hoog)

Structureel hoge grondwaterstanden mogen geen schade of gezondheidsrisico's veroorzaken. Om dit te voorkomen moet in nieuwe gebieden grondwater minimaal op 80 cm diepte liggen voor wegen en minimaal op 1 meter diepte voor bebouwing. Op veel plekken in het plangebied is dit op het moment niet het geval en zullen maatregelen getroffen moeten worden. De voorkeursmaatregel is het verhogen van het maaiveld. Dit is gebaseerd op een gemiddeld hoogst gemeten grondwaterstand in een aantal peilbuizen in het gebied en het feit dat de wegen in de plansituatie daar 80 cm boven moeten komen te liggen. De diepte van de grondwaterstand verlagen door bijvoorbeeld de aanleg van drainage is niet wenselijk, omdat dit tot verdroging in de omgeving buiten het plangebied kan leiden.

Voor het thema grondwater zijn de gerealiseerde maatregelen aan het Twentekanaal relevant. Het Twentekanaal is verbreed en 'waterdicht' gemaakt. Door het laatste wordt kwel vermeden of in ieder geval verminderd. Deze maatregelen kunnen dus effect hebben op de grondwaterstanden in het plangebied. De verwachting is dat dit effect klein is en dat het plan voor de ontwatering van XL Businesspark 2 hierdoor niet wijzigt. Van RWS zijn de peilbuizen in het gebied overgenomen, zodat de grondwaterstanden kunnen worden gemonitord.

9.6 Beschikbaarheid van voldoende drinkwater

Er is krapte in de drinkwatervoorziening voor Overijssel. Vitens zal het plangebied beleveren van drinkwater, maar met een minimale capaciteit welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening of proceswater. Hier zal separaat een voorziening voor moeten worden gezocht uit bijvoorbeeld oppervlaktewater. De brandweer adviseert een voorziening vergelijkbaar met XL Businesspark 1. Dit systeem is echter duur en storingsgevoelig. Daarnaast is het de vraag of het in de huidige tijd nog acceptabel is om twee grote tanks (beide 1600 m3) met drinkwater te vullen.

Grote waterverbruikers op het geplande bedrijventerrein worden per geval beoordeeld. Vitens wil met de gemeente Almelo in gesprek over het hergebruik van drink- en regenwater en andere duurzame oplossingen en koppelkansen**.**

Voor XL Businesspark 2 zal per bedrijf niet meer dan 4 m3/ per uur beschikbaar zijn. Voor normaal dagelijks gebruik is dit voldoende, maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering kan Vitens meedenken door het uitvoeren van waterscan. Mogelijk kan dan water uit het Twentekanaal worden gebruikt. Het opvangen van water wordt gestimuleerd.

10 Stedenbouwkundige opzet

10.1 Inleiding

De stedenbouwkundige opzet is nader uitgewerkt. Als basis voor de verdere uitwerking is in eerste instantie de opzet uit de Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 genomen. In de kadernota was een stedenbouwkundige verkenning opgenomen die voortkwam uit de op dat moment verzamelde kennis. De opzet was een ‘work-in-pogress’ en dat geldt voor de huidige stedenbouwkundige opzet feitelijk nog steeds. Enerzijds leiden randvoorwaarden die voortkomen uit de onderzoeken tot wijzigingen in de opzet en anderzijds leidt de opzet tot nieuwe verkenningen en nieuwe onderzoeksvragen. Zo kan de opzet steeds wijzigen en verder worden verfijnd.



Impressie verkaveling uit kadernota (aug. 2022).

Om te komen tot een nadere uitwerking en om een integraal gewogen en toekomstbestendig ontwerp te maken zijn verschillen aspecten onder de loep genomen. Deze zijn verdeeld in people, planet en profit. Er is gezocht naar een juiste balans tussen de sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen.

De opzet in de kadernota ging al uit van een goed te verkavelen centrale kern met daaromheen een ruime groenzone die zorg kan dragen voor een goede landschappelijke inpassing. De breedte van de landschappelijke zone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder.

In de kadernota volgt de hoofdstructuur van wegen de huidige opzet van het assenkruis van wegen van Hoeselderdijk en Zomerdijk. In de nieuwe opzet is deze structuur losgelaten. De oorspronkelijke opzet leidt op een aantal plekken tot inefficiënte kavels en op een aantal plekken tot doodlopende wegen. Daarnaast is de omvang en de schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijven zo groot dat er geen (cultuurhistorische) verwantschap kan zijn met onderliggende landschap. Daarom is gekozen voor een opzet met een zo efficiënt mogelijk verkavelingsstructuur. De aansluiting op de bestaande infrastructuur wordt losgelaten. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen zou in de toekomst verloren gaan en niet meer herkenbaar zijn. De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door de efficiënte verkavelingsstructuur is het uitgeefbaar gebied zo compact mogelijk en blijft er aan de randen zo veel mogelijk ruimte over voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi's, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor er een stevig groenblauw casco ontstaat. Dat casco zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.

In de ruimte aan de randen wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen krijgen verschillende functies hun plek. Het betreft:

- landschappelijke inpassing/ verkleinen overlast voor de omgeving
- waterberging
- mitigerende en compenserende maatregelen flora en fauna
- recreatief medegebruik

Voor de vormgeving van de randen is een 'toolbox' samengesteld met inrichtingselementen. De invulling vergt maatwerk, waarbij 'van buiten naar binnen' wordt ontworpen. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken wordt waar mensen wonen en werken, en waar hinder ervaren kan worden. Door aan te sluiten op groenstructuren in de omgeving kan een fijnmazige groenstructuur voor dieren worden gerealiseerd. Door het gebruik van de toolbox kan een zorgvuldige inpassing van XL Businesspark 2 in de omgeving worden geborgd en kan het bedrijventerrein zorgvuldig worden verankerd in de omgeving.

Het plan steunt samengevat op twee pijlers die bepalend zijn voor de opzet:

- Een heldere hoofdstructuur met een ontsluitingsstructuur in de vorm van een ring, die flexibiliteit biedt voor de fasering en de uitgifte van kavels. De compacte ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met een groenblauwe dooradering van het gebied.
- Een robuuste landschappelijke randzone waarbinnen ruimte is voor maatwerk voor een goede landschappelijke inpassing, voor waterberging, voor natuurontwikkeling en voor recreatief medegebruik.

10.2 Profiel

Voor de stedenbouwkundige opzet is de oorspronkelijke profilering van 75% maakindustrie (inclusief hightech) en 25 % logistiek richtinggevend. De logistieke bedrijven kunnen we terugvinden in het centrum van de verkaveling dichtbij het Twentekanaal. In de opzet is een zone opgenomen die afhankelijk van de vraag met logistiek kan worden ingevuld. Als de vraag naar maakindustie groot is kan dit deel ook worden benut voor maakindustrie. Het percentage logistiek neemt dan verder af. Richtlijn is dat het percentage logistiek niet groter wordt dan 25%, maar het percentage maakindustrie wel groter kan worden dan 75%. Een verdeling van 20% logistiek/ 80% procent maakindustrie is dus mogelijk; een verdeling van 30% logistiek/ 70% procent maakindustrie niet.



Definitief concept stedenbouwkundige opzet.

De beperking zit overigens niet in de opzet van het stedenbouwkundig plan. De opzet maakt alle vormen van grootschalige bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van minimaal 3 hectare mogelijk.
De illustraties maken duidelijk dat het plan aan efficiency gewonnen heeft ten opzichte van de opzet in de kadernota. Een belangrijk verschil is het verdwijnen van de mogelijkheid om een aanleghaven (langshaven) te ontwikkelen. Hiervoor was in de eerste stedenbouwkundige verkenning nog ruimte gereserveerd. De Richtlijn Vaarwegen van RWS uit 2020 (artikel 3.10; langshavens en loswallen) maakt dit feitelijk onmogelijk of, in ieder geval, zeer onwaarschijnlijk. Voor de planvorming wordt deze ontwikkeling nu uitgesloten. Als de regelgeving wijzigt kan ook dit aspect weer wijzigen.

Een alternatief binnen het plangebied kan de ontwikkeling van een insteekhaven zijn (minimale maatvoering 140 meter lengte en 48 meter breedte). Meer voor de hand liggend is in te zetten op de goede verbinding met de langshaven(s) op XL Businesspark 1. Via de brug is de afstand tot de havenfaciliteiten beperkt. Daarmee kan ook vanaf XL Businesspark 2 een effectieve claim worden gedaan op vervoer over water. Het onderzoeken van een insteekhaven wordt daarom op dit moment niet overwogen. Een insteekhaven zou ook te veel een claim op de ruimte. Het behalen van de minimum hoeveelheid netto uitgeefbaar terrein wordt dan lastig zonder in te leveren op andere aspecten.

Naast bedrijfskavels is er in het ontwerp ruimte opgenomen voor een collectieve voorziening. Op de locatie bij de zwaaikom kan bijvoorbeeld een horeca- of vergaderfaciliteit worden gerealiseerd. Het kan ook een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit het parkmanagement zijn. Deze ligt dan redelijk centraal in het plangebied en tevens dichtbij de recreatieve route langs het Twentekanaal.
In de randzone liggen enkele bestaande erven. Een deel van de gebouwen op deze erven kan een nieuwe functie krijgen, zoals bijvoorbeeld als gezamenlijk conferentiecentrum of als faunahuis.

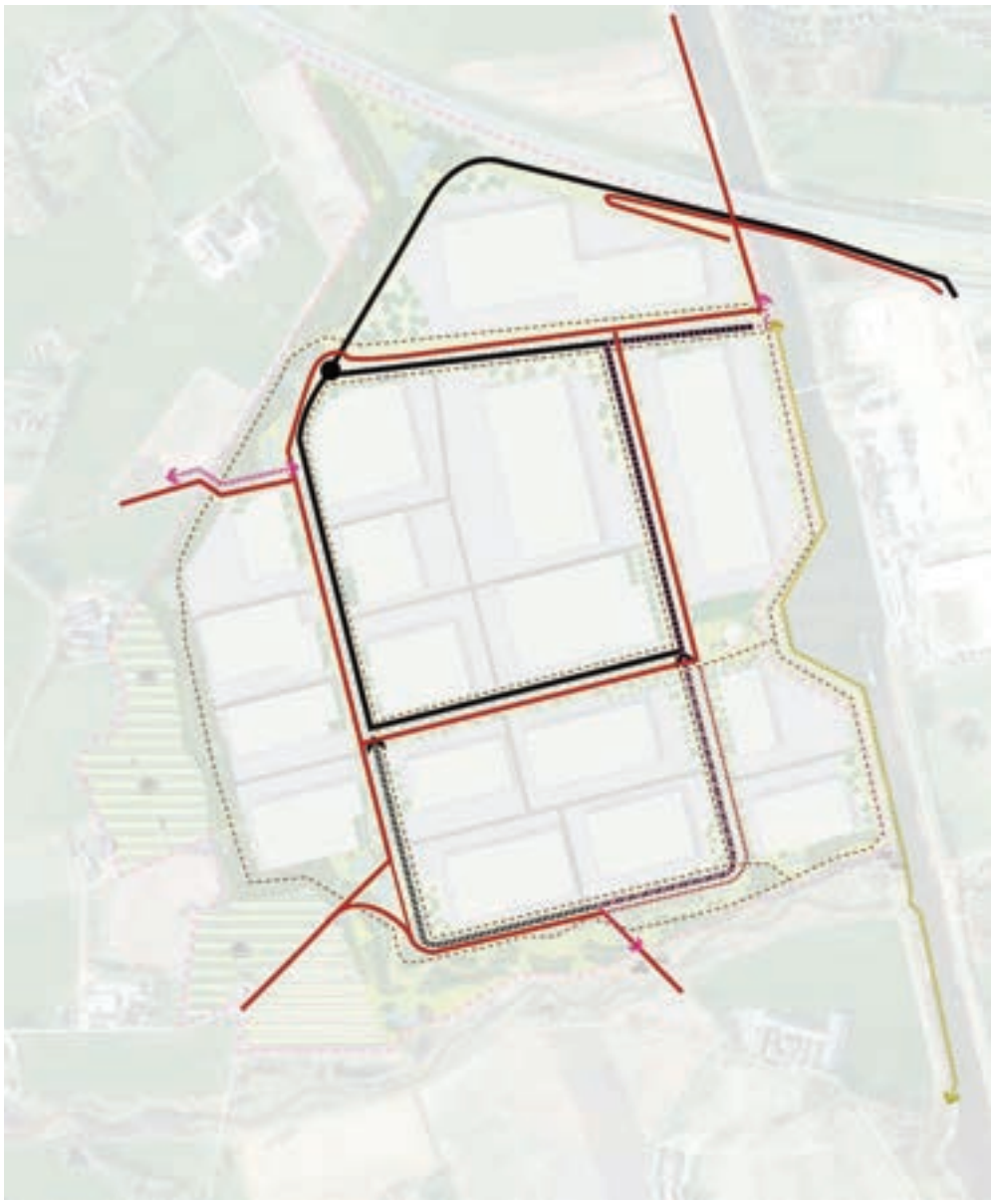
10.3 Verkeersstructuur

XL Businesspark 2 (zie ook paragraaf 4) wordt ontsloten vanaf XL Businesspark 1. Verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark 1 en via de kruising Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 een weg vinden naar de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. Tussen de brug over het Twentekanaal in A35 en de nieuwe brug blijft wat ruimte (minimaal 6 meter). Deze ruimte maakt het mogelijk om op termijn de A35 te kunnen verbreden met een extra rijstrook. De nieuwe brug biedt ruimte aan autoverkeer, maar is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel de oversteek te laten maken. De huidige Hoeselderbrug vervalt. De nieuwe brug vervangt de huidige brug.

Op het terrein zelf wordt de hoofdontsluiting als een ringstructuur ontwikkeld. Aan weerszijden van de ringstructuur kunnen bedrijven worden gerealiseerd. Hinder van gemotoriseerd verkeer op het terrein naar de omgeving blijft daarmee beperkt tot de noordwesthoek van het terrein waar de aansluiting op de brug ligt. Op deze plek is een rotonde gesitueerd, geschikt voor LZV (lange en zware vrachtwagencombinatie) en vervoer vallend in de categorie ‘convoi exceptionnel’. De rotonde dient als snelheidsremmer en als oriëntatie-/verdeelpunt. De hoofdontsluiting is aangewezen als ‘erftoegangsweg’. Op het terrein geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

De te realiseren bedrijven worden rechtstreeks op de openbare weg aangesloten.

De verkeersstructuur is zo veel mogelijk een gesloten systeem. Sluipverkeer van en naar de omgeving is onmogelijk. Daarnaast moet voorkomen worden dat de omgeving door de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 geïsoleerd wordt van de omgeving of van eigen gronden in de omgeving. Er is speciale aandacht nodig voor het landbouwverkeer en voor de vervanging van de lokale infrastructuur die verloren gaat. Hiervoor wordt een eigen structuur ontworpen.



Themakaart verkeer.

10.4 Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing van het terrein is belangrijk. De inpassing vindt niet alleen plaats aan de rand van het gebied. Inpassing is een integrale opgave. De landschappelijke inpassing is een integrale opgave. Er wordt ingezet op meerdere zones waarin maatregelen getroffen kunnen worden die bijdragen aan een goede landschappelijk inpassing. Het betreft:

- de landschappelijke randzone
- het omliggend landschap
- de woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied
- de bedrijfskavels

Voor maatregelen in het omliggend landschap en op de woonkavels of erven is de gemeente bij realisatie afhankelijk van eigenaren. Toch is dit onderzocht, omdat maatregelen die dichtbij de degenen die overlast ervaren worden getroffen het meest effectief kunnen zijn. Afscherming dichtbij is effectiever dan afscherming op afstand.
Voor maatregelen op de bedrijfskavel zijn eisen en randvoorwaarden geformuleerd. Het zwaartepunt voor de landschappelijke inpassing ligt echter wel bij de randzone.

10.4.1 Randzone

Deze zone is in deze stedenbouwkundige opzet minimaal 40 meter breed en is daarmee breder dan meeste afschermende zones bij bedrijventerreinen in Nederland. De randzone blijft op andere plekken meestal beperkt tot een smalle strook beplanting of een strook ingevuld met infrastructuur.

Zoals eerder aangegeven dient de randzone meerdere doelen. Naast landschappelijke inpassing krijgen ook waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna, en recreatief medegebruik een plek.
Er moet een aantrekkelijke mix worden gevonden tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi's en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels, struweel en grondwallen tot 2,50 meter hoog.

De aantrekkelijke mix noemen we, zoals eerder aangegeven, de 'toolbox'. Met de toolbox kan maatwerk worden geboden. Het karakter van het zuidelijk deel zal daarbij aansluiten bij de karakteristiek van de Doorbraak. De randzone aan de westzijde (op de grens met de gemeente Wierden) sluit aan bij het kleinschalig cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap.



Impressie van elementen van de toolbox: Toolbox: (broek)bos, struweel, kruidenrijk grasland, retentie(vijver), wallen, medegebruik, herbestemming erven

De toolbox is samengesteld uit ingrediënten/ landschapselementen voor zowel het zuidelijke als het westelijke deel, waarmee invulling wordt gegeven aan de opgaven in de randzone die passen bij de plek. Door ‘van buiten naar binnen’ te ontwerpen, kan maatwerk worden geleverd bij de landschappelijke inpassing. De vraag wordt dan ‘Wat zijn de belangrijke belevingsplekken in en rondom de woning of erf en welke tools moeten worden ingezet om het terrein zo goed mogelijk landschappelijk in te passen’.

Te hanteren ‘tools’ zijn:

- bos met goede mantelvegatatie en kruidenlaag (sortiment afhankelijk van de plek)
- singels
- houtwallen
- struweel
- grondwal
  We beperken de hoogte tot 2,50 meter en passen deze bij voorkeur in binnen het opgaande groen. Door een hoogte van maximaal 2,50 meter toe te passen kan de meeste (licht-)hinder van verkeer en andere activiteiten op het terrein worden weggevangen en blijft er voldoende ruimte voor andere functies die een plek moeten krijgen in de landschappelijke randzone.
- watergangen, vijvers en poelen
- wadi’s en natuurlijke laagtes voor waterberging
- kruidenrijk grasland

10.4.2 Omliggend landschap en erven

(Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met de bewoners kan onderzocht worden of, en zo ja, waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden. Deze elementen dragen ook in belangrijke mate bij aan de versterking van de kwaliteit van het landschap en aan het creëren van een fijnmazige structuur en de verbetering van de leefomgeving voor diverse dieren. Ze zorgen er ook voor dat XL Businesspark 2 beter wordt verankerd of verweven met de omgeving, doordat er geen ‘harde rand’ of overgang wordt ingericht maar structuren meer in elkaar gaan grijpen.

10.5 Inrichting kavels en beeldkwaliteit

10.5.1 Inrichting kavels

De inrichting van de kavels willen we sturen aan de hand van een kavelpaspoort. Het kavelpaspoort bevat richtlijnen en randvoorwaarden die bij uitgifte worden meegegeven aan de nieuwe eigenaar en kunnen worden gehandhaafd bij de daadwerkelijke realisering. Het kavelpaspoort zorgt ervoor dat de kwaliteit van het bedrijventerrein voor de langere termijn kan worden geborgd. Het kavelpaspoort biedt ook zekerheid aan de gebruikers en aan de omwonenden. Zij kunnen erop vertrouwen dat de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en blijft bestaan.

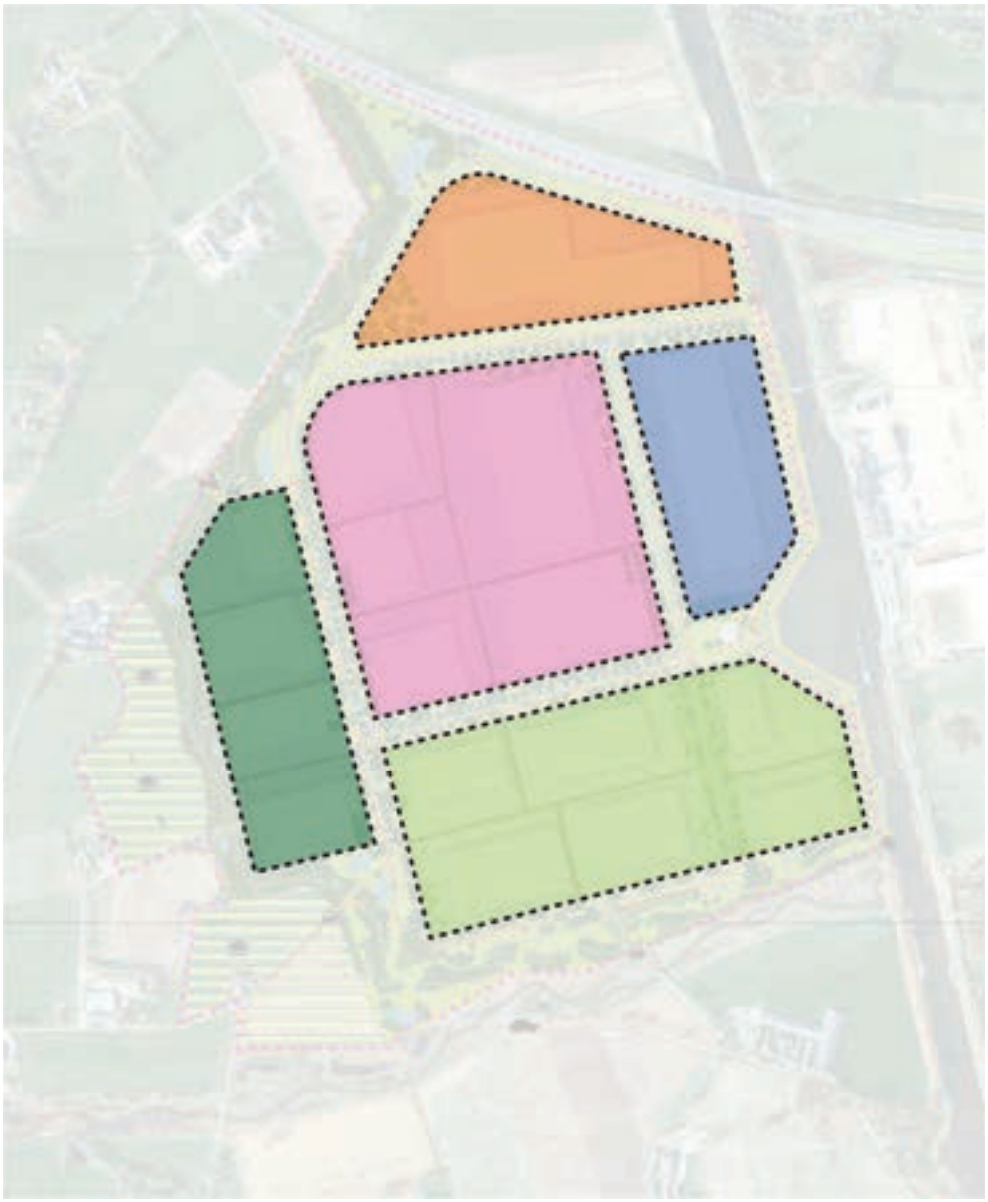
Een kavelpaspoort is niet gelijkluidend voor het gehele bedrijventerrein. Het plan voor het gebied is verdeeld in verschillende sfeergebieden, die afhankelijk van de locatie en profiel een ander

identiteit hebben. Per deelgebied wordt, op basis van de specifieke eisen en wensen, een kavelpaspoort opgesteld.

We onderscheiden 5 deelgebieden:

- De zone aan de snelweg A35. Dit is een zichtlocatie.
- De zone op de grens met Wierden. Hier is ruimte voor bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren.
- De zone in het centrum. Het grootschalige, flexibele middengebied, dat ook 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.
- De zone aan de zuidrand. Een grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie.
- De zone aan het Twentekanaal geschikt voor logistiek.

De invulling van het kavelpaspoort verschilt per zone.



De vijf deelgebieden. Elk deelgebied krijgt een eigen pakket van eisen en wensen ten aanzien van de inrichting.

Voor het gehele terrein is een aantal richtlijnen geformuleerd, die het kavelpaspoort overstijgen. Dit zijn:

- Bedrijven worden georiënteerd naar de openbare weg met op aangewezen plekken een aantal accenten. Zo kunnen er accenten worden gemaakt bij de rotonde, bij de collectieve voorziening, bij de toegangen tot het gebied voor fietsers en aan de grens met de A35 (zichtlocatie).
- De maximumhoogte wordt bepaald door de plek binnen het plangebied. De hoogte loopt op van de buitenrand (maximaal 15 meter) naar de kern bij het Twentekanaal (maximaal 30 meter). De hoogtematen sluiten aan op de maten van XL Businesspark 1 en bij de wensen vanuit de markt. Vijftien meter is de meest courante maat voor bedrijfsgebouwen

met één bouwlaag voor zowel maakindustrie als logistiek. Voor maakindustrie biedt deze maat veel flexibiliteit. Voor logistiek is dit de standaardmaat. De maximumhoogte van 30 meter maakt het mogelijk in meer lagen te bouwen. Dit kunnen lagen met kantoren zijn, maar de maat kan ook worden benut voor een tweede laag voor logistiek. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan de eis van provincie om zuinig met de ruimte om te gaan.



Illustratie algemene richtlijnen voor de kavel

Er zijn ook algemene richtlijnen die gelden per kavel. Dit zijn:

- Het representatieve deel van de gebouwen en de terreininrichting komt aan de voorzijde.
- Parkeren vindt plaats aan de voorkant of indien nodig aan de zijkant. Het parkeren wordt groen ingepast.
- De 'loadingdocks' mogen geen hinder naar de omgeving opleveren en worden niet richting de omgeving gesitueerd.
- Duurzaamheid, flora en fauna en waterberging stellen eisen aan de inrichting van de kavel. Een voorbeeld is de eis om de kavelgrenzen groen in te richten. Voor een voldoende compensatie van de natuurwaarden dient het plangebied dooraderd te worden met groen. Een goede, groene inrichting van de kavelgrenzen kan daaraan bijdragen.

10.5.2 Beeldkwaliteit

De eerste aanzet is:

- Vormgeving. Heldere volumes en afleesbare geleding
- Materiaal en kleurgebruik:
    - Eenduidig: 1 hoofdmateriaal (met bijbehorende kleur);

    - Lichte grijstinten aan de randzone, materialen mat ter voorkoming van weerkaatsing zonlicht;
    - Gebundelde expressie op de juiste plek;
    - Verfijning door textuur, bewerking en verhouding.

- Signing en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht als ze uitstralen naar de omgeving (west en zuid).
- Verlichting: terughoudend. Verlichting is geen doel op zich, veiligheid wel. Rondom de entree kan sfeerverlichting worden toegepast, maar altijd ingetogen. De lichtuitstraling wordt beperkt. Raampartijen worden vermeden als ze richting buitengebied zijn gesitueerd.

De beeldkwaliteit zal per deelgebied (zie themakaart) nog verder worden gespecificeerd.

11 Grondprijsadvies

Door de STEC Groep is in opdracht van de gemeente Almelo een grondprijsadvies uitgebracht. Het grondprijsadvies is feitelijk een actualisatie van het grondprijsadvies dat in 2022 is uitgebracht en indertijd is opgenomen in de Kadernota. De STEC Groep adviseerde in 2022 om een grondprijs te hanteren van € 180 tot € 220 per vierkante meter. Zij adviseren op basis van de huidige marktomstandigheden nu te rekenen met een grondprijs tussen € 220 en € 260 per vierkante meter afhankelijk van het type vastgoed. De prijs per meter stijgt hiermee met € 40 ten opzichte van het vorige advies.

Voor de kavels die liggen op de zichtlocatie langs de A35 wordt geadviseerd een opslag van ongeveer 10% bovenop de reguliere grondprijs te hanteren. Bij het bepalen van dit advies zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten.
- Het prijspeil is 1 januari 2024 en de prijzen zijn exclusief BTW. Er is geen rekening gehouden met eventuele afdracht aan het parkmanagement.
- Er is gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- Er is een Floor Space Index (FSI) van 1 gehanteerd. Dit vanuit de gedachte dat dit intensief ruimtegebruik stimuleert.

Dezelfde uitgangspunten zijn ook bij het eerder advies gebruikt. De toename van de grondprijs schuilt vooral in het feit dat er per vierkante meter meer huur kan worden gevraagd. De gemiddelde huurprijs was voor middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie) geraamd op € 55 tot € 60 per vierkante meter. Dat is nu € 70 tot € 80 per vierkante meter. Voor middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid was dit € 50 tot € 55 per vierkante meter. Dat is nu € 60 tot € 70 per vierkante meter.

De BAR (bruto aanvangsrendement) is gemiddeld met een procent gestegen. De oorzaak ligt bij de gestegen grondstof- en energiekosten en hogere personeelstekorten. Ten opzichte van 2022 is de stijging echter vooral te wijten aan de stijging van de hoogte van de rente.

De stichtingskosten zijn gemiddeld gelijk gebleven of zelfs iets gedaald. Als annotatie kan nog worden opgemerkt dat duurzaam bouwen niet hoeft te leiden tot hogere grondprijzen. De bouwkosten zijn wellicht gestegen, maar dit wordt gecompenseerd door een hogere commerciële waarde veroorzaakt door een hogere huurprijs en een lagere BAR. Daarnaast werken lagere energiekosten en de mogelijkheid voor het terugleveren van energie door in het verlagen van de totale kosten. Dat geldt ook voor onderhoudskosten. Deze kunnen voor duurzame gebouwen lager zijn dan voor minder duurzame gebouwen.

In 2022 hadden we nog te maken met extreem sterk stijgende bouwkosten, het begin van de oorlog in Oekraïne en de nasleep van de coronacrisis. De bouwkosten stijgen inmiddels veel minder en de effecten van de oorlog in Oekraïne en de coronacrisis hebben zich gestabiliseerd. Het conflict in het Midden-Oosten heeft een beperkt en feitelijk niet nog merkbaar effect op de economie. De economische ontwikkeling op de middellange termijn blijft wel onzeker. Geadviseerd wordt om op de langere termijn uit te gaan van een meer conservatieve grondprijs in het midden van de bandbreedte. Daarnaast is het raadzaam om de grondprijzen jaarlijks te indexeren of opnieuw residueel door te rekenen.

De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarden, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond. In de huidige markt is de vraag naar bedrijventerrein oververhit. Momenteel is daarom een grondprijs bovenin de bandbreedte verantwoord.
De gemiddelde grondprijs op bedrijventerreinen in de omliggende gemeenten ligt tussen de € 150 en € 300 per vierkante meter, afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan. De gemiddelde grondprijs ligt tussen de € 200 en € 250 per vierkante meter.

De grondprijzen van de 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 zijn goed ontsloten met een directe verbinding met snelwegen. Hetzelfde geldt voor XL Businesspark 2. XL Businesspark 2 onderscheidt zich bovendien door de grote kavels en de mogelijkheden tot multimodale ontsluiting.

De afgelopen jaren zien we een stijgende lijn in de gehanteerde grondprijzen. Op vrijwel alle relevante middelgrote- en tot grootschalige bedrijventerreinen met nog uitgeefbare gronden zien we een gemiddelde jaarlijkse stijging van 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. Vanuit de comparatieve toets kan dan ook worden ingezet op de grondprijzen die voortkomen uit de residuele berekening.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Twente in de periode 2023 tot en met 2030 is 160 tot 280 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van 20 tot 35 hectare in deze periode. In de periode daarna van 2031 tot en met 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 60 tot 160 hectare in de regio Twente. Wanneer deze verwachte uitbreidingsvraag wordt vergeleken met de prognose op basis van de historische uitgifte is te zien dat deze midden in de bandbreedte scoort. Tijdens de periode van hoogconjunctuur (2017-2012) oversteeg de uitgifte het hoge scenario in de EIB Prognose. Deze uitgifte boven verwachting geef aan hoe groot de vraag naar bedrijventerrein is. Dit heeft een prijsopdrijvende werking (gehad).

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 hierop in. De totale grootschalige ruimtevraag die past bij het profiel van XL Businesspark 2 in de periode tot en met 2040 wordt daarmee 150 tot 265 hectare. Tegenover die ruimtevraag staat een geschikt aanbod van ongeveer 55 hectare. Er is dus een groot tekort aan uitgeefbare grootschalige kavels. XL Businesspark 2 voorziet met 75 hectare aan een grote regionale behoefte.

De verhoogde uitgifteprijs ten opzichte van 2022 valt hiermee goed te onderbouwen.

12 Financiële analyse (is nog in bewerking)

In de kadernota is een financiële analyse opgenomen. Ten behoeve van de voortgangsrapportage is deze geactualiseerd. Daarbij is de nieuwe planopzet de basis voor de nieuwe analyse. De begrenzing is nu beter vastgelegd. Het exploitatiegebied betreft ook enkele percelen buiten het directe plangebied. Het betreft percelen die nodig zijn voor de aanleg van een retentievijver en voor de aanleg van de weg richting de brug. In de eerdere analyse waren ook nog gronden ten noorden van A35 opgenomen ten behoeve van de afvoer van regenwater (in feite de verbreding van watergangen). Een nadere analyse heeft uitgewezen dat dit niet meer nodig is. Er is gekozen voor een andere wijze van het afvoeren van het water.

Om te komen tot een financieel sluitende grondexploitatie dient volgens de huidige kostenramingen een kostprijsdekkende uitgifteprijs van € XXX per vierkante meter prijspeil 2024 te worden gerealiseerd. Als per direct alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet komen we op een prijs van € YYY per vierkante meter. In de kostprijsdekkende uitgifteprijs zijn ook de stijging van de kosten en opbrengsten, en de invloed van de rente verrekend. Dat brengt de kostprijs dekkende uitgifteprijs op € XXX. De kostprijsdekkende uitgifteprijs past daarmee bij de bovenkant van de door STEC Groep geadviseerde uitgifteprijs.

Voordat de gemeente de grondexploitatiebegroting wil laten vaststellen moeten de kosten en opbrengsten reëel zijn begroot. De BBV (Besluit begroting en verantwoording, provincies en gemeenten) schrijft dat voor en de accountant zal daarop toezien. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van de begrote grondprijzen, wordt nadrukkelijk gekeken naar de grondprijzen die momenteel worden gehanteerd en in het verleden werden gerealiseerd door de gemeente Almelo en door de regio. Daarbij moet wel het volgende in ogenschouw worden genomen:

- XL Businesspark 2 wordt voor zover nu kan worden overzien het enige en laatste te ontwikkelen regionale bedrijventerrein voor grootschalige, innovatieve bedrijvigheid in Twente.
- Het bedrijventerrein wordt een hoogwaardige ontwikkeling met veel nadruk op de kwaliteit van het bedrijventerrein en van de bedrijven die er een plek zullen krijgen.
- De vraag is zowel vanuit de regio, vanuit Almelo, maar ook nationaal zeer groot. Er heerst dus grote schaarste. De schaarste werkt sterk prijsopdrijvend.

Dit rechtvaardigt, zie ook het grondprijsadvies, een grondprijs die hoger is dan eerder in de regio en de gemeente Almelo is berekend. De grondprijs moet niet alleen worden vergeleken met de regio en/of Overijssel, maar zeker ook met grondprijzen elders in het land.

Gehanteerd uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt is dat de kosten en opbrengsten reëel worden geraamd. Voor het bepalen van de parameters is aangesloten bij de uitgangspunten van de overige gemeentelijke grondexploitaties, zoals door het college zijn vastgesteld in het kader van de actualisatie van de grondexploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2023.

Voor de fasering is aangesloten bij die van het XL Businesspark 1:

- Kostenstijging 2023 3% per jaar.
- Vanaf 2024 een kostenstijging van 2% per jaar.
- Opbrengstenstijging: van 2024 tot 2031 2 % en van 2031 0% (voorschrift BBV).
- Rente. Gemiddeld 2% per jaar gedurende de gehele looptijd.
- Uitgifte tempo 6,5 hectare per jaar (2027 – 3038).

Toelichting op de kostenposten
Om inzicht te krijgen in de te verwachten verwervingskosten van gronden en opstallen in het plangebied zijn in 2022 geveltaxaties door een onafhankelijk taxateur uitgevoerd. Deze geveltaxatie zijn voor deze voortgangsrapportage geactualiseerd.

Verwervingsstrategie
Voor XL Businesspark 2 wordt een passief verwervingsbeleid gevoerd. Wanneer eigenaren in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden formeel aanbieden aan de gemeente wordt per aanbieding de afweging gemaakt of we een aanbod doen. Uitgangspunt voor een aanbod is de markwaarde op basis van de verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek. Dit is de officiële Wvg-methode.
In de afgelopen periode (2023) hebben twee eigenaren hun eigendommen formeel aangeboden aan de gemeente. In beide gevallen heeft het college besloten om de onderhandelingen te starten. In geen van beide gevallen heeft dit geleid tot de aankoop van de gronden.

Plankosten
De hoogte van de plankosten is bepaald op basis van de plankostenscan van de gemeente Almelo. Uitgangspunt bij de raming is een gemeentelijke grondexploitatie. De kosten zijn uiteindelijk mede afhankelijk van de te kiezen samenwerkingsvorm en het aantal partners. De samenwerkingsvormen worden in 2024 verder onderzocht.
De plankosten voor de definitiefase (fase tot aflopen Wvg op 8 maart 2025) zijn begroot op € 1,4 miljoen. Het budget is op 1 november 2022 door de raad beschikbaar gesteld.

Parkmanagement
Het parkmanagement maakt geen onderdeel uit van deze financiële analyse. Aanname is dat eventuele kosten, die gemaakt worden in het kader van het parkmanagement en die geen onderdeel zijn van de financiële analyse gedekt worden uit de opbrengsten van het parkmanagement. Complicerende factor voor het toedelen van kosten en opbrengsten aan het parkmanagement is dat het nu nog niet kan worden bepaald welke taken aan het parkmanagement worden toebedeeld. Met de gewijzigde inzichten ten aanzien van duurzaamheid, kwaliteitseisen, waterbeheer en de wijze waarop in energie moet worden voorzien is het waarschijnlijk dat het takenpakket ten opzichte van wat in de huidige tijd normaal is, groter wordt. Meer dan nu zullen zaken op het bedrijventerrein collectief moeten worden geregeld.

Kostenstijging
De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Het afgelopen jaar is de explosieve stijging weliswaar veranderd in een geleidelijke stijging, maar de gestegen loonkosten zijn nog niet volledig in de prijzen verdisconteerd. Het is dus waarschijnlijk dat de prijsstijging nog zal voortduren. De prijsstijgingen zijn, voor zover goed in te schatten, meegenomen in de nominale begroting.

De kostenstijgingen vanaf heden zijn begroot op 3% voor de eerste twee jaar en daarna op 2% per jaar, volgens de door het college vastgestelde parameters. Als de prijsstijgingen de komende 15 jaar harder zullen stijgen dan is aannemelijk dat ook de grondprijzen sneller dan begroot mee moeten stijgen. Daar staat tegenover dat ook de gronduitgifteprijs dit spoor zal volgen. We zien de stijging in het geactualiseerde grondprijsadvies ook nu al terug.

Risicoanalyse

Algemeen

Ongeacht de uitkomst van deze financiële analyse zal uiteindelijk de politiek bestuurlijke afweging moeten worden gemaakt of de gemeente Almelo en/of een samenwerkingsvorm samengesteld uit anderen overheden of marktpartijen het project in exploitatie wil nemen en noodzakelijke voorinvestering wil doen van minimaal € 100 miljoen in dit bedrijventerrein.
Voor de kosten voor de definitiefase die leidt tot een door de raad vastgesteld omgevingsplan (samen met de milieueffectrapportage) is door de raad van de gemeente Almelo een budget van € 1,4 miljoen beschikbaar gesteld. Tot de vaststelling door de raad van het omgevingsplan geldt er een passief grondbeleid en dient de gemeenteraad voor iedere aankoop van grond separaat een besluit te nemen. Het is onwaarschijnlijk, maar niet onmogelijk, dat in de definitiefase tot aankoop van gronden kan worden overgegaan. Dat verandert op het moment van vaststelling van het omgevingsplan. Onderdeel van het omgevingsplan is het 'publiekrechtelijk kostenverhaal'. Er is geen exploitatieplan waarover separaat een besluit moet worden genomen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is een integraal onderdeel van het omgevingsplan. De term 'grondexploitatiekosten' is vervangen door 'kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Dat betekent dat de raad van de gemeente Almelo zich bij besluitvorming over het omgevingsplan committeert aan de ontwikkeling van XL Businesspark 2, een actief verwervingsbeleid in gang zet en aan de kosten en risico's die aan de ontwikkeling verbonden zijn.

Het vaststellen van het omgevingsplan is daarmee een cruciale stap. De kosten blijven tot op dan beperkt tot het budget dat beschikbaar is gesteld in november 2022, maar kunnen vanaf dat moment oplopen, waarbij vooral het verwerven van gronden in eerste instantie veel geld kost.

Naast de grondverwerving zal moeten worden geïnvesteerd in het bouwrijp maken van het gebied en in de ontsluiting van het gebied. Pas nadat al deze investeringen zijn gedaan kan worden begonnen met gronduitgifte en worden de eerste opbrengsten verwacht.

Deze kostenstructuur laat zich illustreren met het 'badkuip-model'. Eerst moeten er lange tijd kosten worden gemaakt, waarna pas na jaren geen financieringsbehoefte meer is, omdat er voldoende opbrengsten worden gegenereerd.

Een belangrijk aspect bij de risicoafweging is de verwachte vraag naar hoogwaardig bedrijventerrein voor innovatieve grootschalige bedrijvigheid in Twente. Op dit moment is de vraag groot en wordt verwacht dat deze nog langere tijd groot zal blijven. Daarbij is XL Businesspark 2 in Twente de laatste locatie waar deze bedrijvigheid een plek kan vinden. Op die manier blijft ook de schaarste in stand.

In de profilering wordt duidelijk gemikt op hoogwaardige maakindustrie (hightech en medium-high-tech). De vraag naar dit type bedrijvigheid is logischerwijs kleiner dan de vraag voor het geheel van grootschalige bedrijvigheid waar logistiek ook een onderdeel van is. Voor de exploitatie betekent dit dat soms tijd moet worden gevonden om te wachten op de goede bedrijven. Er zal dus een 'deurbeleid' worden gevoerd om het profiel van XL Businesspark 2 te bewaken. Dit kan vertragend werken op de uitgifte en daarmee de exploitatie negatief beïnvloeden.

Daar staat tegenover dat er nu al bedrijven bereid zijn om zich te committeren aan de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De intentieverklaring tussen de gemeente en VDL ETG Almelo B.V. is daar het beste voorbeeld van.

13 Respons en reactie *

In het kader van de privacyregelgeving worden alleen bij organisaties de namen genoemd. Namen van personen worden niet vermeld.

13.1 Inleiding

De ontwikkeling grijpt diep in op de levens van zowel de wijkers als de blijvers in en rondom het plangebied. Dat was in de aanloop van de planvorming en in de periode rond de behandeling van de kadernota in 2022 al duidelijk. De betrokkenheid is daarna niet veranderd. De omgeving wil betrokken worden en blijven bij de ontwikkeling, daarover de mening uiten en weten wat met de opmerkingen gebeurt.

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein is bovendien in zijn algemeenheid een maatschappelijke ontwikkeling waarover een brede discussie met tal van stakeholders moet worden gevoerd. Ook deze brede discussie moet zijn weerslag krijgen in de planvorming. In de thematische hoofdstukken is deze weerslag voor een deel al vastgelegd.

Bij de behandeling van de kadernota heeft de raad via een motie aangegeven dat duidelijk moet zijn wat door de verschillende stakeholders (of dit nu bewoners of omwonenden zijn en/of organisaties) is opgemerkt en hoe met deze opmerkingen is omgegaan. Dit is als volgt verwoord (zie ook inleiding):

Motie 1 (VVD, CDA, LAS, D66, PVV, Democraten.Nu)

‘Verzoekt het college:

- Suggesties van belangengroeperingen te verwerken in een omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en/of grondexploitatie, waarbij suggesties haalbaar en betaalbaar moeten zijn en daarmee de eventuele realisatie van XL Businesspark 2 niet onmogelijk maken.
- Bij de behandeling van het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie inzichtelijk te maken welke suggesties het wel gehaald hebben, welke niet en waarom niet.
- Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en/of andere directe belanghebbende groeperingen desgevraagd een plek te geven in de schil rondom het ambtelijke kernteam om zo een constructie-kritische input gedurende de definitiefase te kunnen geven.

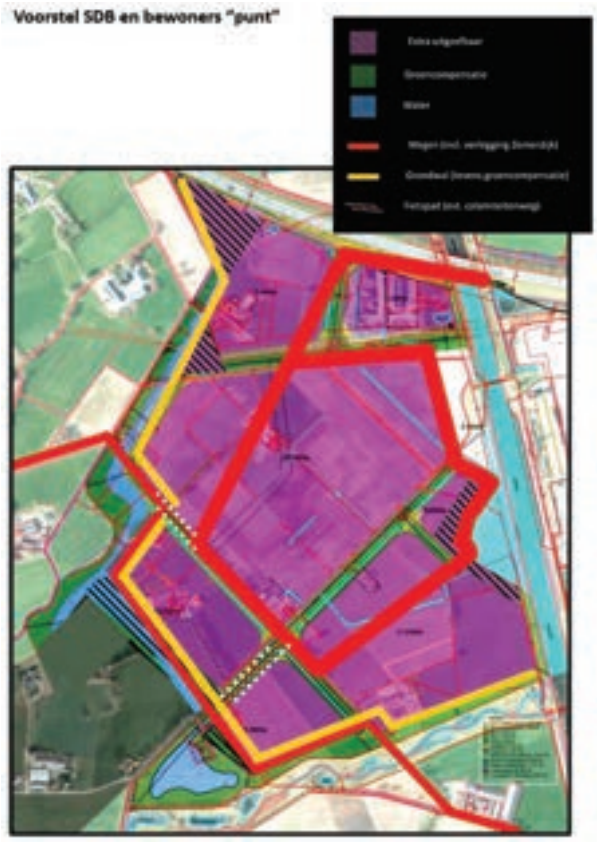
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inbreng van de verschillende stakeholders en wordt aangegeven hoe deze daar waar mogelijk zijn verwerkt in de plannen.

* Dit hoofdstuk wordt nog aangevuld met de resultaten van overleggen met organisaties en de meest recente overleggen met de omgeving.

13.2 Reactie op kadernota november 2022

13.2.1 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek heeft zich structureel, constructief ingezet bij de planontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij hebben hiervoor naast de participatie aan de verschillende overleggen een viertal documenten aangeleverd. Het eerste document was de bijdrage voorafgaand aan de raadsbehandeling in november 2022. Deze is later gevolgd door de notitie 'XL2 Belangen Wijkers en Blijvers', de 'Meting grondwal' en uiteindelijk ook nog een brief gericht aan wethouder Maathuis in november 2023. De kern van het opmerkingen is gebundeld in de eerste notitie van november 2022. In deze notitie wordt een aangepast plan gepresenteerd, waarbij het stedenbouwkundig schema uit de Kadernota XL Businesspark 2 als uitgangspunt is genomen. De andere notities zijn vooral een uitwerking op onderdelen van deze eerste notitie.



Voorstel Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en bewoners "punt" (aug. 2022).

De Stichting Dorpsbelangen formuleert de volgende kernpunten:

- Het gebied, vooral het uitgeefbaar gebied, moet zo compact mogelijk zijn en daarna zo weinig mogelijk ruimte innemen.
- De sociale cohesie moet zo veel als mogelijk worden bewaard. Het stedenbouwkundig schema uit de kadernota doorsnijdt de structuur van de buurtschap in de zuidpunt.

- Het plan moet zo weinig mogelijk impact hebben op de omgeving door een goede inpassing, door de materiaalkeuze en door de inrichting van het terrein.
- Vervuiling/hinder door licht en geluid moet worden tegengegaan.

Deze punten zijn ook vertaald in een alternatief plan. Kernpunten van dit plan zijn:

- Het plan is compacter door een gewijzigde wegenstructuur, door groen langs de buitenkant te situeren en de waterberging elders op te pakken. Overhoeken, die in de kadernota groen zijn ingevuld worden toegevoegd aan het uitgeefbaar terrein.
- De buurt blijft verbonden. De Zomerdijk wordt voor een deel omgelegd rond het terrein.
- Fietsers kunnen via verbindingen met de Zomerdijk en de Hoeselderdijk op het terrein komen om hun weg te vervolgen richting Almelo.



Voorstel wal Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

Een markant element is een 6 meter hoge wal die het bedrijventerrein afschermt van de omgeving. De wal functioneert als fysieke scheiding en als groene zichtbuffer. De wal kan beplant worden met een mix van snelgroeiende en langzaam groeiende soorten. Door de wal breed te maken en te voorzien van plateaus kunnen de groeiomstandigheden op de wal worden verbeterd.

De stichting stelt voor om de wal in z'n geheel voorafgaand aan de verdere invulling van het gebied te realiseren, inclusief beplanting, met andere woorden voordat de bouwwerkzaamheden starten.

Voor de gebouwen pleit de stichting voor gebouwen die met de rug richting Bornerbroek staan, aan die zijde ook geen ramen hebben en geen verlichting. In het omgevingsplan moeten

uitspraken komen over de kleuren van de gebouwen, de hoogte van de gebouwen (niet hoger dan 15 meter). De stichting pleit voor lagere gebouwen langs de buitenranden aan de grens met Bornerbroek.

Reactie
In de huidige stedenbouwkundige opzet is een aantal zaken overgenomen en aantal ook niet.

Compacte opzet.
De huidige stedenbouwkundige opzet is compacter dan de opzet van de kadernota. De infrastructuur vertoont, als ringstructuur, verwantschap met de ringstructuur van de opzet van de Stichting Dorpsbelangen. De profielen rond de hoofdstructuur zijn nog wel breed. Breder wellicht dan gewenst, maar de profielen dragen ook een stevig programma met wegen, vrijliggende fietspaden, wadi's, watergangen, ondergrondse infrastuctuur en boomstructuren. Daarvoor is ruimte nodig.

- Buurtschap.
  Door de compactere structuur blijft een grote deel van de woningen aan de zuidzijde (in de punt) behouden wat behoud van de buurtschap beter mogelijk maakt. Een goede fietsverbinding is en blijft aanwezig. Het ontwikkelen van een onderlinge (auto-)verbinding lijkt minder urgent dan eerder verondersteld. Alternatieven voor de onderlinge verbinding worden nog wel onderzocht.
- Gebouwen.
  In de randvoorwaarden voor de bouw van gebouwen zal rekening worden gehouden met de uitstraling naar buiten toe. Uitstraling van licht zal worden vermeden. Gebouwen komen aan de westzijde met de achterkant naar het buitengebied te staan. Voor de zuidkant, grenzend aan de Doorbraak, geldt dit niet. Daar wordt de afscherming gezocht in andere zaken.
  'Loadingdocks' worden niet aan de kant van de omgeving gerealiseerd en stralen dus niet uit naar de omgeving. Gebouwen zijn aan de rand lager dan in het centrum van het plan. Aan de randen blijft de maximumhoogte 15 meter.
- De wal.
  Punt van discussie blijft de wal. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen de scherpe afscherming (gezien vanaf de bedrijven) met eerst een wal en daarna een groenzone niet over te nemen. Er is gekozen voor een meer integrale opzet waarbij in de brede landschappelijke zone rondom het bedrijventerrein een divers programma kan worden ondergebracht. In de brede landschappelijk zone moet ruimte worden geboden aan natuurcompensatie, waterberging, groen en extensieve recreatie. Hiervoor is een 'Toolbox' ontwikkeld waarin de verschillende instrumenten zijn opgenomen waarmee op ieder plek maatwerk kan worden geboden.
  Met de landschappelijke zone wordt het bedrijventerrein met het landschap verweven en niet afgescheiden. De landschappelijke zone draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. In de zone is wel ruimte voor een wal, maar de hoogte wordt begrensd op 2,5 meter. Met de lage wal wordt lichthinder van verkeer en van de begane grond van gebouwen vermeden. Deze lage wal is integraal onderdeel van de groenzone en neemt een beperkte ruimte in, zodat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de andere opgaven, zoals natuurcompensatie, waterberging en groen en extensieve recreatie.
- Groenaanleg voor de aanleg van het bedrijventerrein.
  Het streven is om delen van het groen vooruitlopend op de aanleg van het bedrijventerrein uit te voeren. Dit is ook nodig voor de natuurcompensatie. Het is echter

onwaarschijnlijk dat het groen vooruitlopend op de aanleg van het bedrijventerrein worden gerealiseerd. De mogelijkheid om dit te doen is sterk afhankelijk van de planning, van de financiële mogelijkheden, van de ontwikkelingen in de markt en van de mogelijkheid gronden te verwerven.

Verdere afstemming vindt plaats via regulier overleg met de belangenorganisaties via inloopavonden, en via meer specifiek overleg met de werkgroep blijvers. Om een goed beeld te krijgen van individuele eisen hebben er ook huiskamergesprekken plaatsgevonden. Deze gesprekken worden gecontinueerd.

Samengevat gaat de discussie uiteindelijk vooral over het al dan niet aanleggen van de wal, waarbij het gemeentelijk standpunt is dat met de 'Toolbox' een goede landschappelijke inpassing mogelijk wordt, waarbij ook de rest van het programma (groen, natuurcompensatie, waterberging, extensieve recreatie) een plek kan krijgen. XL Businesspark 2 wordt met de 'Toolbox' verweven met de omgeving.

Een wal van 6 meter hoog zorgt voor een harde afscheiding en het is twijfelachtig of op een hoge wal een goede vegetatie te ontwikkelen is. Met de huidige klimaatomstandigheden met zeer droge periodes in het voorjaar en in de zomer is dit zonder watergeefsysteem onmogelijk. Het aanleggen van een watergeefsysteem is niet duurzaam en daarmee niet wenselijk. Een watergeefsysteem vraagt om technische oplossingen en geeft extra onderhoud. Een alternatief is het watergeven met tractor gecombineerd met een waterton. Ook dat is geen duurzame oplossing en vraagt extra ruimte voor de wal.

13.2.2 Plaatselijk Belang Rectum/Ypelo

In september 2022 heeft Plaatselijk Belang Rectum/Ypelo in een brief aan het college haar standpunten duidelijk gemaakt. Recent hebben zij nog gereageerd op de meest recente plannen.

De eerste reactie van Plaatselijk Belang Rectum/ Ypelo laat zich als volgt samenvatten:

- Zij twijfelen aan de wenselijkheid en ook aan de haalbaarheid van XL Businesspark 2. In het verlengde daarvan twijfelen zij ook aan de mogelijkheid om de beoogde verdeling tussen High Tech en logistiek te borgen en stellen zij voor om met de verdere planvorming te wachten totdat er duidelijke afspraken zijn gemaakt over de programmering.
- Bij hen leeft er ook de vraag wie er, naast Almelo, mee gaat betalen aan de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
- Ze vragen aandacht voor de landschappelijke inpassing en doen suggesties voor de wijze waarop de overlast kan worden vermeden, zoals het tegengaan van sluipverkeer, het aanbrengen van landschapselementen (ook op Wierdens grondgebied) en het donker kleuren van de gebouwen, zodat ze minder opvallen.
- Ze stellen voor om pas op de plaats te maken en eerst andere ontwikkelingen op economisch gebied af te wachten.

Een onderwerp dat de laatste tijd aan gewicht heeft gewonnen is de wijze waarop XL Businesspark 2 wordt ontsloten. In de nieuwe opzet is de weg doorgetrokken vanaf de brug naar de rand van het gebied. In de eerste opzet in de kadernota sneed de entree door het midden van de kavel aan de noordzijde. Plaatselijk belang vraagt zich af of er geen alternatief te ontwerpen is, zoals een route die aanhaakt op het tracé van de gasleidingen en maakt zich zorgen over de

mogelijke overlast van licht en in mindere mate van geluid van het vrachtverkeer wanneer die op hoogte (hoogte brug A35) het gebied binnenkomt. Andere punten die aan de orde kwamen:

- Plaatselijk belang ziet geen reden voor het maken van een landbouwontsluiting vanuit Ypelo richting XL Businesspark 2 en als deze nodig is mag deze niet leiden tot overlast (vooral lichthinder) voor omwonenden.
- Langs de randen worden lagere gebouwen geplaatst, maar in de meest noordelijke kavel (dichtbij Ypelo) niet. De vraag is of dit kan worden aangepast en/of een nadere motivatie te geven van de hoogte van de gebouwen.
- Punt van aandacht is de aansluiting van het nieuwe fietspad langs de Ypeloseweg naar XL Businesspark 2. Het nieuwe fietspad moet goed aansluiten op de fietspadenstructuur van XL Businesspark 2.
- Plaatselijk belang pleit voor een vroege aanleg van het groen aan de randen en wil graag meedenken over de nader invulling van de randen.

Reactie

Over de behoefte aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein bestaat geen twijfel. De regionale vraag is door de Stec Groep afdoende aangetoond en dat heeft ook de andere gemeenten in Twente en de provincie ertoe gebracht XL Businesspark 2 op te nemen in de programmeringsafspraken voor 2023-2026. De ontwikkeling XL Businesspark 2 heeft daar een 'gele' status. Dat betekent dat de gemeenten en de provincie het eens zijn over het feit dat deze behoefte aan bedrijventerrein concreet is. Gemeenten en provincie zijn wel van mening dat er over de kwalitatieve invulling nog moet worden nagedacht. Dit zal in het komend half jaar verder worden uitgewerkt. Dat geldt ook voor de vorm van samenwerking die zal worden gekozen. XL Businesspark 2 is en wordt een regionaal bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling zal worden samengewerkt met andere partners. Naast gemeenten kunnen dit ook andere organisaties zijn. De provincie zal zich niet direct financieel of organisatorisch willen binden aan de planvorming, maar zal de ontwikkeling wel faciliteren.

De hoofdontsluiting is gekoppeld aan de A35. De nieuwe brug krijgt dezelfde hoogte als de brug over het Twentekanaal in de A35. De ruimte voor schepen om onder de brug door te varen is identiek aan de ruimte voor schepen om onder de A35 door te varen. Het autoverkeer komt ongeveer halverwege, gezien vanaf de brug, de eerste bocht in de weg weer op maaiveld. Door aanleg van beplanting in de punt van het gebied richting Ypelo en eventueel van zichtschermen zal lichthinder zo veel als mogelijk worden vermeden.

Naast de weg voor autoverkeer ligt over de brug een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Om de hoogte te kunnen overbruggen heeft het fietspad een ander, geleidelijker verloop dan de route voor het autoverkeer.

Voor de overbrugging van het Twentekanaal is onderzocht of deze brug ook kan aanlanden op de strook die vrij wordt gehouden op en rond het tracé van de gasleidingen. Daarmee zou de lichthinder voor Ypelo grotendeels kunnen worden vermeden. De kwetsbaarheid van de gasleidingen staat dit echter niet toe. De gasleidingen kunnen wel worden gekruist wanneer er beschermende maatregelen worden getroffen, maar een weg parallel aan het tracé leidt tot te grote risico's.

Ruimtelijk leidt dit ook tot een minder efficiënte invulling van de ruimte. Er is weinig ruimte tussen de bestaande gebouwen en de A35. Dit vraag om een oplossing die zelf ook weinig ruimte

vraagt. Door met de weg en de brug aan te sluiten op het bestaande talud kan dit worden opgelost.

Langs de wegen op XL Businesspark 2 komen vrijliggende fietspaden. Het stelsel van fietspaden zal aansluiten op de omliggende fietspaden en daarmee ook op het nieuwe fietspad langs de Ypeloweg.

De ontsluiting voor het landbouwverkeer is een punt van aandacht. Een ontsluiting voor landbouwverkeer zal alleen worden gemaakt als deze noodzakelijk is.

Verkeer op het bedrijventerrein blijft op het bedrijventerrein. Autoverkeer kan het terrein niet verlaten. Het bedrijventerrein blijft wel toegankelijk voor hulpdiensten. Hiervoor worden calamiteitenroutes aangelegd.

Gedurende het gehele proces is er veel aandacht voor de landschappelijke inpassing, waarbij niet alleen naar het groen is gekeken, maar ook wordt gekeken naar de vorm en uitstraling van de gebouwen. Daarbij komt ook de mogelijkheid om groenelementen buiten het plangebied aan te brengen aan de orde. Op die manier kan met relatief kleine ingrepen een groot effect worden gesorteerd.

De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de opbouw van de hoogte op XL Businesspark 1. Een belangrijk verschil is wel dat op XL Businesspark 2 aan de buitenrand voor het gebouw een hoogte van 15 meter wordt gehanteerd. Bij XL Businesspark 1 gaat het maar om een smalle rand waar alleen 15 meter mogelijk is en is op plekken ook gerekend met 18 meter (bijvoorbeeld bij Bleckmann en bij Elektramat) tot aan de rand.

Op XL Businesspark 2 wordt 18 meter gebruikt voor gebouwen in het centrum van het plan. Naar de rand van A35 en het Twentekanaal wordt gerekend met 30 meter. De hoogte van de gebouwen zal nog nader worden gemotiveerd.

Er moet een evenwicht worden gezocht tussen de hoogte van de gebouwen en daarmee de uitstraling naar de omgeving en de wensen vanuit de provincie en de bedrijven naar efficiënt ruimtegebruik. Deze laatste wens vraagt om meer hoogte en compactere bebouwing.

Het streven is om delen van het groen vooruitlopend op de aanleg van het bedrijventerrein uit te voeren. Dit is ook nodig voor de natuurcompensatie. Het is echter onwaarschijnlijk dat het groen vooruitlopend op de aanleg van het bedrijventerrein worden gerealiseerd. De mogelijkheid om dit te doen is sterk afhankelijk van de planning, van de financiële mogelijkheden, van de ontwikkelingen in de markt en van de mogelijkheid gronden te verwerven.

13.2.3 Werkgroep Windmolenbroek XL 2

De Werkgroep Windmolenbroek XL 2 heeft in de aanloop van de bespreking van de kadernota een notitie aangeleverd. Deze beantwoording van de vragen uit deze notitie is als aparte bijlage toegevoegd aan de stukken voor behandeling in de raad van 1 november 2022. Daarna heeft de werkgroep op 13 september 2023 een brief gestuurd met een aantal vragen. Op 15 november 2023 zijn deze vragen beantwoord, waarna nagenoeg per omgaande nog nieuwe vragen zijn gesteld. Deze vragen zijn op 22 november 2023 schriftelijk beantwoord.

De kern van de vragen van de werkgroep is dat zij de ontwikkeling op diversie fronten in twijfel trekken. De antwoorden zijn dan ook vooral bedoeld om te reageren op deze twijfel. Tot een aanpassing van de plannen heeft dit niet geleid. De vragen hebben wel geholpen de inhoud en achtergronden van de planvorming op een aantal aspecten te verdiepen en nader uit te werken.

13.2.4 Bewoner Windmolenbroek

Inspreker sluit zich aan bij de opmerkingen van de Werkgroep Windmolenbroek XL2 en voegt daar nog een aantal eigen opmerkingen aan toe. Deze heeft hij indertijd aan de raad voorafgaand aan de bespreking van de kadernota aan het college en de raad meegegeven. Het betreft:

1. In de Kadernota XL Businesspark 2 wordt gesteld dat 'Een eerste conclusie is dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 haalbaar is'. Deze conclusie is mijns inziens zéér voorbarig en lijkt voor te sorteren naar, nee, nú al uit te gaan van een uiteindelijk daadwerkelijke ontwikkeling van XL Businesspark 2.
2. Ondanks dat de meeste conjunctuurindicatoren nog steeds op groen staan, voorspellen Rabobank, ABN, ING (alle drie gesteund hierin door de Europese Commissie) en onder andere aanbieders van financiële diensten zoals onder andere Fidelity International en S&P Global, een recessie. De ABN spreekt hierbij zelfs van 'de grootste inkomensdaling in decennia'. De kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 besteedt geen aandacht aan hoe deze en nog onvoorziene negatieve ontwikkelingen te volgen en mee te wegen in verdere onderzoeken of planvorming.
3. De betreffende kadernota neemt niet tot nauwelijks een voorschot op aan een eventueel te ontwikkelen XL Businesspark 2 te stellen eisen over de factoren duurzaamheid, natuur- en (gezonde)milieu exclusiviteit en toekomstbestendigheid.
4. In de kadernota mist een hoger ambitieniveau als het gaat om daadwerkelijk werk maken van het stimuleren en ondersteunen van inwonerparticipatie en maatschappelijk draagvlak.
5. Al met al, als de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 in haar huidige vorm vastgesteld blijft, getuigt zij helaas van een ouderwetse visie op ruimtelijke ontwikkeling, een ouderwetse manier van omgaan met de belangen van inwoners van de gemeente(n) en dus, kortom, ouderwetse en in deze tijd eigenlijk niet meer passende manier van omgaan met de verantwoordelijkheden van een gemeentelijk bestuursapparaat.

Reactie

In reactie hierop kan worden aangegeven dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 omgeven blijft met onzekerheid. In de kadernota is een eerste verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid die voldoende vertrouwen heeft gegeven om de raad ervan te overtuigen om vervolgstudies uit te laten voeren. Het doel van de vervolgstudies is om het aantal onzekerheden te verkleinen door gericht onderzoek uit te laten voeren. Het risico voor de gemeente Almelo blijft gedurende de vervolgfase, de definitiefase, beperkt tot het budget wat in de definitiefase wordt geïnvesteerd. Gedurende deze periode kan het project op ieder moment worden gestopt.

De definitiefase eindigt met vaststellen van het omgevingsplan en de milieueffectrapportage door de raad. Onderdeel van het omgevingsplan is het grondexploitatieplan. Met de vaststelling van deze plannen wordt meer zekerheid geboden. Pas op dat moment zegt de raad definitief 'ja' tegen de plannen en wordt met het grondexploitatieplan de financiële ruimte vastgelegd om tot daadwerkelijke uitvoering over te gaan, maar ook dan spelen economische factoren een rol. Wijzigende economische perspectieven kunnen leiden tot veranderingen in de planning van de uitvoering van het bedrijventerrein.

In de plannen was en is extreem veel ruimte voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en toekomstbestendigheid. Dit komt vooral tot uiting in het feit dat voor XL Businesspark 2 gestreefd wordt naar het behalen van BREEAM-certificaat 'Excellent'. Dit stelt hoge eisen op alle aspecten van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en toekomstbestendigheid. Al vanaf het begin zijn de natuurwaarden meegenomen in de planvorming. De quickscan flora- en fauna was het eerste onderzoek dat is uitgevoerd. Alle vervolgonderzoeken zijn inmiddels afgerond. Natuurwaarden zullen worden behouden of volledig worden gecompenseerd.

In het proces van de planontwikkeling is regelmatig en intensief overleg gepleegd met de omwonenden en stakeholders. In een proces van co-creatie worden de verschillende partijen meegenomen in de planontwikkeling. Dit proces wordt dit jaar gecontinueerd.

Met de ontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt ingespeeld op een duidelijke maatschappelijke behoefte. Er is een groot gebrek aan geschikte bedrijventerreinen voor grootschalige, innovatieve bedrijvigheid. Deze behoefte wordt onderkend door de provincie en de overige Twentse gemeenten. Het is onduidelijk waarom dit als ouderwets wordt gekwalificeerd.

13.2.5 Bedrijf in het plangebied

In de stedenbouwkundige opzet in het bedrijf als uitgeefbaar gebied gekwalificeerd. De eigenaren geven aan dat het bedrijf niet wenst te verhuizen en ingepast wil worden op de huidige locatie.

Reactie
XL Businesspark 2 is bedoeld als bedrijventerrein voor innovatieve, grootschalige bedrijven. De locatie van de firma Oosterveld is en was als uitgeefbaar terrein gekwalificeerd, omdat de locatie kwalificeert als zichtlocatie. De huidige uitstraling van het bedrijf past niet in dat beeld.
Voor het bedrijf geldt dat het de klanten vooral in de directe omgeving vindt. Op basis van de beoogde verkeersstructuur van XL Businesspark 2 wordt de ontsluiting voor de bedrijven op XL Businesspark 2 verzorgd door de brug over het Twentekanaal. Nu gaan de meeste voertuigen van het bedrijf via de Breesegge of de Hoeselderdijk naar klanten. Deze mogelijkheden komen te vervallen. De firma raakt daarmee geïsoleerd van de klanten. Tot slot zal de nieuwe infrastructuur geheel of gedeeltelijk over het deel van de huidige Breesegge parallel aan de A35 komen te liggen. Dit beïnvloedt direct de bedrijfsvoering.

Daarmee is nog niet gezegd dat het bedrijf een andere locatie moet innemen, maar het zijn wel argumenten om met elkaar in gesprek te gaan voor het vinden van een andere locatie. Deze dialoog is inmiddels gestart.

13.2.6 Bewoonster Voorbroekszijweg

De bewoonster geeft in een brief aan de raad een andere visie op economische groei. Ze geeft aan dat de gemeente zich zou moeten richten op minder groei of zelfs krimp en er een betere balans zou moeten zijn tussen welvaart, welzijn en welbevinden. Het is voor haar de vraag of we op deze weg verder moeten gaan.

Reactie
Deze mening wordt niet gedeeld. De vraag naar bedrijventerrein is evident en realisatie is van belang om de welvaart (en het welzijn) voor grote groepen te behouden door hoogwaardige

arbeidsplaatsen te creëren. Dit geeft ook een impuls aan de kwaliteit van de woningbouw in Twente. Hoogwaardige arbeidsplaatsen leiden tot hoogwaardige woonmilieus.

Daarnaast is het evident dat voor hoogwaardige arbeidsplaatsen ook hoogwaardige werkplekken nodig zullen zijn. Aan de kwaliteit van het bedrijventerrein zal dan ook extra aandacht worden besteed. Mensen moeten kunnen werken in een omgeving waar het prettig is om te verblijven, te werken en op z'n tijd te ontspannen. Dit stelt eisen aan de omgeving en aan de gebouwen.

13.2.7 Bewoners Hoeselderdijk

De bewoners doet een appèl op de gemeenteraad:
De bewoners geeft aan dat het noodzakelijk is om de noodzaak van de ontwikkeling van een bedrijventerrein eerst aan te tonen, en dit bedrijventerrein als gemeente ook niet alleen op te pakken, maar hierbij de anderen Twentse gemeenten en de provincie te betrekken.

Hij waarschuwt voor een tweede Waterrijk en wijst erop dat de gemeenteraad primair de eigen bewoners moet vertegenwoordigen en zal moeten afwegen of het zin heeft om een stuk buitengebied (met haar bewoners) op te offeren voor een toekomstige bestemming als bedrijventerrein.

Reactie
Het proces voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 moet een zorgvuldig proces zijn waarbij de verschillende stappen goed moeten worden overwogen. In het proces moet worden voorkomen dat er onverantwoorde stappen worden genomen die leiden tot een tweede Waterrijk. Met de definitiefase wordt een aantal van de essentiële aspecten nader onderzocht. Tot en met de definitiefase neemt de gemeenteraad nog geen onomkeerbare besluiten. Pas nadat het proces van het aankopen van gronden is gestart en er daadwerkelijk gronden zijn verworven worden de risico's voor de ontwikkelende partij/ partijen groter. Om het risico te spreiden wordt de samenwerking met andere partijen intensief onderzocht. Hierover moet nog voordat het Omgevingsplan en de mer-rapportage worden vastgesteld meer duidelijkheid zijn.

13.2.8 Bewoner Iemenkampsweg

De bewoners is voor behoud van de samenhang in de buurt en vindt deze ook terug in de stedenbouwkundige opzet. Hij pleit voor het benutten van Iemenkampsweg voor gebruikt voor landbouwverkeer. Een deel van zijn gronden worden in de stedenbouwkundige opzet ingezet voor natuurcompensatie en ingericht als bloemrijk grasland. Dit belemmert hem in de bedrijfsvoering en hij vraagt hiervoor compensatie.

Hij vraagt zich af of beplanting, vooral in de winter, voldoende afscherming biedt voor het 'verbergen' van de bedrijfspanden. Daarnaast heeft hij vragen over de wijze waarop met de waterberging wordt omgegaan en met het effect daarvan op de omgeving. Tot slot neemt hij waar dat de stedenbouwkundige opzet op een aantal plekken leidt tot inefficiënte hoeken op zijn eigendom. Hij wil dit graag aangepast zien.

Reactie
Een nevendoel van de stedenbouwkundige opzet is om de verbindingen in de omgeving zo weinig mogelijk te belemmeren. Dat geldt zowel voor de sociale verbanden als voor de agrarische verbindingen. In overleg met de omgeving wordt gezocht naar een praktische oplossing die past

binnen de stedenbouwkundige opzet. Hierbij worden in ieder geval de agrariërs die het aangaat betrokken, waaronder de heer Broeze.

Voor de natuurcompensatie is veel ruimte nodig, waaronder de aanleg van bloemrijke graslanden voor het verbeteren van de leefomstandigheden voor patrijzen. De bloemrijke graslanden kunnen op verschillende plekken worden gerealiseerd. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen niet verder te kijken dan de grenzen van het plangebied. Om bloemrijke graslanden te kunnen realiseren zullen beheerovereenkomsten worden gesloten met agrariërs. Eén van hen kan de heer Broeze zijn. Bij de nadere uitwerking kunnen ook met andere agrariërs beheerovereenkomsten worden gesloten.
In alle gevallen zullen verminderde inkomsten als gevolg van de beheerovereenkomsten moeten worden gecompenseerd. Dit zal in de beheerovereenkomst moeten worden vastgelegd.
Voor het gebied geldt dat rekening moet worden gehouden met de standaardnorm van het waterschap dat er niet meer dan 1,6 liter per seconde per hectare vanuit het gebied op de omgeving mag worden geloosd op het watersysteem van het waterschap. Beleidsmatig zal er in het gebied rekening worden gehouden met de mogelijkheid een bui van 91 mm te bergen. Er wordt zelfs ruimte gemaakt voor het bergen van een bui 150 mm, die valt in een uur. Het betreft hier een extreme situatie. De berging gebeurt niet ondergronds maar oppervlakkig. Het effect op de omgeving blijft beperkt, maar het effect op de omgeving wordt gemonitord via een systeem van peilbuizen.
De stedenbouwkundige opzet is nog een schets. In de uitwerking zullen vragen op onderdelen, zoals inefficiënte grenzen nog nader worden bekeken in overleg met de betrokken ondernemer of bewoner.

13.3 Huiskamergesprekken

De Toolbox uit de stedenbouwkundige opzet vraagt om maatwerk. Door de elementen effectief in te zetten kan per omwonende het beste resultaat worden geboekt. Het kan daarbij ook nuttig zijn om buiten het plangebied naar oplossingen te zoeken. Om dit te onderzoeken zijn omwonenden uitgenodigd om zich op te geven voor het voeren van huiskamergesprekken. Bij deze gesprekken wordt op locatie en per adres informatie ingewonnen. Hieronder wordt per gesprek kort ingegaan om de informatie die is uitgewisseld. De gesprekken zijn chronologisch geordend.

13.3.1 Bewoners Iemenkampsweg, Enter (9 november 2023)

Het bedrijf en de woningen liggen op de rand van het plangebied tegen de gemeentegrens. Een deel van de gronden behorend bij de boerderij ligt in het plangebied. In de stedenbouwkundige opzet zijn die gronden opgenomen als kruidenrijk grasland. Het betreft hier feitelijk de huiskavel. De wens is om de huiskavel te behouden. Via de huiskavel kan het vee de gronden ten zuiden en ten westen van de boerderij bereiken.

Het zou voor hen ook fijn zijn als de openheid zo veel als mogelijk kan worden behouden. Deze wordt in belangrijke mate beleefd vanuit de woningen en vanaf het terras in zuidelijke richting. De openheid is voor een deel al verdwenen door de ontwikkeling van de Doorbraak. De aanplant van hoge landschapselementen zoals houtwallen op de kavelgrenzen, bijvoorbeeld tussen het erf en de Keursweg, moet dan ook worden vermeden.

De vraag is wat de beperkingen zijn van het beheer van een (extensief gebruikt) kruidenrijk grasland ten opzichte van (intensief gebruikt) grasland. De voorschriften zijn:

- Er mag in principe geen bemesting worden toegepast. Hooguit zeer gering en dan enkel ruige (stal)mest. Het is de bedoeling om schrale (voedselarme) omstandigheden te creëren zodat de kruidenrijkdom beter tot zijn recht komt. Bij (te) voedselrijke omstandigheden gaan grassen te veel domineren en neemt het bloemenaanbod af.
- Er mag in principe geen gebruik worden gemaakt van pesticiden. Hooguit zeer lokaal om ongewenste soorten te verwijderen
- Er kan per jaar 1 keer gefaseerd worden gemaaid in september. Per maaibeurt mag 30% van de oppervlakte niet worden gemaaid. Vaker maaien (bijvoorbeeld in het vroege voorjaar) kan nodig zijn als de situatie hierom vraagt. Dit kan wanneer er door te veel voedingsstoffen in de bodem (bouwvoor) de planten of grassen te snel groeien.
- Het maaisel dient te worden afgevoerd om voedingsstoffen te verwijderen of met andere woorden het land te verschralen.
- Beweiden kan, maar dan wel extensief (alleen hobbymatig).

De genoemde randvoorwaarden gelden meestal, maar kunnen variëren afhankelijk van de exacte situatie ter plekke. De randvoorwaarden komen overeen met de randvoorwaarden van 'Bij12 beheertype N12.02 Kruiden en Faunarijk grasland'.
Een punt van zorg is het effect van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de grondwaterstand rondom het plangebied. De vraag is of de ontwikkeling kan leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand. Dit is onderwerp voor nader onderzoek. Door de gemeente zijn de peilbuizen in het gebied overgenomen van Rijkswaterstaat, zodat ook in de komende jaren de grondwaterstand kan worden gemonitord.

13.3.2 Bewoners Entersestraat (Bornerbroek) 24 november 2023

De bewoners merken op dat de projectorganisatie in de overlegsituaties beter moet terugkoppelen wat wel of niet is of wordt meegenomen in het ontwerp. Nu blijft dat vaak onduidelijk. De bewoner beheert een buurtapp waarin hij informatie over het project deelt. Daarbij is het van belang dat de informatie duidelijk is.
Vanuit de woonkamer hebben de bewoners uitzicht op XL Businesspark 1. Zij ondervinden nu vooral hinder van het licht van Elektramat in de zuidwesthoek van XL Businesspark 1. De bewoners doen een aantal suggesties voor het verduurzamen van de panden. Als voorbeeld worden panden op het bedrijventerrein bij Ede/Veenendaal-De Klomp genoemd. Daar is gebruik gemaakt van groene daken en groene gevels. Aangegeven wordt dat het hier gaat om ambities van de gemeente Ede om een groen bedrijventerrein te maken. Die ambitie kan worden opgelegd aan bedrijven, maar kan juist ook bedrijven aantrekken die dezelfde ambitie hebben. Zij kunnen weer als katalysator werken, waardoor ook andere groene bedrijven worden aangetrokken. Van dat mechanisme kan op XL Businesspark 2 ook gebruik worden gemaakt.

De bewoners pleiten voor het gebruik van snelgroeiende soorten in de landschappelijke zone, zoals Italiaanse populieren, en voor een systeem van wijkers en blijvers. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van de groenblijvende soorten om sneller en beter een goede afscherming te bereiken.

Buiten het plangebied zou voor het verminderen van het zicht op XL Businesspark 2 kunnen worden gekozen voor het inplanten van de Hoeselderzijweg (laanbeplanting) of van een klein perceel tussen de Zomerdijk en de Keursweg.

13.3.3 Bewoners Keursweg (Bornerbroek) 13 december 2023

De familie geeft aan dat zij zich afvragen of de eisen en wensen van de bewoners serieus worden genomen en of de opmerkingen daadwerkelijk worden afgewogen en meegenomen in de planvorming. Als voorbeeld wordt de bijeenkomst bij De Piet genoemd met de werkgroep Blijvers. Bij die bijeenkomst zijn geen notulen gemaakt. Tijdens het gesprek bij de familie is aangegeven dat de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een integrale opgave betreft met veel verschillende deelbelangen, zowel vanuit de stakeholders als vanuit de verschillende disciplines. Het is niet mogelijk om alle wensen mee te nemen. Het streven is om een transparant proces te doorlopen waarin wel wordt aangegeven wat met de ideeën en opgaven is gedaan, en waarom ze wel of niet zijn verwerkt in het ontwerp.

Het is lastig om aan te geven wat de beste vorm van participatie is, maar het is van belang dat de bewoners serieus worden genomen en dat er een goede terugkoppeling plaatsvindt.
De familie heeft zowel westelijk (richting Ypelo) als noordelijk van XL Businesspark 2 gronden liggen. Een goede bereikbaarheid is belangrijk voor de bedrijfsvoering. Zij geven inzicht in de huidige routes naar hun percelen en de mogelijke routes als er geen gebruik kan worden gemaakt van de wegen op XL Businesspark 2.

Zij hebben een voorkeur voor het gebruiken van de wegen over XL Businesspark 2 boven het gebruik van een vrijliggende route langs het kanaal. Een route langs het kanaal leidt tot het maken van omweg voor het bereiken van de westelijke percelen. Daarnaast is het huidige pad langs het kanaal onvoldoende geschikt voor zwaar landbouwverkeer. Als de route langs het kanaal de voorkeur krijgt van de gemeente, dan zien zij deze graag geasfalteerd. Een vraag is of de landbouwroute langs het kanaal niet conflicteert met het rustpunt voor het wild bij de Doorbraak. Bij de brug over de Doorbraak (Zomerdijk) houden zich vaak hangjongeren op. Dit geeft overlast. De familie uit haar zorgen dat de overlast toeneemt als de Zomerdijk doodlopend wordt. De familie ziet dan ook liever geen doodlopende weg. In de huidige plannen is de weg alleen geschikt voor doorgaand fietsverkeer. Voor autoverkeer wordt de Zomerdijk afgesloten. De manier waarop dit zal gebeuren is onderwerp van onderzoek.

In eerdere overleggen is de wens uitgesproken voor het bijeenhouden van de buurt (Keursweg). In het ontwerp is het pad langs de Doorbraak als mogelijke verbinding voor autoverkeer opgenomen, waarmee de samenhang in de buurt kan worden behouden. Daarvoor zou het profiel moeten worden aangepast. Die wens is in latere overleggen afgezwakt. De familie heeft hier geen uitgesproken mening over. In vervolgoverleg met de werkgroep zal dit punt opnieuw aan de orde komen.

Punt van aandacht zijn de straatnaamborden. Dat is nu niet goed geregeld, waardoor mensen vaak verkeerd rijden. Dat moet op XL Businesspark 2 beter.
De familie heeft uitzicht op het toekomstig XL Businesspark 2 vanuit de woonkamer en de keuken tussen de eigen bedrijfsgebouwen door. Het bestaande bos direct ten noorden van de Doorbraak neemt een deel van het zicht weg. Voor de landschappelijk inpassing is het van belang dat vooral het oostelijke deel van de zuidelijke randzone goed wordt aangeplant. Het liefst zo snel als mogelijk en dan met duurzame soorten en geen soorten behorende bij het broekbos. Aangezien het maaiveld van de landschappelijke zone hoger ligt dan de Doorbraak is het mogelijk om voor de landschappelijke zone een ander assortiment toe te passen.

13.3.4 Bewoners Voorbroekzijweg (Enter) 9 januari 2024

Voor de familie vormt de toekomstige brug over het kanaal het grootste knelpunt vanwege de mogelijke lichthinder van auto’s en vrachtwagens die over de brug komen. In eerder overleg zijn

door hen nog suggesties gedaan voor alternatieve routes, zodat deze lichthinder minder zou optreden. Deze alternatieven zijn nader onderzocht, maar het is duidelijk dat de huidige route de enige mogelijke optie is. Een belangrijke beperking voor de andere routes is de ligging van de drie gasleidingen dwars door het gebied. Het is wel mogelijk om de gasleidingen te kruisen, maar het is niet mogelijk om een weg over of naast het tracé van de gasleidingen te leggen. In de verdere uitwerking zal worden bekeken hoe de lichthinder van het autoverkeer zo veel als mogelijk kan worden beperkt.

Voor de landschappelijke randzone is een 'Toolbox' ontwikkeld waarmee maatwerk kan worden geleverd om de hinder naar de omgeving zo veel als mogelijk te voorkomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om landschapselementen aan te planten in de directe omgeving van de woning. Tussen de woning en XL Businesspark 2 staat bijvoorbeeld een houtwal waar veel onderbeplanting is weggehaald. Is het een optie om, als dat mogelijk is, de houtwal weer te verdichten. Dat zou bijdragen aan het verminderen van hinder.

Eventuele lichthinder van gebouwen en bedrijven kan worden voorkomen door randvoorwaarden op te nemen in het omgevingsplan (en het beeldkwaliteitsplan) voor bouwhoogte, kleurstelling, reclame, uitstraling enz.
Een vraag is of er verzamelgebouwen komen. Dit is niet bedoeling. De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van gebouwen voor eindgebruikers. Dat betekent dat de gebruiker ook de eigenaar van het gebouw zal zijn.

13.3.5 Bewoners Entersestraat (Bornerboek) 9 januari 2024

De familie ervaart nu al lichthinder van XL Businesspark 1. Vanuit de keuken hebben ze bijvoorbeeld zicht op Elektramat. Daarmee is de kwaliteit van de leefomgeving de afgelopen jaren achteruit gegaan. Voor de realisatie van XL Businesspark 1 was de omgeving echt donker. Nu is dat niet meer zo. Gedeeltelijk schermen ze de lichthinder af met de beplanting op de grens van hun perceel, maar ze willen ook uitzicht houden en daarom schermen ze de tuin niet helemaal af. Alleen het deel richting de weg hebben ze geheel afgeschermd.
Nu hebben ze aan de achterzijde van de woning nog een mooi uitzicht, maar in de toekomst kijken ze hier uit op XL Businesspark 2. Voor de inpassing van de XL Businesspark 2 wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

- Bij de kleurstelling en materialisering van de gebouwen moet 'schittering' worden voorkomen. Dat vraagt om gedempte, matte kleuren en juiste materialen.
- In de landschappelijke zone zal op basis van de 'Toolbox' maatwerk kunnen worden geleverd. Daarbij moet worden bekeken hoe het zicht op Elektramat kan worden beperkt en het uitzicht naar achteren toe zo landschappelijk mogelijk kan blijven.
- Het aanbrengen van beplanting in de directe omgeving, zoals bijvoorbeeld langs de Hoeselderzijweg is interessant en dat geldt ook voor een driehoekig perceel dicht bij de familie Krabben.

De familie merkt op dat het vanaf hun huis lastiger wordt om Almelo te bereiken, omdat XL Businesspark 2 afgesloten wordt voor autoverkeer vanuit de omgeving. Verkeer vanaf XL Businesspark 2 gaat via een brug naar XL Businesspark 1. Sluipverkeer naar de omgeving vanaf XL Businesspark 2 is dus ook niet mogelijk. Fietsen over XL Businesspark 2 kan nog wel. Op het bedrijventerrein komen vrijliggende fietspaden die aansluiten op de routes in de omgeving.

13.3.6 Bewoners Schipdamsweg (Bornerbroek) 9 januari 2024

De familie kijkt vanuit de keuken uit op de Entersestraat en op XL Businesspark 1. Ze ervaren vooral lichthinder van de loadingdocks van Bleckman en van Elektramat. Er staat wel een houtwal die de lichthinder kan beperken, maar deze is geen eigendom van de familie en bovendien recent fors gesnoeid. Een optie is om op eigen grond een houtwal te planten tegen de bestaande houtwal aan. Door gebruik te maken van heesters (bijvoorbeeld hulst, meidoorn, krent en hazelaar) kan een dichte haag worden gemaakt.

Een vraag is of er (co)financiering bestaat voor de aanleg van dergelijke landschapselementen. Vanuit XL Businesspark 2 zijn daar nu nog geen mogelijkheden voor. Als een haag eenmaal is geplant wordt het lastig om met terugwerkende kracht nog financiering te verwerven. Ondersteuning met terugwerkende kracht valt dan ook niet te verwachten. Wellicht zijn er mogelijkheden om bij Landschap Overijssel of bij de provincie Overijssel subsidie te verwerven. Vanaf de eettafel en de zithoek heeft de familie uitzicht in noordelijke richting. Dit uitzicht zal waarschijnlijk niet veranderen. Vanuit dat standpunt kijkt de familie langs en niet uit op het toekomstige XL Businesspark 2.

De familie vraagt of er mogelijk in de toekomst een verbinding komt langs het kanaal om op die manier een verbinding te maken tussen XL Businesspark 2 en de A1. Daar is echter absoluut geen sprake van. XL Businesspark 2 zal worden ontsloten met een brug over het Twentekanaal. Het verkeer zal via de brug en XL Businesspark 1 de A35 kunnen bereiken.
Voor een eventuele autoverbinding langs de Doorbraak – als verbinding voor de buurt – heeft de familie geen echte voorkeur. In de overwegingen meenemen dat het nu een veelgebruikte fiets- en wandelroute is.

Op XL Businesspark 2 komt geen woongelegenheid voor werknemers. De beoogde bedrijven richten zich niet op de inzet van arbeidsmigranten.
Een laatste vraag is of de werking van verkeerssluizen goed te borgen is, zodat sluipverkeer van en naar XL Businesspark 2 kan worden voorkomen. Met de aanleg van verkeerssluizen is in vergelijkbare situaties veel ervaring. Dit zal dan ook in de toekomst geen problemen opleveren.

13.3.7 Bewoonster Entersestraat (Bornerbroek) 10 januari 2024

De bewoonster heeft tot nu toe nog niet eerder informatie ontvangen over de planontwikkeling van XL Businesspark 2, met uitzondering van de informatie die door een buurman wordt gedeeld via de buurtapp. Haar adres en e-mail worden vanaf nu opgenomen in de adressenlijst van de gemeente voor het ontvangen van informatie.

De bewoonster ervaart vooral in de winter lichthinder van XL Businesspark 1 vanuit de woonkamer aan de voorzijde van de woning. In de zomer zorgen bosjes ten oosten van de gebouwen van de familie Krabben samen met de houtwal aan de overzijde van de Entersestraat en met de bestaande bebouwing voor afscherming van XL Businesspark 1 en waarschijnlijk ook wel van XL Businesspark 2. Het toevoegen van een bosje op het driehoekig perceel ten westen van de gebouwen aan de Keursweg zou kunnen bijdragen aan het verder afschermen van XL Businesspark 2.

Naast lichthinder wordt aandacht gevraagd voor de schittering van gevels, op XL Businesspark 1 zijn enkele slechte voorbeelden aanwezig. Bij XL Businesspark 2 zullen in het omgevingsplan (en in het beeldkwaliteitsplan) randvoorwaarden worden vastgelegd voor bijvoorbeeld bouwhoogte,

reclame, kleurstelling, materiaalgebruik enz. Schittering of weerkaatsing van licht kan op die manier bij nieuwe gebouwen voorkomen worden.
De gronden naast de woning zijn in eigendom van de bewoonster. Deze gronden liggen laag en zouden kunnen worden opgehoogd. Dat zou de kwaliteit ten goede komen. De vraag is hoe met eventuele vrijkomende grond vanuit XL Businesspark 2 wordt omgegaan. Bij de berekeningen tot nu toe is uitgegaan van een gesloten grondbalans. Er komt dus in principe geen grond vrij voor gebruik in de omgeving. De verwachting is dat er eerder grond nodig zal zijn voor bijvoorbeeld het ophogen van percelen, dan dat er grond vrij zal komen voor gebruik door anderen.

In de huidige fase is de gemeente vooral bezig met het maken van plannen. Na deze fase, die minimaal loopt tot medio volgend jaar, volgt de uitvoeringsfase. Tijdens de uitvoeringsfase zal de projectstructuur waarschijnlijk worden gewijzigd en is het waarschijnlijk dat er een projectbureau in het gebied een plek zal krijgen, zoals dat nu bij XL Businesspark 1 ook het geval is.

13.3.8 bewoners Kanaalweg (Bornerbroek) 17 januari 2024

De deelnemers aan het gesprek zijn tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Deze ontwikkeling betekent een grote aantasting van hun woon- en leefomgeving. Ze raken een groot deel van hun buurt kwijt en daarnaast verdwijnt de directe route naar Almelo. De routes naar het ziekenhuis en de supermarkt worden langer. Ze zullen hiervoor om moeten rijden. Ze vragen of het mogelijk is dat ook de bewoners net als de agrariërs de mogelijkheid kunnen krijgen om over XL Businesspark 2 of langs het kanaal te kunnen rijden.

Zij ervaren veel overlast van dealers in de omgeving. Deze houden zich nu vaak op bij de onderdoorgang van de A35 (Breesegge) of bij de Doorbraak. De angst is dat de overlast bij de wegen die in toekomst dood zullen lopen toe zal nemen.

De bewoners kunnen zich wel vinden in een verbinding langs de Doorbraak om de onderlinge relaties in de buurt te behouden, maar ze vragen zich af of dit haalbaar is en weten dat de ideeën over deze verbinding wisselen. Positief is dat er wandelpaden in de landschappelijke inpassingszone zijn voorzien, die zowel door omwonenden als werknemers gebruikt kunnen gaan worden.

De bewoners hebben veel zorgen over de mogelijk lichthinder en de weerkaatsing van zonlicht op de wanden van de bedrijfsgebouwen. Ze zouden het liefst een wal zien om de XL Businesspark 2 af te schermen van de omgeving. Door de landschapsarchitect wordt uitleg gegeven over de ‘Toolbox’ die nu is opgenomen in de plannen, over de mogelijkheid om randvoorwaarden op te nemen in het beeldkwaliteitsplan en over de mogelijkheid om landschapselementen toe te voegen aan de omgeving (buiten het plangebied). Dit laatste wordt gezien als de omgekeerde weg. De bewoners zijn van mening dat de oplossing binnen het plangebied moet worden gevonden.

De schittering van een aantal panden op XL Businesspark 1 is een terecht punt. Bij XL Businesspark 2 zullen in het omgevingsplan (en in het beeldkwaliteitsplan) randvoorwaarden worden vastgelegd voor bijvoorbeeld bouwhoogte, reclame, kleurstelling, materiaalgebruik enz. Schittering of weerkaatsing van licht kan op die manier bij nieuwe gebouwen voorkomen worden.

Zij pleiten voor meer (dichtere) beplanting aan de zuidzijde van het plangebied (zowel binnen plangebied als in het gebied van de Doorbraak) en voor meer beplanting langs het kanaal en bij de oude zwaaikom buiten het plangebied.

Het uitzicht van de bewoners (vanaf het erf en vanaf de terrassen en tuinen) is vooral het zicht tussen de gebouwen van de bestaande agrarische bedrijven door. De bouwhoogte van de toekomstige gebouwen is fors en de angst is dat de nieuwe gebouwen ook zichtbaar zijn boven de huidige bebouwing. De exacte bouwhoogte zal worden gerefereerd aan het bouwpeil en het bouwpeil is afhankelijk van de vereiste drooglegging van de panden. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen die grenzen aan het buitengebied, is nu bepaald op 15 meter (vanaf bouwpeil). De invulling van de kavels wordt mede bepaald door het kavelpaspoort, waarin randvoorwaarden voor de bouw van de panden en de positie op de kavel worden vastgelegd. Daarin zullen ook richtlijnen voor de korrelgrootte worden opgenomen. Daarmee wordt ook bepaald hoeveel bedrijven er aan de zuidzijde kunnen komen. Nu zijn er drie panden aan de zuidkant ingetekend en het is waarschijnlijk dat dit zo zal blijven.

De wens van de bewoners is om de landschappelijke zone zo snel mogelijk in te richten om daarmee de inpassing zo snel mogelijk handen en voeten te geven. Deze snelheid is sterk afhankelijk van de mate waarin het mogelijk is om gronden te verwerven.

Aan de aanleg van beplanting zal de nodige zorg worden besteed door goede groeiomstandigheden te realiseren. Daarnaast wordt gewerkt met een inboetplicht, waarbij in de eerste periode planten die niet aanslaan worden vervangen. Het is daarnaast belangrijk om het juiste (vooral inheemse) assortiment te gebruiken. Goed inheems assortiment heeft een grotere kans van slagen.

Het profiel van XL Businesspark 2 wordt vooral gericht op hoogwaardige bedrijvigheid. Hierbij wordt vooral gekeken naar het aantrekken van werknemers uit de omgeving. Arbeidsmigranten zijn hier geen onderdeel van. Voor hen zal dan ook geen huisvesting worden gerealiseerd op XL Businesspark 2.

XL Businesspark wordt een duurzaam bedrijventerrein. Het realiseren van zonnepanelen op het dak is hierbij een randvoorwaarde.

Een belangrijk onderwerp is de uitplaatsing van de wijkers uit het gebied. Het onderzoek naar de mogelijkheden van herhuisvesting binnen de grenzen van de gemeente Almelo valt buiten de kaders van het project XL Businesspark 2. Hiervoor is een apart traject opgestart. Voor Bornerbroek zal een gebiedsvisie worden opgesteld waarin het onderzoek naar locaties is opgenomen. De kavel van de familie Timmerhuis ten noorden van de A35 kan daarbij worden ingebracht.

13.4 Algemeen (zie ook hoofdstuk 3 leefbaarheid)

In 2023 is het participatietraject gecontinueerd. In totaal zijn in 2023 5 bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Aan het eind van 2023 en het begin van dit jaar zijn nog in totaal 8 huiskamergesprekken gevoerd om ook gehoor te geven aan individuele vragen en wensen.

Daarnaast is er op 17 januari een fietstocht georganiseerd om met de wethouder en betrokken bewoners XL Businesspark 1 en de locatie van XL Businesspark 2 te bekijken. Tot slot hebben er op 6 maart en op 11 maart nog gesprekken plaatsgevonden met respectievelijk de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en met een delegatie van het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo.

Gedurende het proces is er frequent nog informeel en vaak ook individueel met bewoners, omwonenden en stakeholders gesproken.

Zoals eerder aangegeven is XL Businesspark 2 een project met een grote impact op de bewoners en omwonenden. Het is dan ook niet vreemd dat al vanaf het begin er verzet is tegen de ontwikkeling. Dat neemt echter niet weg dat met de meeste partijen constructief overleg wordt gevoerd.

De discussie richt zich vooral op de volgende onderwerpen:

- Visuele hinder. Onder te verdelen de overdag ervaren hinder, lichthinder en beeldkwaliteit.
- De effecten op het verkeer. Onder te verdelen het voorkomen van sluipverkeer, het faciliteren van fietser, het voorkomen van omrijbewegingen voor zowel agrarische verkeer als voor omwonenden.
- Het geven van zekerheden. Daarbij komt de vraag aan de orde of de plannen, zoals afgesproken ook daadwerkelijk (kunnen) worden nagekomen. Hierbij komt ook frequent de vraag aan de orde of de groenzone voorafgaand aan de aanleg van de rest van het bedrijventerrein kan worden aangelegd.

Het streven is, om voor zo veel mogelijk betrokkenen de overlast tot een minimum te beperken. Bij 13.2 en 13.3 zijn de meeste maatregelen al benoemd. Voor het overzicht worden deze op basis van de hierboven genoemde thema's nogmaals herhaald.

<u>Groenzone</u>

- De stedenbouwkundige opzet is ten opzichte van de kadernota compacter geworden. Dat betekent dat er binnen contouren van het plangebied aan de randen meer ruimte voor de groenzone is ontstaan. De zone is nu overal minimaal 40 meter breed, meestal meer, en voldoet daarmee ruim aan de eis dat de zone 35 – 40 meter breed moet zijn.
- De zone kan volledig worden benut voor een groene invulling. In de kadernota was nog open water opgenomen. Daarvoor is nu maar beperkt ruimte opgenomen. De zone dient nog wel voor waterberging, maar dat vraagt geen open water.
- De invulling zal gebeuren op basis van het concept van de 'Toolbox' (zie stedenbouwkundige opzet). Hiermee zal de zone (op termijn) voldoende afscherming kunnen bieden. Daarbij zal ook maatwerk, daar waar mogelijk individueel, worden toegepast en zullen suggesties van omwonenden voor het toe te passen assortiment worden meegenomen. Om de invulling nader te concretiseren en de omgeving meer inzicht te geven in de concrete uitwerking zal de komende maanden een inrichtingsplan worden opgesteld. Daarin wordt aangegeven 'wat waar' komt. Bij het opstellen van inrichtingsplan worden de omwonenden, maar ook stakeholders zoals het Landschap Overijssel en het Waterschap betrokken

<u>Lichthinder</u>

- Om eisen te kunnen stellen aan het voorkomen van lichthinder zal een kavelpaspoort worden opgesteld waarin randvoorwaarden voor het vermijden van lichthinder worden voorgeschreven. Dit betreft het verbieden van de ontwikkeling van loadingdocks aan de buitenkant van het bedrijventerrein en het vermijden van andere vormen van lichtuitstraling door reclames en kantoren aan de buitenzijde niet toe te staan. De

representatieve zijde van de gebouwen (met reclame en kantoren) zal altijd naar de binnenzijde zijn gericht.
- Lichthinder door verkeer wordt vermeden door de inrichting van de groenzone. Daar waar noodzakelijk (verkeer vanaf brug) zal echter beplanting worden aangebracht of zal worden gekeken hoe lichthinder op andere manier kan worden vermeden.

Beeldkwaliteit

- Aan de gebouwen zullen via het kavelpaspoort ook eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Van belang is hierbij vooral dat de uitstraling naar de buitenkant gedempt is.
  De gebouwen krijgen naar de buitenzijde een gedempte (grijze), matte tint. Beeldkwaliteit betekent hier dus niet het streven naar een uitgesproken architectuur, maar het zoeken naar een beeldtaal die de gebouwen zo veel als mogelijk weg laat vallen in de omgeving en tegen de lucht. De hoogteopbouw draagt hieraan bij. Aan de buitenrand worden de gebouwen maximaal 15 meter hoog.

Verkeer

- Sluipverkeer wordt tegengegaan. Het is voor (vracht-)autoverkeer alleen mogelijk om via de brug het terrein op te komen en weer te verlaten. Dat betekent ook dat autoverkeer vanuit de omgeving geen toegang heeft tot XL Businesspark 2
- Voor agrarische verkeer wordt naar een oplossing gezocht om omrijbewegingen te vermijden. In de plannen is een route langs het Twentekanaal specifiek voor landbouwverkeer opgenomen. De mogelijkheid om met landbouwsluizen toch de toegankelijkheid te verbeteren wordt onderzocht.
- Voor fietsers komen overal op het terrein vrijliggende fietspaden. Deze sluit aan op de hoofdroutes uit de omgeving.

Borging plannen

- Voor het plangebied wordt een omgevingsplan opgesteld. Door het omgevingsplan te koppelen aan een beeldkwaliteitsplan of aan randvoorwaarden vastgelegd in kavelpaspoorten, kan de uitvoering hiervan worden geborgd. De koppeling gebeurt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Aan het omgevingsplan worden de omgevingsplannen getoetst ten behoeve van het verlenen van vergunningen. Daarmee is het maximum dat aan zekerheid kan worden gegeven geborgd.
- Op de vraag of de groenzone al voorafgaand aan de rest van het bedrijventerrein kan worden aangelegd, kan geen antwoord worden gegeven. Dit is afhankelijk van de wijze waarop het project zich zal ontwikkelen en van de mogelijkheid om gronden voor dit doel te kunnen verwerven.

14 Integrale afweging

Algemeen

Na de verdere verdieping in deze onderzoeksfase blijft van kracht dat XL Businesspark 2 meerwaarde heeft voor de regio Twente. XL Businesspark 2 is de enige locatie waar in Twente ruimte is en blijft voor het faciliteren van grootschalige, innovatieve Twentse bedrijven. De ruimte is schaars en de vraag is afdoende aangetoond met het rapport van Stec Groep opgesteld in januari 2023. De vraag wordt ondersteund door de directe vraag vanuit het Twentse bedrijfsleven, onder andere vastgelegd in de intentieovereenkomst die is gesloten met door de gemeente Almelo met VDL. Met het vaststellen van de programmeringsafspraken wordt de behoefte aan XL Businesspark 2 onderschreven, waarbij nog een definitieve uitwerking van de profilering wordt gevraagd.



XL Businesspark 2 draagt met de voorgestelde profilering bij aan de verdere ontwikkeling van Twente als Groen technologische topregio en biedt de werkgelegenheid die daarbij past. XL Businesspark 2 levert daarmee ook een bijdrage aan de sociaaleconomische structuur van Twente. De geboden hoogwaardige werkgelegenheid draagt bij aan een betere balans in arbeids- en woningmarkt.

XL Businesspark 2 is primair een regionaal bedrijventerrein waar bedrijven van buiten Twente alleen een plek krijgen als deze het profiel van Twente als technologische topregio ondersteunen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld een verkenning van een samenwerking met Brainport Eindhoven om te zoeken naar synergie.

De huidige locatie de beste locatie in de regio voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. Dit is met de locatiestudies die zijn opgenomen in het rapport van de Stec Groep uit 2020 en de rapporten van Rho voldoende aangetoond. Andere opties zijn wellicht mogelijk,

maar in een integrale afweging komt de huidige locatie alsnog als beste uit de bus. Essentieel voor de keuze van deze positie is wel de realisatie van een goede ontsluiting van XL Businesspark 1 en via de brug. De aanleg van de brug bepaalt de kracht van XL Businesspark 2 en maakt dat XL Businesspark 2 goed is aangesloten op de mogelijkheden van het Twentekanaal en op de A35.

Welke ruimtelijke randvoorwaarden, kansen en beperkingen heeft de ontwikkeling van XL Businesspark. De vervolgonderzoeken tonen aan de XL Businesspark 2 ruimtelijk inpasbaar is. Met de verschillende verkeersonderzoeken is afdoende aangetoond dat met de brug de locatie goed bereikbaar kan zijn. Dat betekent niet er geen vervolgonderzoek nodig is om nog gedetailleerder in beeld te brengen of de brug ook voor de toekomst de juiste keuze blijkt. Die onderzoeken zijn uitgezet en zullen nog dit voorjaar worden afgerond. Daarmee lopen ze in het spoor van de variantenstudies voor de milieueffectrapportage.

Het gevolg van de uitgebreide ecologische studie is dat weer zeer goed in beeld hebben wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Aangetoond is dat het mogelijk is om de aangetoonde natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren en te mitigeren om een ontheffing aan te kunnen vragen van de Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet). Een uitdaging blijft de compensatie van het leefgebied van de Patrijs. Daar zal nog extra ruimte voor moeten worden gevonden. In een op te stellen activiteitenplan zal inzichtelijk worden gemaakt welke maatregelen moeten worden getroffen.

Met activiteitenplan zal dit voorjaar worden gestart. De uitvoering van het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase van XL Businesspark 2. Om de kwaliteit te bewaren zal langjarige begeleiding nodig zijn. Een deel van de maatregelen zal ook worden ondergebracht bij de bedrijven. Zij zullen ook nadrukkelijk hun steen moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen. De praktijk leert overigens dat de meeste bedrijven daar voor open staan en wellicht al verder zijn dan van hen wordt verwacht.

Een specifiek punt blijft de stikstofdepositie. De nieuwe meer gedetailleerde berekening laten zien dat XL Businesspark 2 kan worden gerealiseerd binnen de contouren van huidige regelgeving. Daarbij is het van belang dat er voldoende intern kan worden gesaldeerd en het mogelijk is om het bedrijventerrein gefaseerd aan te leggen.

De nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet laat zien dat het mogelijk is om een hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren aan de ruimtelijke randvoorwaarden effectief kan worden voldaan en ook een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. Om effectief gebruik te kunnen maken van de ruimte is op een aantal gebied dubbelgebruik wel nodig. Zo zal de groenzone ook worden benut voor de waterberging, voor natuurcompensatie en extensief recreatie medegebruik. Voor de gebouwen geldt dat de daken zullen worden benut voor de aanleg van zonnepanelen en voor de realisatie van groendaken. Op de kavels rondom de gebouwen moet ruimte te zijn voor waterberging, groenaanleg en klimaatadaptatie. De stedenbouwkundige opzet wordt een integrale puzzel die steeds verder uitgewerkt zal worden tot een kwalitatief hoogwaardig plan.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 brengt hoge kosten met zich mee. Daar staat tegenover dat XL Businesspark 2 staat voor een hoogwaardige, regionale toplocatie. Voor de ontwikkeling van een hoogwaardig, regionaal alternatief is geen locatie beschikbaar. Dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een hoger grondprijs gehanteerd kan worden dan normaal in de regio gebruikelijk is. Het geactualiseerde advies van de Stec Groep geeft hier een indicatie van. Uit de financiële analyse blijkt dat op basis van het huidige prijsniveau XL Businesspark 2 met een

uitgifteprijs van € XXX kostenneutraal ontwikkeld kan worden. Punt van aandacht blijft de grote voorinvestering die noodzakelijk is voor deze ontwikkeling.
In de financiële analyse is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidie of kostendeling als gevolg van samenwerking met anderen. Deze sporen zullen het komende jaar nader worden uitgewerkt.

Conclusie is dan ook dat de ontwikkeling van XL Businesspark haalbaar en betaalbaar lijkt en bovendien voor de regio van meerwaarde is.

Planning en vervolg

De planning (zie ook inleiding) van de planvorming is gericht op vaststelling door de raad van het omgevingsplan (inclusief milieueffectrapportage en publiekrechtelijk kostenverhaal) in de eerste maanden van 2025. Door het vaststellen van de het omgevingsplan vervangt deze de Wvg, die op 8 maart 2025 vervalt.

Deze planning betekent dat het concept van het omgevingsplan na de zomer (eind september/ oktober) ter inzage zal worden gelegd. Aan de terinzagelegging gaat een besluit van het college vooraf. De terinzagelegging maakt het ook mogelijk om een zienswijze in te dienen.



3D impressie stedenbouwkundige opzet.

Bijlage 6 a: Economische onderzoeken

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

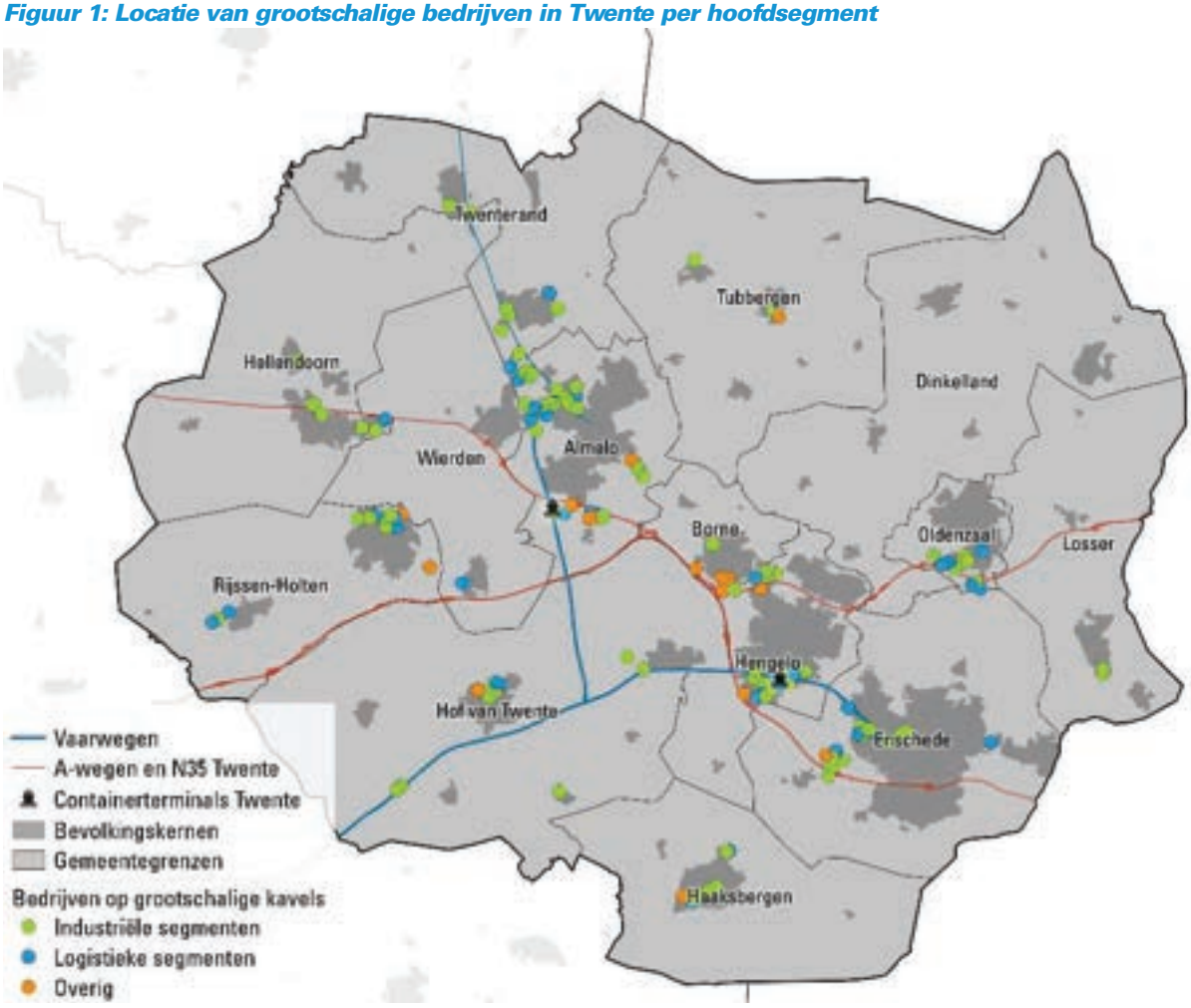
Bron: BAG (2020); BIRO (2020); CBS (2020); Kadaster (2020); bewerking Stec Groep (2020)

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

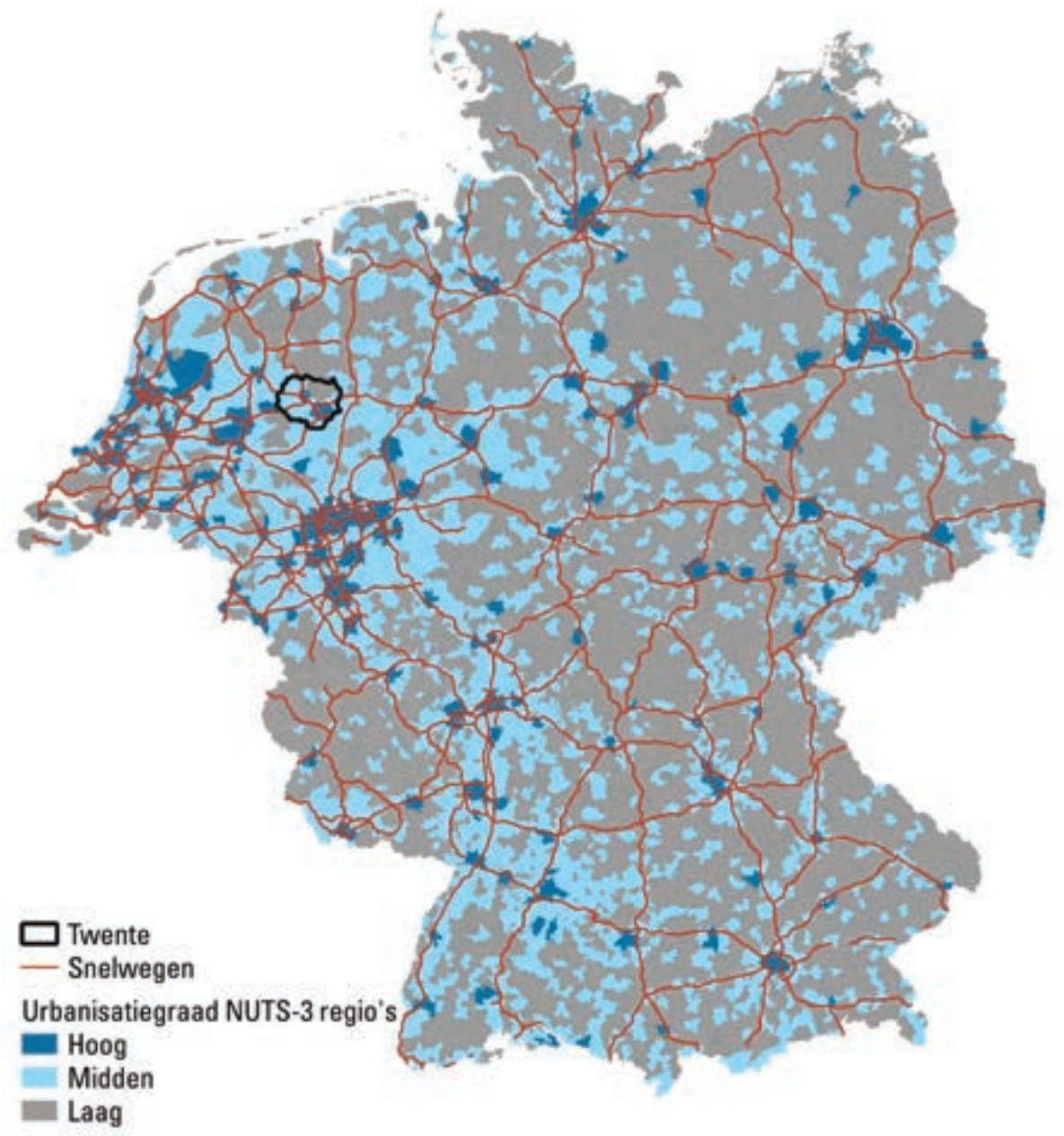


Bron: Stec Groep (2020)

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

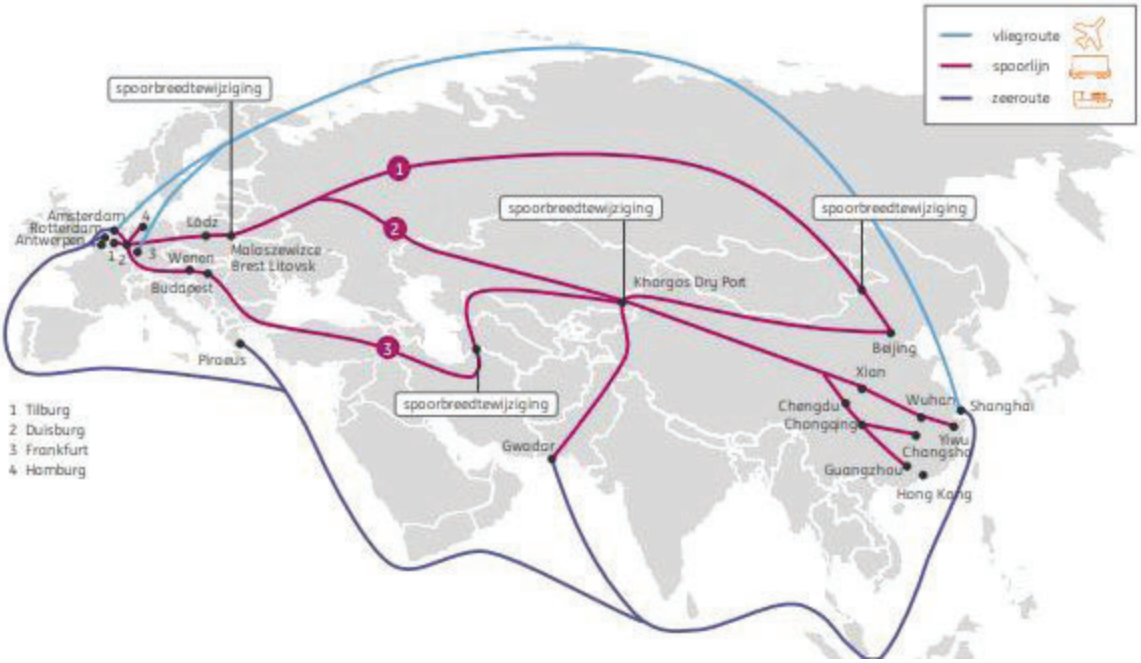
Op dit moment is Twente één van de opkomende markten voor logistiek in Nederland en kent de regio een significante verladingscapaciteit vanuit de producerende segmenten. Op langere termijn zien we de volgende relevante ontwikkelingen met betrekking tot de Twentse positie in het (inter)nationale landschap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

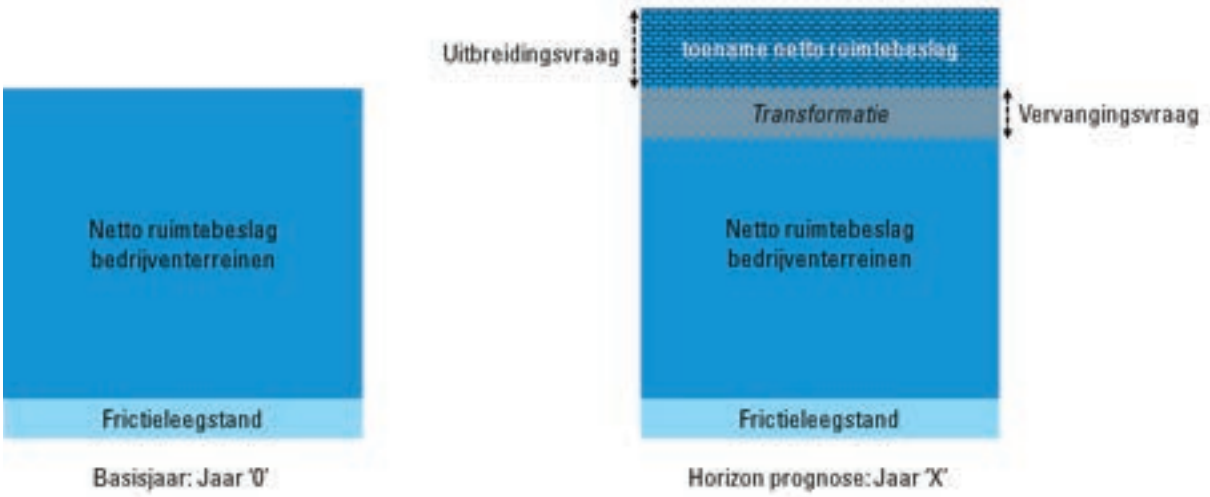
- Een prognose van de uitbreidingsvraag op basis van de werkgelegenheidsgroei, in lijn met de methodiek die is gebruikt in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen;
- Een prognose van de uitbreidingsvraag op basis van de toegevoegde waarde per hectare;
- Een inschatting van de verplaatsingsvraag, 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.

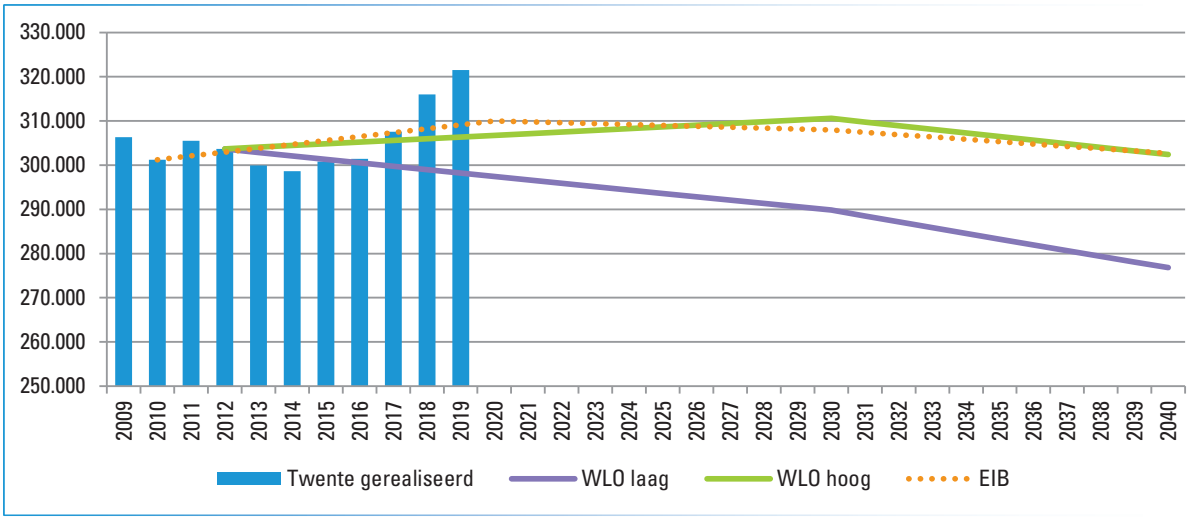
Tabel 8: Uitbreidingsvraag (in hectare) 2019 t/m 2030 per sector

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

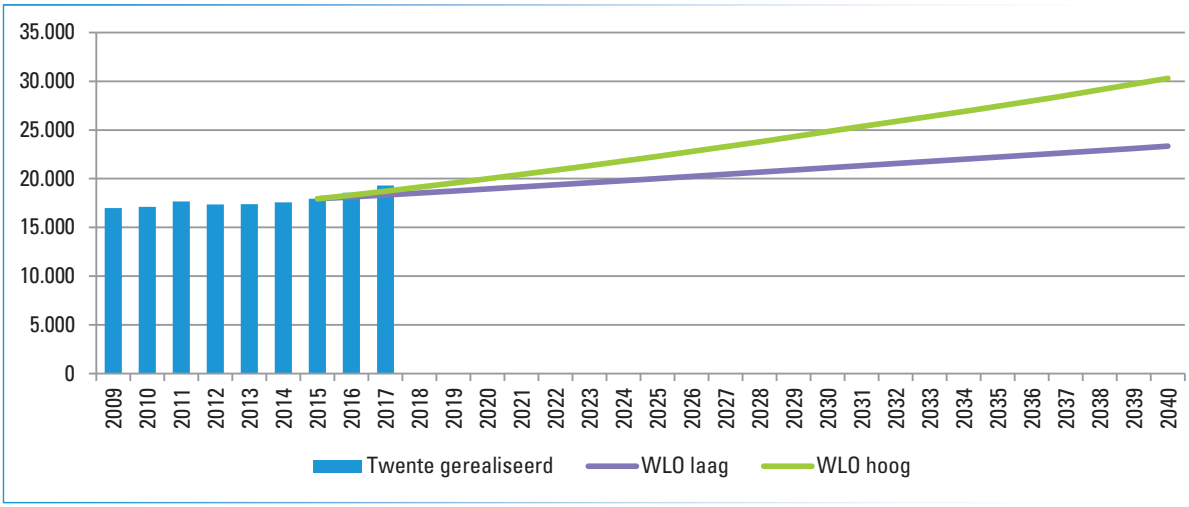
WLO-bedrijfstak	Laag			Hoog		
	2015-2030	2030-2050	2015-2050	2015-2030	2030-2050	2015-2050
Delfstoffenwinning	-3,4%	-3,6%	-3,5%	-2,3%	-2,6%	-2,5%
Nutsbedrijven	1,0%	0,7%	0,8%	1,7%	1,4%	1,5%
Voedingsmiddelenindustrie	0,9%	0,7%	0,8%	2,0%	1,7%	1,8%
Chemie en rubberindustrie	0,7%	0,5%	0,6%	2,4%	2,1%	2,2%
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:

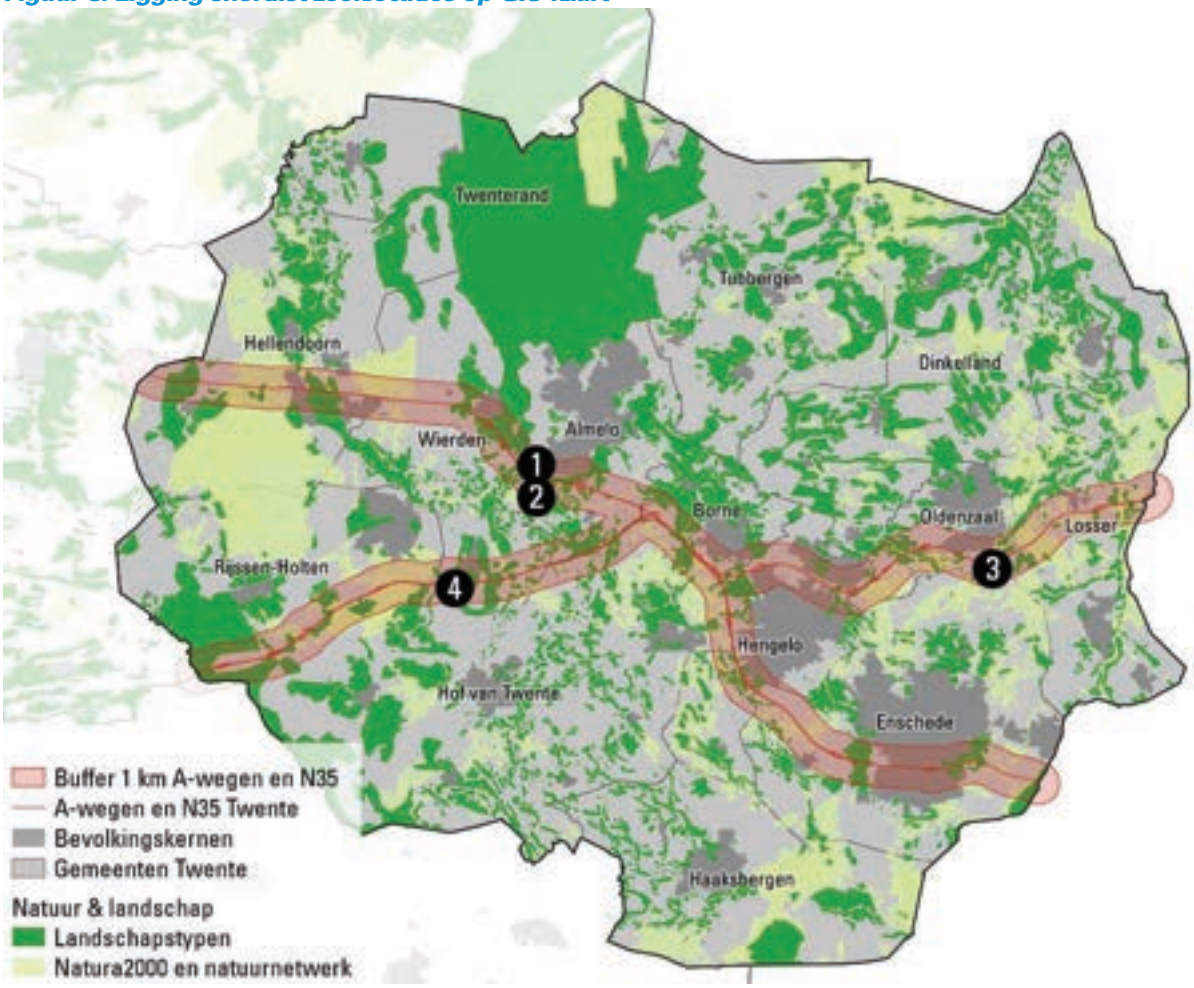
- In Oldenzaal, in de noord- en zuidoostelijke hoek van de A1 en de Enschedestraat, nabij Hanzepoort
- In Enter, in de zuidoostelijke hoek van de A1 en de N347, nabij Elsmoat, ten zuiden van de A1

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 zoeklocaties



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

Tabel 19: Shortlist zoeklocaties

	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 markttechnisch perspectief de beste locatie

Vanuit markttechnisch 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.

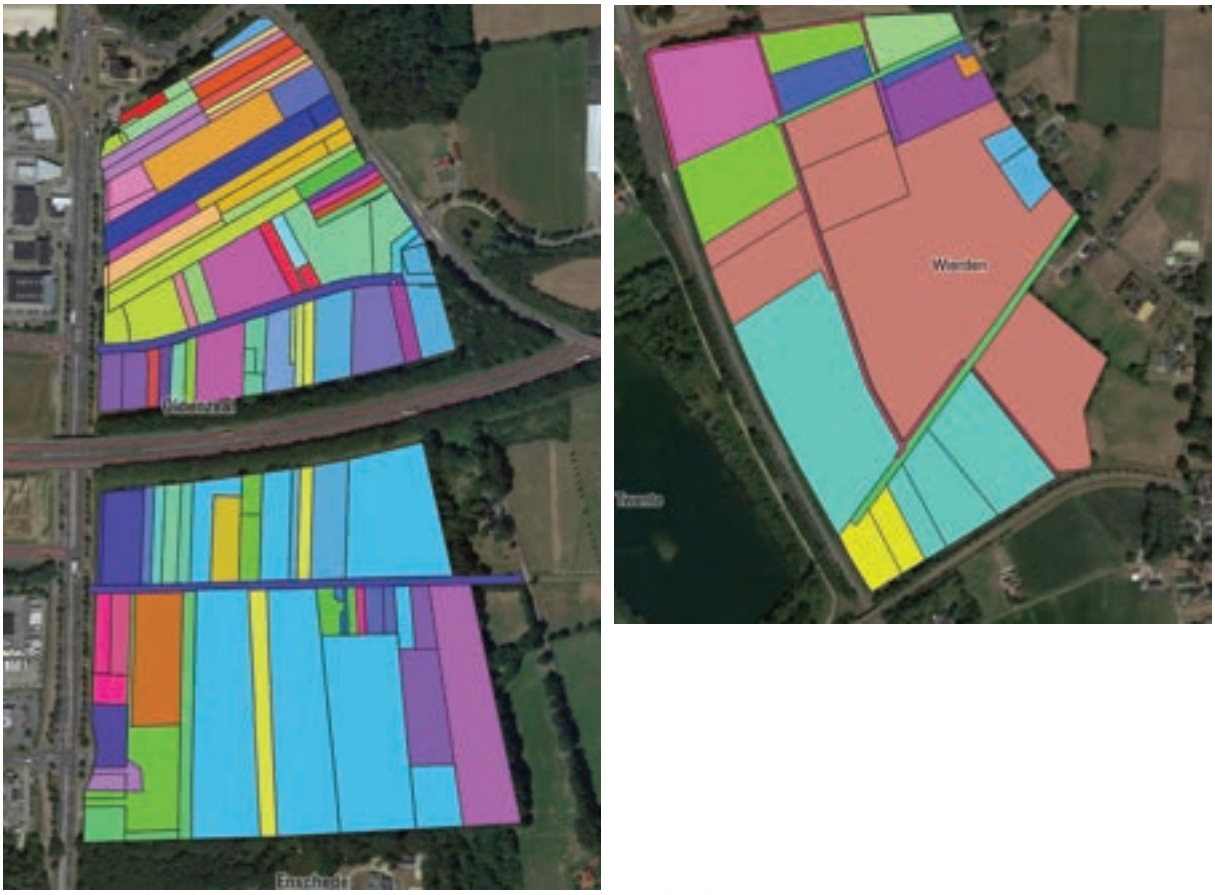


Figuur 10: Eigendomssituatie in Almelo NW (links) en Almelo ZW (rechts); iedere eigenaar is met een afwijkende kleur weergegeven; kleuren op verschillende kaarten corresponderen niet



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 6 b: Economische onderzoeken

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.

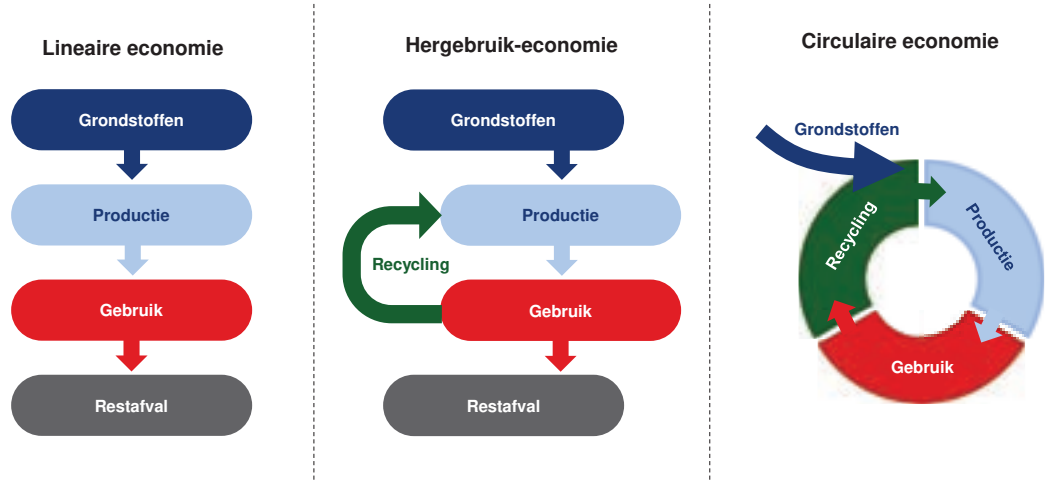
Logistieke activiteiten bedienen bedrijven (en consumenten) in alle segmenten van de economie, en dus ook de maakindustrie in de regio. Het hart van het kennisintensieve ecosysteem wordt gevormd door R&D, engineering en hoogwaardige productie. De logistiek is geen key-driver, maar heeft wel een belangrijke 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 6 c: Economische onderzoeken

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

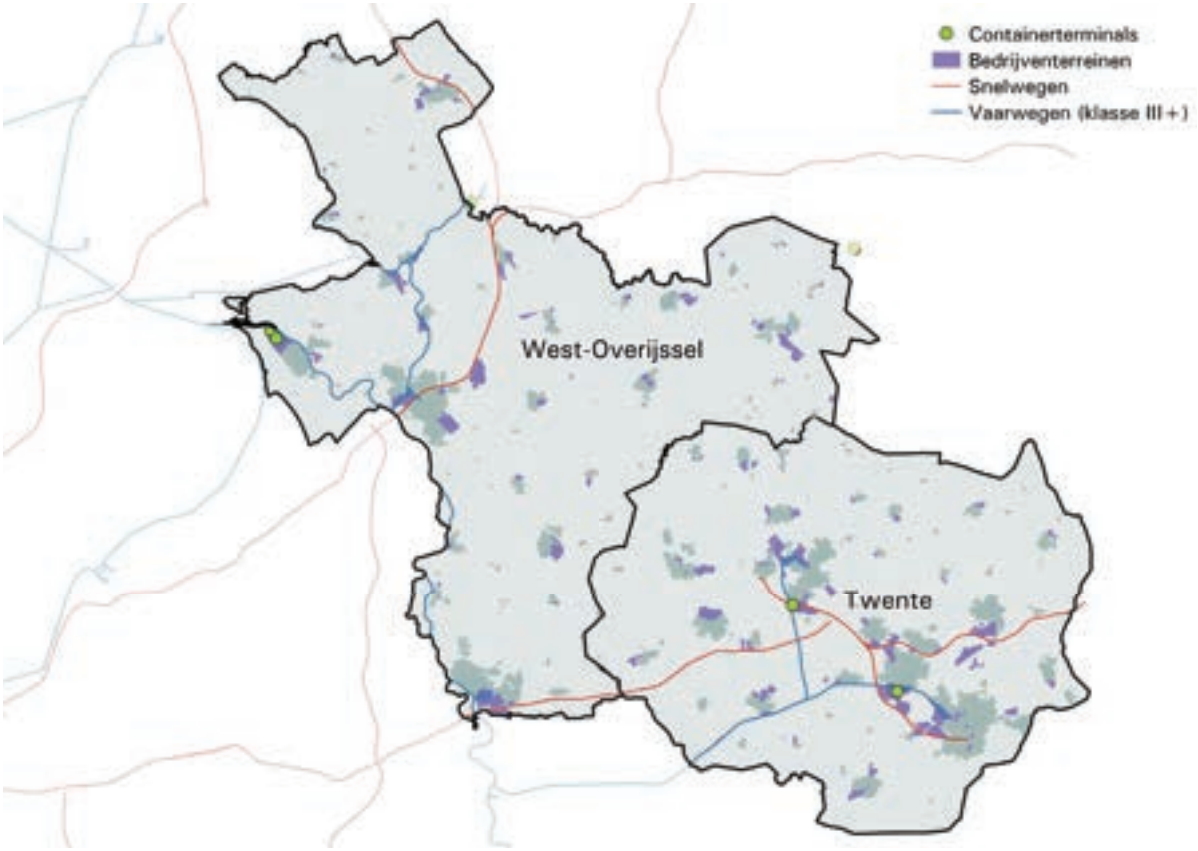
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende 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.

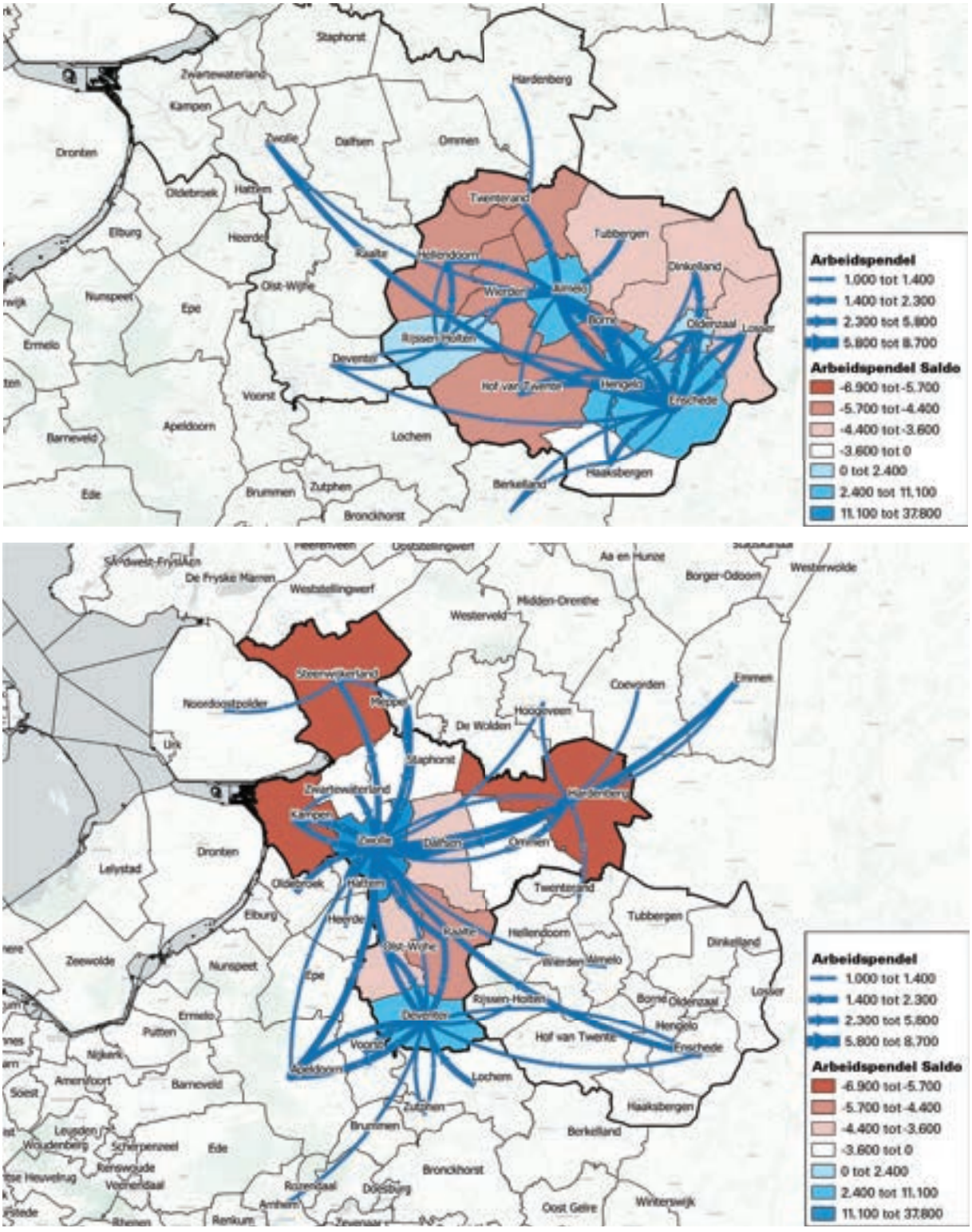
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange 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:

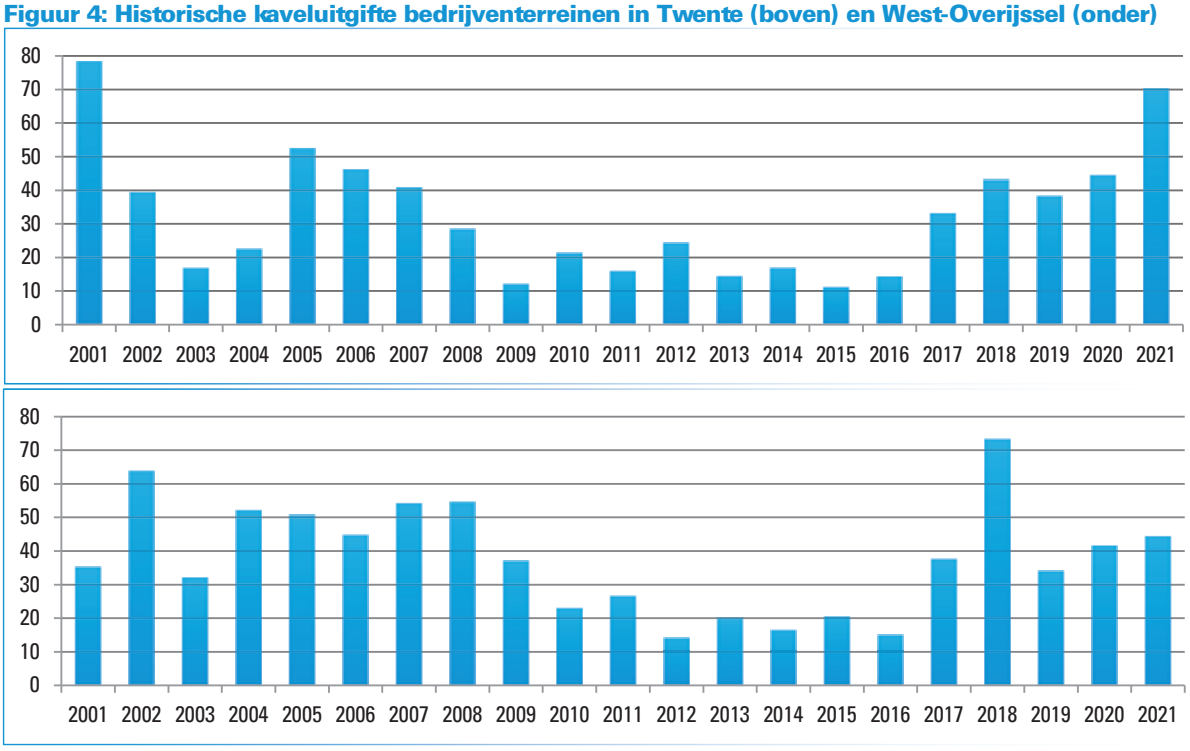
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin 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.

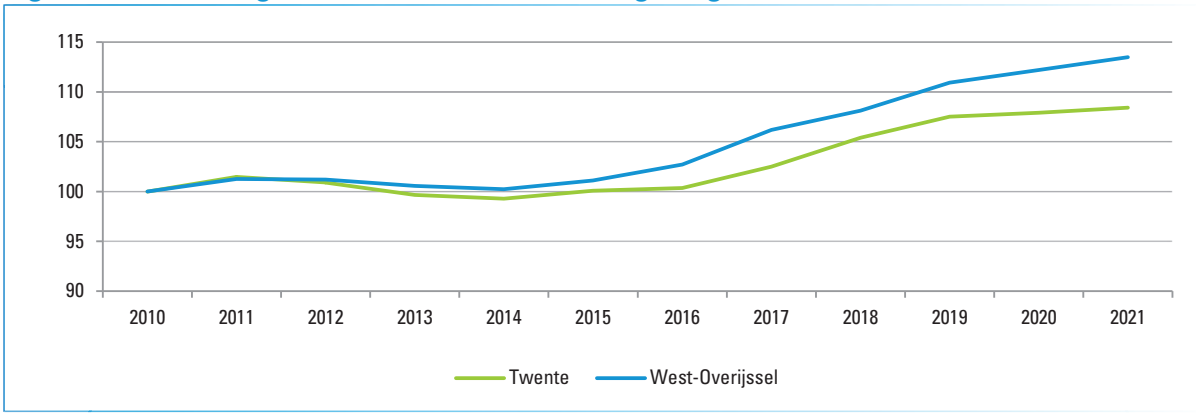
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



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

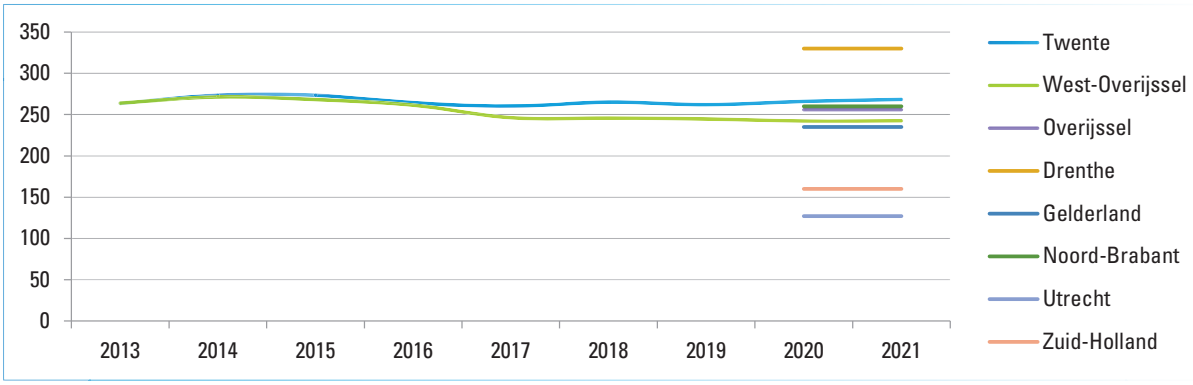
Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor 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

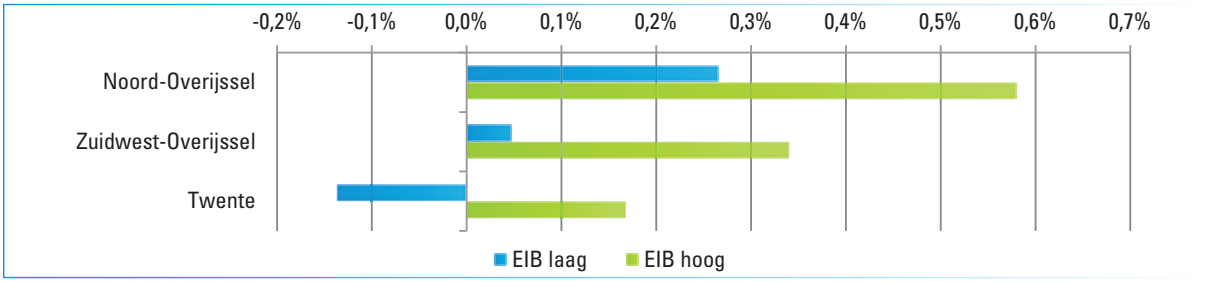
Ontwikkeling van werkgelegenheid

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

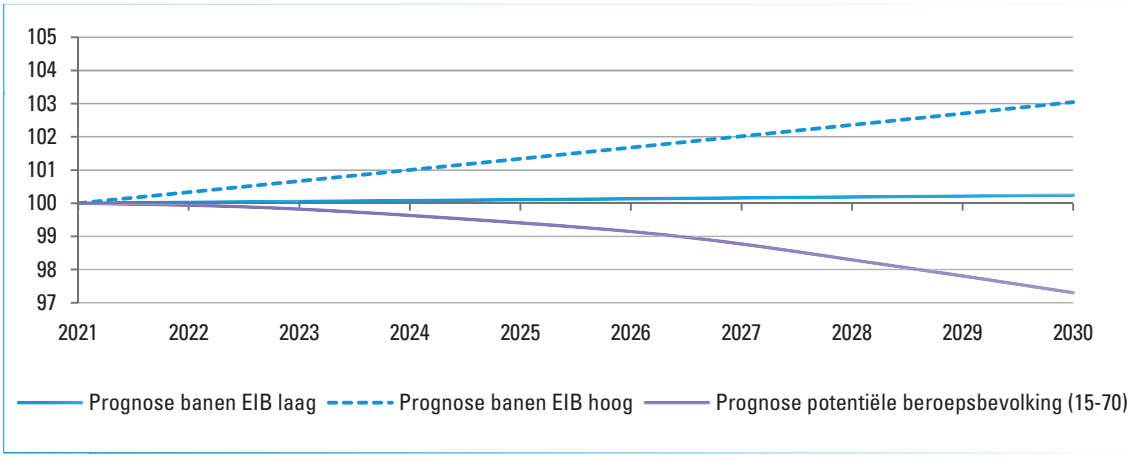
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

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.

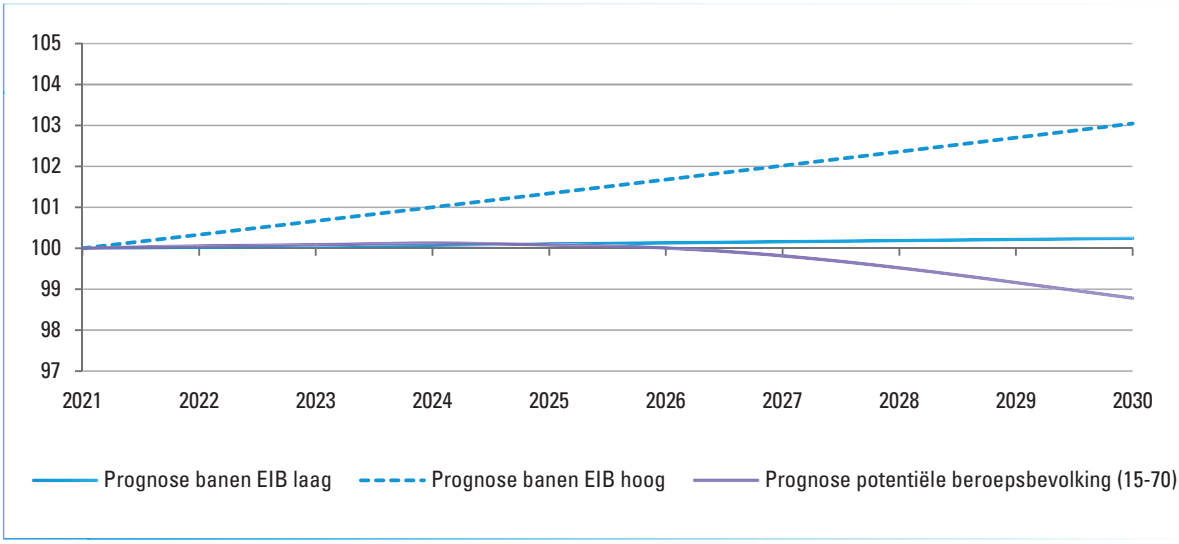
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



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

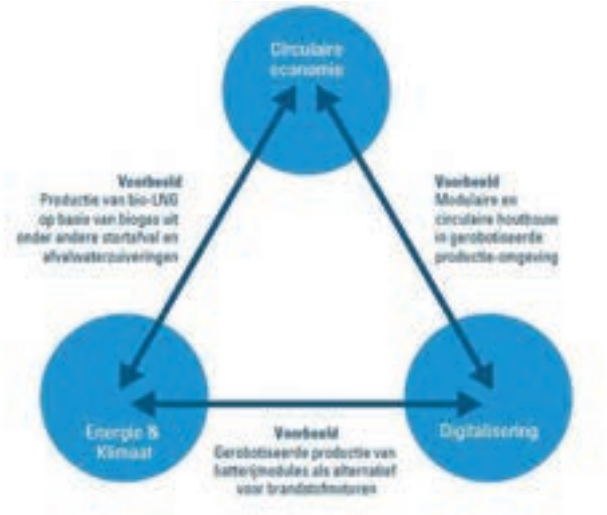
3 Trends en ontwikkelingen

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	=	=



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



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	↓	↓



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

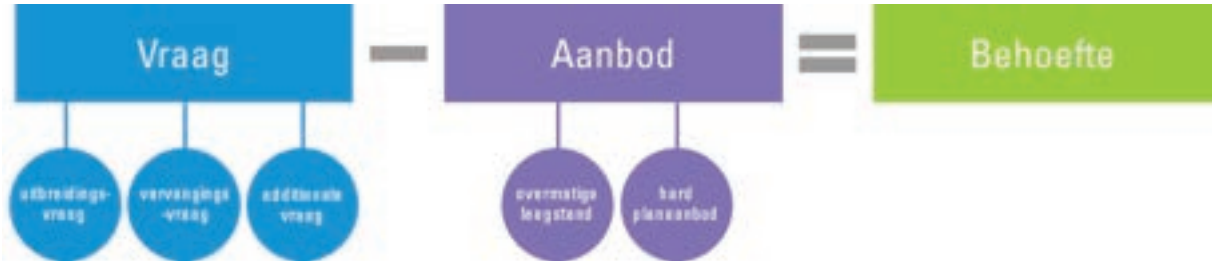
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoefteraming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting 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



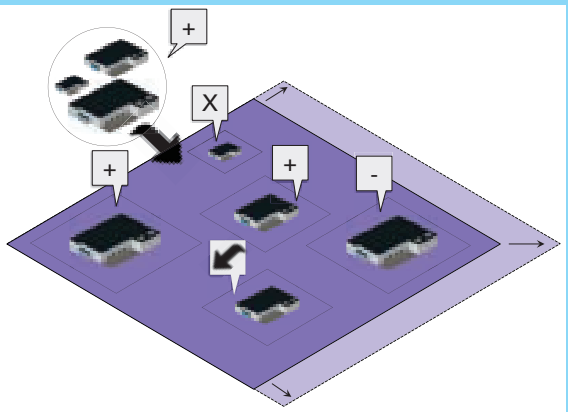
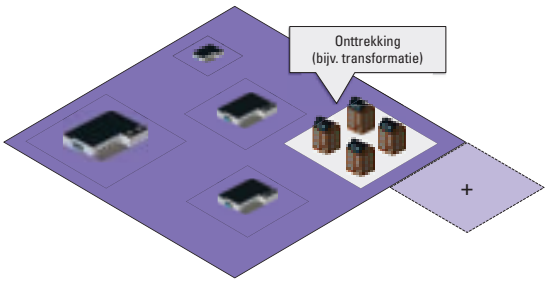
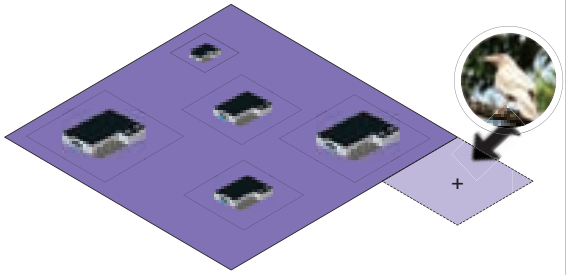
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

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.

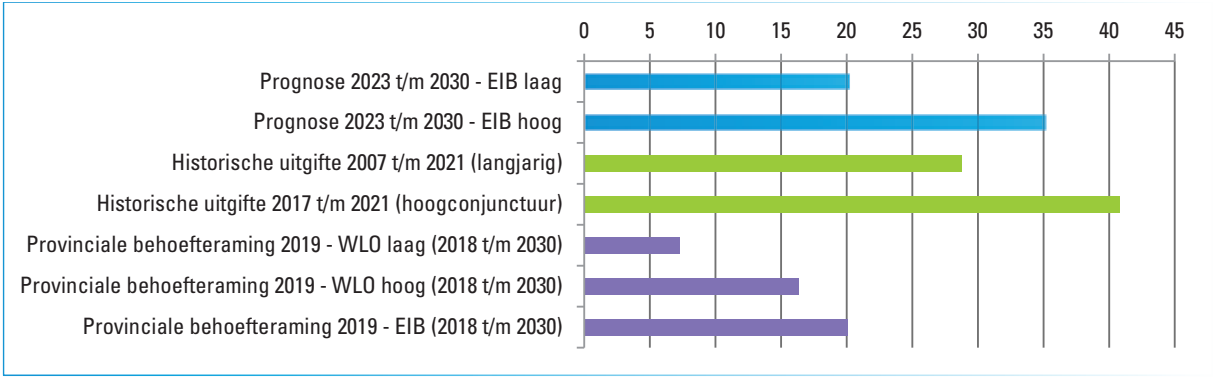
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

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 m² (1 hectare) gemiddeld 4.000 m² 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 m² 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.

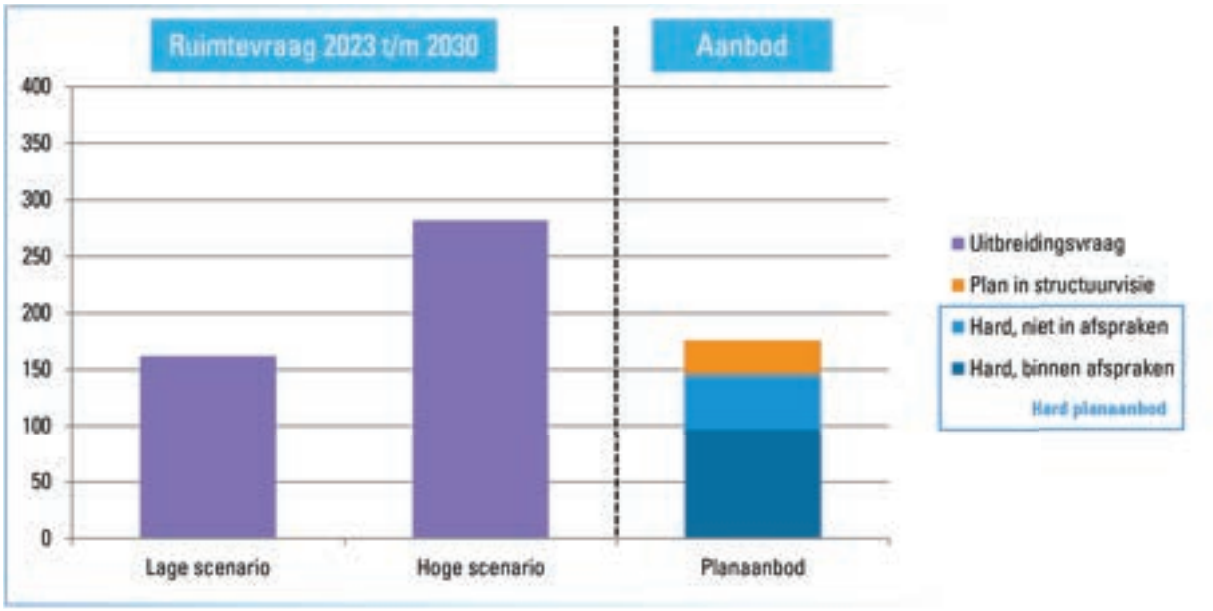
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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.

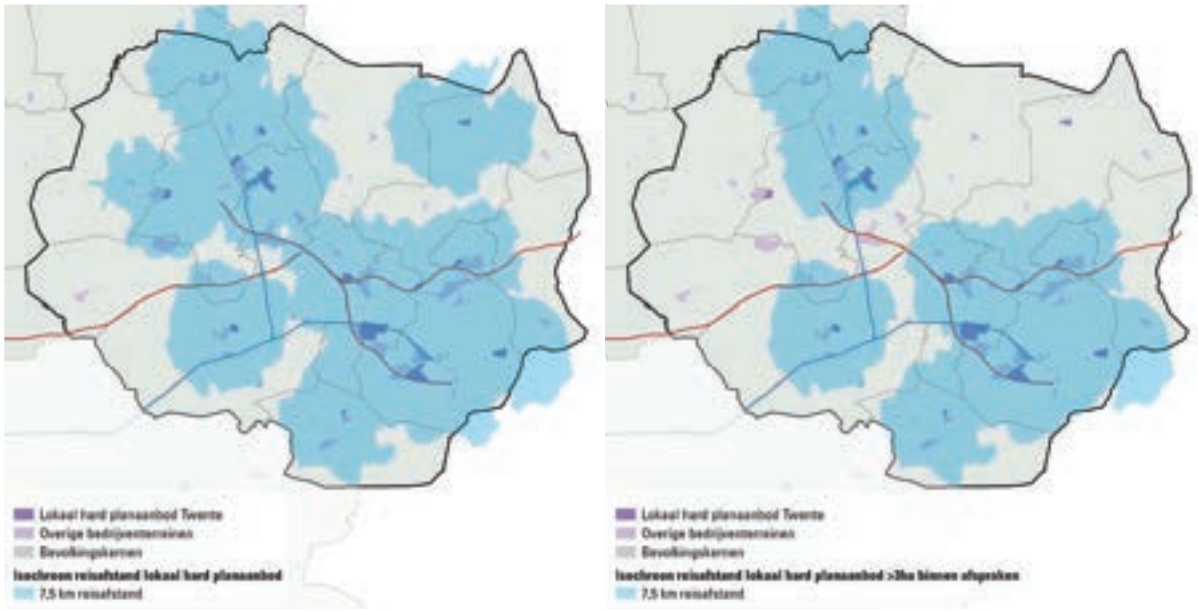
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



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.

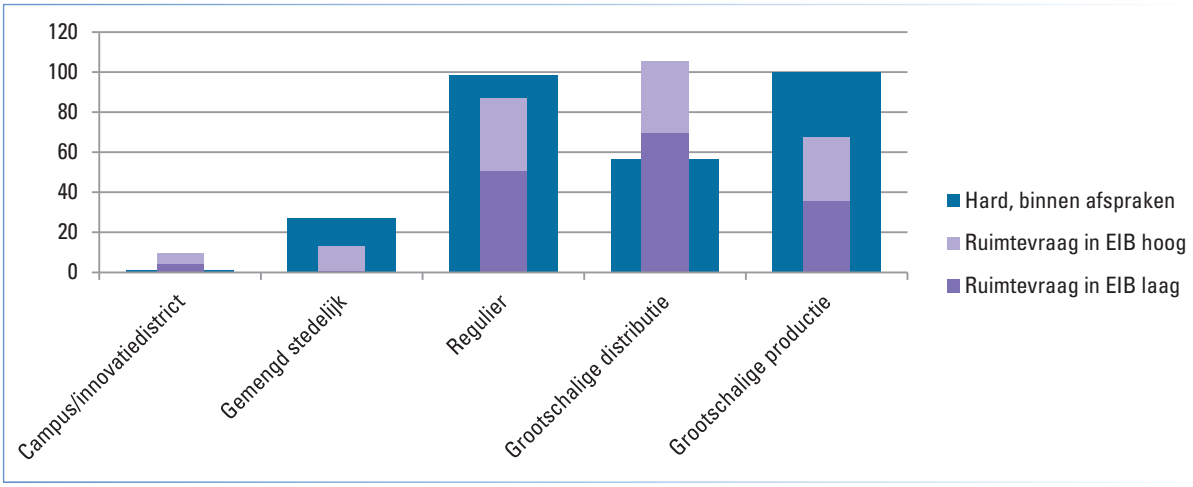
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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.

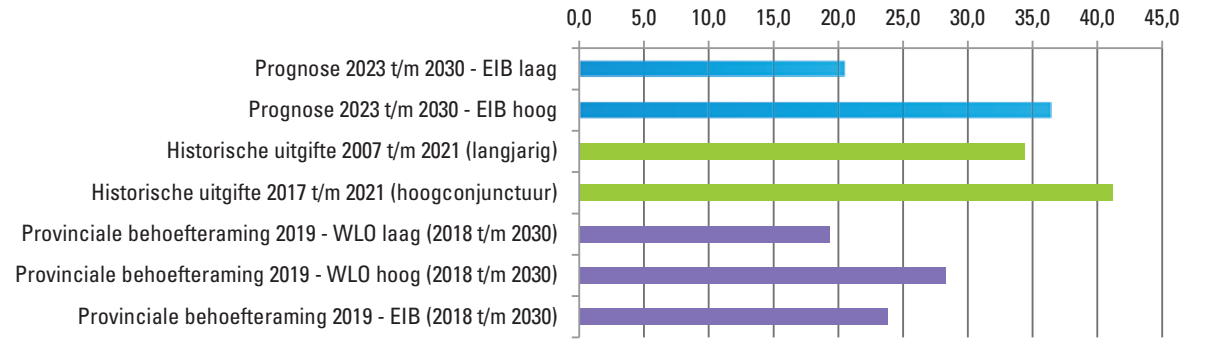
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

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 marktechnische 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	Uitgeefbaar 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

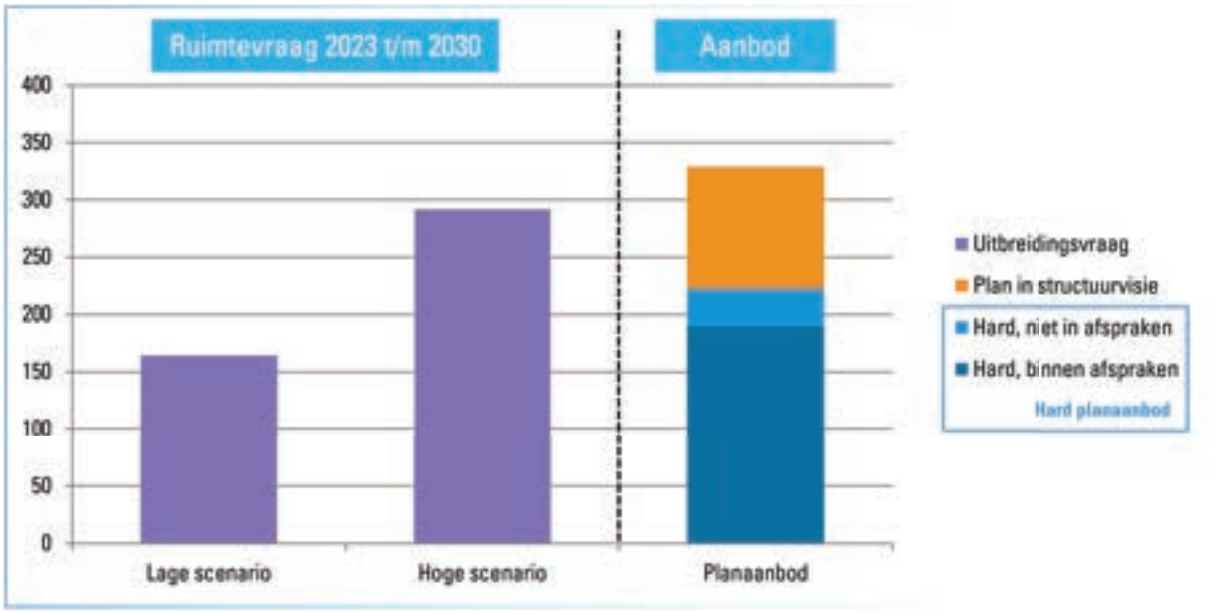
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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

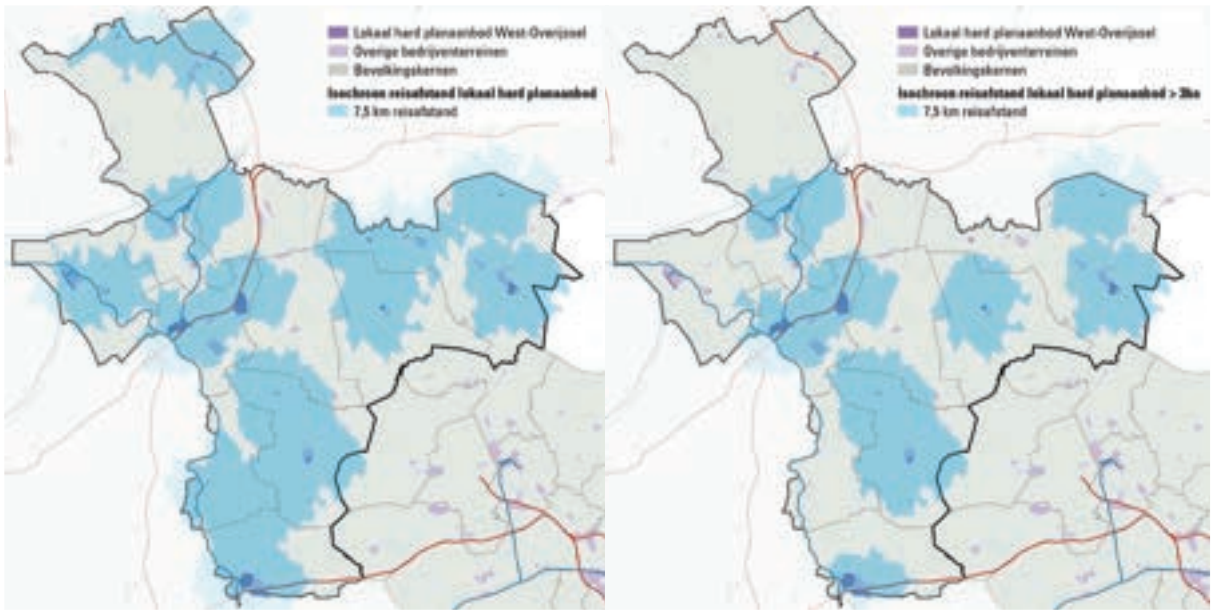
We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings- 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.

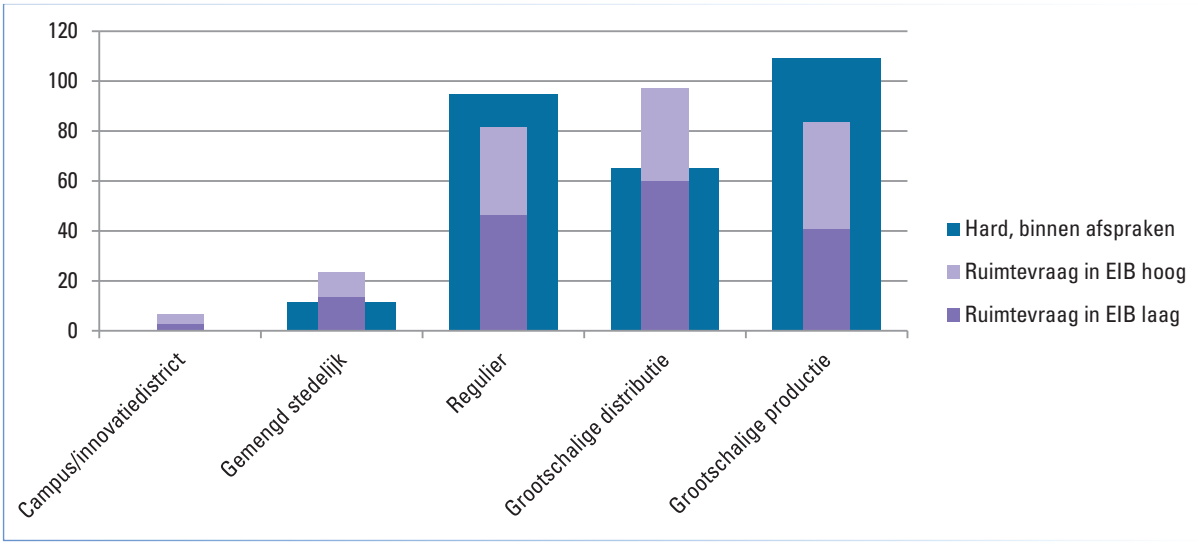
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

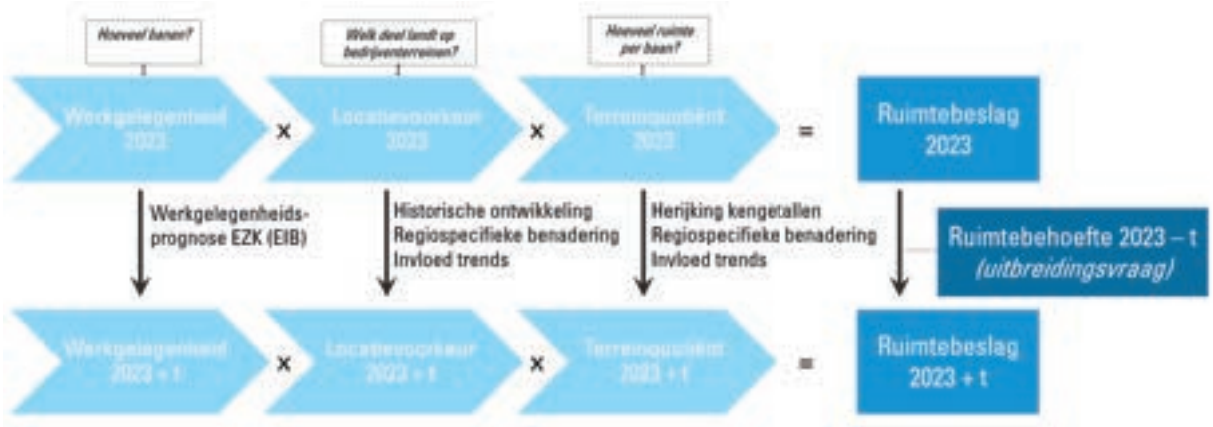
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) 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 7 Memo varianten landschappelijke randzone

Gemeente Almelo

MEMO

Aan	Wouter Timmerman, Jasper Tromp
CC	Elbert Jasper, Mark Hendriks, Eddy Nijmeijer, Ellen Nijland
Betreft	Redeneerlijn alternatieven
Datum	17 augustus 2024
Van	Harm Post (06 – 55 325 435)

---

1 Inleiding

De Commissie mer stelt in het advies bij 4.1.4 het volgende (citaat).

" Voor water, natuur en landschap gaat de NRD uit van één pakket aan inpassingsmaatregelen dat aan het voorkeursalternatief kan worden toegevoegd. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de hiërarchie in het landschap en de sturende processen die daar werkzaam zijn of hersteld kunnen worden. Daarom adviseert de Commissie om een alternatief te ontwikkelen dat maximaal inzet op groen en blauw en het versterken van het water- en natuursysteem. Neem daarbij het hydrologisch systeem en de landschapsopbouw als vertrekpunt. Probeer daarmee nieuwe landschappelijke kwaliteiten toe te voegen en de stikstofsituatie gunstig te beïnvloeden.

Mogelijke invalshoeken voor de ontwikkeling van één of meerdere alternatieven zijn:

- *Landschap en erfgoed: rekening houden met de hoge archeologische verwachtingswaarden in het zuidwesten van het plangebied;*
- *Water: het ambitieniveau voor water vasthouden, de mate van herstel van het grondwatersysteem, de zichtbaarheid en kwaliteit van water op het terrein op het terrein in samenhang met groen/ natuur*
- *Natuur: naast de bescherming van enkele beschermde soorten (zoals nu genoemd in de NRD), kan een benadering worden verkend die aansluit op waardevolle natuur in de omgeving (de Doorbraak, het Mokkelengoor) en die inspeelt op de potenties van het onderliggend landschap.*

2 Onderzoeksopzet varianten landschappelijke randzone (5.2.3)

De planvorming voor de locatie is ontwerpend onderzoekend benaderd. In de verschillende fases van ontwikkeling zijn op verschillende schaalniveaus alternatieven afgewogen. Daarbij zijn landschap en erfgoed, bodem en water, én natuur mede bepalend geweest. Leidraad bij het ontwerpend onderzoeken is de lagenbenadering waarin deze thema's op het geëigende niveau elk een plek hebben. In het onwerpend onderzoek zijn de volgende opgaven aan de orde geweest:

- In hoeverre kan de bestaande landschapsstructuur leidend zijn bij de stedenbouwkundige opzet. Daarbij is vooral gekeken naar de mogelijkheden om de rationele structuur van de Zomerdijk en de Hoeselderdijk mee te nemen
- Op welke wijze kunnen bestaande natuurwaarden worden behouden en wellicht worden versterkt. Ecologie is vanaf het begin in de planvorming meegenomen. De bestaande natuurwaarden zijn altijd helder in beeld geweest en richtinggevend voor de inrichting. Op grond van de ecologische onderzoeken is het al een opgave gebleken om te kunnen voldoen aan de wettelijke opgaven. Vanuit de ambitie om een zeer duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen zal er echter bovenwettelijk worden gecompenseerd. Er komt meer natuur terug dan er nu is.
- Hoe kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem worden geïntegreerd in de planvorming. De wettelijke norm voor het bergen van water is het kunnen opvangen van een bui van 91 mm (die valt binnen 1 uur). Ook hier is echter voor een norm gekozen die bovenwettelijk is en anticipeert op een goede klimaatadaptatie. Richtinggevend bij het ontwerp van het watersysteem is het maken van systeem dat een bui van 150 mm (die valt binnen 1 uur) kan bergen en niets van de bergingsopgave afwentelt op de omgeving. Door de aanleg van XL Businesspark 2 moeten het watersysteem, de waterhuishouding in de omgeving én de waterkwaliteit uiteindelijk beter en robuuster zijn dan in de huidige situatie.

Een extra borging van de kwaliteit is het feit dat voor het XL Businesspark 2 vanuit de BREEAM-systematiek wordt gestreefd naar het certificaat 'Excellent'.

In de lagenbenadering is eerste gezocht naar een effectieve en efficiënte structuur voor de verkaveling. In die zoektocht is vooral gekeken naar de landschappelijke structuur en is onderzocht of de mogelijkheid bestaat om die structuur onderdeel te maken van de opzet van het bedrijven terrein. Na het keuze van de stedenbouwkundige opzet is een verdiepende studie uitgevoerd naar de invulling van landschappelijke inpassing, waarbij de ecologische invulling en de waterhuishouding als belangrijke dragende thema's zijn ingezet. Voor de invulling is veelvuldig overleg gepleegd met de omgeving en is nauw overleg gevoerd met het Waterschap Vechtstromen en met het Landschap Overijssel. Voor de invulling zijn met deze partijen heldere afspraken gemaakt die uiteindelijk zijn geland in de stedenbouwkundige opzet en meer specifiek in de inrichtingsschets voor de landschappelijke inpassing.

3 Nader uitwerking stedenbouwkundige opzet

De planlocatie is door de gekozen begrenzing van de A35, het Twentekanaal, de gemeentegrens met Wierden en De Doorbraak in omvang beperkt en inefficiënt van vorm. Het plangebied heeft grofweg de vorm van een driehoek. Door deze vorm heeft de locatie veel randlengte. Bestuurlijk is vastgelegd dat voor de landschappelijke inpassing een breedte van minimaal 35-40 meter moet worden benut. In de planvorming is uitgegaan van minimaal 40 meter.

Het ruimtegebruik is daarmee in principe al inefficiënt. De driehoekige vorm is niet makkelijk efficiënt te verkavelen en de groene zone neemt, door de grote randlengte, relatief veel ruimte in. Binnen deze vorm moet minimaal 75 hectare netto uitgeefbaar terrein worden gerealiseerd.



De vorm van de verkaveling en de gewenste brede goene zone bemoeilijken een efficiënte indeling

Het plangebied heeft ‘harde’ grenzen. Het is niet mogelijk de locatie uit te breiden over de gekozen grenzen. Zo is er nu maar een beperkte ruimte voor zichtlocaties. Meer ruimte is er niet, omdat de planlocatie beperkt blijft tot het grondgebied van Almelo. Dat beperkt ook de mogelijkheden voor modelvorming. De opgave moet binnen deze grenzen worden opgelost.

Het landschap valt, volgens de classificatie van de provincie in het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens rondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.
Bij een analyse van het historische kaartmateriaal blijkt dat deze indeling moeilijk houdbaar is.



De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen.

Uit het historisch kaartmateriaal kwam al eerder naar voren dat het noordelijk deel grotendeels overeenkomt met de karakteristieken van het oude hoevenlandschap. De rest van het gebied kan eerder worden ingedeeld bij het jonge heide- en broekontginningen. Dat verklaart ook de rationele wegenstructuur die op kaart uit het midden van de 19de eeuw al zichtbaar is als opmaat voor de ontginning van het gebied. In het centrale gebied vinden we de rationele verkaveling nu nog terug. De landschappelijk kwaliteit is in het centrale gebied gering.



De planlocatie rond 1850. Het centrale gebied, het Broekerveld, is ontgonnen. De wegenstructuur Zomerdijk/ Hoeselderdijk is hier goed zichtbaar.

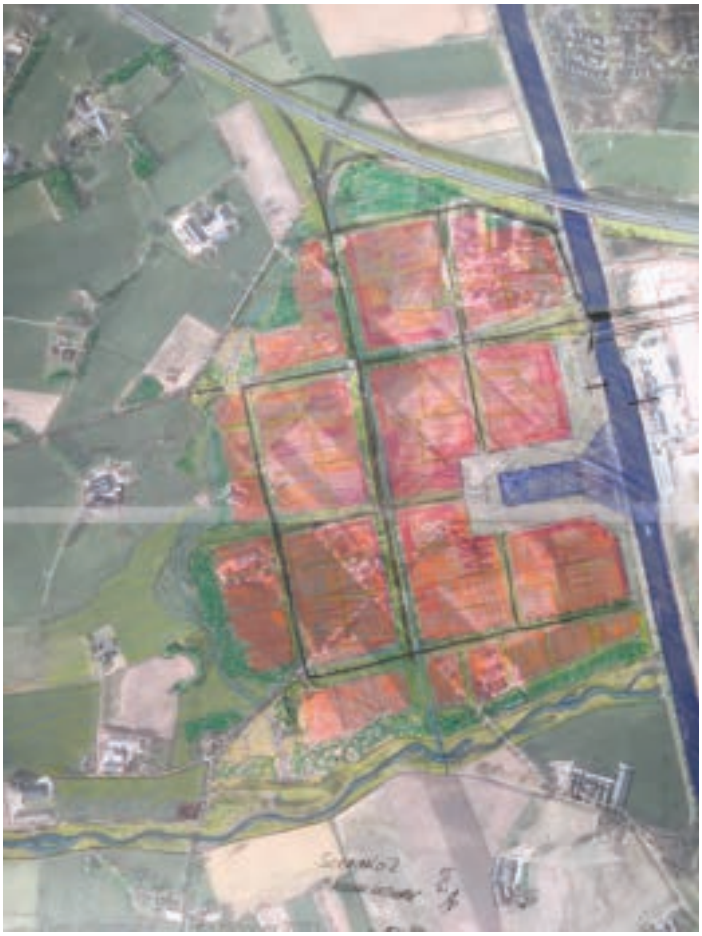
De landschappelijke kwaliteit schuilt vooral in de randen rond het plangebied (De Doorbraak, randzone met Wierden). De belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke kwaliteit vinden we buiten het plangebied. De context van het plangebied, zoals het buitengebied van Wierden en De Doorbraak, bepaalt grotendeels de landschappelijke kwaliteit van de locatie.

Bij de start van de planvorming (in 2021) is verkend hoe het plan zich kan voegen in de ruimte. Een eerste variant is een schetsplan waarin de bestaande wegenstructuur als uitgangspunt is genomen. De Zomerdijk en Hoeselderdijk vormen de basis waarop de rest van de infrastructuur en de verkaveling is gebaseerd. Het plan is verbonden met XL Businesspark 1 door middel van brug parallel aan De Doorbraak.



Schetsontwerp (oktober 2021) gebaseerd op de bestaande, historische wegenstructuur.

Als alternatief is een opzet gemaakt waarbij is gekozen een oriëntatie op het Twentekanaal. De opzet was deels opgezet om watergebonden bedrijvigheid een plek te geven. De verkaveling is gericht op een centraal gelegen insteekhaven.



Schets (oktober 2021) gebaseerd op een verkaveling gecentreerd rond een nieuwe insteekhaven.

Deze verkaveling trekt zich niets aan van de bestaande landschappelijke structuren. Bij deze verkaveling is gekozen voor een ontsluiting op de A35.

In beide varianten is het groen zo veel als mogelijk geconcentreerd aan de rand. In deze groene zone is het water ook opgenomen.

4 Stedenbouwkundige opzet en inrichtingsplan

Bij de nadere uitwerking van het schetsplan is primair gekozen voor de eerste verkaveling, omdat deze zich beter voegde in het bestaande landschap. In de kadernota van augustus 2022 is gekozen voor een verkaveling die een nader uitwerking was van deze opzet en aansluit bij de oorspronkelijke wegenstructuur: het assenkruis gevormd door de Hoeselderdijk en de Zomerdijk. In de nieuwe opzet vervalt de Hoeselderbrug. De brug waarlangs het verkeer van en naar het XL Businesspark 2 rijdt is verplaatst naar een locatie parallel aan de A35. De eerste optie om de brug parallel aan De Doorbraak aan te leggen is vervallen. De zone langs het Twentekanaal aan de kant van XL Businesspark 1 is volledig uitgegeven. Er is alleen nog ruimte aan de noordzijde bij de A35 voor de brug.

Belangrijk thema's die onderdeel zijn van de deze opzet:

- De langshaven. De insteekhaven wordt niet realistisch geacht. Deze neemt te veel ruimte in beslag. Een langshaven is hier nog wel onderdeel van het planschema.
- Op basis van de quickscan flora- en fauna wordt er rekening mee gehouden dat minimaal een (1) hectare grond gebruikt moet worden voor natuurcompensatie.
- Om te voldoen aan de minimale eisen voor waterberging wordt rekening gehouden met 6,5 hectare aan open water. Deze waterberging is in de planschets opgenomen in de groenzone.



Stedenbouwkundige schets uit kadernota (augustus 2022)

Uiteindelijk is, na een nadere analyse, toch gekozen voor een model waar een efficiëntie voor het middengebied voorop staat. Deze efficiëntie wordt niet bereikt bij een model waarbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Het schema uit de kadernota laat zien dat het vasthouden aan de bestaande infrastructuur de verkavelingsmogelijkheden en daarmee de flexibiliteit beperkt. De toekomstige invulling door de bedrijven is onvoorspelbaar. Het is daarom gewenst om in het centrale gebied, in het uitgeefbare deel, zo weinig mogelijk vast te

leggen. In feite wordt alleen de ringstructuur met de bijbehorende profielbreedte (50 meter) vastgelegd.



Het schema voor het vervolg. Door het groen aan de rand, binnen het plan en in de omgeving wordt het plan verweven met de context.

Deze aangepaste verkaveling maakt het mogelijk om de breedte van de landschappelijke zone te optimaliseren en maakt het makkelijker om de zuidpunt van het plangebied van een verdere invulling te vrijwaren.

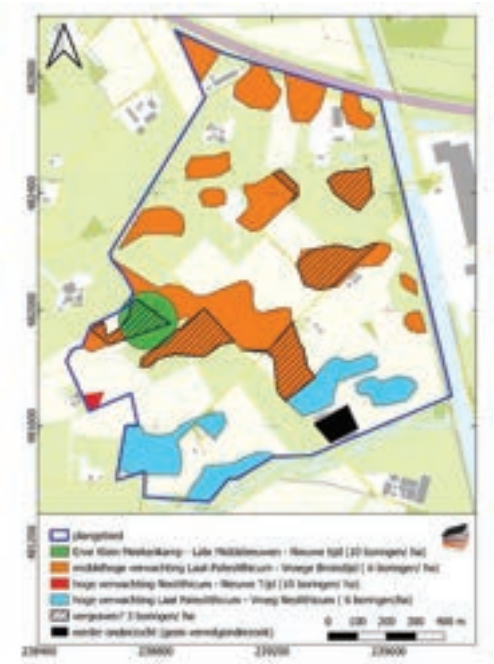
Een efficiënte verkaveling biedt meer ruimte voor het invullen van de groene zones voor natuurcompensatie, waterberging en extensieve recreatie. Daarnaast wordt het makkelijker om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Ook daarvoor is meer ruimte binnen het gegeven kader. Het landschappelijk kader en de interne structuur bieden ruimte aan de waterberging en aan de groenstructuur waarin de opgave voor de natuurcompensatie wordt opgevangen. De groenstructuur biedt verder ruimte aan mogelijkheden voor extensieve recreatie (wandelen) en voorzieningen, zoals een voedselbos.
Het open water blijft beperkt tot de watervoerende sloten in de profielen (zie doorsnede) en een aantal poelen in de groenzone. De groenzone is er vooral op ingericht om bij extreme buien tijdelijk het water te bergen. De lagere delen stromen een paar keer per jaar volg, waarna het water langzaam wegzinkt in de bodem.

De archeologische waarden in het gebied bieden weinig houvast voor als ontwerpuitgangspunt. In de gemeentelijke waardenkaart is nog sprake van specifieke waarden, maar de nadere verkenning koppelt de archeologische verwachting vooral aan de bodemkaart. Daar waar de bodem als veldpodzolgrond is geclassificeerd worden grote delen als archeologische waardevol aangemerkt waarbij in beperkte mate resten uit de late steentijd en de vroege bronstijd zouden

kunnen worden aangetroffen. De waarden zijn echter zo diffuus en breed verspreid dat hier in de plannen geen rekening mee te houden is. Daarnaast is het grote verschil tussen de gemeentelijk kaart en de nadere studie opvallend.



Gemeentelijke kaart met de indicatie van de archeologische waarden



Archeologische waardenkaart op grond van een nadere verkenning (Laagland Archeologie, maar 2024)

Archeologie is daarom niet als ontwerpinstrument meegenomen in de verder planvorming



De waterberging is integraal onderdeel van de openbare ruimte. De oppervlakte open water is beperkt. De laagste plekken stromen maar enkele keren per jaar over.

De openbare ruimte kan in oppervlakte (totaal 57 hectare) niet worden beperkt. Alle ruimte is nodig om de ambities voor waterberging en natuurcompensatie in de openbare ruimte onder te brengen.

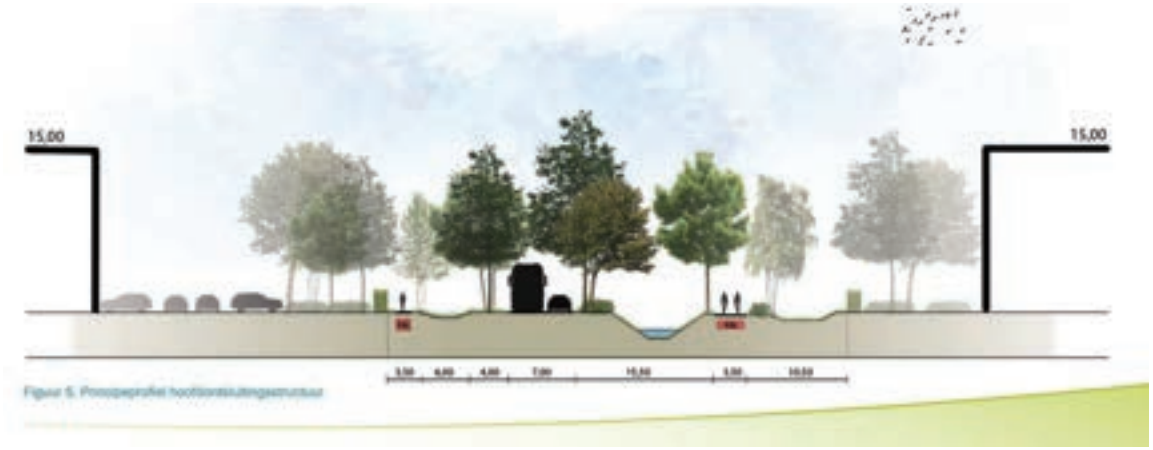


De groenstructuur verweeft het plan met de omgeving. Een deel van de groencompensatie zal door de bedrijven moeten worden opgelost.

Nader uitgewerkt resulteert dat in onderstaande planschets.



Planschets. De planschets is de basis voor het omgevingsplan en voor de MER en voor het inrichtingsplan van de randzone.



Het standaardprofiel is 50 meter breed. Dit is noodzakelijk om de infrastructuur, de waterberging, het groen en leefkwaliteit een plek te kunnen. Werknemers moeten zich comfortabel voelen in hun werkomgeving. Een goede openbare ruimte draagt daaraan bij.

Met dit schetsplan kan aan alle doelstellingen worden voldaan. Om dit nog nader te onderzoeken is voor de randzone een eerste inrichtingsplan, een programmaschets, gemaakt, waarin de opzet van het planschets nader is uitgewerkt.



Eerste inrichtingsplan – programmaschets – van de randzone ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Dit inrichtingsplan is getoetst aan de randvoorwaarden van het activiteitenplan op basis waarvan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteiten kan worden gedaan en ten behoeve van dat doel besproken met de provincie, (de ecoloog van)

Waterschap Vechtstromen en Landschap Overijssel. Daarnaast is het plan besproken met de (hydrologen van) Waterschap Vechtstromen. Het plan voldoet aan de afspraken die zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan dat in nauw overleg met het Waterschap is opgesteld.

Tot slot is dit eerste inrichtingsplan ook de resultante van veelvuldig overleg met de omgeving, waarbij op drie niveaus met de omgeving is gesproken. Er zijn algemene informatieavonden geweest (vanaf 2021), er is gesproken met werkgroepen over de exacte invulling en er zijn veel huiskamergesprekken gevoerd met mensen die in de directe omgeving van het toekomstig bedrijventerrein wonen.

Deze ‘programmaschets’ kan daarmee voldoen aan alle randvoorwaarden en kan de verschillende programma’s vanuit ecologie, omgeving en organisaties integraal opnemen. Dit eerste inrichtingsplan is richtinggevend voor het ontwerp wat uiteindelijk in overleg met allen partijen zal worden uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan in de vorm van een uitvoeringsplan.