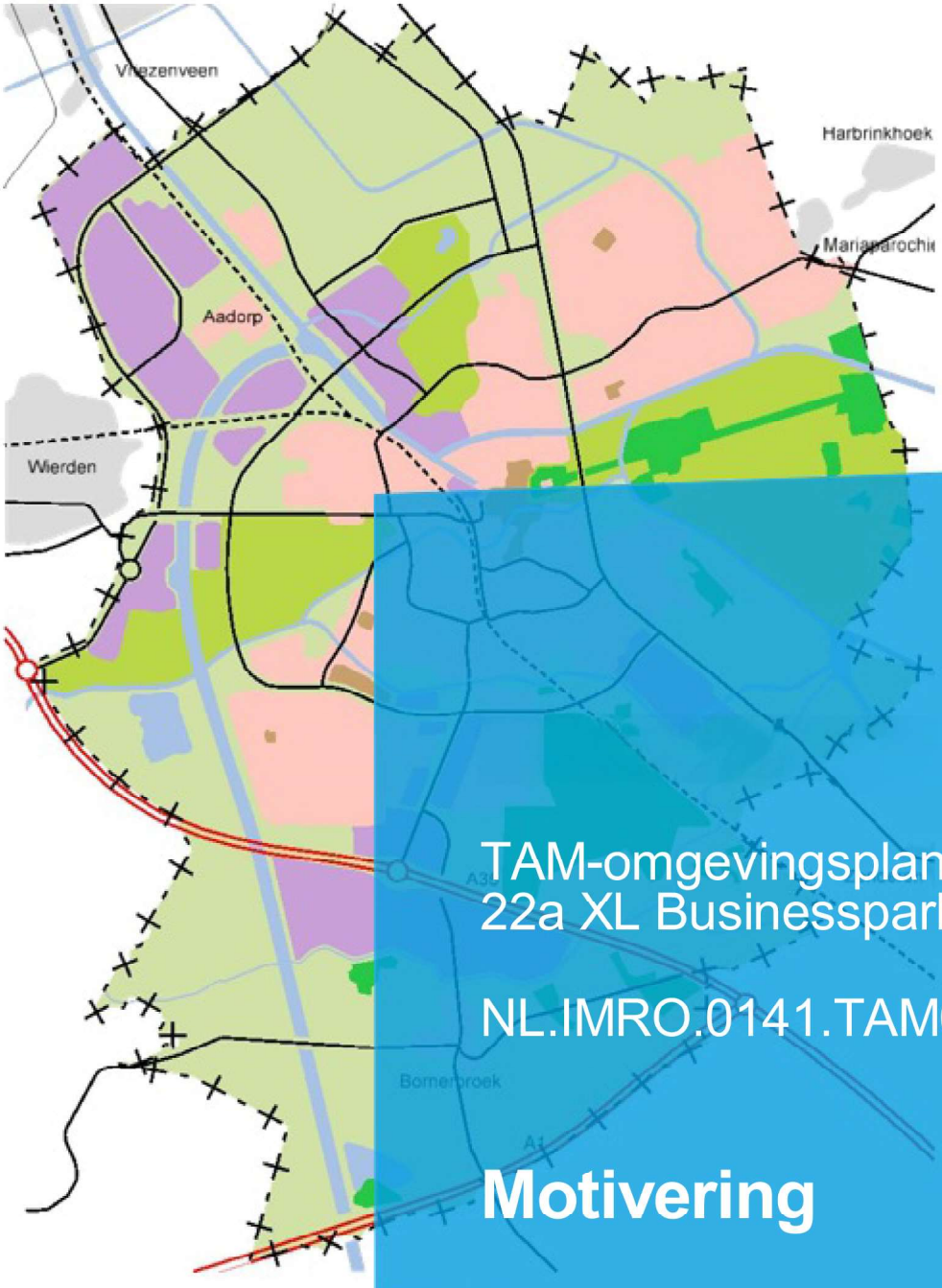
Gemeente Almelo



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2

NL.IMRO.0141.TAM00002-

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering 2

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Het TAM-IMRO omgevingsplan 7
1.4 Geldend juridisch-planologisch kader 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie 9
2.1 Beschrijving huidige situatie 9
2.2 Beschrijving nieuwe situatie 12
2.3 Beschrijving strijdigheid 20

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid 21
3.1 Toetsing rijksbeleid. 21
3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening 25
3.3 Toetsing regionaal beleid 30
3.4 Toetsing beleid waterschap 31
3.5 Gemeentelijk beleid 32

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving 41
4.1 Inleiding 41
4.2 M.e.r.-beoordeling 41
4.3 Trillingen 50
4.4 Klimaatadaptatie & groen 51
4.5 Landschappelijke inpassing en stedenbouw 52
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 53
4.7 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren 55
4.8 Lichthinder 56
4.9 Windhinder 57
4.10 Omgevingsveiligheid 58
4.11 Luchtkwaliteit 62
4.12 Geur 63
4.13 Geluid 65
4.14 Bodemkwaliteit 68
4.15 Ecologie 70
4.16 Archeologie en Cultuurhistorie 74
4.17 Weging waterbelang 77
4.18 Duurzaamheid 81
4.19 Gezondheid 82

Hoofdstuk 5 Participatie 84
5.1 Algemeen 84
5.2 Omgevingsdialoog 84
5.3 Afstemming overlegpartners en participatieplan 86
5.4 Zienswijzen 88

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid 89
6.1 Kostenverhaal 89
6.2 Verantwoording voor de keuze van het systeem met tijdvak 90

6.3 Het proces van kostenverhaal in het systeem met tijdvak 90
6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels. 90

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de huidige situatie zijn er onvoldoende uitgeefbare kavels beschikbaar in de regio Twente om aan de marktvraag van grootschalige bedrijven te voldoen. Daarom is het noodzakelijk om extra uitgeefbare kavels te ontwikkelen. De gemeente Almelo heeft daarom het voornemen een nieuw regionaal bedrijventerrein, genaamd XL Businesspark 2, te realiseren ten oosten van het bestaande XL Businesspark Twente.

Ter voorbereiding op dit project werd in 2022 een locatiestudie uitgevoerd. Deze studie, die milieuaspecten als leidraad had, beoordeelde potentiële locaties op criteria zoals mobiliteit, ecologie, milieubeschermingszones, milieuzonering, landschap, bestaande bebouwing en de omvang van de locatie. Van de zeven onderzochte locaties in Twente bleek de huidige planlocatie het meest geschikt voor een grootschalig bedrijventerrein met minimaal 75 hectare netto uitgeefbare ruimte. Deze locatie is ook opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Almelo als zoekgebied voor de toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen.

In 2023 werden de potentiële locaties verder vergeleken en beoordeeld op diverse milieu- en omgevingsaspecten, wat resulteerde in een scorecard. Op basis van deze uitgebreide analyses besloot het college in januari 2024 om XL Businesspark 2 definitief als planlocatie vast te stellen. Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan grootschalige bedrijven in de door technologie gedreven maakindustrie (hierna te noemen: maakindustrie) en regionaal ondersteunende logistiek (hierna te noemen: logistiek), met kavels van minimaal 3 hectare. Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Voor de benodigde planologische procedure geldt, op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit, een plan-m.e.r.-plicht bij de uitbreiding van industrieterreinen waar m.e.r.-beoordelingsplichtige bedrijven worden mogelijk gemaakt. Daarom wordt een gecombineerde plan- en projectMER opgesteld.

De gronden voor de beoogde ontwikkeling zijn oorspronkelijk vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Almelo' (gewijzigd vastgesteld op 19 april 2011), 'Buitengebied correctieve herziening' (gewijzigd vastgesteld op 18 juli 2017), 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (vastgesteld op 3 december 2019) en het bestemmingsplan Breesegge 9, Bornerbroek (vastgesteld op 20 december 2021). Sinds 1 januari 2024 maken de bestemmingsplannen van rechtswege integraal deel uit van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Almelo'. De beoogde realisatie van het bedrijventerrein past niet binnen het geldende juridisch-planologisch kader, wat betekent dat voor de beoogde uitbreiding een wijziging van het omgevingsplan moet worden opgesteld. Hierbij wordt aangesloten op de hoofdstructuur en systematiek van het in voorbereiding zijnde omgevingsplan gemeente Almelo.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Almelo. Ten oosten van het plangebied ligt het Twentekanaal met daarachter het bestaande XL Businesspark Twente. Dit gedeelte van het Twentekanaal beschikt tevens over een laad-en losgedeelte voor schepen aan de zijde van het huidige XL Businesspark Twente.

Ten zuiden van het plangebied ligt de watergang '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 Zorgboerderij De Piet. Ten noorden van het plangebied loopt de A35 met daarachter een agrarisch gebied met houtopstanden en ook enkele woningen.

In figuur 1.1 is een luchtfoto weergeven. Het plangebied is hierin met rood omlijnd.



Figuur 1 .1. Begrenzing van het plangebied.

1.3 Het TAM-IMRO omgevingsplan

Gemeenten kunnen de TAM-IMRO techniek toepassen totdat zij het omgevingsplan-instrument wel op basis van de STOP/TPOD-standaard kunnen publiceren, bekendmaken en beschikbaar stellen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met een TAM-IMRO omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken.

Technisch blijft een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO dan ook een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde omgevingsplan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-IMRO omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet.

De gemeente Almelo is momenteel aan de slag met het opstellen van de structuur van het gemeentedekkend omgevingsplan. Dit gemeentedekkend omgevingsplan kan nog geen basis zijn voor deze ontwikkeling. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling mogelijk te maken met een TAM-IMRO omgevingsplan. Zodra de structuur definitief is, wordt dit plan onderdeel van het definitieve omgevingsplan.

1.4 Geldend juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 geldt sinds 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Almelo'. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn ter hoogte van het voorliggende plangebied de volgende bestemmingsplannen opgenomen.

type plan	plannaam	datum vaststelling
bestemmingsplan	Buitengebied Almelo	19-04-2011
bestemmingsplan	Buitengebied correctieve herziening	18-07-2017
bestemmingsplan	Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek	03-12-2019
bestemmingsplan	Breesegge 9 Bornerbroek	22-06-2021
bestemmingsplan	Westelijke Groene Long	20-06-2013
bestemmingsplan	Windmolenbroek – Groeneveld	08-06-2011
bestemmingsplan	XL Businesspark Twente tranche 3	31-07-2017
bestemmingsplan	Parapluherziening wonen	23-04-2020
bestemmingsplan	Parapluherziening parkeren	05-06-2018
bestemmingsplan	Parapluherziening algemene afwijkingen	20-12-2022

Ter plaatse van het plangebied komen alle bestemmingsplannen en parapluherzieningen te vervallen met voorliggend TAM-omgevingsplan. De regels van drie parapluherzieningen wonen, algemene afwijkingen en parkeren worden indien van toepassing opgenomen in het nieuwe TAM-omgevingsplan.

In paragraaf 2.1.1 Planologische mogelijkheden wordt nader beschreven wat de planologische mogelijkheden zijn.

1.5 Leeswijzer

- In Hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de nieuwe situatie beschreven. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de planologische mogelijkheden, de huidige (feitelijke) situatie en de gewenste situatie;
- in Hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het Rijks,- provinciaal,- regionaal,- en gemeentelijk beleid;
- in Hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante instructieregels vanuit het Rijk en de provincie;
- in Hoofdstuk 5 is het participatieproces beschreven;
- in Hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid van het plan beschreven;

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

In deze paragraaf wordt beschreven wat de toegestane planologische situatie is. Daarna volgt een beschrijving van de feitelijke situatie van het plangebied.

2.1.1 Planologische mogelijkheden

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo gelden in het plangebied meerdere bestemmingsplannen, zie paragraaf 1.4. In deze paragraaf is per bestemmingsplan beschreven wat de toegestane planologische situatie is. Per bestemmingsplan is daarnaast een uitsnede opgenomen van de verbeelding.

In figuren 2.1, 2.2 en 2.3 zijn uitsnedes opgenomen van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen.



Figuur 2.1. Uitsnede bestemmingsplan correctieve herziening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.2. Verbeelding bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.3. Verbeelding bestemmingsplan 'Breesegge 9 Bornerbroek' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De meeste gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het plan liggen twee locaties die zijn aangewezen als sterlocatie (Zomerdijk 2/2a, Hoeselderdijk 14/14a). Op een sterlocatie wordt een doorgroei van intensieve bedrijven toegestaan. De omvang van het bouwvlak mag hier maximaal 3 hectare bedragen. De adressen Breesegge 9, Hoeselderdijk 5, Hoeselderzijweg 1 en Hoeselderdijk 11 hebben de bestemming 'Wonen'. Gronden voor wegen, paden en verkeersvoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer'.

Voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals grondverzet- en transportbedrijven, zijn specifieke gronden aangewezen. Bij het kanaal zijn sommige gronden bestemd als 'Bos', bedoeld voor bos, houtproductie,

recreatie en waterhuishouding, waarbij geen gebouwen mogen worden gebouwd zonder specifieke aanduiding.

In het noorden van het gebied is een deel van de gronden, in verband met een ondergrondse aardgasleiding, voorzien van een veiligheidszone. De 'Geluidszone Industrie' beschermt de geluidsruimte nabij industriële inrichtingen.

In het plangebied zijn verschillende gebieden aangewezen met archeologische verwachtingswaarden. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek vereist is bij bodemverstorende werkzaamheden.

Tot slot gelden voor het gebied verschillende paraplubestemmingsplannen. Het parapluplan parkeren regelt de parkeernormen en laad- en losnormen in het TAM-omgevingsplan. De parapluherziening wonen regelt kamerbewoning en woningsplitsing zonder dat er nieuwe woonactiviteiten mogelijk worden gemaakt. Dit plan maakt geen (nieuwe) woonactiviteiten mogelijk; daarom is dit parapluplan niet van toepassing. De parapluherziening algemene afwijkingen vervangt bestaande beleidsregels voor binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wordt niet opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

2.1.2 Feitelijke situatie

2.1.2.1 Functioneel

Ten noorden van het plangebied, gelegen aan de Breesegge 3, is een grondverzetbedrijf met in totaal drie bedrijfswoningen gesitueerd. Op deze locatie worden de benodigde materialen zowel in diverse schuren als in de open lucht gestald. Bovendien is er ter plaatse een gronddepot aanwezig.

In het plangebied zijn vier grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd aan de Breesegge 4, Hoeselderdijk 12 en 14/14A, en Zomerdijk 2/2A. De bedrijven aan de Keursweg 2/2A en Hoeselderdijk 14/14A zijn aangewezen als sterlocatie en worden gebruikt voor intensieve veehouderij.

Naast het kanaal is een groenstrook aanwezig met een bomenrij. Ook langs de wegen in het plangebied en rondom de bedrijfswoningen zijn bomen gesitueerd.

2.1.2.2 Landschap

Het plangebied is, zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie, gelegen 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 maten- en flierenlandschap is in het algemeen ontstaan langs beken en in natuurlijke laagten. Hakhout werd vaak langs ontwateringssloten geplant, zowel als perceelsafscheiding als voor beweiding. Dit resulteerde in een lineair landschap rondom de beken, met natte laagtes waarin matenlandschappen ontstonden. Dit kleinschalige landschap biedt veel variatie: open watergangen, hakhoutstruweel, weilanden en broekbossen op vochtige plekken.

Het oude hoevenlandschap bestaat uit een kleinschalig landschap met een opbouw vergelijkbaar met het essenlandschap, maar dan kleiner, individueler en jonger. Het reflecteert de natuurlijke ondergrond en omvat essen/kampen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ordening komt voort uit de erven, die organische vormen in het landschap volgen. Dit leidt tot contrastrijke landschappen met veel variatie op korte afstand, waaronder open essen, kleinschalige erven op de flanken, natte laagtes met houtwallen, open heidevelden en ontginningen, en kleinere beken. Deze kenmerken zijn gedeeltelijk nog terug te zien in het plangebied.

2.1.2.3 Omgeving

Het plangebied voor XL Businesspark 2 bevindt zich ten zuiden van Almelo, naast het bestaande bedrijventerrein. Dit bestaande XL Businesspark Twente is een geluidgezoneerd industrieterrein met grote percelen, waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Ten zuiden van het plangebied stroomt De Doorbraak, een beek met een brede ecologische zone die door het buitengebied van Almelo loopt. Verder naar het zuiden ligt een agrarisch gebied met enkele woningen. In het westen grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Wierden, dat eveneens uit een agrarisch gebied met enkele woningen bestaat. Ten noorden van het plangebied loopt de A35, met daarachter een agrarisch gebied met houtopstanden

De dichtstbijzijnde woningen buiten het plangebied bevinden zich op circa 150 meter van het plangebied, namelijk de adressen Iemenkampsweg 2 en 4. Andere woningen liggen verder weg, en de dichtstbijzijnde woonwijk, Windmolenbroek (Zeven Bosjes), ligt op ongeveer 350 meter, aan de andere kant van de A35, van het plangebied.

2.1.2.4 Infrastructuren

In en rond het plangebied van XL Businesspark 2 liggen verschillende wegen, zoals de Breesegge, Broekerveld, Hoeselerdijk, Zomerdijk, Keursweg, Iemenkampsweg, en Voorbroeksweg. Deze wegen verzorgen de aansluiting van het plangebied op het wegennet van de naastgelegen gemeente Wierden en de omgeving van de kern Bornebroek. De ontsluiting richting het noorden verloopt via de Breesegge, die een verbinding vormt tussen het plangebied en afrit 1 van de N36. De wegen in het plangebied zijn relatief smal en ongeschikt voor grote verkeerstromen. Bovendien fietsen op sommige wegen, zoals de Breesegge en Hoeselerdijk, veel scholieren.

In het plangebied liggen ook enkele landbouwwegen, zoals de Breesegge, Zomerdijk, en Hoeselerdijk. Via de Hoeselerdijk is de brug over het Twentekanaal te bereiken, wat een verbinding biedt naar bestaande XL Businesspark Twente. Via de Breesegge kan men in noordelijke richting parallel aan het Twentekanaal naar Almelo reizen, vanwaar het verkeer toegang heeft tot het omliggende wegennetwerk.

Aan de westzijde van het plangebied is het Twentekanaal gelegen. Over dit kanaal vindt onder andere het transport over water plaatst.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

2.2.1 Korte planbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein van 132 ha waarvan circa 75 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein zal ruimte moeten gaan bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare). Voor het type bedrijvigheid wordt ingezet op door technologie gedreven maakindustrie, met daaraan gerelateerde regionaal ondersteunde logistieke bedrijven. Voor dit plan zijn een stedenbouwkundig schetsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig schetsplan en beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in bijlage 2 en bijlage 3.

Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en aan de zuidzijde een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van waterelementen. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en (bedrijfs)woningen 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', waarmee ingezet wordt op een duurzaam bedrijventerrein.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een nieuwe weg met een brug over het Twentekanaal die het bestaande businesspark verbindt met het Bedrijventerrein XL Businesspark 2 en hiermee de

hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein vormt.

In figuur 2.4. is een sfeerimpressie weergegeven van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2.4. Sfeerimpressie Bedrijventerrein XL Businesspark 2 (bron: Royal HaskoningDHV)

In de volgende paragrafen worden het programma, de landschappelijke en ruimtelijke inpassing en de ontsluiting beschreven. Daarna wordt toegelicht hoe in de planvorming rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid. Vervolgens staat beschreven hoe de planrealisatiefase eruit zal zien. Daarna volgt een samenvatting van het uitgevoerde MER.

2.2.2 Programma

De uitgeefbare kavels zijn bedoeld voor bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie (minimaal 75%) en regionaal gebonden c.q. ondersteunende logistiek (maximaal 25%). Met voorliggende wijziging omgevingsplan wordt het mogelijk gemaakt om dit type bedrijvigheid te realiseren. Of te wel: 75% van de bedrijfskavels is bedoeld voor technologie gedreven maakindustrie en 25% van de kavels is bedoeld voor regionaal gebonden c.q. ondersteunende logistiek.

Naast bedrijfskavels is er in het ontwerp ruimte opgenomen voor een collectieve voorziening. Op de locatie nabij de zwaaikom wordt een servicepunt voor het verlenen van faciliteiten vanuit het parkmanagement gerealiseerd. Daarnaast is ruimte voor ondergeschikte horeca en/of een vergaderfaciliteit.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Zoals eerder beschreven ligt XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap, het overige deel tot het maten en fierenlandschap. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van XL Businesspark 2 is een analyse uitgevoerd van het bestaande landschap en de transformatie door opeenvolgende onwikkelingen, zoals de schaalvergroting, de aanleg van het Twentekanaal en de A35. Als gevolg daarvan resteert er een rationeel landbouwlandschap waarin weinig landschappelijke kwaliteiten te herkennen zijn. De kwaliteiten van het oude hoevenlandschap zijn nog zichtbaar aan de randen, grotendeels buiten het plangebied. De analyse is als bijlage 4 opgenomen in de motivering.

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.

In figuur 2.5 en bijlage 2. is het inrichtingsplan weergegeven.



Figuur 2.5. Stedenbouwkundige schets (bron: Royal HaskoningDHV)

De landschappelijke inpassing vindt plaatst in vier zones:

- De landschappelijke randzone;
- het omliggende landschap;
- de woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied;
- de bedrijfskavel (inrichting kavels).

Landschappelijke randzone

Deze zone in minimaal 40 meter breed en in deze zone is, naast landschappelijke inpassing, aandacht voor waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna en recreatief medegebruik. In het ontwerp kunnen de volgende elementen worden opgenomen:

- bos met goede mantelvegetatie en kruidenlaag; sortiment afhankelijk van de plek in de landschappelijke randzone;
- singels;
- houtwallen;
- stuweel;
- (beplante) grondwal met een hoogte tot 2,50 meter
- watergangen, vijvers en poelen;
- wadi's en natuurlijke laagtes voor waterberging;
- kruidenrijk grasland.

De elementen vormen samen een 'Toolbox' waarmee op elke plek van de landschappelijke zone maatwerk kan worden geleverd om tot een optimale inpassing te komen.

Het omliggende landschap (buiten het plangebied)
Landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes bij woningen en erven verminderen de visuele hinder van Bedrijventerrein XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden waar extra elementen toegevoegd kunnen worden. Deze versterken het landschap, verbeteren de leefomgeving voor dieren, en zorgen voor een betere integratie van XL Businesspark 2 met de omgeving, zonder harde overgangen.

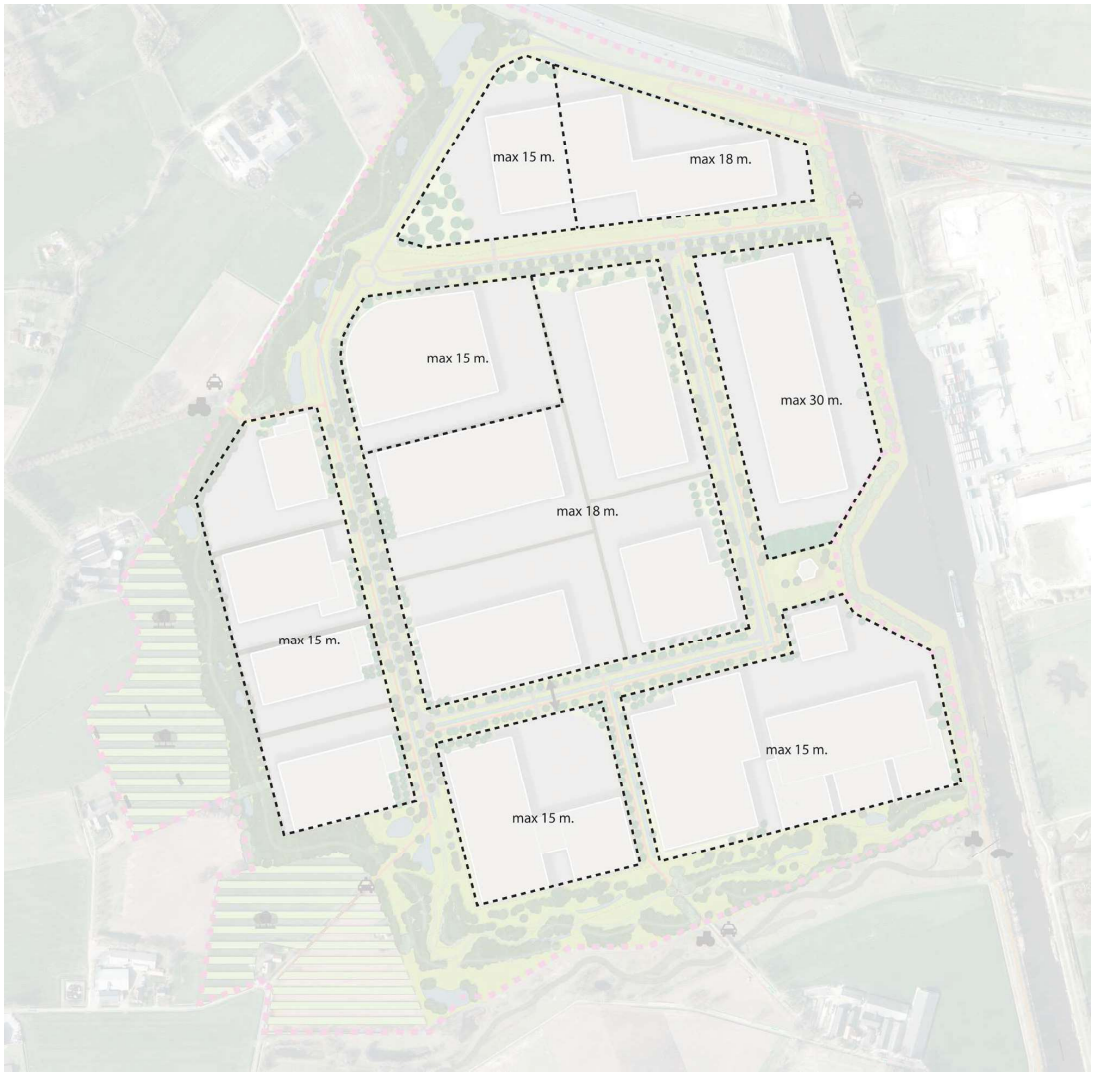
De woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied
Voor maatregelen in het omliggende landschap en op de woonkavels of erven is de gemeente bij realisatie afhankelijk van eigenaren. In afstemming met de eigenaren wordt nagedacht over een goede aansluiting. (Bestaande) landschapselementen 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

2.2.4 Inrichting kavels

Voor de ontwikkeling zijn uitgangspunten opgenomen waaraan de inrichting van de kavels aan moeten voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in 7 deelgebieden. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundige schetsplan en in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlagen 2 en 3). De randvoorwaarden zullen in de vervolgfase worden vastgelegd in een kavelpaspoort. Het kavelpaspoort wordt onderdeel van de anterieure overeenkomsten die met de toekomstige bedrijven zullen worden afgesloten.

Oriëntatie
De bedrijven worden georiënteerd naar de openbare weg, met op aangewezen plekken een aantal accenten. Er kunnen accenten worden gemaakt bij de rotonde, bij de collectieve voorziening en bij entrees van fietsroutes.

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 Twente en bij de wensen vanuit de markt en de omgeving. In figuur 2.6 zijn de bouwhoogtes weergegeven.



Figuur 2.6. Maximum bouwhoogtes (bron: Royal HaskoningDHV).

Algemene richtlijnen

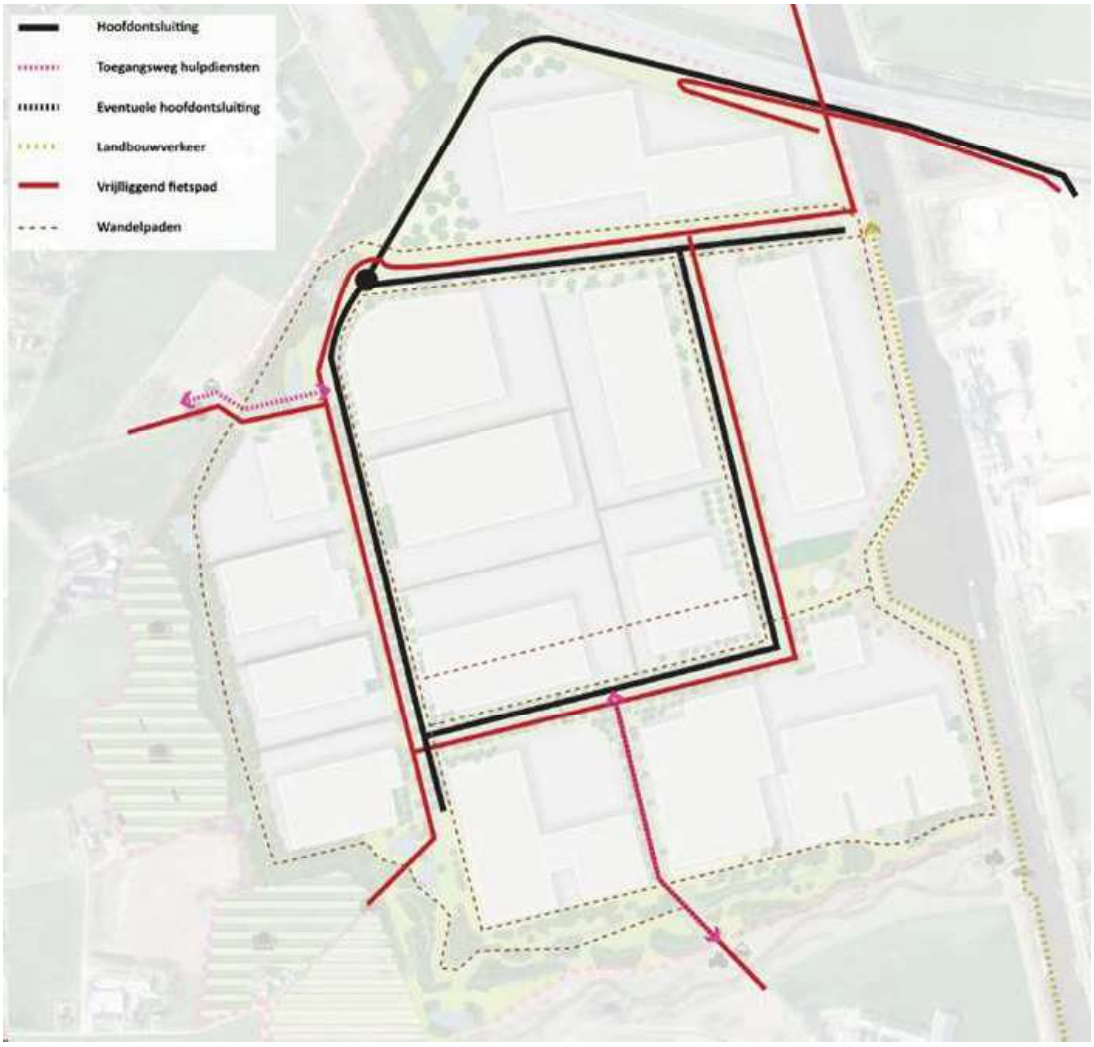
Naast de bouwhoogtes en oriëntatie zijn er ook algemene richtlijnen die gelden per kavel. Dit zijn:

- 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 die een impact hebben en bijdragen aan de biodiversiteit en een gezond werkklimaat.
- De 'loadingdocks' mogen geen hinder (geluid en licht) 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.

2.2.5 Ontsluiting en verkeerstructuur

Bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt ontsloten vanaf XL Businesspark Twente. Verkeer van en naar Bedrijventerrein XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark Twente 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 12 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 als hoofdonstluiting.

De verkeersstructuur is gesloten om sluipverkeer te voorkomen, maar is zodanig vormgegeven dat de omgeving door dit planvoornemen niet geisoleerd zal worden. Er is speciale aandacht nodig voor landbouwverkeer en voor de vervanging van lokale infrastructuur. Bedrijven op Bedrijventerrein XL Businesspark 2 worden rechtstreeks ontsloten op de openbare weg, waarbij het profiel ongewenst manoeuvreren van vrachtwagens voorkomt.



Figuur 2.7. Toekomstige ontsluiting (bron: Royal HaskoningDHV).

Hulpdiensten

Hulpdiensten moeten XL Businesspark 2 binnen de referentienormen voor opkomsttijden kunnen bereiken. Om de locatie te kunnen bereiken hanteert de brandweer een referentietijd van 10 minuten met een bandbreedte van 3 minuten. Uit een berekening van de huidige situatie blijkt dat de brandweer

vanuit de verschillende kazernes in Almelo, Wierden of Enter niet op tijd op XL Businesspark 2 aanwezig kan zijn. Voor de ontwikkeling worden daarom verschillende calamiteitenroutes aangelegd. Een van deze routes valt buiten de contouren van het plan. Het betreft een calamiteitenafslag vanaf de A35, die alleen in noodgevallen door de voertuigen van de veiligheidsregio te gebruiken is. De route maakt het mogelijk om de aanrijtijd beter op de referentienorm aan te laten sluiten.

Daarnaast adviseert de brandweer 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.

Landbouwvoertuigen

Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Hoeselderdijk en de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer, waaronder landbouwverkeer. 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. De 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 een fysieke maatregel, zoals beweegbare palen die met een transponder te bedienen zijn. Sluipverkeer van en naar het XL Businesspark 2 is hierdoor niet mogelijk. Het plangebied is hierdoor ook bij calamiteiten vanuit meerdere richtingen bereikbaar voor de hulpdiensten.

Fietsroutes en wandelroutes

De fietsstructuur wordt gewijzigd in het plangebied. Voor de verkeersveiligheid en in aansluiting op XL 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. 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. De uitgebreide, vrijliggende fietsinfrastructuur op XL Businesspark 2 moet ervoor zorgen dat werknemers sneller de fiets nemen van en naar het werk, en moet voorkomen dat er voor forenzen en scholieren die via XL Businesspark 2 van en naar Almelo rijden onveilige situaties ontstaan.

In het landschappelijk inpassingplan zijn halfverharde voetpaden opgenomen in de randzone en in de brede profielen van de hoofdinfrastructuur. Via de wandelpaden moeten de bedrijven comfortabel bereikbaar zijn en moet het mogelijk zijn voor werknemers en omwonenden om het groen te gebruiken om in te wandelen.

Vrachtverkeer - laden en lossen

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. 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 ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein, maar buiten de toegangspoort worden gerealiseerd. Hiervoor moeten ook per bedrijf voorzieningen worden getroffen.

Parkeren

Het parkeren van auto's en het stallen van de fietsen moet worden gerealiseerd op eigen terrein. De

toekomstige bedrijven moeten een omgevingsvergunning aanvragen om te mogen bouwen. Tijdens deze aanvraag moet de initiatiefnemer aantonen dat voldoende parkeerplaatsen voor de auto en fietsenstallingen worden gerealiseerd. Dit moet voldoen aan het dan geldende parkeerbeleid.

De parkeerbehoefte en de verkeersafwikkeling van het parkeer wordt nader beschreven in paragraaf 4.7 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt.

2.2.6 Duurzaamheid

De ambitie is om een bedrijventerrein te ontwikkelingen die voldoet aan het de score 'excellent' van de BREEAM-certificering. BREAM is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden te bepalen met als uitgangspunt een balans tussen de drie P's: People, Planet, Profit. Voor de score excellent gelden de volgende 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 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 en DIFTAR wordt ingevoerd.
- 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 meerlaagse bebouwing nodig is.

Het voldoen aan de randvoorwaarden om de score excellent te behalen vertaalt zich in het bepalen van 'punten'. Voor de score excellent betreft die minimaal 70 punten. Op voorhand kan worden aangegeven dat bij een aantal eisen de punten niet worden behaald. Zo is het vastleggen van een FSI van minimaal 1,3 op een bedrijventerrein met het profiel van XL Businesspark 2 niet mogelijk. We streven naar een FSI van 1. Het verlies van punten op dit thema zal worden gecompenseerd door bij andere eisen een hogere standaard te hanteren.

Tijdens de realisatie van de plannen zullen bovenstaande ambities verder worden vertaald tot concrete actiepunten die door een onafhankelijke assessor worden getoetst. Het al dan niet toekennen van punten en/of het behalen van het cerificaat 'Excellent' vormt geen onderdeel van het omgevingsplan.

Klimaat & biodiversiteit

Openbare ruimte

Wat betreft klimaat wordt, ondanks de toename van de verharding, zoveel mogelijk groen en water gerealiseerd in het plangebied. Voor een goede ruimtelijke inpassing komt bovendien op het bedrijventerrein een groene buffer van minimaal 40 meter breed met waterelementen. Het groen en water wordt doorgetrokken langs de toekomstige wegen. Naast de rijbaan wordt een groenstrook aangelegd met bomen en een watergang die het gebied kan afwateren naar de randen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de watergang De Doorbraak. De inrichting van de aangrenzende groene zone is in nauw overleg met de beheerder (Landschap Overijssel) en de eigenaar van het gebied (Waterschap Vechtstromen) bepaald, zodat deze optimaal aansluit op de inrichting van De Doorbraak.

De groene zone heeft een belangrijke functie voor het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. Deze maatregelen worden nader vastgelegd in een activiteitenplan. Het activiteitenplan is de basis voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Het verkrijgen van deze omgevingsvergunning is randvoorwaardelijk voor de realisatie van XL Businesspark 2.

Een aantal bestaande woningen die in de randzone vallen zullen als gebouw behouden blijven, maar

worden omgevormd tot faunawoning. Dit is noodzakelijk voor het treffen van voldoende maatregelen voor compensatie en mitigatie.
Met dit omgevingsplan vervalt voor deze woningen de mogelijkheid tot bewoning. Hierdoor komen deze gebouwen leeg te staan en kunnen ze worden omgevormd tot leefgebied voor de aanwezige flora en fauna. Bij het omvormen zal er zorg voor worden gedragen dat de voormalige woningen niet voor mensen toegankelijk zijn, zodat vandalisme of andere criminele activiteiten worden voorkomen.

Bedrijfskavels
Op de bedrijfskavels is de ambitie om duurzaam gebruik te maken van het dakoppervlak. Denk hierbij aan het aanleggen van een groen dak, een energiedak of door zonnepanelen te realiseren. Bovendien is het uitgangpunt dat de bedrijven bijdragen aan de opwek van duurzame energie. Naast het opwekken van energie, geldt dat bedrijven verplicht zijn om een groen voorterrein aan te leggen.

2.3 Beschrijving strijdigheid

Toegestane activiteiten
De ontwikkeling voorziet in het aanleggen van watergangen en mogelijk bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het aanleggen van deze watergangen en eventuele voorzieningen is niet in strijd met het planologisch regiem.

Niet toegestane activiteiten
Aanleg bedrijventerrein
Tot de inwerkingtreding van dit nieuwe omgevingsplan blijven de tijdelijke omgevingsplannen, zoals benoemd in 2.1.1 Planologische mogelijkheden, van kracht. De gronden in het plangebied beschikken hoofdzakelijk over de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Bos' en binnen deze bestemmingen is het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan. Bovendien is binnen de bestemming 'Bedrijf' alleen een grondverzet- en transportbedrijf toegestaan. Met de ontwikkeling worden geen grondverzetbedrijven mogelijk gemaakt, maar logistieke bedrijven en technologische gedreven maakindustrie.

Met de ontwikkeling wijzigt bovendien de wegenstructuur. De toekomstige wegen zijn gesitueerd in diverse bestemmingen waarin het aanleggen en gebruik maken van de wegen niet is toegestaan. De activiteit 'Verkeer' is daarom niet toegestaan.

Bovendien is de ontwikkeling in strijd met de geldende bouwregels. De toekomstige gebouwen zijn buiten de bestaande bouwvlakken gesitueerd en overschrijden de maximum bouwhoogte.

Aanleg nieuwe brug
Naast de aanleg van de wegen en het bedrijventerrein wordt een nieuwe brugverbinding aangelegd, parallel aan de rijksweg A35. Deze brug ligt in meerdere bestemmingen waarin het niet toegestaan is om een brug aan te leggen.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het initiatief/ de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, waterschap, provincie en het Rijk. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het beleid zoals beschreven in het (tijdelijke) omgevingsplan. Het meest actuele beleid is te vinden via Officiëlebekendmakingen.nl

3.1 Toetsing rijksbeleid.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.1 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De realisatie van nieuwe bedrijventerreinen moet aansluiten bij de bredere Doelstellingen van de NOVI en specifieke regionale behoeften, waarbij duurzaamheid, economische vitaliteit en leefbaarheid centraal staan.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen raakt aan verschillende nationale belangen die in de NOVI zijn vastgelegd:

1. Duurzaamheid en Klimaat: Nieuwe terreinen moeten bijdragen aan de energietransitie door bijvoorbeeld duurzame energiebronnen te integreren.
2. Economische Groei: Er moet voldoende ruimte zijn voor bedrijven om te groeien en zich te vestigen, met aandacht voor circulaire economie en duurzame bedrijfsvoering.
3. Leefbaarheid: Bedrijventerreinen moeten zo worden ontwikkeld dat ze bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving, met voldoende groenvoorzieningen en infrastructuur? (De Nationale Omgevingsvisie).

Duurzaamheid en klimaat

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen speelt duurzaamheid een cruciale rol. De gemeente Almelo heeft voor het bedrijventerrein de ambitie gesteld om de BREEAM excellent certificering te krijgen. BREEAM is een internationale certificeringsmethode die gericht is op duurzaamheid, gezondheid, kostenbesparing en toekomstbestendigheid. Paragraaf 4.18 gaat nader in op het thema Duurzaamheid.

Economische Groei

Zoals voorgeschreven in het BKL artikel x en provinciaal artikel x en regionaal afgesproken zijn voor de ontwikkeling van onderhavige bedrijventerrein verschillende behoefte onderzoeken uitgevoerd en regionale afspraken gemaakt. Paragraaf 4.6 ladder van duurzame verstedelijk en paragraaf provinciaal gaan hier nader op in. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet.

Op basis van deze afspraken en onderzoeken zijn de soort bedrijfsactiviteiten 'technologie gedreven maakindustrie, en ondersteunende logistieke bedrijven' vastgelegd in dit omgevingsplan.

Leefbaarheid

Het nieuwe bedrijventerrein wordt ontwikkeld met als doel een prettige en gezonde leefomgeving te creëren, ondersteund door uitgebreide groenvoorzieningen en infrastructuur.

Ondanks de toename van verharding wordt zoveel mogelijk groen en water gerealiseerd in het plangebied. Een groene buffer van minimaal 40 meter breed met waterelementen komt rondom het bedrijventerrein voor een goede ruimtelijke inpassing. Het groen en water worden doorgetrokken langs de toekomstige wegen, en naast de rijbaan wordt een groenstrook aangelegd met bomen, wadi's en een watergang die het gebied kunnen afwateren naar de randen.

Deze aanpak zorgt voor een duurzame en leefbare omgeving die zowel ecologisch verantwoord als economisch levensvatbaar is.

3.1.2 Dienstenrichtlijn

Toetsingskader

In het omgevingsplan staan regels over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Zo kunnen ook bij de beoordeling of een brancheringsregeling voldoet aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn meer motieven dan enkel de ruimtelijke afweging een rol spelen. De Dienstenrichtlijn is van toepassing op diensten, hieronder valt bijvoorbeeld de vestiging van detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren.

Voor een nadere uitleg over de werking van de Dienstenrichtlijn wordt verwezen naar de 'Handreiking Dienstenrichtlijn en Ruimtelijke ordening' opgesteld voor de Retailagenda.

De Dienstenrichtlijn stelt dat er niet zo maar nadere eisen kunnen worden gesteld aan diensten die zich mogen vestigen. Uit de ontwikkelde jurisprudentie is gebleken dat het stellen van eisen mogelijk is, maar dat deze eisen wel moeten worden onderbouwd volgens de systematiek van de Dienstenrichtlijn. Dit is neergelegd in artikel 15 lid 3. Die bepaling luidt als volgt: 'De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. discriminatieverbod:
   de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
b. noodzakelijkheid:
   de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
c. evenredigheid:
   de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.'

Toetsing

Vestigingsbeperkingen

In het voorliggende wijziging van het Omgevingsplan zijn voor diensten de volgende vestigingsbeperkingen opgenomen:

- zowel in artikel 19 'Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - regionaal logistiek - toegestaan' als in artikel 20 'Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - technologie gedreven maakindustrie - toegestaan': kantoor ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- Artikel 21 'Dienstverlening - zakelijke dienstverleningsactiviteiten - toegestaan': zakelijke dienstverleningsactiviteiten in de vorm van onder andere een zelfstandig kantoor tot een oppervlakte van 1.500 m^2 bvo.
- Artikel 24 'Horeca-activiteiten - ondergeschikt - toegestaan': ondergeschikte horeca-activiteiten, in ieder geval
  1. activiteiten ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) etenswaren en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine en
  2. activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit (anders dan horeca), waar men een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

Discriminatieverbod

Voor deze vestigingsbeperkingen is het discriminatieverbod niet aan de orde; de maatregel discrimineert niet naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.

Noodzakelijkheid

Vanuit het noodzakelijkheidscriterium volgt de eis dat een maatregel noodzakelijk moet zijn vanwege een dwingende reden van algemeen belang om de vestigingsbeperking op te leggen (het doel). Dit volgt doorgaans uit het vastgestelde beleid. In Almelo is in dat opzicht de 'Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040' richtinggevend:

- In de Omgevingsvisie is Almelo verdeeld in vier gebieden, waaronder de bedrijventerreinen.
- Almelo heeft een gerichte aanpak voor het uitgeven en (vooral) herbestemmen of -structureren van locaties voor bedrijvigheid. De functie voor de omgeving en geschiktheid ín die omgeving, zijn daarbij richtinggevend. Gestreefd wordt onder meer naar versterking van bedrijven en hun omgeving, door bijvoorbeeld een distributiecentrum en distributiebedrijf die op hetzelfde bedrijventerrein te vestigen.
- Almelo huisvest een verscheidenheid aan (innovatieve) sectoren, zoals logistiek en de

maakindustrie. Dit gevarieerde aanbod is een grote kracht en moet worden behouden. Een eventuele behoefte aan clustering van bedrijven uit bepaalde sectoren is bespreekbaar. Waar de onderlinge samenwerking van bedrijven kansen biedt, kunnen wij dit stimuleren en faciliteren.
- 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.

De omgevingsvisie is verder uitgewerkt in andere documenten, zoals opgenomen in paragraaf 3.5.

De omgevingsvisie en het beleid dat in andere documenten is opgenomen, wordt als volgt naar het businesspark vertaald:
- Voor het XL Businesspark 2 is het van belang om de gronden primair beschikbaar te hebben voor grootschalige bedrijvigheid. Daaraan bestaat specifieke behoefte en realisering van het concept voor onderling versterkende, grootschalige bedrijvigheid zorgt ook voor een vitaliteit van dit bedrijvenpark. Aan de vitaliteit van het businesspark draagt bij als de grootschalige bedrijvigheid wordt gecombineerd met dienstverlening, horeca en kantoren als ondersteuning hiervan en dus in beperkte omvang. In met name paragraaf 3.5 en paragraaf 4.6 komt dit nadrukkelijk aan bod.
- Uit de Omgevingsvisie en vastgestelde bestemmingsplannen voor de binnenstad, wijken en bedrijventerreinen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, blijkt dat Almelo de vitaliteit van de locaties van groot belang acht en daarin heldere keuzes maakt waar welke functies zijn toegestaan.Het gaat dan om enerzijds de binnenstad bedoeld voor dienstverlening en horeca en anderzijds bijvoorbeeld bedrijventerreinen en percelen langs hoofdroutes voor zelfstandig kantoren. Door deze zorgvuldige toedeling van functies aan gebieden en locaties behoudt Almelo een vitale en herkenbare stedelijke structuur. Dit wordt vertaald in het in beperkte mate en als ondergeschikt toestaan van dienstverlening, horeca en kantoren op het businesspark.

Uit het voorgaande volgt dat het opnemen van de voorgestelde vestigingsbeperkingen in de bestemmingsregeling noodzakelijk is.

Evenredigheid

Uit het evenredigheidscriterium volgt dat een vestigingsbeperking als maatregel aan het volgende moet voldoen:
- De maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken.
- De maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast.
- De maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken.
- Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, worden bereikt.

<u>De maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken</u>
- Het opnemen van de vestigingsbeperkingen zoals die deel gaan uitmaken van de regeling in het bestemmingsplan, is uitermate geschikt en effectief om het doel van om het concept van het businesspark te bereiken. Primair gaat het om vestiging van grootschalige bedrijvigheid. Dan is het logisch om de vestigingsmogelijkheden voor andere functies te beperken.
- De paragrafen 3.5 en 4.6, specifiek subparagraaf 4.6.2, bevatten hiervoor de onderbouwing met specifieke gegevens, zoals door de jurisprudentie vereist.

<u>De maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast</u>
- In Almelo is het gebruikelijk dat bedrijventerreinen hoofdzakelijk voor bedrijvigheid worden bestemd. Tegelijkertijd wordt dit gecombineerd met het aanwijzen van bijvoorbeeld specifieke dienstverlenings- en kantoorlocaties binnen de bedrijventerreinen met als ruimtelijk motief de inpasbaarheid in de omgeving. Op de aangewezen locaties passen deze functies bij uitstek in de stedelijke structuur. Ook voor dienstverlenings- en kantoorlocaties elders in de stad, zoals in de binnenstad, zorgt de gemeente voor een heldere stedelijke structuur. Horeca is toegestaan in de binnenstad en op

enkele specifieke locaties, als onderdeel van bijvoorbeeld het stadion.
- In de bestemmingsregelingen voor bedrijventerreinen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is het binnen de gemeente gebruikelijk dat voor afwijkende functies een specifieke regeling is opgenomen. In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Twente_Wendelgoor' bijvoorbeeld in artikel 3 Bedrijf - 3.1 bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "gemengd" detailhandelsbedrijven en zelfstandige kantoren tot een maximale oppervlakte van 1.500 m^2 is toegestaan. Vergelijkbare bepalingen met een aanduiding en maximum oppervlaktemaat zijn vastgesteld in artikel 3 Bedrijf - 3.2 van het bestemmingsplan 'Noord Turfkade', evenals voor horeca.

Het opnemen van vestigingsbeperkingen voor dienstverlening, kantoren en horeca wordt in de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in Almelo coherent en systematisch toegepast.

De maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken

De vestigingsbeperkingen voorkomt dat een belangrijk deel van het businesspark voor vestiging van andere functies dan grootschalige bedrijvigheid worden benut, terwijl juist reservering voor die bedrijvigheid nodig is. Tevens waarborgen de vestigingsbeperkingen dat die andere functies op de daarvoor bestemde locaties elders in Almelo worden gesitueerd. De maatregel gaat dan ook niet verder dan nodig is.

Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, worden bereikt

Er zijn geen flankerende maatregelen denkbaar in de sfeer van het aantrekkelijker maken van het centrumgebied of een kantorenpark als tegelijkertijd de deur wordt opengezet voor zelfstandige horeca- of kantorenvestiging op het businesspark. In jurisprudentie is het beginsel aanvaard dat flankerende maatregelen ontoereikend zijn om te voorkomen dat functies zich elders vestigen buiten de aangewezen locaties als die mogelijkheid wordt geboden. Het doel kan dan ook niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, worden bereikt.

Conclusie

De reservering voor grootschalige bedrijvigheid in combinatie met beperkte toelaatbaarheid van dienstverlening, horeca en kantoren is evenredig.

Discriminatieverbod en noodzakelijkheids- en evenredigheidscriteria

De reservering voor grootschalige bedrijvigheid in combinatie met beperkte toelaatbaarheid van dienstverlening, horeca en kantoren voldoen aan het discriminatieverbod, het noodzakelijksheidscriterium en evenredigheidscriterium in artikel 15, derde lid onder a, b en c van de Dienstenrichtlijn.

3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Overijssel voor elkaar'

De Omgevingsvisie is een integrale visie 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 2050. 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:

1. 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.
2. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.
3. Gezondheid gaat vooral over het realiseren van een langer leven in goede gezondheid en verminderde gezondheidsverschillen.
4. 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 moet worden:

- Het oude hoevenlandschap is gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden 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 plaats vinden 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.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, 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 zal inzetten 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 relevante regels komen aan bod per omgevingsaspect in het hoofdstuk Gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Per omgevingsaspect wordt getoetst of het plan voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie onderstaande afbeelding). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is. De volgende niveaus komen aan de orde:

- Of – generieke beleidskeuzes;
- Waar – ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe – gebiedskenmerken.

Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In onze omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

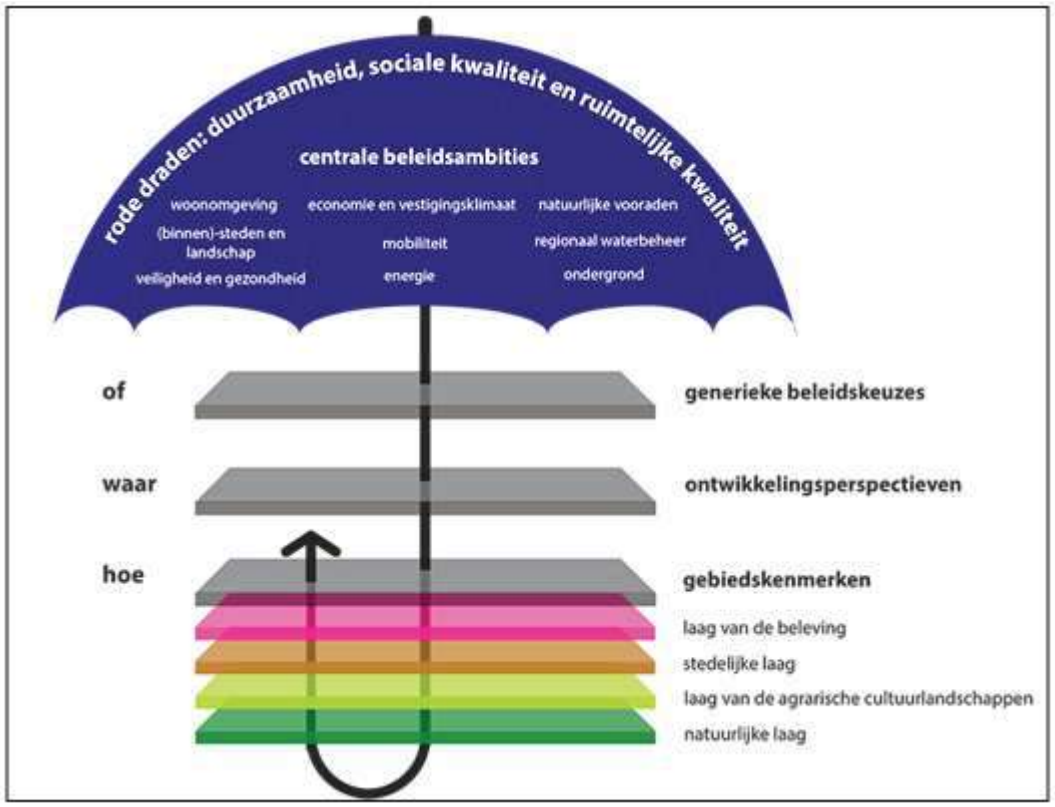
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving en Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Voor het plangebied gelden de ontwikkelperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', 'Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel' en 'Stads- en dorpsrandgebieden'.

Hoe-gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn vier gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of hier behoefte aan is, waar deze past in de ontwikkelingsvisie en hoe deze uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

3.2.3.1 Toetsing aan het uitvoeringmodel Omgevingsvisie Overijssel

Natuurlijke laag

Beekdalen en natte laagtes

De ambitie bij ontwikkelingen is om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Het plangebied is gelegen aan de rand van De Doorbraak. Gedurende het proces van de planvorming is de natuurwaarden steeds een belangrijk onderwerp geweest. De 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. Met de inrichting aangesloten bij de kernmerken van dit gebied. De watergang blijft zelf in tact en in het plangebied wordt voldoende ruimte geboden voor de opvang van water.

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

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Met de beoogde ontwikkeling zal het plangebied worden opgehoogd. Hierdoor is het niet mogelijk om het aanwezige reliëf in stand te houden. Ten zuiden ligt De Doorbraak en deze natuurlijke watergang blijft in tact. De ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het kenmerkende het watersysteem.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Deze landschapszone wordt ingericht middels een toobox om afhankelijk van de situatie de randzone in te vullen. 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 landschappelijke randzone;
- singels;
- houtwallen;
- stuweel;
- grondwal tot maximaal 2,50 meter (t.o.v. peil rijbaan op Bedrijventerrein XL Businesspark 2).
- watergangen, vijvers en poelen;
- wadi's en natuurlijke laagtes voor waterberging;
- kruidenrijk grasland.

De landschapszone 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 tot 2,50 meter hoog. De landschapszone 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.

Maten en flierenlandschap

Het maten en flierenlandschap bestaat uit grootschalige en kleinschalige bolle akkers, met daartussen bosjes, singels en houtwallen. De es vormt vaak nu nog vaak een herkenbare open zone in het gebied. Erven zijn vaak gesitueerd rondom een es, of aan wegen die door de es lopen. Bebouwingsensembles zijn vervlochten met het omliggende landschap, door relatief kleinschalige bebouwing en de groene indring van de erven. De plattelandswegen geven een steeds wisselend beeld, doordat ze slingeren door bosjes, akkers en velden.

In het plangebied zijn geen essen aanwezig en is er geen sprake van relatief kleinschalige bebouwing. Het plangebied is wel te kennen aan plattelandswegen met een groene omzoming en groene erven.

Stedelijke laag

Het plangebied is niet gelegen in een stedelijke laag.

Laag van beleving

Stads- en dorpsrandgebieden

De ambitie is het verbinden van ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe groene rand aangelegd met wandelpad. Ten zuiden van het plangebied is het uitgangspunt om rekening te houden met recreatieve mogelijkheden. Op deze manier is het gebied multifunctioneel ingericht en ontstaat er een aantrekkelijke mix van werken en recreëren.

3.2.4 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld:

De beoogde plannen zijn in overeenstemming met de regels uit de verordening. Het plan wordt gerealiseerd naast een bestaand bedrijventerrein. Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd op de bestaande omgeving en ook het groen in de openbare ruimte wordt mee ontworpen. Voor de ladderonderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 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.

Toetsing aan het beleid

Met 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 creëren, zonnepanelen op het dak van bedrijven te verplichten, een intern energiesysteem te ontwikkelen dat kan bijdragen aan het oplossen van het probleem van de teruglevering en door duurzaam te koelen en te verwarmen.

3.3.2 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 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 er 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 er 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 het beleidsstuk zijn onder andere afspraken gemaakt over adaptief programmeren, een programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsambities, waarbij gekeken is naar toekomstbestendige bedrijventerreinen met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en bijbehorende wet- en regelgeving. Met deze afspraken moet het Bedrijventerrein XL Businesspark 2 rekening houden.

Het plangebied is onderdeel van de programmeringsafspraken. Regionaal is afgesproken dat het uitgangspunt voor bedrijventerrein XL Businesspark 2 een ruimteclaim van 75 hectare voor de bedrijfsactiviteiten in de technologie gedreven maakindustrie en ondersteunende logistieke bedrijven (zie ook: par. 4.2).

3.4 Toetsing beleid waterschap

3.4.1 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:

- Voor toename van verhard oppervlak dient een berging van 90 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.

In paragraaf 4.17 Weging waterbelang wordt beschreven hoe het plan rekening houdt met de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de uitganspunten die gelden voor waterberging.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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.

Het onderhavige plangebied is aangewezen als zoeklocatie voor uitbreiding van bedrijfsterreinen, zoals te zien is in figuur 3.2. Daarbij wordt een eventuele uitbreiding gecompenseerd met natuurontwikkeling en gekoppeld aan duurzaamheidsopgaven.



Figuur 3.2. Zoekgebied bedrijventerrein (bron: Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040).

Toetsing aan het beleid

De "Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040" benadrukt het belang van duurzame en economisch vitale bedrijventerreinen. Een van de focuspunten binnen deze visie is de ontwikkeling van het XL Businesspark.

Voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen geldt dat met name de groene longen van Almelo niet worden aangetast. Tot het zoekgebied behoort vooral de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal 'De kanaalsprong'. Dit betreft het onderhavige plangebied.

De omgevingsvisie van Almelo richt zich op het versterken van de economische structuur door het ontwikkelen van bedrijventerreinen die bijdragen aan zowel de economische als ecologische doelen. Hierbij wordt nadruk gelegd op het creëren van aantrekkelijke, goed bereikbare en duurzame bedrijventerreinen die ruimte bieden aan zowel grote als kleinere bedrijven. De visie streeft naar integratie van groenvoorzieningen en infrastructuur om een gezonde leefomgeving te waarborgen.

De ontwikkeling van het XL Businesspark 2, is een ontwikkeling binnen de omgevingsvisie. Dit gebied wordt ontwikkeld met een sterke focus op duurzaamheid en milieu. Enkele kernpunten van dit project zijn:

- Duurzaamheid: Er wordt gestreefd naar een 'excellent' score van de BREEAM-certificering.
- Groenvoorziening en Klimaatadaptatie: Het gebied krijgt een groene buffer van minimaal 40 meter breed met waterelementen, en er worden mitigerende maatregelen getroffen voor de lokale flora en fauna.
- Infrastructuur: Naast groene buffers en watergangen langs wegen, worden bedrijven verplicht een groen voorterrein aan te leggen en bij te dragen aan duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de omgevingsvisie Almelo.

3.5.2 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 Bedrijventerrein XL Businesspark 2 onder valt. Zie voor de locatieonderbouwing paragraaf 4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de uitvoeringsagenda blijkt dat 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. 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.

Toetsing aan het beleid

Voor de ontwikkeling van mogelijke alternatieven en varianten in de omgeving gaan we uit van de doelen die de uitvoeringsagenda voor ogen heeft. In paragraaf 4.18 Duurzaamheid en paragraaf 4.7 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren wordt nader getoetst aan deze thema's.

3.5.3 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 Bedrijventerrein 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. Relevant voor het project is ontwikkelstrategie Bedrijventerrein XL Businesspark 2 (kanaalsprong).

Toetsing aan het beleid

In de Ruimtelijk Programmatische Visie staat benoemd dat er vraag is naar grootschalige bedrijfskavels in Twente. Met de voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op deze vraag naar extra bedrijfskavels. In de Kadernota en de daarop volgende onderzoeken is geconstateerd dat een uitbreiding van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 (de Kanaalsprong) een kansrijke ontwikkeling is om aan deze uitbreidingsvraag te voldoen. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt het beleid vertaald naar het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. Dit plan voldoet daarom aan de Ruimtelijk Programmatische Visie.

3.5.4 Bouwsteen externe veiligheid

De Omgevingsdienst Twente heeft het initiatief genomen voor een pilotproject voor het thema externe veiligheid en het omgevingsplan. De pilot bestaat uit het opstellen van een Bouwsteen Externe Veiligheid voor de gemeente Almelo en Haaksbergen.

Voor het uitvoeren van deze pilot is een projectgroep ingericht vanuit verschillende disciplines en organisaties. Alle leermomenten die uit dit proces naar voren zijn gekomen, zijn verwerkt in voorliggende bouwsteen.

Deze Bouwsteen Externe Veiligheid is bedoeld als inspiratiedocument om gemeenten op weg te helpen bij het invullen van de beleidsverantwoordelijkheid en -vrijheid die zij hebben op het gebied van externe veiligheid. Voor de gemeente Almelo zijn diverse beleidsadviezen uitgewerkt. De revelante adviezen worden hieronder beschreven.

Risicovolle stationaire activiteiten (als ook complexe bedrijven)

De gemeente Almelo heeft in haar oude beleid voor externe veiligheid (2014-2023) opgenomen hoe ze om wil gaan met de uitbreiding of de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten. Op bedrijventerreinen en in het landelijk gebied is een beperkte risicobelasting op de omgeving mogelijk, onder geldende voorwaarden. In deze gebieden worden nieuwe risicovolle activiteiten niet bij recht toegestaan. De gemeente heeft niet de voorkeur voor de uitbreiding of nieuwvestiging van risicovolle

activiteiten, ook niet met de uitbreiding van Bedrijventerrein XL Businesspark 2.

Met de ontwikkeling risicovolle (stationaire) activiteiten niet uitgesloten. Voor het verrichten van deze activiteiten dient een vergunning te worden aangevraagd. In de vergunningaanvraag moet worden aangetoond dat er sprake is van een beperkte risicobelasting op de omgeving. Hierdoor voldoet het Bedrijventerrein XL Businesspark 2 aan het beleidsadvies.

Ruimtegebruik in de plaatsgebonden risicocontour

Het advies voor het ruimtegebruik in de plaatsgebonden risicocontour is om geen nieuwe beperkt kwetsbare gebouwen en locaties en essentiële functies van derden toe te staan.

Zeer kwetsbare gebouwen en essentiële functies in aandachtsgebieden

Het advies is om nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en essentiële functies in geen enkel aandachtsgebied toe te staan.

Met de ontwikkeling worden geen zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Het plan voldoet daarom aan het beleidsadvies.

(Beperkt) kwetsbare gebouwen/locaties in het brandaandachtsgebied

Het advies is in beginsel om nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties niet toe te staan in een brandaandachtsgebied. Het advies is om een uitzondering te maken voor de brandaandachtsgebieden van buisleidingen

(alsook reserveringsgebied voor nieuwe buisleidingen). Aangezien de omvang van een brandaandachtsgebied enorm kan zijn, namelijk tot 470 meter, zal het uitsluiten van alle kwetsbare

gebouwen en locaties een grote impact hebben op de ontwikkelruimte. Het advies is om daarom onderscheid te maken tussen de 100% letaalzone (ligt direct rondom de buisleiding) en de 99-1% letaalzone (ligt verder van de buisleiding af) van een brandaandachtsgebied. In de 100% letaalzone is het advies om

beperkt kwetsbare gebouwen en locaties niet toe te staan tenzij wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. In de 99-1% letaalzone is het advies om kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties niet toe te staan tenzij wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

Het advies is om de volgende voorwaarden te stellen:

1. Binnen het brandaandachtsgebied dient zoveel mogelijk ruimte te worden aangehouden tussen risicovolle activiteit en ruimtelijke ontwikkeling;
2. het plangebied dient zo ingericht te worden dat de gebouwen en locaties met de hoogste personendichtheid en langste aanwezigheidsduur het verst van de bron afliggen;
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:

- (bestaande) omgevingsmaatregelen die zijn genomen om de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen in woongebieden te verminderen. Indien omgevingsmaatregelen onvoldoende bescherming bieden of niet mogelijk zijn, dient de mogelijkheid tot het nemen van bouwkundige maatregelen (en dus het aanwijzen van voorschriftengebieden) te worden verkend en, wanneer mogelijk, te worden doorgevoerd.
- (bestaande) maatregelen die zijn genomen om personen op de locaties voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden te bieden;
- (bestaande) maatregelen die zijn genomen voor een adequate risico- en crisiscommunicatie;
- (bestaande) maatregelen die zijn genomen om de bestrijdbaarheid van een eventueel ongeval.

Met de ontwikkeling worden (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt binnen een brandaandachtsgebied. In paragraaf 4.10 Omgevingsveiligheid wordt nader beschreven hoe het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden van de Bouwsteen externe veiligheid.

3.5.5 Klimaatadaptatiestrategie 2021-2025

Het klimaat verandert en dat heeft effecten op de stad en de dorpen. In de Almelose Klimaat-adaptatiestrategie is vastgelegd hoe de gemeente Almelo met de betrokken partijen gezamenlijk deze effecten willen aanpakken. Zo zorgen we ervoor dat Almelo een aantrekkelijke, duurzame en leefbare stad blijft. Om dit te waarborgen zijn diverse ambities en uitgangspunten beschreven hoe dit wordt bewerkstelligd.

Toegankelijkheid

Nieuwe wegen:

- Gemiddelde waterdiepte minder dan 10 cm*
- Bestaande wegen - Gemiddelde waterdiepte minder dan 25 cm *

Private wegen:

- Ziekenhuis is privaat terrein. In overleg bepalen we blijvende bereikbaarheid van het ziekenhuis.
- Aanvullende eisen in omgevingsplan zijn mogelijk.

Regenval nieuwbouw:

- Het vloerpeil ligt minimaal 30 cm boven het wegpeil.
- Ten minste 40 mm water kan op eigen terrein geborgen worden.
- Water kan zonder schade worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd in de openbare ruimte én op privaat terrein.

**Bij een bui van 70mm/uur hoofdwegen en 45mm/uur gebiedsontsluitingswegen.*

Hoge grondwaterstanden

Nieuwbouw:

- Vloerhoogte van minimaal 100 cm; straatpeil van 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand.

Hittestress

Nieuwbouw:

- Landelijke normen in het Bouwbesluit (2021) voorkomen oververhitting van woningen.

Openbare ruimte:

- Voldoende koelteplekken en schaduw in de open ruimte (in de uitvoeringsagenda is aanvullend onderzoek opgenomen).

Privaat terrein:

- Inwoners, bedrijven en instellingen zijn zelf verantwoordelijk maatregelen te treffen (bijv. toevoegen van groen, warmtewerend of verkoelend dak, schaduw en koele plekken).
- In het Omgevingsplan wordt onderzocht of het wenselijk is eisen op te nemen voor maximaal percentage verhard oppervlak.

Vergroten sponswerking bodem robuust watersysteem

Nieuwbouw:

- Nieuwe ontwikkelingen worden dusdanig ingericht dat ze neerslag bergend en afvoer vertragend zijn. Bij droogte voorziet het plangebied bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water.
- Droogval bij oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen en circulatie mogelijk maken.

Openbare ruimte:

- Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad treffen we maatregelen om de gevolgen van droogte structureel te beperken. Denk aan maatregelen om water op de locatie langer vast te houden.
- We voorkomen onomkeerbare schade aan openbaar groen en natuur door water vast te houden waar het valt.

Privaat terrein

- Inwoners, bedrijven en instellingen zijn zelf verantwoordelijk voor het droogtebestendig maken van groen of het beperken van de gevolgen. - In het Omgevingsplan wordt onderzocht of het wenselijk is eisen op te nemen voor het percentage verharding of groen.

Toetsing aan het beleid

In de planregels is wateradapatie 30 mm per bedrijfskavel opgenomen en zijn er regels opgenomen met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Dit zorgt ervoor dat de inrichting van het privaatterrein voldoet aan de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Almelo.

Voor het bouwen van de bedrijfsbebouwing dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Tijdens deze aanvraag wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan gebouwen.

In de openbare ruimte worden langs de wegen in het plangebied wadi's aangelegd die, wanneer er sprake is van hevige regenval, afwateren op de nieuwe watergangen aan de rand van het plangebied. Deze watergangen kunnen het water vervolgens afvoeren op De Doorbraak. Bovendien wordt in het plangebied veel groen aangelegd aan de randen van de wegen. Ook aan de rand van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt een groene overgangszone aangelegd waarbij recreatie wordt gecombineerd met groen. De aanleg van groen draagt bij aan het vasthouden van regenwater. Hierdoor kan bij droogte het water worden vastgehouden in het plangebied en bij hevige regenval voorkomen deze maatregelen wateroverlast. Bovendien zorgen zowel het groen als het water voor verkoeling en dragen bij aan het voorkomen van hittestress in het gebied.

3.5.6 RSIA Regionale Stedelijke Investeringsagenda 2050

De Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) is een gezamenlijk aanbod van de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel. Deze agenda heeft als doel om de potentie van de drie Twentse steden optimaal te benutten en daarmee een bijdrage te leveren aan de nationale opgaven waar ze voor staan.

De Regionale Stedelijke Investerings-agenda (RSIA) schetst langs vier lijnen een integrale aanpak om de bijzondere mix van wonen, werken, natuur, bereikbaarheid en voorzieningen in de gehele regio te ontwikkelen:

- Economische kracht.
- Middelpunt in (inter)nationale corridors.
- Hoogstedelijke dynamiek.
- Landschap, bodem en water.

Voor voorliggend plan zijn vooral de thema's economische kracht, middelpunt (inter)nationale corridors en landschap, bodem en water relevant.

Economische kracht

De vraag naar bedrijventerreinen in Twente bedraagt tot 2050 circa 650 hectare. Op diverse plekken wordt gekeken hoe we aan deze vraag kunnen voldoen. Verschillende topwerklocaties worden in combinatie met bestaande bedrijventerreinen ingezet om de economie te versterken en een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van de technologische topregio. Dit wordt gedaan door bestaande bedrijventerreinen te versterkt door bedrijventerreinen te herstructureren, te verduurzamen en te vergroenen, te intensiveren en waar mogelijk uit te breiden, waaronder de ontwikkeling van Bedrijventerrein XL Businesspark 2.

Middelpunt in (inter)nationale corridors

Economische kracht

In 2050 heeft hoogstedelijk Twente haar ligging op de verschillende (inter)nationale corridors stevig verankerd en benut. Almelo, Hengelo en Enschede zijn niet langer alleen een draaischijf maar de plek waar waarde wordt toegevoegd. De bereikbaarheid per weg, spoorweg en vaarweg is excellent. Bewoners, bezoekers en werkenden van de steden en de omliggende kernen verplaatsen zich gemakkelijk via fietssnelwegen, comfortabele mobiliteitshubs en het 24/7 HOV-netwerk.

Landschap, bodem en water

In 2050 is hoogstedelijk Twente de regio waar je altijd buiten bent. Water en groen zijn beleefbaar. Kabbelende beken en wuivend groen geven een aangenaam contrast ten opzichte van de hoogstedelijke dynamiek. Via een netwerk van fiets- en wandelpaden ben je zo in een van de lommerrijke landgoederen of bosgebieden. Om het landschap gezond te houden, vervult hoogstedelijk Twente een belangrijke rol in het regionale watersysteem: ontspringen en infiltreren rondom Enschede, stuwen en stromen rondom Hengelo en vloeien en bergen rondom Almelo.

Toetsing aan het beleid

Het voorliggende TAM-plan maakt Bedrijventerrein XL Businesspark 2 juridisch-planologisch mogelijk. De beoogde ontwikkeling is benoemd in de RSIA en het TAM-plan is daarom de beleidsuitvoering hiervan.

Middelpunt in (inter)nationale corridors

Bij de ontwikkeling wordt bovendien rekening gehouden met een goede bereikbaarheid. XL Businesspark 2 wordt via XL Businesspark Twente verbonden met de snelweg (afslag 30) en met de langshaven aan het Twentekanaal. Vanaf XL Businesspark 2 is de langshaven door de realisatie van de

nieuwe brug eenvoudig te bereiken. Daarnaast wordt de wegenstructuur uitgerust met fietspaden, waardoor het bedrijventerrein ook toegankelijk is voor langzaam rijdend verkeer.

Landschap, bodem en water

Met de aanleg van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt aan de randen een groene zone aangelegd. Deze groene zone grenst onder andere aan De Doorbraak en deze watergang blijft intact. Met de groene zone wordt een natuurlijke overgang gecreëerd tussen de watergang en het bedrijventerrein. Deze zone is bovendien ingericht voor recreatief medegebruik door de aanleg van wandel- en fietspaden. Hierdoor houdt het plan voldoende rekening met het landschap, de bodem en het water.

3.5.7 Uitvoeringsagenda-Stadsontwikkeling

Almelo wil de stad ontwikkelen vanuit haar eigen identiteit en kracht met een duidelijke visie en koers. De focus ligt op groei waarbij de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten worden benut. Ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan het aanpakken van sociaal-maatschappelijke uitdagingen. Een van de onderdelen van de uitvoeringsagenda gaat specifiek in op toekomstbestendige werklocaties.

Toekomstbestendige werklocaties voor werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat

De bedrijventerreinen in Almelo zijn vitaal en aantrekkelijk voor ondernemers
is uit recent onderzoek gebleken. Met name de ligging, bereikbaarheid
en voorzieningen worden gewaardeerd.

Logistiek, hightech en maakindustrie zijn de belangrijkste sectoren in Almelo. Sinds 2013 groeien zowel het aantal bedrijven als hun omvang. Almelo wil deze groei ondersteunen, maar verwacht eind 2021 alle beschikbare kavels te hebben benut. Daarom wordt gezocht naar nieuwe bedrijfslocaties, waaronder de ontwikkeling van de kanaalsprongzone. Ter overweging ligt voor om naast de kanaalsprongzone voor een volgende fase van XL Businesspark nog een werklocatie te ontwikkelen.

Toetsing aan het beleid

De ontwikkeling van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 is in de uitvoeringsagenda benoemd als geschikte ontwikkellocatie als nieuwe bedrijfslocaties voor logistiek, hightech en maakindustrie. De ontwikkeling voorziet bovendien in de mogelijkheid voor logistieke bedrijven en bedrijven in de hightech maakindustrie om zich te vestigen op het bedrijventerrein. Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitvoeringsagenda.

3.5.8 Bomenstructuurplan

De gemeente Almelo hecht veel waarde aan het groen in de stad. Groen en natuur in en om de stad leveren een belangrijke bijdrage aan de waardering van de woonomgeving en het welbevinden van stadsbewoners. Een bomenstructuurplan geeft invulling aan het beleid, maakt knelpunten zichtbaar en beschrijft de randvoorwaarden. Het geeft de gemeente een instrument om weloverwogen beslissingen te nemen over bomen.

Voor de beoogde ontwikkeling is het bomenstructuurplan geraadpleegd en een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 3.2.



Figuur 3.2. Uitsnede bomenstructuurplan (bron: gemeente Almelo)

In bovenstaand figuur is te zien dat Bedrijventerrein XL Businesspark 2 beschikt over een bos, een ingepast lijnvormig landschapselement en een tweezijdige bomenrij of singels met een natuurlijk karakter. Met de ontwikkeling blijft de boomstructuur aan het kanaal ongewijzigd. De groenstructuur die valt onder ingepaste lijnvormige landschapselementen zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen nieuwe ingepaste lijnvormige landschapselementen aan de randen van de nieuwe wegenstructuur.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

De gevolgen voor de fysieke leefomgeving van een activiteit of meerdere activiteiten waarvoor een wijziging omgevingsplan wordt opgesteld, moeten in beeld worden gebracht. Gemotiveerd moet worden hoe met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden wordt met in ieder geval de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de instructieregels van de provincie. De instructieregels kunnen verplichten tot het opnemen van regels. Hiervoor dient extra aandacht te zijn bij het onderzoek naar de gevolgen van een activiteit voor de fysieke leefomgeving.

4.2 M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is een plan mer-plichtig wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarbij een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende redelijke alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

Het planvoornemen is mer-plichtig en daarom is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Het MER is opgenomen in bijlage 5. De bijlagen horende bij het MER zijn te vinden in bijlage 6.

4.2.2 Kaderstellend

Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen (categorie J10) een mer-beoordelingsplicht geldt bij het vaststellen van een Omgevingsplan als besluit.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor Bedrijventerrein XL Businesspark 2 biedt kaders voor de te vestigen bedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van de 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 er een plan-mer-plicht.

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 13 personen/organisaties, ook is van 9 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 wordt vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt vervolgens 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 wordt voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

4.2.3 Passende beoordeling

Ook kan een plan-mer-plicht ontstaan indien een Passende Beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 2 Omgevingswet noodzakelijk is. Dit is noodzakelijk wanneer significante negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Daarvoor is in een eerste planstadium, bij de NRD, een voortoets (met stikstofberekeningen) opgesteld om te beoordelen of een Passende Beoordeling nodig is.

4.2.4 Onderzoek / Samenvatting MER

Het MER XL Businesspark 2 is als bijlage 5 opgenomen in deze motivering. De bijlagen bij het MER zijn als bijlage 6 opgenomen.

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.

4.2.4.1 Referentiesituatie

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.

4.2.4.2 Planvoornemen

In het MER wordt een beschrijving gegeven van het planvoornemen; een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit de maakindustrie en deels ruimte aan bedrijven uit de logistieke sector. Er wordt uitgegaan van één locatie binnen het plangebied met vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca.
De vestiging van bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken worden vooralsnog 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.
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.

4.2.4.3 Alternatieven en scenario's

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 4.1 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).

4.2.4.4 Milieueffecten

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.

In het 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 niet 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 4.2 Overzichtstabel beoordeling planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie

		Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouw-hoogtes)
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 de planlocatie. 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 bushaltes gelegen vanaf de planlocatie op loopafstand. 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 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 aanleg 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.
- 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 bijdrage hoger dan 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 voor geluid. Als rekening wordt gehouden met de maatregelen om het geluid naar de omgeving te beperken, zijn er voldoende mogelijkheden om nieuwe bedrijven mogelijk te maken en de hoeveelheid geluid te beperken tot de toetswaarde.

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 (PM10 en PM2,5) 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 (PM10). De WHO advieswaarde voor PM2,5 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 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 inwaarts zoneren (het plaatsen van geurveroorzakende bedrijven op een zo groot mogelijk afstand van geurgevoelige woningen) en het stellen van geurnormen, wordt nieuwe (gecumuleerde) geurhinder voorkomen.
- 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, zoals een grondwal, beplanting, een verbod op dynamische reclameverlichting en een verbod op reclameverlichting richting de landschapszone. 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 landschapszone 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);
    1. 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 Doorbraak.
2. Ook is 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:
  1. De ruime blauwgroene landschapszone 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 landschapszone is minimaal
     40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder. De landschapszone komt aan de zijde van De Doorbraak (zuidzijde) en aan de zijde van de gemeente Wierden (westzijde).
  2. (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 opgevangen worden. Mogelijk negatieve effecten op de omgeving door een stijgende grondwaterstand zijn beperkt of worden vermeden.
- Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben door te nemen maatregelen een positief effect op 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 zijn het planvoornemen en alternatieven niet onderscheidend.

Windhinder
- 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 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.

4.2.4.5 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.

4.2.5 Conclusie en voorkeursalternatief

In het MER wordt geconcludeerd dat het realiseren van een nieuw bedrijventerrein zowel negatieve als positieve effecten op de omgeving heeft:

- 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.
- 1**00% 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 technologiegedreven 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 niet bij aan het doelbereik. De effecten ten opzichte van de referentiesituatie zijn op aspecten aanvaardbaar.

Het planvoornemen dat het voorkeursalternatief is, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5 en paragraaf 0.3 van het MER. Het voorkeursalternatief wijkt op één punt af van het planvoornemen, namelijk op het gebied van geluid. In het omgevingsplan wordt voor het voorkeursalternatief een regeling opgenomen op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarde van 45 dB(A) uit het gemeentelijk geluidbeleid (zie ook paragraaf 4.13 van deze motivering).

Mitigerende maatregelen

De mitigerende maatregelen bestaan uit de maatregelen uit het 'Activiteitenplan' (zie bijlage 13b in Bijlagen MER XL Businesspark 2 Almelo bijlage 6 van de motivering), om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten, archeologisch onderzoek en regels voor geur- en geluidemissies in het omgevingsplan.

4.3 Trillingen

4.3.1 Wettelijk kader

In artikel 5.79 t/m 5.89 van het Besluit leefomgeving (BKl) zijn regels opgenomen ten aanzien van het aspect trillingen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen.

Gemeenten hebben ook de mogelijkheid om regels op te stellen voor trillingen. De gemeente Almelo heeft momenteel geen regels met betrekking tot trillingen. Daarom wordt in onderstaande toetsing getoetst aan de regels van het BKl.

4.3.2 Onderzoek

Met voorliggende ontwikkeling worden bedrijven gerealiseerd in de door technologie gedreven maakindustrie en in de regionaal ondersteunende logistiek. Dit zijn bedrijven die met hun bedrijfsvoering geen trillingen veroorzaken die hoger zijn dan 80 Hz.
De bruidsschat voorziet in regels om te borgen dat de omgeving geen trillinghinder ervaart. Hierdoor ondervindt de nabije omgeving geen trillinghinder afkomstig van de toekomstige bedrijven.
Bovendien worden in het plangebied, volgens het BKl, geen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten mogelijk gemaakt. Trillinghinder is daarom uitgesloten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect trillingen staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 Klimaatadaptatie & groen

4.4.1 Wettelijk kader

Vanuit het Rijk gelden geen instructieregels voor de thema's klimaatadaptatie & groen. Provincies en gemeenten zijn vrij om zelf inhoud te geven aan dit thema door het opstellen van beleid. Wel is er Rijksbeleid opgesteld, zoals het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), met als doel om wateroverlast, droogte, hittestress en de gevolgen van overstroming te beperken. Het uiteindelijk doel is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

In de provinciale Verordening Overijssel, de Omgevingsvisie Overijssel en de klimaatadaptatie-strategie Almelo 2021-2025, staat samen kansen benutten en in het bomenstructuurplan staat het beleid beschreven ten aanzien van klimaatadaptatie en groen.

Het hoofddoel van al deze beleidsstukken is om ervoor te zorgen dat nieuwbouwplannen klimaatbestendig (en groen) worden ingericht en om nieuwe onwenselijke situaties te voorkomen. Hiervoor zijn regels in het omgevingsplan opgenomen.

4.4.2 Onderzoek

In de milieueffectenrapportage, zie bijlage 5, staat beschreven hoe inhoud wordt gegeven aan deze twee thema's. In hoofdstuk 17 'Klimaatadaptatie, Energie en Duurzaamheid' van het MER staat beschreven welke maatregelen worden getroffen om klimaatadaptatie goed te borgen in het plan. In het MER wordt geconcludeerd dat het plan voldoende klimaatadaptief is.

In het planvoornemen is aandacht voor het realiseren van een groen-blauwzone. Op het bedrijventerrein komt aan de west- en de zuidkant een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van bos met mantelvegetatie, houtwallen en waterelementen (de landschappelijke randzone (zie paragraaf 2.2.3 en bijlage 3). De aanleg van groen en water in het plangebied draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met de bomenstructuurplan, zoals nader is toegelicht in paragraaf 3.5.8 Bomenstructuurplan. Langs de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt in het stedenbouwkundige schetsplan ruimschoots voorzien in de aanleg van bomen en beplanting (zie paragraaf 2.2.3 en bijlage 3).

Planregels

In de planregels is bepaald dat bedrijven die zich willen vestigen, verplicht zijn om waterberging te realiseren. Deze verplichting houdt in dat de waterberging voltooid moet zijn voordat de gronden in gebruik worden genomen.
Daarnaast is vastgelegd dat de landschapszone zodanig moet worden ingericht dat er voldoende ruimte is voor groen. Dit is geregeld door een minimum breedte van 40 meter voor de groenzone te eisen, waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Verder moet de zone ruimte bieden voor voorzieningen ten behoeve van waterberging, maatregelen voor natuurcompensatie en natuurontwikkeling en extensieve recreatie in de vorm van een (onverhard) wandelpad.

4.4.3 Conclusie

Door de beoogde ontwikkeling zal het percentage groen afnemen, terwijl het percentage blauw zal toenemen. Aangezien het plangebied momenteel voornamelijk uit weilanden bestaat, is het onvermijdelijk dat de verharding zal toenemen. Desondanks is bij de inrichting voldoende rekening gehouden met het versterken van de groen-blauwstructuur, waardoor het plangebied klimaatadaptief zoveel mogelijk is ingericht.

4.5 Landschappelijke inpassing en stedenbouw

4.5.1 Wettelijk kader

Met nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. De instructieregels van het Rijk regelen enkel een aantal specifieke nationale belangen. De provincies en gemeenten hebben de mogelijkheid om het beleid en de borging van stedenbouwkundige kwaliteit zelf in te vullen.

De provincie Overijssel heeft instructieregels opgesteld over de ruimtelijke kwaliteit. Omgevingsplannen dienen op grond van de provinciale verordening een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing moet voldoen aan de volgende uitgangspunten volgens artikel 4.7 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit) waarin:

a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief als:

- er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.

4.5.2 Onderzoek

In paragraaf 3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening is de ontwikkeling getoetst aan het relevante provinciale beleid. In paragraaf 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel is beschreven hoe het plan - zover mogelijk - voldoet aan het uitvoeringsmodel van de provincie Overijssel. Een deel van de landschappelijke kwaliteiten zullen verdwijnen door het nieuwe bedrijventerrein. Volgens het provinciaal beleid is het alleen toegestaan om landschappelijke kwaliteit te laten verdwijnen als er sprake is van een zwaarwegend economisch belang.

In de locatieonderbouwing van het MER , zie bijlage 5, en in paragraaf 4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking is uitgebreid beschreven wat de economische noodzaak is om XL Businesspark 2 op deze locatie te realiseren. Hiermee is gemotiveerd afgeweken van het provinciaal beleid.

Om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein een passende uitstraling krijgt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is verankerd in de regels.

4.5.3 Conclusie

Het plan is in lijn met het provinciaal beleid ten aanzien van landschappelijke inpassing.

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.6.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.
Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder vereist is. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.*
Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

In de omgevingsverordening Overijssel 2024 zijn respectievelijk artikelen 4.3, 4.4 en 4.5 van toepassing die ingaan op de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie heeft hierin haar aanvullende eisen opgenomen ten aanzien van de ladder.

Artikel 4.3 (oogmerk Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking)
Deze afdeling stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Artikel 4.4. (principe van concentratie)
1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.
2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat de lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.
3. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:
a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar

brengen;
b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

4.6.2 Onderzoek

Met voorliggende ontwikkeling is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied. Derhalve wordt in deze paragraaf de behoefte onderbouwd en de locatiekeuze, aangezien XL Businesspark 2 buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Behoefteonderbouwing

Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Op basis van deze studie zijn in april 2023 afspraken gemaakt over de programmering, zie bijlage 9. Om een beter inzicht te krijgen in de vraag en om de profilering verder te onderbouwen, is Buck Consultants International (BCI) gevraagd om een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024), zie bijlage 10. Omdat voor de ontwikkelingen meerdere behoeftestudies zijn uitgevoerd, staan de uitkomsten hieronder beknopt beschreven.

Voor XL Businesspark 2 wordt in de Onderbouwing economisch profiel uitgegaan van een ruimteverdeling over twee hoofddoelgroepen: door technologiegedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. De technologiegedreven maakindustrie neemt minimaal 75% van de ruimte in beslag (ongeveer 56 hectare), terwijl maximaal 25% (ongeveer 19 hectare) is gereserveerd voor regionaal ondersteunende logistiek.

Voor beide doelgroepen is er een bandbreedte in de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke ruimte kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf (zie Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel). Voor de technologiegedreven maakindustrie ligt de autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het beschikbare aanbod. De prognose voor de grootschalige ruimtevraag varieert tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte valt volledig binnen XL Businesspark 2, aangezien er in Twente geen alternatieve locaties zijn voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt in Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet kan worden vastgelegd in de prognose van autonome groei. Naast de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven in Twente zijn die optimaal zullen profiteren van mondiale ontwikkelingen en de opkomst van nieuwe waardeketens. Dit betreft Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een extra ruimtevraag zullen hebben. Deze additionele vraag wordt geschat op ongeveer 10 tot 15 hectare, zoals te lezen is in de Onderbouwing economisch profiel.

Daarnaast is het aannemelijk dat er in de periode tot 2040 ten minste drie bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2 volgens het onderzoek Profilering XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgente huisvestingsbehoefte die willen verplaatsen naar een toekomstbestendige vestigingslocatie.

Locatieonderbouwing

Stec Groep heeft een eerste locatieonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit komt de locatie XL Businesspark 2 Almelo, vooral vanuit markttechnisch oogpunt, als beste locatie in de regio 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, zie bijlage 11). Mede naar aanleiding van opmerking van de Commissie mer is in een aanvullende notitie ingegaan op de locatieafweging (zie het bijlagenboek bij het MER in bijlage 6). De resultaten daarvan zijn verwerkt in het MER (zie bijlage 5).

Geconcludeerd wordt dat de locatie geschikt is onder andere vanwege de ligging dicht in de buurt van de snelweg A35 De ligging van de A35 is bevorderlijk om het toekomstige verkeer goed te kunnen ontsluiten. Bovendien blijkt zowel uit het onderzoek van STEC, als uit de locatiestudie dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is om de behoefte op te vangen. De voorliggende locatie is een logische uitbreiding naast het bestaande XL Businesspark Twente.

Toekomstbestendigheid
In artikel 4.6 van de provinciale verordening is vastgelegd dat een ontwikkeling toekomstbestendig dient te zijn. Het plan wordt niet gerealiseerd in een beschermd gebied, zoals een waterwingebied, waardoor wordt gewaarborgd dat toekomstige generaties niet worden benadeeld in hun mogelijkheden om in hun behoeften te voorzien.

De ontwikkeling maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk, wat bijdraagt aan extra werkgelegenheid en de economische welvaart van toekomstige werknemers versterkt. Bovendien omvat dit plan geen winning van grondstoffen of delfstoffen, waardoor de natuurlijke voorraden intact blijven.

Het bedrijventerrein zal voor onbepaalde tijd in gebruik blijven, wat betekent dat de ontwikkeling op lange termijn toegevoegde waarde biedt.

4.6.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking en met de instructieregels van de provincie Overijssel.

4.7 Verkeersgeneratie,-afwikkeling & (fiets)parkeren

4.7.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Almelo heeft haar parkeerbeleid opgesteld in de 'Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo' met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De parkeernormennota is geborgd in de 'Parapluherziening parkeren'. Dit parapluplan maakt deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Almelo (zie paragraaf 2.1.1). Hierdoor is het aspect parkeren juridisch geborgd.

4.7.2 Onderzoek

In hoofdstuk 7 van de milieueffectrapportage, zie bijlage 5, wordt uitgebreid beschreven hoe het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren voldoende is geborgd in het planvoornemen. Het plan zorgt niet voor parkeeroverlast in de omgeving.
Daarnaast wordt de infrastructuur binnen het plangebied aangepast, wat resulteert in een goede verkeersafwikkeling, zowel binnen het plangebied als op de omliggende wegen. De hoofdstructuur wordt door middel van een zone in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd. De nadere inrichting is in het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt.

Het parkeren voor vrachtwagens (inclusief laden en lossen en overnachten) en auto's en fietsen voor werknemers en bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. Daarbij wordt aangesloten op de meest recente versie van de gemeentelijke parkeernormen.
In de regels behorende bij de wijziging van het omgevingsplan is vastgelegd dat in voldoende mate moet worden voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de 'herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo'. Als deze beleidsregel wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.

4.7.3 Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Lichthinder

4.8.1 Wettelijk kader

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan 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 en deze regels zijn opgenomen in het Bkl. Kassen worden op grond van voorliggende plannen in het plangebied niet mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van het omgevingsplan moet een afweging plaatsvinden of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. Voor lichthinder bij sportvelden zijn in de bruidsschat wel regels opgenomen. Sportvelden worden op grond van voorliggende plannen in het plangebied niet mogelijk gemaakt.

Hoewel er geen rijksregels van toepassing zijn, is het in het kader van ETFAL (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties) van belang om te bepalen of de nabije omgeving geen lichthinder kan ervaren van de beoogde ontwikkeling.

4.8.2 Onderzoek

In hoofdstuk 8 van het MER , zie bijlage 5, staat uitvoerig beschreven hoe in het plan rekening wordt gehouden met het aspect lichthinder. Het plan voor XL Businesspark 2 kent in het kader van lichthinder de volgende aandachtspunten:
- verkeer van de toegangsweg (noord- en noordwestzijde plangebied) en de brug over Twentekanaal;
- reclameverlichting in het algemeen;
- terreinverlichting op de percelen en infrastructuur;
- manoeuvreren en werkzaamheden op eigen terrein bedrijfskavels;
- openbare verlichting;
- fauna binnen en rondom het plangebied.

Hieronder staat beknopt beschreven wat de invloed is van lichthinder op het planvoornemen.

Omwonenden

Voor de omwonenden kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied en door 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. In de milieueffectrapportage worden de maatregelen en de invloed van deze maatregelen op lichthinder beschreven. Door het treffen van deze maatregelen ervaren

omwonenden geen lichthinder van het verkeer.

Ook kan er lichthinder optreden vanaf het bedrijventerrein zelf. Gezien de afstand tot de omwonenden (altijd ruim meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde bedrijfskavel) en de aanwezigheid van een groenstrook inclusief grondwal van 2,5 meter, waardoor onder andere het licht van de lampen van auto's en vrachtwagens wordt tegengehouden, wordt geen overlast verwacht als gevolg van lichtsterkte op de gevels van omwonenden. De waarneembaarheid van licht vormt echter wel een risico op hinder voor omwonenden. Derhalve zal extra aandacht besteed moeten worden aan het naleven van de eisen behorende tot zone E2 (donker buitengebied) overeenkomstig de NSVV-lichthinderrichtlijn.
De zone E2 bepaalt de normen die gelden voor lichthinder richting omwonenden. De normen om lichthinder te voorkomen zijn opgenomen in de planregels. Via het beeldkwaliteitsplan is reclameverlichting verboden. In de milieueffectrapportage worden de maatregelen beschreven en is getoetst of omwonenden lichthinder ervaren van het bedrijventerrein. Door het treffen van maatregelen kan lichthinder worden voorkomen.

Lichthinder verkeer
Het verkeer op de A35, rijdend in de richting van Enschede, kan hinder ondervinden van licht van terrein, gebouwen en/of openbare verlichting, te meer omdat de A35 ter plaatse niet verlicht is. De specifieke bepalingen ten aanzien van hinder voor verkeersdeelnemers dienen derhalve in acht te worden genomen. In het MER wordt uitgebreid ingegaan op deze specifieke bepalingen.

Planregels
In de planregels worden regels opgenomen over lichthinder. Het gehele XL Businesspark 2 betreft binnen de perceelgrenzen gebiedszone E2. Alle omliggende gebieden inclusief de groene gebiedsranden betreft gebiedszone E2.

Het plan moet voldoen aan de richtlijnen van de NSVV lichthinderrichtlijnen. De NSVV-richtlijn verwijst naar de richtlijnen die zijn opgesteld door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). In de regels zijn de normen opgenomen ten aanzien van lichthinder. De maximale hoeveelheid licht die door een armatuur of lamp naar boven mag uitstralen wordt in regels gemaximeerd.

4.8.3 Conclusie
Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Windhinder

4.9.1 Wettelijk kader
Voor het aspect windhinder is geen wettelijk kader. Binnen de NEN 8100N “Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving” is een beoordelingskader opgenomen dat gebruikt kan worden om een (toekomstig) windklimaat te beoordelen.
De gemeente Almelo heeft geen specifiek beleid over windhinder.

4.9.2 Onderzoek
In hoofdstuk 18 van het MER , zie bijlage 5, is uitgebreid beschreven of het plan leidt tot windhinder. In de bijlagen bij het MER , zie bijlage 6, is het windhinderonderzoek opgenomen. Hieronder staan onderzoeksresultaten beschreven van het MER en het windhinderonderzoek.

Op basis van het onderzoek wordt in het algemeen een voldoende windklimaat verwacht. Het is wel aanbevolen om bij de inrichting lokaal begroeiing en/of obstructies te plaatsen om het windklimaat te

verbeteren, vooral als zit- of sta-functies worden beoogd.

Voor het bouwvlak bij het Twentekanaal, waar een maximum bouwhoogte geldt van 30 meter, dient aandacht te worden besteed aan de plaatsing en uitvoering van de entree. Deze kan bijvoorbeeld worden voorzien van een luifel of de entree kan worden uitgevoerd als een uitbouw.

Planregels

In de planregels is hier geen beoordelingsregel voor geschreven, maar is de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan het uiterlijk van het gebouw opgenomen in een grondslag voor voorschriften. Zo kunnen er voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw met betrekking tot de plaatsing en de uitvoering van het gebouw, als dit nodig is vanwege windhinder.

4.9.3 Conclusie

In bepaalde delen van het bedrijventerrein kan lichte windhinder optreden in de openbare ruimte. Het plan veroorzaakt echter geen windgevaar. Ter plaatse is het windklimaat acceptabel.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het Plaatsgebonden Risico (PR) gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

4.10.2 Onderzoek

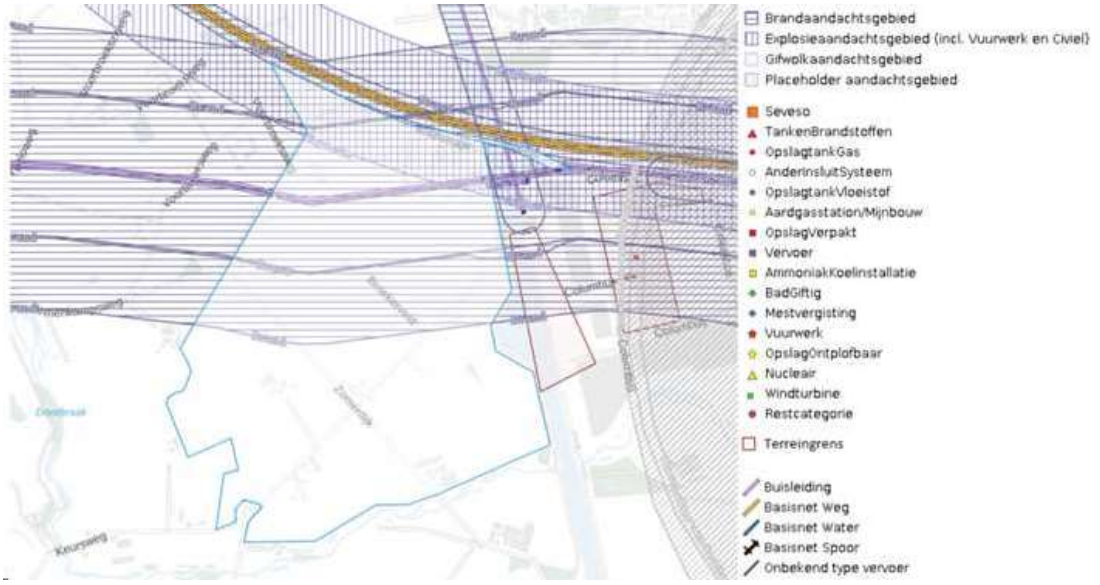
De volledige onderbouwing met betrekking tot het aspect 'Omgevingsveiligheid' is beschreven in hoofdstuk 11 van het MER , zie bijlage 5. Hieronder staan de resultaten kort beschreven.

Op basis van de risicokaart (Register Externe Veiligheid, 2023) zijn de risicobronnen in de omgeving in kaart gebracht, zie figuur 4.1. 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, 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.

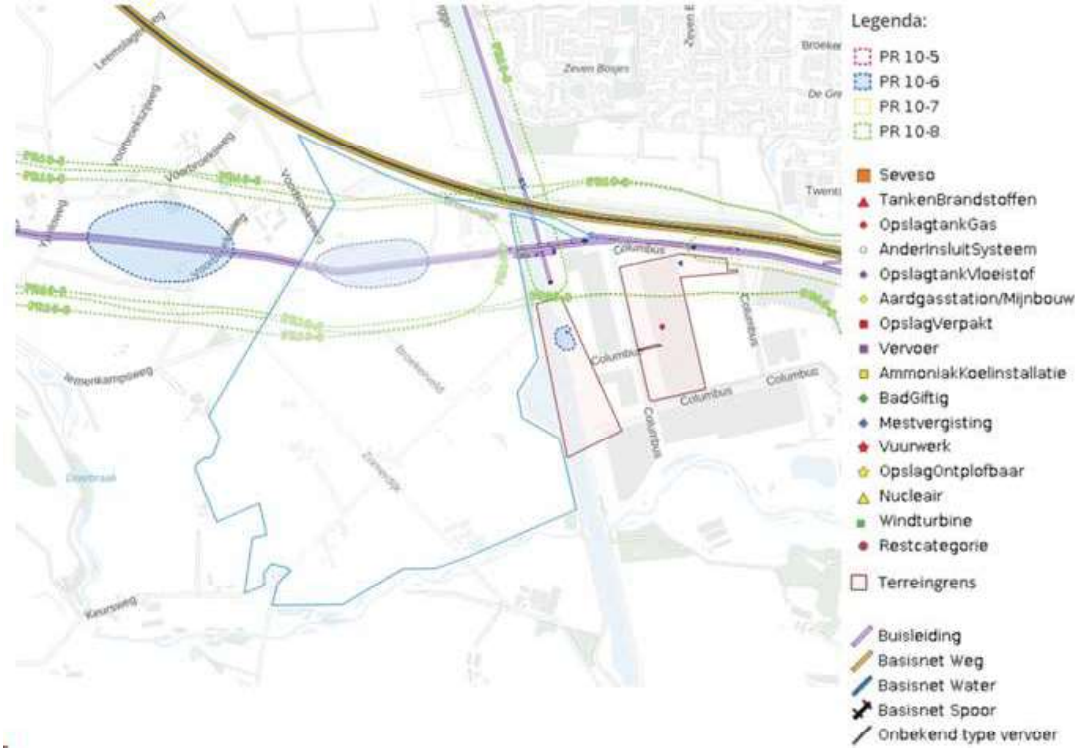
Buisleidingen & transport gevaarlijke stoffen

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 4.1. In de huidige situatie ligt hier één woning (Breesegge 9) gelegen binnen dit PR 10^{-6} 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 4.2.

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 hiervan de weergave in figuur 4.1.



Figuur 4.1. Uitsnede risicokaart met risicobronnen, aandachtsgebieden en plangebied blauw omrand (bron: Atlas leefomgeving).



Figuur 4.2. Uitsnede risicokaart met risicobronnen, PR contouren en plangebied blauw omrand (bron: Atlas leefomgeving).

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 is het geval voor de kantoorfuncties die in het plangebied worden gerealiseerd.
Met het planvoornemen worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen een PR 10^{-6} contour gerealiseerd. Aan weerszijden van de buisleiding A 508 bevindt zich een PR 10^{-6} contour. De Gasunie heeft aangegeven dat als het maaiveld wordt opgehoogd de PR 10^{-6} contour verkleind kan worden. Verwacht wordt dat deze daarmee binnen de belemmeringenstrook (5 meter) komt te liggen zodra het maaiveldniveau naar +10 meter NAP wordt gebracht. Hiermee wordt meer ontwikkelingsruimte gegeven aan de bedrijfspercelen en wordt 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.

Nieuwe risicobronnen

In de regels van de wijziging van het omgevingsplan wordt de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uitgesloten die zijn opgenomen in bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (i.c. voormalige BEVI-inrichtingen). Er komen dus geen nieuwe bedrijven waarvoor een nieuw aandachtsgebied noodzakelijk is.

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), de Breesegge, de Hoeselderdijk 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.

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 maatregel is inmiddels opgenomen in het planvoornemen. Met deze aanvullende maatregel kan redelijkerwijs worden voldaan aan de referentie-opkomsttijd. De referentie-opkomsttijd wordt licht overschreden, maar dit wordt met aanvullende maatregelen acceptabel geacht.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het plangebied wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. De aanwezige personen zullen nagenoeg allemaal dan ook zelfredzaam zijn. Aanwezige gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de BhVers bij de betreffende bedrijven de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden in geval van een calamiteit.

De goede bereikbaarheid komt ook de zelfredzaamheid ten goede. Zo kan via de calamiteitenroutes van de bronnen af gevlucht 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 van de bron (aardgasbuisleidingen) af gevlucht worden.

Planregels

Voor de buisleidingen binnen het plangebied zijn belemmeringenzones aangewezen op grond van artikel 5.18 Bkl. De belemmeringenzone is 5 meter breed aan weerszijden van de hartlijn. Binnen de belemmeringenzone gelden de regels uit de oorspronkelijke dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

De aandachtsgebieden die binnen het plangebied liggen worden niet verbeeld op de plankaart. De aandachtsgebieden zijn te raadplegen via de Atlas Leefomgeving. Op grond van artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving kunnen aandachtsgebieden aangewezen worden als voorschriftengebied, maar dit is niet verplicht, mits geen zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten. Op het bedrijventerrein worden alleen beperkt kwetsbare gebouwen (kantoren) mogelijk gemaakt. Met het plan worden geen zeer kwetsbare gebouwen toegelaten, waardoor het aanwijzen van een voorschriftengebied ter plaatse van een aandachtsgebied voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet aan de orde is.

Verder moet op grond van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rekening gehouden worden met het groepsrisico omdat (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebieden worden toegelaten. In de voorgaande alinea's in de motivering is ingegaan op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid

en zelfredzaamheid binnen het plangebied. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er in zoverre geen noodzaak is om regels in het plan op te nemen met betrekking tot het groepsrisico.

4.10.3 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling komen geen (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen de PR 10^{-6} contour van de aardgasbuisleiding te liggen door het ophogen van het maaiveld. Het planvoornemen voorziet in een toename van de bevolkingsdichtheid binnen de aandachtsgebieden in het plangebied.

In de planregels is een algemene verbodsbepaling opgenomen waarmee nieuwe risicobronnen direct worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn aanvullende maatregelen getroffen om de opkomsttijd van de brandweer te verbeteren en om bluswatervoorzieningen te garanderen in geval van een incident.Voor de ontwikkeling zijn met de Veiligheidsregio gesprekken gevoerd, en heeft de Veiligheidsregio een advies afgegeven. In bijlage 25 is een memo opgenomen waarin per 'adviespunt' is aangegeven hoe de gemeente hiermee is omgegaan.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)
De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet in alle gevallen plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat komt overeen met 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is voor de gewenste ontwikkeling.

4.11.2 Onderzoek

In hoofdstuk 9 van het MER , zie bijlage 5, wordt uitgebreid beschreven wat de invloed van het planvoornemen is op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het MER concludeert dat de luchtkwaliteit op de locatie van voldoende kwaliteit blijft. In onderstaande paragraaf wordt kort beschreven wat de invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse is.

Voor de ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van het MER , zie bijlage 6. Hieronder staan de resultaten beschreven.

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 betekenende mate'. Voor $PM_{2,5}$ is geen toename berekend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is bij woningen en gevoelige functies/gebieden.

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. Dit is daarmee ook te verwachten voor de uitstoot in fijnstof.

Voor alle beschouwde situaties voldoen de berekende concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden. Gezien de resultaten van het planvoornemen is ook voor de aanlegfase een significant negatief effect uitgesloten.

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Geur

4.12.1 Wettelijk kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

Voorliggend plan is getoetst aan de regels die de provincie Overijssel stelt met betrekking tot het aspect geur. Deze regels zijn vastgelegd in de Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024.

4.12.2 Onderzoek

In hoofdstuk 10 van het MER , zie bijlage 5, wordt het aspect geur uitgebreid behandeld en getoetst. In onderstaande paragraaf staan kort de uitkomsten beschreven.

In de planregel is een 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 (woningen). 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).

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. 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 als gevolg van individuele bedrijven.

Cumulatie

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. Bedrijven uit de voedselindustrie zijn bijvoorbeeld niet inbegrepen. Eventuele geurbelasting verschilt per tijdstip, waardoor de kans op cumulatie minimaal is. De systematiek waarbij wordt uitgegaan van toegestane geurwaarden (immissie) op een afstand, in plaats van op een geurgevoelig object, verkleint ook de kans op significante cumulatieve effecten. De dichtstbijzijnde geurgevoelige gebouwen liggen op minimaal 150 meter van de rand van het plangebied, wat verdere hinder minimaliseert.

Desalniettemin is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke cumulatieve geurhinder, waarbij de maximale invulling van de geuremissie is overwogen. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij het MER. Uit het onderzoek blijkt dat de geurbelasting op omliggende woningen voor het 98-percentiel maximaal 0,34 OUE/m^3 bedraagt. Dit voldoet niet aan de streefwaarde maar wel aan de richtwaarde van 0,5 OUE/m^3 die het provinciale geurbeleid stelt voor individuele bedrijven. Ondanks het maximale scenario blijft de geurbelasting aanvaardbaar.

Voor het 99,9-percentiel blijft de belasting binnen de streefwaarde van 0,6 OUE/m^3. Belangrijk is dat kleine veranderingen in parameters, zoals de hoogte van het emissiepunt of de uittrede snelheid, een grote invloed kunnen hebben op de berekende geurbelasting. Echter, de kans op cumulatie voor hoge percentielwaarden is verwaarloosbaar klein, aangezien het onwaarschijnlijk is dat meerdere bedrijven tegelijkertijd hoge piekbelastingen hebben.

Hoewel cumulatie van geur niet volledig kan worden uitgesloten, concludeert het onderzoek dat zelfs bij

maximale invulling sprake is van een aanvaardbaar geurklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten in de omgeving.

Planregels
In de planregels zijn geurimissienormen opgenomen die zijn afgeleid van het provinciaal beleid. Binnen een afstand van 100 meter moet door de nieuwe bedrijven aan deze normen worden voldaan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect geur staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.13 Geluid

4.13.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet dienen gemeenten ervoor te zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 en 5. De instructieregels in hoofdstuk 3 zijn bedoeld voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (gericht op de bronbeheerder, vaststellen geluidproductieplafonds). De instructieregels in hoofdstuk 5 zijn specifiek bedoeld voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Tot slot regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten.

Geluidproductieplafonds
Voor de beheersing van het geluid van rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen, sommige lokale spoorwegen en industrieterreinen wordt het systeem van geluidproductieplafonds (gpp) gehanteerd. Rond geluidbronnen met gpp's ligt een geluidaandachtsgebied; een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid op een geluidgevoelig gebouw hoger kan zijn dan de van toepassing zijnde standaardwaarde in L_{den}.

De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.
Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Industrielawaai en gpp's
Onder de Omgevingswet komt er een nieuw systeem voor het beheersen van de geluidemissie van industrieterreinen met geluidproductieplafonds. Voor nieuwe industrieterreinen wordt direct de gpp-systematiek toegepast. Bestaande geluidzones worden van rechtswege omgezet naar gpp's. Dit dient op basis van het Bkls beleidsneutraal plaats te vinden op basis van de geluidruimte die is toegestaan onder de Wgh. De gpp's worden vastgelegd in de dosismaten L_{den} en L_{night}. Dit zijn jaargemiddelde waarden, in tegenstelling tot de huidige beoordeling op basis van langtijdgemiddelde

beoordelingsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie. Vergunningsvoorschriften of maatwerkvoorschriften worden nog steeds vastgelegd als langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$. Het feit dat er jaargemiddeld wordt gerekend, betekent dat voor bedrijven waarvan de hoogste geluidemissie niet het hele jaar voorkomt (maar wel vaker dan 12x per jaar) de jaarmiddeling een lagere L_{den} en L_{night} geluidbelasting kan opleveren.

Cumulatie

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 onderstaande tabel.

Tabel 4.3. 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

Overig wegverkeerslawaai

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 moeten 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

De regelgeving uit het Bouwbesluit 2012 wordt onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het aspect bouwlawaai wordt geregeld in art. 7.17 en wordt inhoudelijk niet gewijzigd. 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.

Overig geluid

Voor de beoordeling van hinderlijkheid van geluid zijn ook piekgeluiden van belang. In vergunningen, het Bkl en de bruidsschat zijn standaardwaarden voor piekgeluiden bij bedrijven opgenomen. Deze zijn ruimer dan de gangbare waarden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, namelijk 70 dB(A) bij de woningen vanwege het aandrijfgeluid van transportmiddelen en 65 dB(A) door andere piekgeluiden.

4.13.2 Onderzoek

In hoofdstuk 8 van het MER , zie bijlage 5, wordt het aspect geluid uitgebreid behandeld en getoetst. In onderstaande paragraaf staan kort de voorlopige uitkomsten beschreven van het MER . Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

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).

Uitgaande van het planvoornemen, liggen de dichtstbijzijnde woningen op ten minste 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}.

Effecten vanwege aanleg

Het bedrijventerrein moet aangelegd worden waarbij typische werkzaamheden zoals grondverzet, aanleg ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, waterpartijen, groen, etc. 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, etc. 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.

Planregels

In het omgevingsplan is de bestaande geluidzone industrielawaai vanwege de bedrijven op naastgelegen industrieterrein XL Businesspark Twente een-op-een overgenomen. In de regels zijn de bijbehorende regels toegevoegd.

Ten behoeve van de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein is in de regels een geluidverkaveling vastgelegd waarin aan bedrijven een bepaalde geluidruimte per m^2 wordt geven. Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot geluidsoverlast op nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen en ruimten.

4.13.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot geluidsoverlast op de omgeving vanwege de beoogde bedrijfsactiviteiten. Dit is geborgd door het vastleggen van geluidruimte per m^2 in de geluidverkaveling.

Bovendien leidt de aanleg van het bedrijventerrein ook niet tot een overschrijding van het bouwlawaai met een dagwaarde van 60 dB(A) en voor de avond-nachtperiode van 40 dB(A).

4.14 Bodemkwaliteit

4.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

De gemeente stelt in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

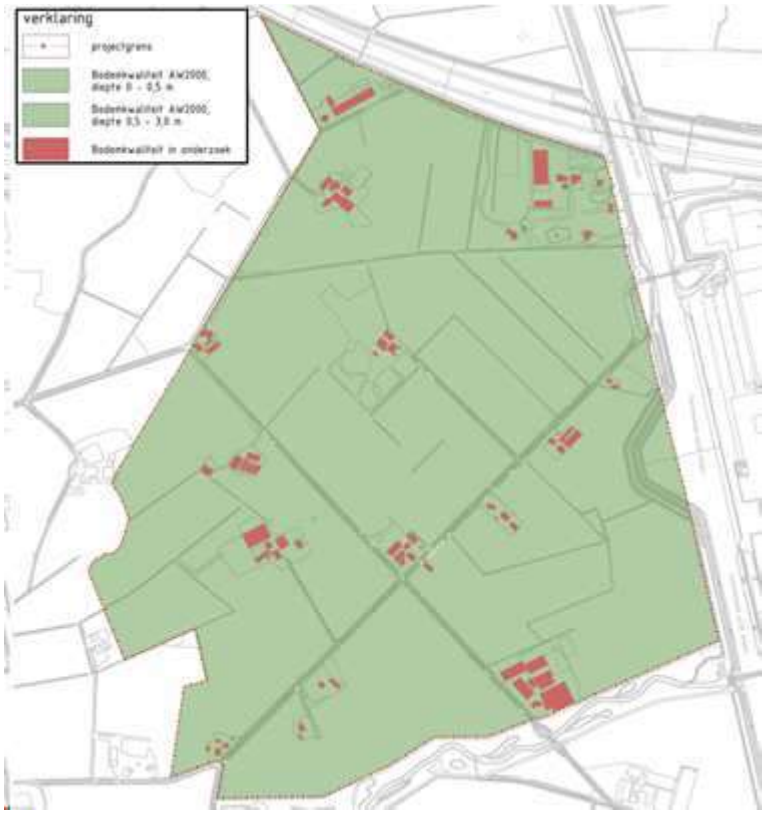
4.14.2 Onderzoek

In bijlage 22 van het MER is een QuickScan opgenomen van de bodemkwaliteit. Binnen het te ontwikkelen gebied is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Er heeft echter in dit stadium geen gebiedsdekkend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Huidige bodemkwaliteit

Het gebied is op basis van de bodemkwaliteit kaart regio Twente ingedeeld als klasse achtergrondwaarde voor zowel de boven- als ondergrond. Verdachte locaties zoals (voormalige) agrarische erven en asfaltwegen zijn echter uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart. Voor de ontwikkeling zal een voorafgaand bodemonderzoek zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving plaatsvinden. Indien noodzakelijk zal conform wet- en regelgeving sanering van aangetroffen verontreinigingen plaatsvinden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de gewenst ontwikkelingen.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart, zie figuur 4.3 is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt dat voldaan wordt aan de achtergrondwaarden en dus sprake is van schone grond. Ter plaatse van bebouwing (zie rode kleur) is de bodemkwaliteit nog niet bepaald.



Figuur 4.3. Bodemkwaliteitskaart XL Businesspark 2 (bron: Gemeente Almelo, 2024)

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. Eventuele verontreinigingen zijn al reeds aanwezig in de referentiesituatie, saneringen kunnen een positief effect hebben op de bodemkwaliteit.

Vanuit de QuickScan is geadviseerd om voor de uit te voeren bodemonderzoek en eventuele saneringen een stelpost van € 1.100.000 op te nemen in de exploitatiekosten. Hiermee wordt geborgd dat het plan financieel haalbaar is.

Afgraven en ophogen gronden

Tijdens de aanlegfase (het bouwrijp maken) zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. De 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.

Daarnaast zal voor het ophogen van de gronden extra grond aangeleverd worden. 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.

De bodemfunctieklasse voor een groot deel van het gebied wordt gewijzigd ten opzichte van de nota bodembeheer. Het wordt bodemfunctieklasse 'wonen'. Het deel van de landschapszone blijft de bodemfunctieklasse 'agrarisch/natuur' uit de nota bodembeheer.

Bodemverontreinigende activiteiten

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. Door de regels in het Bal en de zorgplicht wordt eventuele bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum teruggebracht.

Tijdens de bouwfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom kan tijdens de bouwfase een negatief effect op de bodem- en grondwaterkwaliteit uitgesloten worden.

Bodemfunctieklasse
Zoals bepaalt in artikel 5.89p (Bkl) wordt in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld. Bij de indeling in bodemfunctieklassen moet rekening gehouden worden met de functie die in het omgevingsplan aan de locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie.

De huidige bodemfunctieklasse in het plangebied is 'Landbouw/natuur' volgens de bodemfunctieklassekaart. Voor de gronden ter hoogte van de landschappelijke inpassingszone blijft deze functieklasse behouden. Voor de overige gronden in het plangebied wijzigt de functieklasse naar 'wonen'. Dit is een functieklasse hoger dan 'industrie'.

Planregels
Voor bodem wordt verder nog een inperking van de bruidsschat doorgevoerd in het vergunningvrij bouwen. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die bodemgevoelig zijn mag maar tot 50 m^2 vergunningvrij worden gebouwd in plaats van maximaal 150 m^2 volgens de bruidsschat (afhankelijk van perceelgrootte).

Daarnaast bevat het omgevingsplan regels voor de kwaliteit van de aangeleverde grond, aangezien de functieklasse 'wonen' wordt toegepast met uitzondering van het deel van de landschapszone.

4.14.3 Conclusie

Ter hoogte van de bestaande bebouwing is het onduidelijk of de bodem van voldoende kwaliteit is. Hiervoor dient een bodemonderzoek te worden verricht. Dit onderzoek wordt pas verricht wanneer de bestaande bebouwing niet meer in gebruik is. In het explotatieplan is een stelpost opgenomen eventuele saneringen kosten. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem de vaststelling van het TAM-omgevingsplan niet in de weg staat

4.15 Ecologie

4.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Naast deze richtlijnen, zijn er ook regels opgenomen in de provinciale verordening ter bescherming van de natuur.

Provinciale regels: omgevingsverordening Overijssel
Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Nationaal Natuurnetwerk (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 te 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.

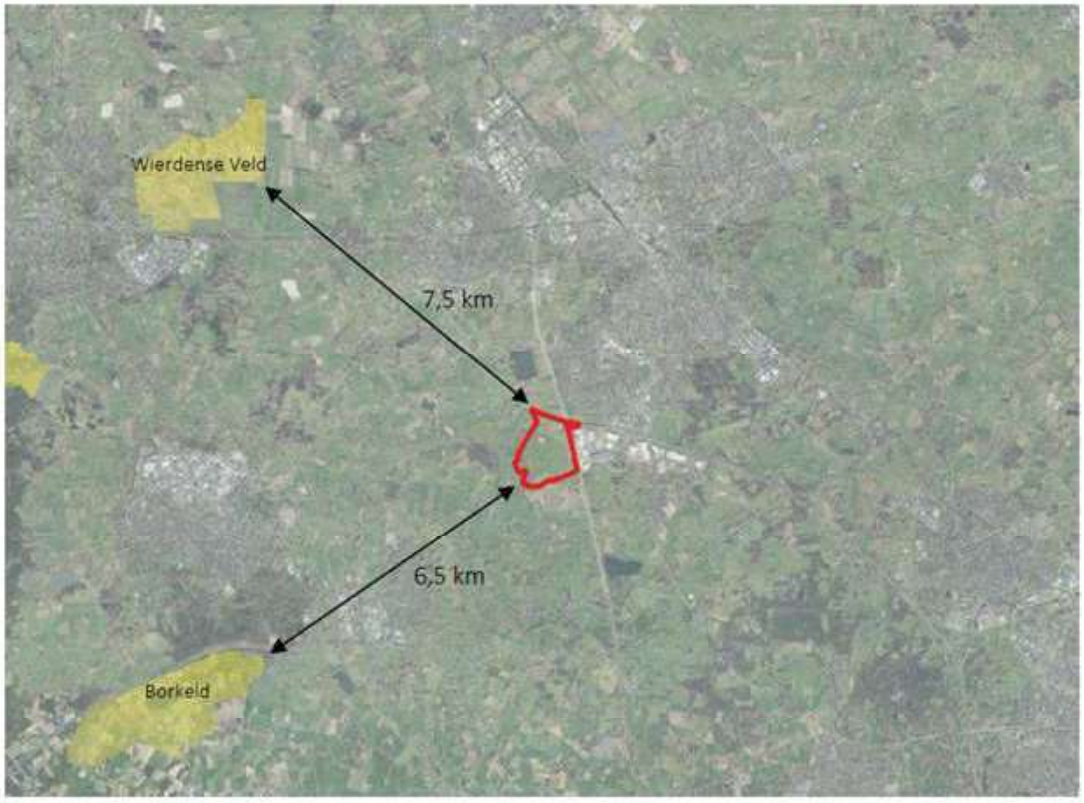
4.15.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Bedrijventerrein XL Businesspark 2 is een natuurtoets opgesteld. Het volledige rapport is opgenomen in een bijlage bij het MER , zie bijlage 6. In de toets wordt ingegaan op gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Hieronder staan de onderzoeksresultaten beschreven.

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. Dit is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4. De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied (geel). Kaartondergrond: PDOK.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied overlapt voor een klein deel met het Natuurnetwerk Nederland (NNN), deelgebied Reggedal (zie figuur 4.5). Het betreft circa 500 m^2 en is momenteel in gebruik als maisakker en kent

daarom weinig natuurwaarde.
Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld (zie paragraaf 2.2.3), 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 Exosche Aa en De Doorbraak. Door deze inrichting gaat geen oppervlakte NNN verloren.



Figuur 4.5 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)

Stikstofdepositie
Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het plan niet leidt tot stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Het onderzoek naar stikstofdepositie en de berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen van het MER (zie bijlage 6).

Aanlegfase
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 blijkt dat er geen sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase
Uit de verschilberekening 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. De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd op zes hexagonen binnen dit Natura 2000-gebied. 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.

In de bijlagen van de stikstofberekening staat de projectberekening behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033. Daaruit blijkt dat er 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.

Soortenbescherming

In onderstaande alinea staan beknopt de resultaten weergegeven:

- In het plangebied zijn nest- en verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren en vogels aanwezig. Het betreft de volgende soorten: steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart, torenvalk, buizerd, patrijs, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, egel, wezel, hermelijn en bunzing.
- In het plangebied is broedbiotoop van algemene vogelsoorten zoals houtduif, merel en ekster aanwezig.
- In het plangebied zijn geen amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die niet zijn vrijgesteld onder de Omgevingswet in de provincie Overijssel.

Voor soortenbescherming zijn de volgende advies- en vervolgstappen van toepassing:

- Bij uitvoering van het plan gaan mogelijk nest- en verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied verloren van de volgende diersoorten: steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart, torenvalk, buizerd, patrijs, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, egel, wezel, hermelijn en bunzing. Indien deze beschermde natuurwaarden verloren gaan of beschadigd worden, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Deze vergunning moet aangevraagd worden bij de provincie Overijssel. Hiervoor moet een activiteitenplan worden opgesteld.
- De migratieroute van de meervleermuis moet functioneel blijven. 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.
- 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.

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een activiteitenplan opgesteld, dit plan is opgenomen in een bijlage bij het MER (zie bijlage 6). De uitvoering van het activiteitenplan wordt juridisch geregeld in de planregels van dit plan.

Lichthinder

Op XL Businesspark 2 zullen compensatiemaatregelen plaatsvinden om de (huidige) aanwezige flora en fauna in het gebied te behouden. De richtlijn lichthinder kent geen eisen die specifiek gericht zijn op met name de variëteit aan fauna in het gebied. Ecologisch onderzoek bepaalt de eisen ten aanzien van licht(hinder) voor (toekomstige) fauna(soorten). Op basis van de lijst 'compenserende maatregelen' geldt voor soorten als de vleermuis, mus of (boeren)zwaluw dat voorzieningen als nestkasten buiten de invloedsfeer van verlichting moeten worden gehouden. Dit betekent dat voor met name vleermuizen de

omgeving van de nestkasten zo donker mogelijk moeten worden gehouden. Bovendien dienen aanvliegroutes donker te zijn. Directe of indirecte lichtbronnen van invloed op deze voorzieningen zonder enige vorm van afscherming zijn daarmee niet toegestaan. Ook zullen nabij gelegen bronnen zodanig moeten worden geplaatst dat deze de voorzieningen zo min mogelijk hinderen.

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.
- Overige houtopstanden binnen het plangebied vallen onder de uitzonderingsregels en zijn niet beschermd onder de Omgevingswet, wel gelden hiervoor de gemeentelijke kapregels.

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.

4.15.3 Conclusie

Als de adviezen worden opgevolgd, is het plan niet in strijd met de huidige wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming. Bovendien is het activiteitenplan opgenomen in de regels. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet men zich aan dit activiteitenplan houden.

4.16 Archeologie en Cultuurhistorie

4.16.1 Wettelijk kader

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en moet daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De provincie Overijssel heeft in haar Omgevingsverordening Overijssel 2024 regels opgenomen ter bescherming van het cultureel erfgoed. Artikel 4.12 is relevant voor de ontwikkeling.

Artikel 4.12 (cultureel erfgoed)

1. In omgevingsplannen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder in ieder geval worden verstaan:
a. historische landschappen;
b. historisch geografische elementen en structuren;
c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken; en
d. archeologische vindplaatsen.

2. Het omgevingsplan bevat een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal geborgd in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het omgevingsplan. Indien het initiatief binnen deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.16.2 Onderzoek

In hoofdstuk 14 van het MER , zie bijlage 5, wordt uitgebreid beschreven en getoetst wat de invloed van het plan is op landschap, cultuurhistorie en archeologie. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de resultaten.

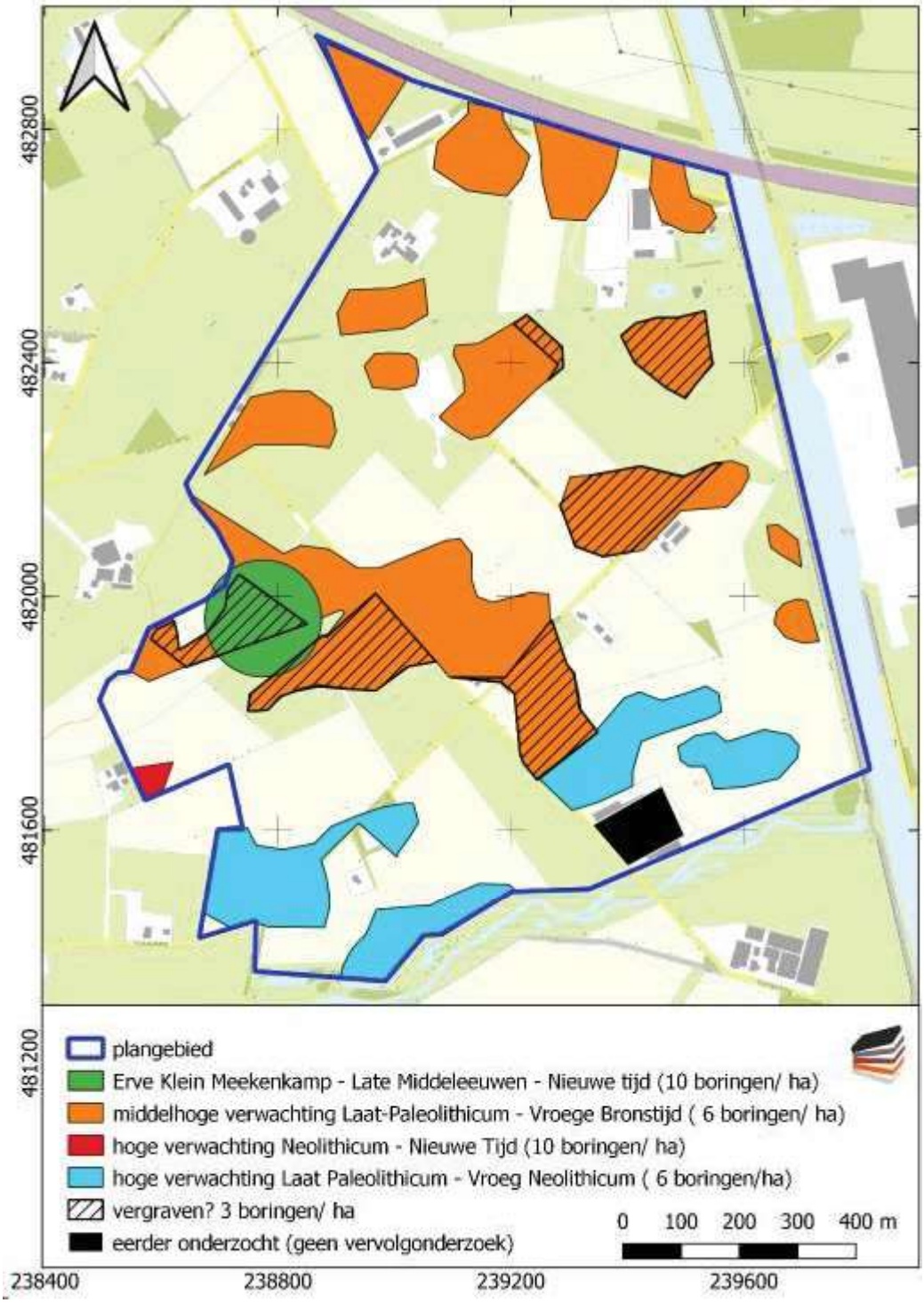
4.16.2.1 Archeologie

De archeologische waarden zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan *Buitengebied Almelo*. Een deel van het plangebied beschikt over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog'.

Voor de hoge verwachtingswaarde geldt dat, wanneer grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 plaatsvinden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de middelhoge verwachtingswaarde geldt dezelfde diepte, maar een oppervlakte van 5.000 m^2.

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 plangebied geldt dat vooralsnog niet 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.

Uit eerder uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek 'Archeologisch bureauonderzoek Businesspark II, Almelo, gemeente Almelo (OV)' blijkt dat de verachting- en advieskaart niet overeenkomt met de daadwerkelijke situatie. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlagen van het MER , zie bijlage 6. Deze aanpassingen zijn gebaseerd op nieuwe geologische boringen en een meer gedetailleerdere bodemkaart die nog niet beschikbaar waren tijdens het opstellen van de archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze gegevens bevinden zich in het plangebied verschillende gebieden waar op verschillende plekken niet verstoorde aardlagen zijn aangetroffen. De nieuwe onderzoeksresultaten hebben geleid tot het aanpassen van de verwachtings- en advieskaart. Voor de betreffende gronden is het beschermingsniveau aangepast van middelhoog naar hoog. In figuur 4.6 is de aangepaste verwachtings- en advieskaart weergegeven.



Figuur 4.6. Geactualiseerde verwachtings- en advieskaart (bron: Laagland Archeologie).

Wanneer de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd, dienen de toekomstige initiatiefnemers een archeologisch onderzoek uit te laten voeren als deze gronden gelegen zijn in een gebied met archeologische waarden.

Planregels

In de aanlegactiviteiten zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Voor de regels is een systematiek gekozen van een combi tussen oppervlakte/diepte en een verplichting tot het doen van het aantal boringen per hectare vanuit het archeologisch advies.

Beide onderdelen zijn geborgd in de planregels. Daarnaast is er een verschil in hoog en middelhoog

archeologisch waardevol gebied waarvoor verschillende oppervlakten gelden: 2.500 m^2 voor hoog en 5.000 m^2 voor middelhoog. De diepte is in beide gevallen 0,4 meter.

4.16.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische gebouwen en bomen gesitueerd. Wel beschikt het plangebied over een cultuurhistorisch landschap, zoals beschreven in 3.2.1.

In het MER is geconstateerd dat het bedrijventerrein de landschappelijke waarden van het gebied aantast en in sterk contrast staat met het huidige agrarische karakter, ondanks de aansluiting op een bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling verdicht het open landschap en leidt tot verlies van de karakteristieke plattelandswegen. De nieuwe infrastructuur, met wegen van 50 meter breed, zal plaatsmaken voor vrachtverkeer en zorgt voor een minder herkenbare omgeving.

Een efficiënt verkavelingsplan creëert ruimte aan de randen voor landschappelijke inpassing, met beplanting, wadi's, watergangen en paden. Deze groenblauwe zones dragen bij aan een gezonde werkomgeving, biodiversiteit en waterberging. De landschapszone rondom het bedrijventerrein, met een minimale breedte van 40 meter, bevat een mix van open en gesloten delen, zoals waterpartijen, bosjes en grondwallen. Deze zones dienen zowel ecologische compensatie, waterberging als het verminderen van overlast.

Landschapselementen zoals hagen, houtwallen en bosjes rondom woningen en erven verminderen de visuele impact van XL Businesspark 2 en versterken het landschap. In overleg met bewoners kunnen extra elementen worden toegevoegd om het bedrijventerrein beter in de omgeving te integreren. Zo wordt het zicht op het terrein verbeterd en ontstaat een vloeiende overgang met de omgeving.

De realisatie van het plan leidt tot enige negatieve impact op de bestaande landschappelijke structuren. Door het zorgvuldig inrichten van het plangebied met aandacht voor de landschapselementen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie.

4.16.3 Conclusie

Het planvoornemen kan leiden tot het aantasten van archeologische waarden. Om dit te beschermen moet voor de aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoek worden verricht op gronden.

4.17 Weging waterbelang

4.17.1 Wettelijk kader

Een ontwikkeling moet worden getoetst aan de instructies van de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De waterbeheerder voor deze locatie is waterschap Vechtstromen. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Bij een omgevingsplanactiviteit moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 Bkl. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van een omgevingsplanactiviteit. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang:

- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hieraan zelf invulling te geven.

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, omdat er in het plangebied geen primaire waterkering aanwezig is.

Provinciale verordening

In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van het waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Het plangebied is niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Bovendien worden met het planvoornemen geen activiteiten toegestaan die in strijd zijn met de instructieregels.

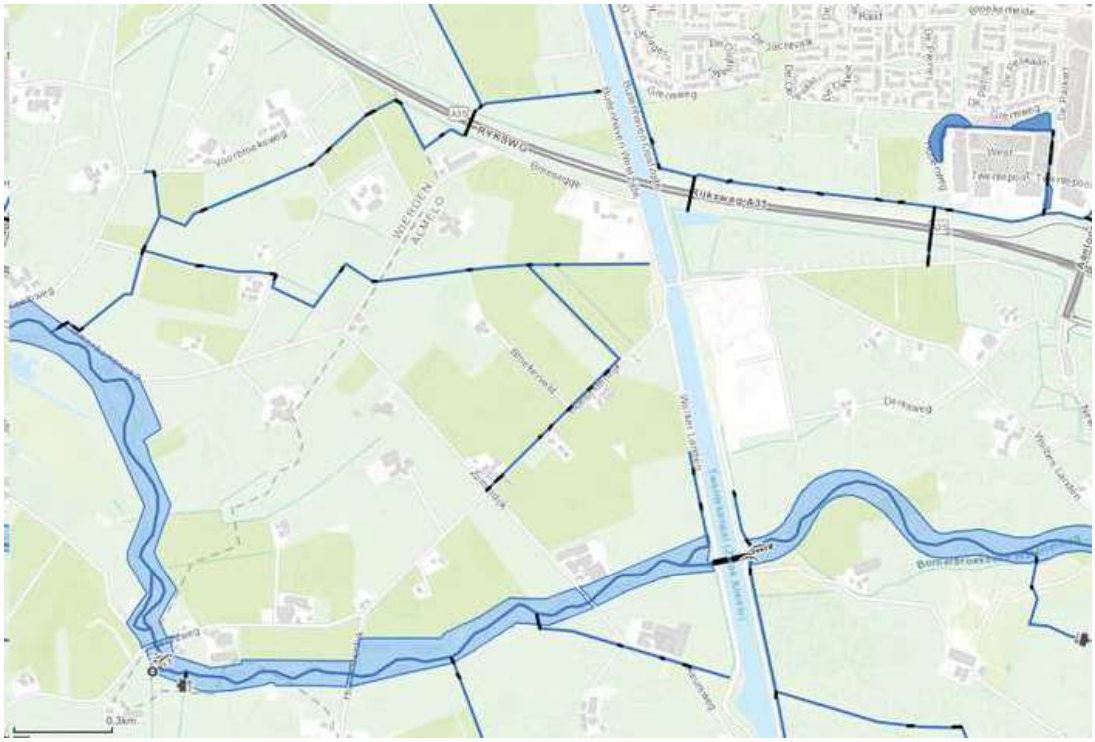
4.17.2 Onderzoek

In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) is de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het Waterhuishoudingsplan is toegevoegd in de bijlage van het MER , zie bijlage 6.
In hoofdstuk 15 'Water' van de milieueffectenrapportage, zie bijlage 5, is het aspect uitgebreid behandeld en getoetst. Hieronder staan de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het waterhuishoudkundig plan is diverse keren besproken met Waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft positief gereageerd op het definitieve waterhuishoudkundig plan. Vanwege deze reden is de watertoets niet ingevuld.

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 4.7. Ten oosten van het projectgebied ligt het Twentekanaal (zijtak Almelo) dat een rijkswaterweg is. Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak. In het plangebied zijn ook overige sloten aanwezig met een belangrijke functie voor de buffering van hemelwater.



Figuur 4.7. Uitsnede Legger Vechtstromen.

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, zie bijlage 6) zijn de factsheets van de waterkwaliteit van De Doorbraak (KRW waterlichaam Exosche 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.

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.

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.

Waterketen

Het plangebied is momenteel licht bebouwd en is met beperkte capaciteit aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. In onderstaande figuur is de persrioolleiding weergegeven die in verbinding staat met de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Almelo-Sumpel. Voor deze RWZI is de ontwerpcapaciteit van de hydraulische belasting 4.400 m^3/h.

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 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. Daarnaast moet onderzocht worden of de persleiding waarop wordt aangesloten voldoende capaciteit heeft om dit extra afvalwater te verwerken. Indien nodig zullen tijdig aanvullende maatregelen genomen worden om de capaciteit te verhogen.

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, dit 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.

Planregels

In de planregels is het realiseren van 30 mm waterberging op de bedrijfskavels als verplichting opgenomen.

4.17.3 Conclusie

Het aspect water is voldoende geborgd in het planvoornemen en in de planregels.

4.18 Duurzaamheid

4.18.1 Wettelijk kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

De Regionale Energiestrategie (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. De 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.

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.

BREAM-NL

BREEAM-NL is de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. BREEAM-NL heeft vier keurmerken voor nieuwbouw en renovatie, in-use, gebouwde omgeving, sloop en demontage.

4.18.2 Onderzoek

In het MER (zie bijlage 5) en in paragrafen 4.4 Klimaatadaptatie & groen en 4.17 Weging waterbelang van voorliggende motivering wordt nader ingegaan op klimaatadaptatie en water. Een aanvullend aspect wat relevant is voor duurzaamheid, is de opwek van duurzame energie. Bovendien wordt nader ingegaan op BREAM-NL.

Duurzame energie

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 met opwekking binnen de perceelsgrens van iedere kavel. Bovendien is beoogd dat

meer dan 80% van deze hernieuwbare energie afkomstig is van gecertificeerde bronnen. Dit omvat onder andere het implementeren van zonnepanelen met een verantwoorde herkomst en het effectief beheren van energiegebruik om netcongestie te verminderen. Het planvoornemen verplicht zonne-energieopwekking op daken.

Naast de opwek van zonne-energie wordt onderzocht welke nadere opties mogelijk zijn, zoals het toepassen van een WKO-installatie. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de opgave van de RES.

Circulaire economie

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.

BREAM-NL

Het uitgangspunt is een bedrijventerrein te realiseren met de score 'excellent'. Voor de score excellent gelden de volgende 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 ten minste 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 en DIFTAR wordt ingevoerd;
- 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 meerlaagse bebouwing nodig is.

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met bovenstaande eisen.

4.18.3 Conclusie

In het planvoornemen wordt voldoende aandacht besteed aan het opwekken van duurzame energie.

4.19 Gezondheid

4.19.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Zeer Zorgwekkende Stoffen

In Europees verband is de Reach verordening het centrale instrument. De focus in Europees verband is vooral gericht op reguleren van gevaarlijke stoffen in producten en daarmee voorkomen van gezondheidsklachten.

Vanaf 1 januari 2024 geldt een specifieke zorgplicht, neergelegd in het Besluit activiteiten leefomgeving. De minimalisatie-plicht voor ZZS is verwerkt in de specifieke zorgplicht via de vereisten dat alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging worden genomen en dat geen significante verontreiniging wordt veroorzaakt.

Om de emissie van milieubelastende activiteiten te beperken gelden er emissiegrens-waarden en bijbehorende monitoring per stofklasse uit het Bal (paragraaf 5.4.4). Naast de stofklasse kunnen bepaalde stoffen voldoen aan de definitie van ZZS maar (nog) geen onderdeel zijn van een stofklasse door nieuwe wetenschappelijke inzichten. De regels uit het Bal die gekoppeld zijn aan de definitie van ZZS gelden in dit geval direct. Het bevoegd gezag kan in dat geval een emissiegrenswaarde opnemen in een maatwerkvoorschrift of omgevingsvergunning waarmee de leefomgeving wordt beschermd.

4.19.2 Onderzoek

De gemeente Almelo heeft geen specifiek gezondheidsbeleid wat relevant is voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Fysieke gevolgen voor de leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn diverse milieuaspecten getoetst die mede van invloed kunnen zijn op de gezondheid. In dit hoofdstuk zijn geen knelpunten aangetroffen die kunnen leiden tot negatieve gezondheidseffecten. Geconcludeerd wordt dat het plan niet leidt tot nadelige milieu-effecten en dus ook niet tot negatieve gezondheidseffecten voor omwonenden en de gebruikers van het bedrijventerrein (werknemers en bezoekers).

Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS)

Op het beoogde bedrijventerrein is het gebruik van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS) niet uitgesloten. Voor bedrijven in de mediumhightech en hightech maakindustrie kan het gebruik van ZZS mogelijk noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Voor het gebruik van ZZS geldt een zorgplicht waarbij het bedrijf alle maatregelen moet nemen om nadelige gevolgen te voorkomen. Als dit niet mogelijk is, dan moet het bedrijf de nadelige gevolgen zoveel mogelijk beperken of ongedaan maken.
De afweging welke maatregelen passend zijn voor een bedrijf is breder dan het kijken naar de best beschikbare technieken (BBT). De zorgplicht tot minimalisatie is op grond van het Bal een blijvende verplichting om nadelige gevolgen voor de mens en milieu te voorkomen.

Gezondheidsbevorderende maatregelen

Ter bevordering van de gezondheid zijn diverse maatregelen getroffen in het plangebied (zie paragraaf 2.1.2en bijlage 3).

De toegang tot de omliggende landschappelijke randzone biedt voorzieningen voor extensieve recreatie en de aanleg van een voedselbos. Dit biedt ruimte om, onder andere in de pauze, te recreëren in het groen. Bewegen in het groen bevordert fysieke activiteit, vermindert stress en verbetert de geestelijke gezondheid.

Ook de aanwezigheid van een veilige en goede infrastructuur voor voetgangers en fietsers kan stimuleren om te fietsen of te wandelen. Ook kan het aantal verkeersongevallen hierdoor verminderen. Goede toegang tot betrouwbaar en betaalbaar openbaar vervoer is ook een factor die meespeelt. Hierdoor kan de afhankelijkheid van auto's verminderen, wat bijdraagt aan een vermindering van luchtvervuiling en verkeersongelukken.

4.19.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot negatieve gezondheidseffecten.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Algemeen

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingswet). Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

De gemeenteraad van Almelo heeft in haar vergadering van 26 maart 2024 het Participatiebeleid Kerninstrumenten Omgevingswet vastgesteld.

Het beleid geeft richting aan de wijze van participeren bij de kerninstrumenten van de Omgevingswet (omgevingsvisie, omgevingsplan, omgevingsprogramma en omgevingsvergunning). Het beleid gaat uit van een uitgebreide participatie – inspanning bij het nieuw opstellen van de kerninstrumenten. Bij actualisatie op onderdelen wordt uitgegaan van de wettelijke publicatie en participatievereisten.

Dit beleid is zowel voor de gemeente Almelo bedoeld, als voor alle initiatiefnemers met een plan, ontwikkeling of aanvraag welke de omgeving beïnvloedt.

Participatie bij het omgevingsplan

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is de Omgevingswet de basis. Naast de verplichte formele participatie, vraagt de gemeente Almelo ook participatie in het voortraject. Paragraaf 5.2 omgevingsdialoog gaat hier nader op in.

Bij het uiteindelijk besluit tot vaststelling wordt het resultaat beschreven hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke partners en ketenpartners zijn betrokken bij de voorbereiding en wat de uitkomsten van het participeren. De zwaarte van het participatietraject en de omvang van de kring van participanten is daarbij variabel. Door het opnemen van het participatieverslag in het omgevingsplan kan de gemeenteraad beoordelen of participatie bij wijziging voldoende heeft plaatsgevonden. Paragraaf 5.3 beschrijft het participatieplan en het vooroverleg.

5.2 Omgevingsdialoog

Voor de beoogde ontwikkeling hebben in verschillende vormen verschillende participatiemomenten plaats gevonden. Hieronder is een overzicht van de belangrijkste participatiemomenten en de voortdurende dialoog tussen de gemeente, bewoners en andere belanghebbenden gedurende het planproces voor XL Businesspark 2.

2022

- April 2022: Drie inloopbijeenkomsten georganiseerd voor de omgeving om de plannen te presenteren en eerste reacties te verzamelen.
- Augustus 2022: Individuele gesprekken met betrokken bewoners en omwonenden over de gevolgen van het project en om specifieke zorgen te bespreken. Deze gesprekken werden over drie dagen verspreid.

2023

- Januari 2023: Start van vijf georganiseerde bewonersbijeenkomsten om de voortgang van het project te bespreken en verdere input van bewoners te verzamelen.

2024

- Eind 2023 en 2024: Twaalf huiskamergesprekken gevoerd om individuele vragen en wensen van bewoners te behandelen.
- 17 januari 2024: Fietstocht met de wethouder en betrokken bewoners om XL Businesspark Twente

en de locatie van XL Businesspark 2 te bekijken en de zorgen van de betrokken bewoners te bespreken. Om het aspect lichthinder te bekijken is voor de fietstocht een tijdstip gekozen, waarbij zowel de situatie bij licht als in het donker kon worden beoordeeld.

- Maart 2024:
  - 6 maart 2024: Gesprek met de Werkgroep Blijvers van Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.
  - 11 maart 2024: Overleg met het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo.
  - 26 maart 2024: Algemene informatieavond voor bredere betrokkenheid en feedback.
- Mei 2024
  - 8 mei 2024: Overleg met de werkgroepen Wijkers en Blijvers van Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, waarbij een contactpersoon is aangewezen om gerichte vragen te beantwoorden voor de wijkers
  - 16 mei 2024: Avondbijeenkomst gepland om betrokkenen bij te praten over de ecologische onderzoeken.
  - 29 mei 2024: Algemene informatieavond om de voortgang van het project te bespreken en verdere feedback te verzamelen.
- 15 juni 2024: Laatste algemene informatieavond voor de start van de procedure om de stand van zaken van het project te bespreken en het vervolgproces nader toe lichten. Het proces van participatie zal worden gecontinueerd tijdens de procedure op de manier zoals is vastgelegd in het participatieplan (zie ook hieronder)
- 20 augustus 2024: Gesprek met de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek over de landschappelijke inpassing.

Uit de bovenstaande tijdlijn kan worden opgemaakt dat voor de ontwikkeling dus op verschillende manieren participatie heeft plaatsgevonden. Deze participatie blijft ook na vaststelling van dit plan plaatsvinden, hiervoor is een paticipatieplan opgesteld. paragraaf 5.3 gaat hiernader op in.

Tijdens de participatiesessies zijn verschillende suggesties en zorgen geuit door de betrokkenen, waaronder:

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek: Deze organisatie heeft actief bijgedragen aan de planontwikkeling door middel van vier documenten en diverse overleggen. De stichting benadrukte de noodzaak van een compacte opzet van het bedrijventerrein en het behoud van de sociale cohesie in de omgeving. Daarnaast is onder andere voorgesteld om een 6 meter hoge wal aan te leggen als visuele en fysieke buffer tussen het bedrijventerrein en de omgeving.

Het bestuur van Plaatselijk Belang Ypelo Rectum heeft zich vooral ingezet voor het vermijden van hinder voor de omgeving. Aspecten die aan de orde kwamen waren lichthinder, visuele hinder door de realisatie van hoge gebouwen en sluipverkeer.

De Werkgroep Windmolenbroek XL2 betwijfelde vooral het nut en de noodzaak van de realisatie van een bedrijventerrein, zoals XL Businesspark 2.

De bewoners uit de omgeving die zijn gesproken tijdens de huiskamergesprekken: hebben hun zorgen geuit over de mogelijke lichthinder van de bedrijvigheid en het verkeer, verkeersoverlast door mogelijke sluipverkeer en de visuele impact van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Zij willen zo weinig mogelijk overlast ervaren van de gebouwen en stellen eisen aan de hoogte, de uitstraling en de kleuren van de gebcouwen. Zij willen zo veel mogelijk dichte beplanting rondom het terrein.

Het omgevingsplan voor XL Businesspark 2 heeft, waar mogelijk, de input van stakeholders geïntegreerd. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Compacte opzet: De stedenbouwkundige opzet is aangepast om compacter te zijn, waarbij de door de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek voorgestelde wal is opgenomen in de plannen als een visuele buffer.
- Beplanting en lichtreductie: In het plan zijn maatregelen opgenomen om de lichthinder te beperken door het opnemen van randvoorwaarden voor positionering van de gebouwen, situering van kantoren

en reclame in en aan de gebouwen, bouwhoogte, materiaalgebruik en beplanting, zoals voorgesteld door de bewonersgroepen.

De participatie rondom de wijziging van het omgevingsplan voor XL Businesspark 2 heeft geleid tot een plan dat rekening houdt met de input van verschillende stakeholders. De inspraak heeft geleid tot aanpassingen die bijdragen aan een betere inpassing van het project in de omgeving, waarbij de belangen van zowel de toekomstige bedrijven als de huidige bewoners zijn gewaarborgd.

5.3 Afstemming overlegpartners en participatieplan

Naast dit formele instrumentarium, is onder de Omgevingswet ook informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken kunnen knelpunten in een vroeg stadium worden gesignaleerd. De gemeente Almelo heeft tijdens het ontwikkel traject meerdere keren met provincie Overijssel, het Waterschap Vechtstromen en de Veiligheidsregio (afstemmings)overleg gehad over de ontwikkeling.

In het kader van vooroverleg zal de gemeente Almelo de overlegpartners op de hoogte brengen dat het omgevingsplan ter inzage is gelegd. De gemeente zal de overlegpartners verzoeken aan te geven of er specifieke aandachtspunten aan de orde zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planontwikkeling.

Zoals beschreven in paragraaf 5.2is in het voortraject meerdere keren overleg gevoerd met belanghebbenden. Tijdens het verdere proces wil de Gemeente Almelo inwoners, ondernemers, omwonenden van het plangebied en andere betrokkenen informeren over en betrekken bij de onderzoeken en uitwerking van de plannen. Dit is vastgelegd in het participatieplan van 27 augustus 2024, waarin het volgende is opgenomen.

Wie worden betrokken:
- Alle bewoners en ondernemers in het plangebied (de wijkers);
- Alle bewoners en ondernemers in de directe omgeving van het plangebied (de blijvers);
- Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek;
- Plaatselijk Belang Rectum/Ypelo;
- Werkgroep Windmolenbroek XL2;
- Inwoners Ypelo en Almelo;
- Werkgroep Blijvers;
- Ondernemers van XL1
- Landschap Overijssel;
- Veiligheidsregio Twente;
- Provincie Overijssel;
- Twente Board;
- Nutsbedrijven (Tennet, Enexis en Gasunie);
- Openbaar Lichaam RBT;
- Alle Twentse gemeenten;
- Waterschap Vechtstromen;
- Landschap Overijssel;
- MKB Almelo;
- Port Of Twente;
- Het Rijk;
- Adviescommissie MER.

Waarover kan worden ingesproken:
Het participatieniveau is co-creatie. Dit betekent dat er ruimte is voor inwoners, omwonenden en ondernemers om hun ideeën en mening te delen. Men kan participeren over de indeling van het bedrijventerrein en de inpassing naar de omgeving toe.

Wanneer kan worden ingesproken

Gedurende het gehele (voor)traject kan worden ingesproken. Dit kan door deel te nemen aan de informatieavonden, waar een ieder welkom is, of door een gesprek aan te vragen bij de projectleider.

De wijze van participatie en verslaglegging;

Het doel is dat grondeigenaren, inwoners, belangenverenigingen, ondernemers en alle andere stakeholders goed zijn geïnformeerd over de plannen, het proces en de inhoud rondom XL Businesspark 2. De stakeholders krijgen de gelegenheid (waar dat mogelijk is) op onderdelen mee te denken, zorgen uit te spreken en perspectieven te benoemen.

Dit wordt gerealiseerd door:

- Informatieavonden voor bewoners en omwonenden.
- Nieuwsbrieven met de laatste stand van zaken;
- (Keukentafel)gesprekken met omwonenden en bewoners van het plangebied, als ook de ondernemers;
- Diverse raadsbijeenkomsten,
- Voortgangsrapportages;
- Afstemming met de Werkgroep Blijvers van de stichting Dorpsbelang Bornerbroek. Deze bestaat uit een vertegenwoordiging van de omwonenden;
- Afstemming met de Werkgroep Wijkers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek. Deze bestaat uit een vertegenwoordiging van de mensen die binnen de grenzen van het plangebied wonen.
- Diverse afstemmingsmomenten met maatschappelijke organisaties en andere overheidsinstanties via ambtelijke overleggen.

De rol van het college en de raad;

Het college is de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De gemeentelijke projectleider is het aanspreekpunt voor deze ontwikkeling. De raad heeft budget beschikbaar gesteld voor de definitiefase van de ontwikkeling en zal begin 2025 een besluit nemen over de ontwikkeling. De raad zal uiteindelijk besluiten of al dan niet voldoende participatie heeft plaatsgevonden en of het plan kan worden vastgesteld.

Wat is de rol van de initiatiefnemer;

Als gemeente (initiatiefnemer) zorgdragen voor een goede uitvoering van het participatieplan.

Waar aanvullende informatie beschikbaar is en komt;

- De projectpagina www.almelo.nl/xlbusinesspark2 is het platform voor alle informatie. Hier is alle openbare informatie weergegeven, zoals de Kadernota, Voortgangsrapportages, Notitie Reikwijdte en Detailniveau, het ontwerp-omgevingsplan, verslagen en presentaties;
- Wettelijke procedures worden bekend gemaakt in het gemeenteblad, via www.officielebekendmakingen.nl;
- Men kan over alle vragen (en zorgen) contact opnemen met de projectleider.De gegevens van de projectleider zijn beschikbaar via de projectpagina;

Wat gedaan wordt met de inbreng van de participanten;

Zoals ook in deze motivering bij het ontwerp omgevingsplan is opgenomen, wordt in de motivering bij het (vast te stellen) omgevingsplan een hoofdstuk opgenomen, waarin een samenvatting wordt weergegeven van de inbreng van de paticipatieplan. Ook wordt deze voorzien van een korte reactie en wordt aangegeven hoe deze inbreng is verwerkt in de planvorming.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark' en het ontwerp 'MER XL Businesspark 2' met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00002-BP21 heeft vanaf woensdag 18 september t/m dinsdag 29 oktober 2024 ter inzage gelegen. Eveneens heeft het 'MER XL Businesspark 2' ter inzage gelegen als onderdeel van het omgevingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de 'Zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en 'MER XL Businesspark 2'. Deze zienswijzennota is als bijlage 26 opgenomen in de motivering van dit TAM-omgevingsplan.

De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtshalve wijzigen zijn opgenomen in bijlage 27.

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

6.1.1 Toetsingskader

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 is het verboden een kostenverhaalplichtige activiteit uit te voeren voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. Het kostenverhaal kan via een van onderstaande opties verzekerd worden:

anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:

- een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
- via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
- een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand relatief goed te berekenen zijn;
- of zonder tijdvak: een relatief nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

Ongeacht de systeemkeuze hebben de regels kostenverhaal in ieder geval betrekking op het verhalen van kosten (gekoppeld aan een kostenverhaalsgebied). Net als in een exploitatieplan (onder de Wro) kunnen in dit verband ook regels in het omgevingsplan worden opgenomen over:

- fasering van en koppelingen tussen werkzaamheden en/of activiteiten;
- locatie-eisen;
- woningbouwcategorieën (artikel 5.161c Bkl).

In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels voor kostenverhaal, dienen deze op maat te worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten. Het kostenverhaal dient te worden verzekerd voor elke wijziging van het omgevingsplan.

6.1.1.1 Doorwerking

Het omgevingsplan voorziet in het mogelijk maken van kostenverhaalplichtige activiteiten op gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn. Omdat niet met alle in het kostenverhaalsgebied gelegen grondeigenaren een overeenkomst voor privaatrechtelijk kostenverhaal is gesloten, heeft de gemeente de plicht publiekrechtelijk kosten te verhalen. Dit gebeurt door het opnemen van regels voor kostenverhaal in het voorliggende omgevingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van het systeem met tijdvak.

Bij kostenverhaal met tijdvak moet het geschatte bedrag van de te verhalen kosten worden vastgelegd in het omgevingsplan. De nadere verantwoording en juridische toelichting op de kostenverhaal regels wordt in de volgende paragraven toegelicht.

6.2 Verantwoording voor de keuze van het systeem met tijdvak

Kostenverhaal met tijdvak: De vuistregel is dat dit systeem hoofdzakelijk wordt toegepast bij integrale gebiedsontwikkelingen. In dit geval is sprake van een concreet eindbeeld en een tijdsplanning van de ontwikkeling. Het tijdvak is bepaald. Alle kosten (zoals vermeld in de kostensoortenlijst in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en opbrengsten worden binnen het kostenverhaalsgebied geraamd. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is een integrale ontwikkeling voor een integraal samenhangend geheel van het beschikbaar stellen van bouwrijpe gronden voor bedrijfsdoelen en de daarbij behorende gewenste inrichting van de openbare ruimte. Kostenverhaal met tijdvak is mogelijk bij een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hiermee laat de gemeente zien met welke kosten (en opbrengsten) zij rekening houdt voor de integrale ontwikkeling van het gebied en welke bijdrage kostenverhaal van initiatiefnemers kan worden gevraagd.

6.3 Het proces van kostenverhaal in het systeem met tijdvak

Op het moment van onherroepelijk worden van het Tam-omgevingsplan, zijn de regels kostenverhaal van kracht voor alle eigenaren/ontwikkelaars binnen het kostenverhaalsgebied. Daarmee zijn de kaders geschapen voor de berekening van de afdracht kostenverhaal per initiatief.

De Omgevingswet bepaalt in artikel 13.12 dat (bouw)activiteiten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet niet mogen worden verricht voordat het verschuldigde bedrag aan kostenverhaal is betaald. Voor die initiatiefnemers die geen overeenkomst over kostenverhaal met de gemeente hebben, vindt die betaling plaats op grond van een kostenverhaalsbeschikking, als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

Als de werken, werkzaamheden en maatregelen (waarvoor de kosten worden verhaald) zijn afgerond, gaat de gemeente over tot een eindafrekening. De kostenverhaalsregels geven aan wanneer dat plaatsvindt en welke indieningsvereisten gelden wanneer een initiatiefnemer vóór dat moment een eindafrekeing aanvraagt.

6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels.

Deze paragraaf beschrijft op de juridische toelichting op de kostenverhaalregels

6.4.1 Aanlegactiviteiten

In hoofdstuk 6 van dit Tam-omgevingsplan zijn planregels opgenomen voor de aanlegactiviteiten. Voor de kostenverhaalregels zijn hier regels opgenomen met betrekking tot inspecties, bouw- en woonrijp maken.

6.4.1.1 Inspecties

De gemeente is voornemens alle gronden te verwerven. Voorzover dit niet mocht slagen en eigenaren in staat en bereid zijn tot zelfrealisatie, gelden er regels over het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het plangebied. In hoofdstuk 6 aanlegactiviteiten zijn hier regels voor opgenomen.

Met het oog op de overdracht van de ingerichte openbare ruimte in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken, werkzaamheden en maatregelen nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig.

Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van het omgevingsplan voor het gebied - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In de regels is opgenomen dat zij te allen tijde vrije toegang heeft tot het gebied. Haar inspecterende bevoegdheid is overigens niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook daarvoor nodig, aangezien de gemeente er regels voor stelt middels dit omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte wordt bovendien geïnspecteerd op het voldoen aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, zoals opgenomen als bijlage bij de planregels.

6.4.1.2 Bouwrijp maken

Mocht een eigenaar in staat en bereid zijn tot zelfrealisatie en gronden bouwrijp willen maken dan gelden bepaalde regels. Die houden in dat er een vergunning nodig is voor aanleg. Voor de gemeente moet duidelijk zijn dat voldaan wordt aan de eisen die de gemeente stelt met het Beeldkwaliteitsplan en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, zoals opgenomen als bijlage bij de planregels. Ook moet de gemeente zich ervan kunnen verzekeren dat voldaan wordt aan de geldende aanbestedingsregels. Een plan van aanpak, een bestek en aanbestedingsdocument worden vooraf vereist om te kunnen vaststellen dat de aanleg op een geordende manier verloopt.

6.4.1.3 Woonrijp maken

Mocht een eigenaar in staat en bereid zijn tot zelfrealisatie en gronden woonrijp willen maken (openbare ruimte willen aanleggen) dan gelden bepaalde regels. Die houden in dat er een vergunning nodig is voor aanleg. Voor de gemeente moet duidelijk zijn dat voldaan wordt aan de reguliere kwaliteit die de gemeente vereist voor aanleg van openbare ruimte met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en het Beeldkwaliteitsplan. Ook moet de gemeente zich ervan kunnen verzekeren dat voldaan wordt aan de geldende aanbestedingsregels.

Een plan van aanpak, een bestek en een aanbestedingsdocument worden vooraf vereist om te kunnen vaststellen dat de aanleg op een geordende manier verloopt.

6.4.2 Financiële bepalingen

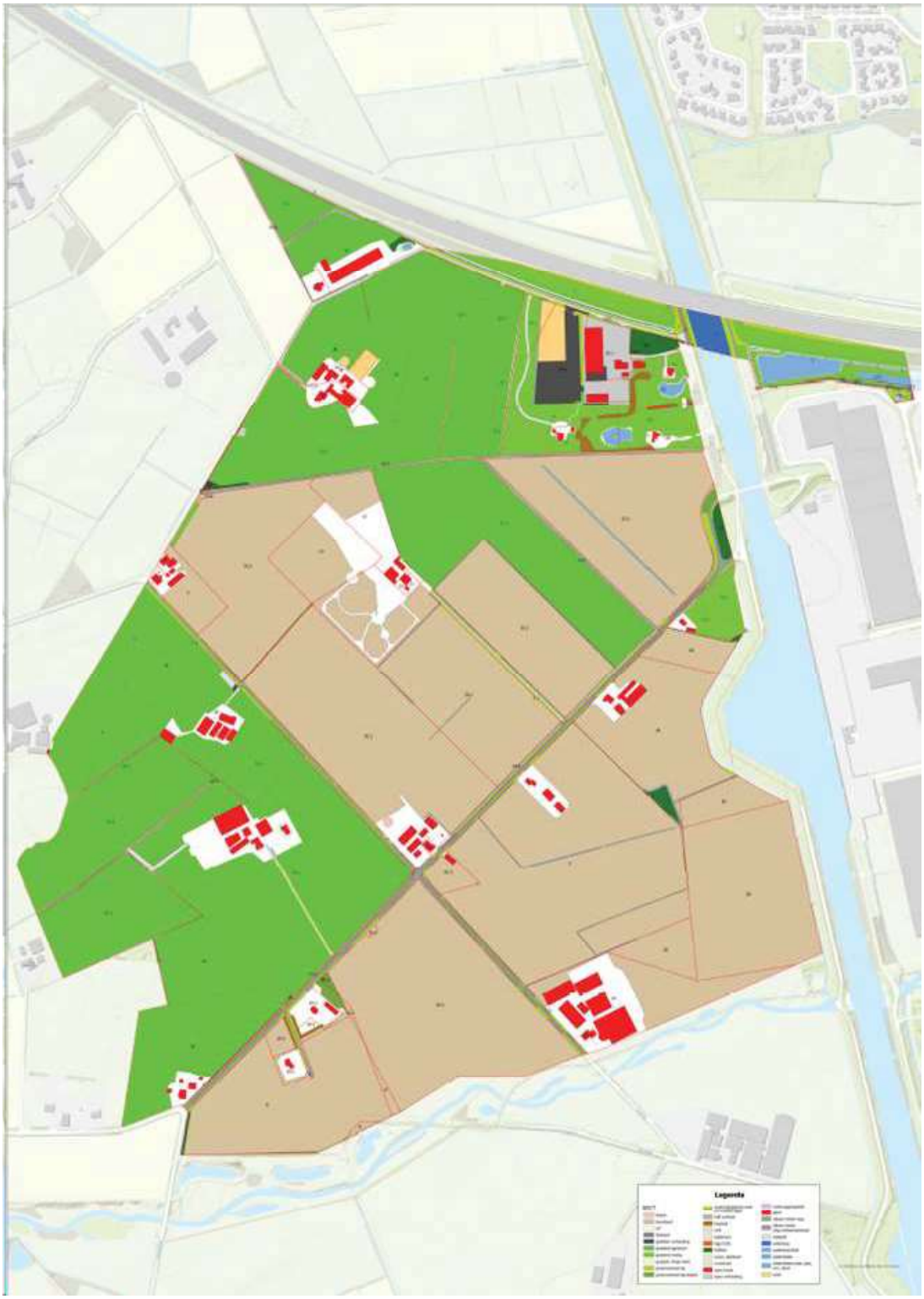
6.4.2.1 Kostenverhaalgebied

Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 zijn kostenverhaalregels opgesteld, zie hiervoor hoofdstuk 8 van het TAM-omgevingsplan. Deze regels zijn gekoppeld aan het kostenverhaalsgebied 'overige zone - kostenverhaalgebied', zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Het kostenverhaalsgebied volgt de afbakening van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd. Het omvat alle gronden waar bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt en alle gronden waar openbare ruimte wordt aangelegd of aangepast.

Het grondgebruik zoals daarvan sprake was bij vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor

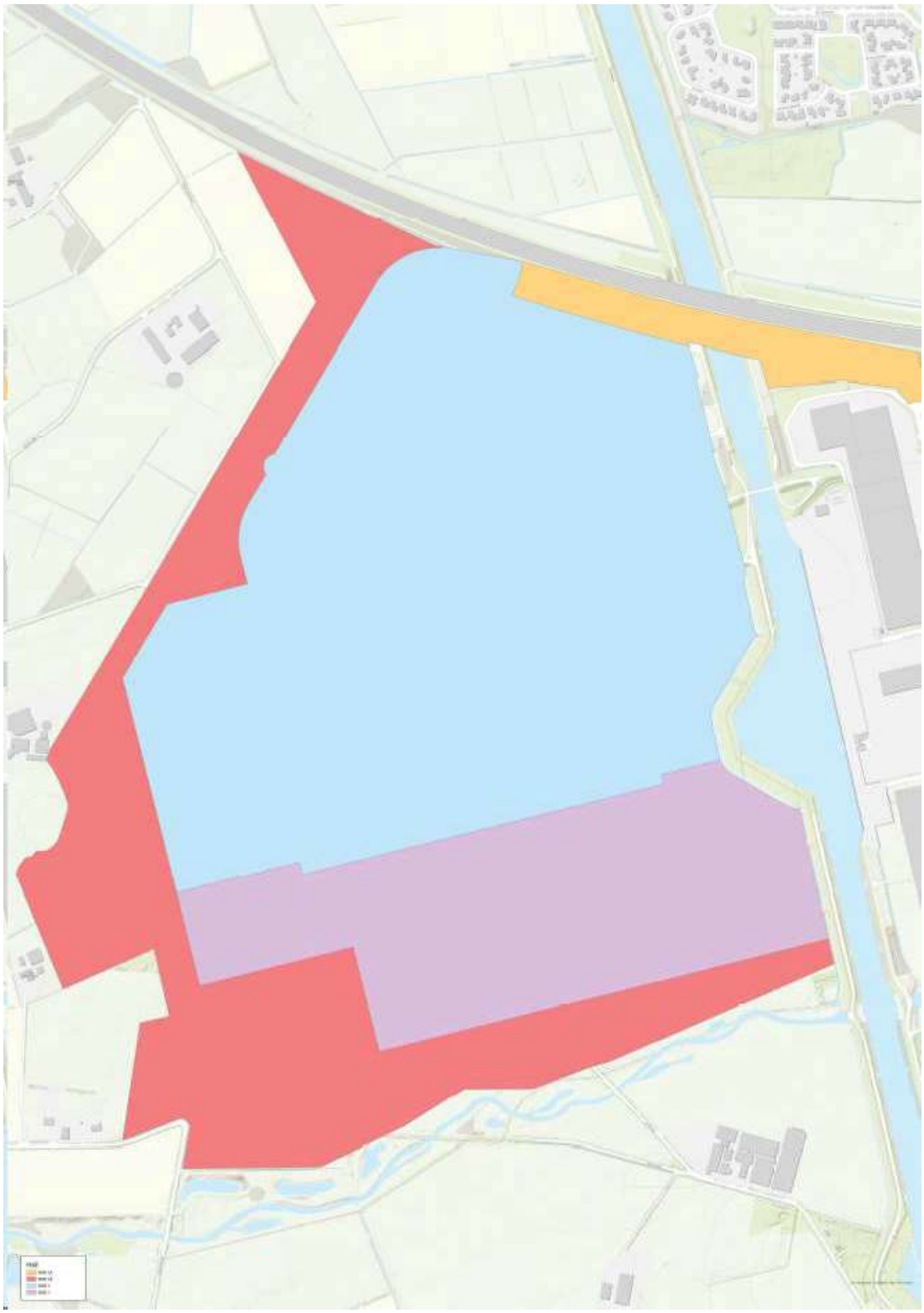
het betreffende kostenverhaalgebied is weergegeven met de navolgende figuur 6.1 en opgenomen in bijlage 12.



Figuur 6.1: Oorspronkelijk grondgebruik

6.4.2.2 Fasering

Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld in deelgebieden: fase 1a (voor de aanleg van de brug en de toeleidende weg), fase 1b (de randzone), fase 2 en 3 (beide bouwfasen), zie daarvoor de Faseringskaart, bijlage 13, verkleind weergegeven met onderstaande figuur.



Figuur 6.2 : Faseringskaart (bijlage 13

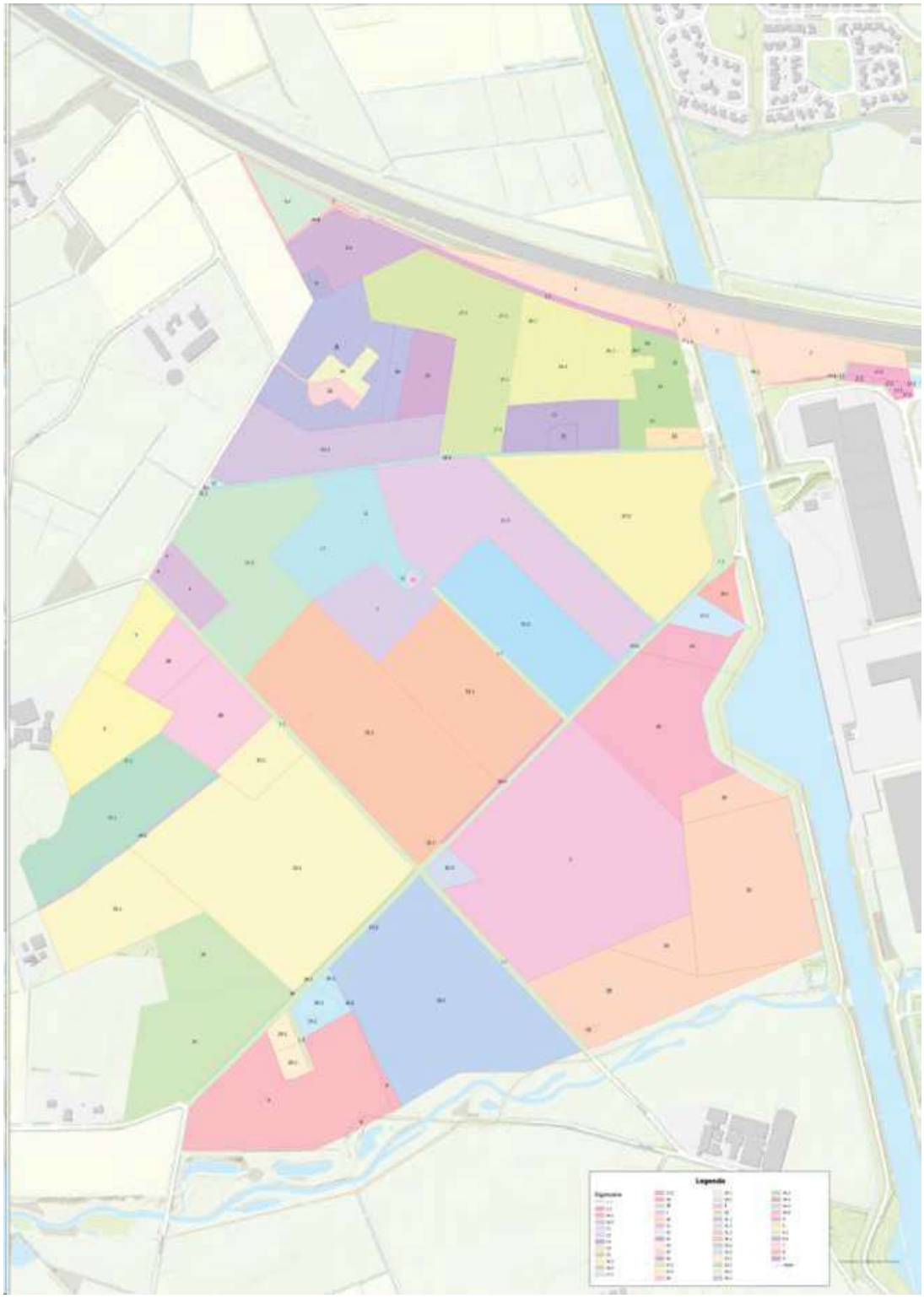
Voor elk deelgebied is een afzonderlijke locatie opgenomen. Uitgaande van deze indeling zijn de bouwfasen zo afgebakend dat de kavels enerzijds grotendeels geclusterd ontwikkeld kunnen worden en er anderzijds rekening wordt gehouden met het belang dat niet alle bebouwbare gronden tegelijk op de markt worden gebracht. De gemeente wil daarmee ook gestalte geven aan het belang om gedurende een aantal jaren achter elkaar te kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijvenvestigingen.
Voor deze deelgebieden gelden tijdvakken; deze zijn opgenomen in de navolgende faseringstabel.

Tabel 6.1 faseringstabel

Deelgebied	Periode verlening omgevingsvergunningen voor bouwen
Fase 1a (brug en toeleidende weg)	1/1/2025 tot 31/12/2027
Fase 1b (randzone)	1/1/2026 – 1/1/2038
Fase 2 (bouwfase)	1/1/2027 – 31/12/2034
Fase 3 (bouwfase)	1/1/2035 – 31/12/2038

6.4.2.3 Eigendommen

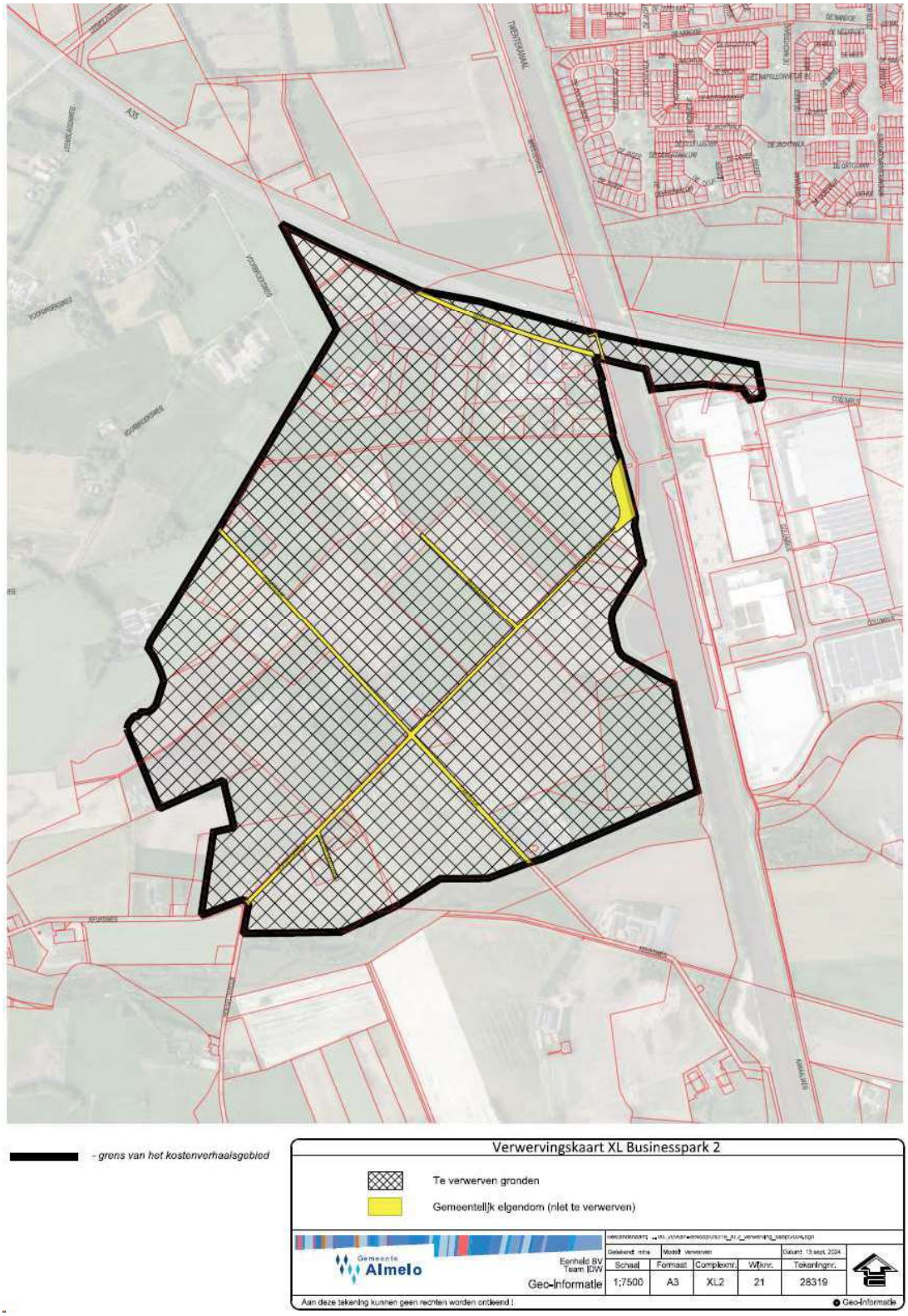
De gronden van het kostenverhaalgebied zijn verspreid over meerdere eigendommen, één en ander zoals weergegeven op de Eigendommenkaart, bijlage 14 , en verkleind met de navolgende figuur:



Figuur 6.3 : Eigendommenkaart (bijlage 14)

6.4.2.4 Verwerving

Vanwege de sturing op de voortgang wenst de gemeente de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op Verwervingskaart, bijlage 15, verkleind weergegeven met de navolgende figuur 6.4

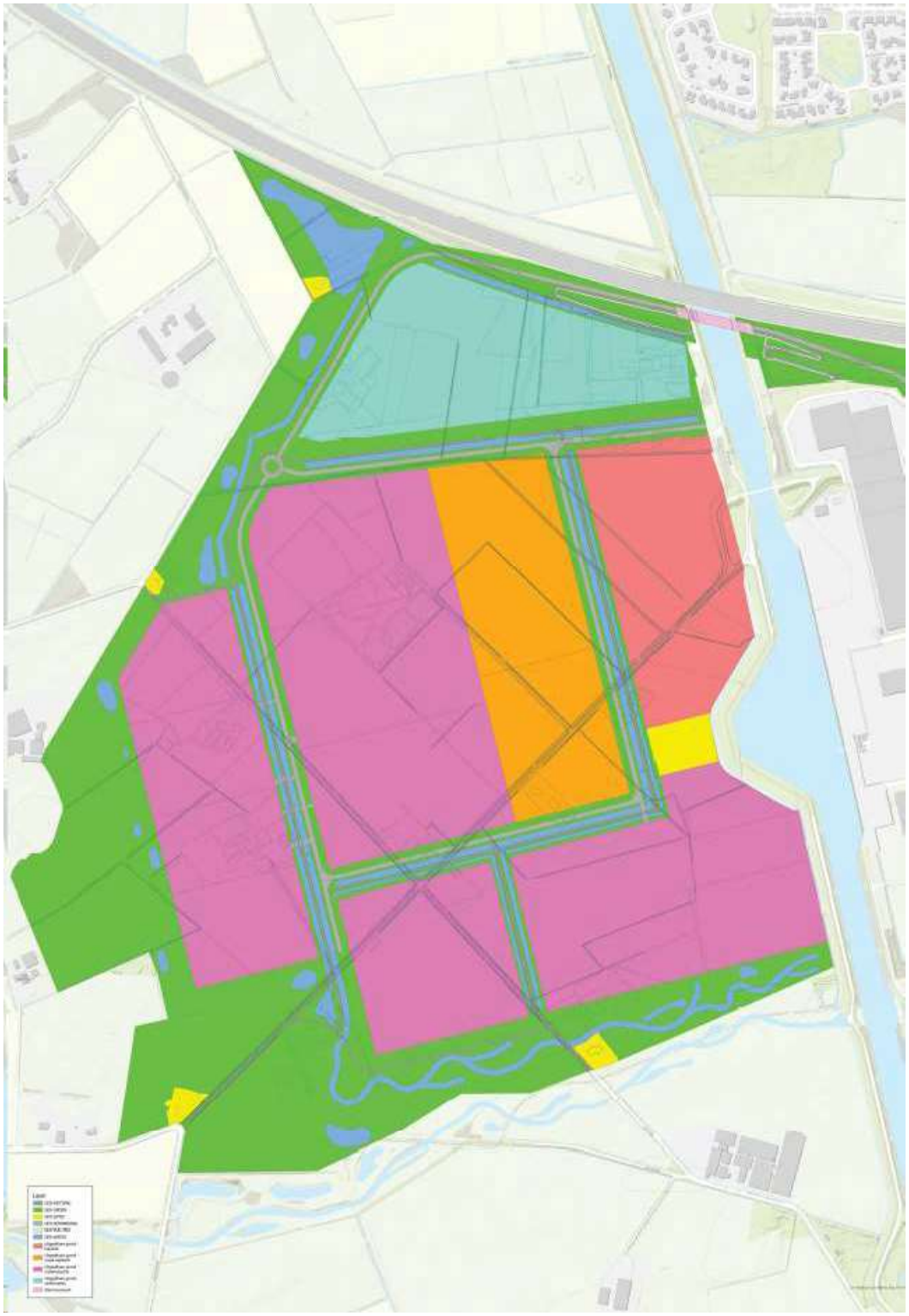


Figuur 6.4 Verwervingskaart (bijlage 15)

Op deze kaart zijn alle gronden aangemerkt als te verwerven met uitzondering van die gronden die reeds eigendom van de gemeente zijn. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- De Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën (bijlage 16, verkleind weergegeven in figuur 6.5) laat zien dat en hoe het voorziene grondgebruik de eigendommen doorsnijdt. Daardoor is het niet mogelijk de inrichting met openbare voorzieningen, zoals aangegeven op deze kaart, te realiseren zonder dat de eigendommen ervan in één hand zijn. De gemeente wenst de aanleg van deze

voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Daarnaast geldt zoals gezegd het argument van de sturing op de voortgang waarvoor de gemeente een planning voor de ontwikkeling van het gebied hanteert (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel). Door uitvoering in één hnd, die van de gemeente, is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering. De uitvoering in één hand is verder van belang vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiency. Wanneer het grondgebruik, zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën ook wordt afgezet tegen de indeling in deelgebieden en de fasering volgens de faseringsregel met de Faseringskaart (bijlage 13, en figuur 6.2), wordt extra duidelijk dat zelfrealisatie door private partijen van de integrale aanleg van openbare voorzieningen niet mogelijk is. Voor zover minnelijke verwerving met het oog op de genoemde planning niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening. In gevallen waarin verwerving niet slaagt, maar onteigening niet nodig is omdat volstaan kan worden met een beheersovereenkomst voor onderdelen van de inrichting van de Randzone, kan worden afgezien van onteigening.



Figuur 6.5 : Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën (bijlage 16)

- Aan de hand van de genoemde Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën en van de genoemde Faseringskaart, gekoppeld aan de faseringsregel, wordt duidelijk dat er ook voor wat betreft de uitgeefbare delen sprake is van versnippering en doorsnijding van eigendommen. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat de eigenaar niet voldoende aaneengesloten gronden heeft om bouwrijpe grond voor bedrijfskavels uit te geven volgens de minimale oppervlakten zoals in het omgevingsplan zijn opgenomen en dat een eigenaar er niet in slaagt overeenstemming te bereiken met de

aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening.
- Ook los van doorsnijding van kavels door verschillende eigendommen is het denkbaar dat de eigenaren, ook als ze wel bouwrijpe grond voor bedrijfskavels kunnen uitgeven volgens de minimale oppervlakten zoals in het omgevingsplan zijn opgenomen, maar desondanks niet gaan ontwikkelen (lees: geen omgevingsvergunningen voor bouwen aanvragen en vervolgens gaan bouwen) binnen de termijnen zoals opgenomen in de faseringsregel. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en bijtijds het instrument van onteigening inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.

6.4.2.5 Aanvraag kostenverhaalsbeschikking

Degene die in het kostenverhaalsgebied een kostenverhaalsplichtige (bouw)activiteit wil realiseren, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking worden aangevraagd, als geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in het artikel aanvraag kostenverhaalsbeschikking:
- Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is.
- Ad b: de gemeente moet weten welke locatie (welk eigendom) het betreft. Op grond het artikel **'Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten'** wordt er een kostenverhaalsbijdrage per eigendom berekend. Het is denkbaar dat een eigenaar niet in één keer voor de hele eigendom een kostenverhaalsbeschikking vraagt. Er wordt bij die aanvraag dan wel voor de hele eigendom een kostenverhaalsbijdrage berekend. Wanneer een eigenaar later voor dezelfde eigendom dan verder wil gaan met bouwen (en een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt) moet de gemeente kunnen vaststellen dat het een eigendom betreft waarvoor al het hele berekende bedrag van de kostenverhaalsbijdrage in rekening is gebracht (en betaald).
- Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden de kosten in mindering gebracht die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat om de kosten die zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de Lijst werken, werkzaamheden en maatregelen, zoals opgenomen als bijlage bij de planregels.

6.4.2.6 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten zijn die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn evenwel wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling. Het is in principe ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouwkavel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouwkavel)s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de Lijst werken, werkzaamheden en maatregelen.

6.4.2.7 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit alsdan als eindafrekening. De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

6.4.2.8 Eindafrekening en indieningsvereisten verzoek om eindafrekening

Eindafrekening

In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening zoals hiervoor beschreven. In dit artikel gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit genomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht op terugbetaling als het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt

te zijn dan het betaalde bedrag. Dan krijgt de ontvangen het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De in dit artikel genoemde rente betreft de gemeentelijke rekenrente. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, ook volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling

6.4.2.9 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van vijftien jaren tot afronding. De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalsgebied. Daarmee wordt gedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren van zoals opgenomen in de faseringstabel 6.1.
Met de aanduiding 'eerste besluit' wordt gedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerde zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Door de prijspeildatum te koppelen aan het jaar waarin dat eerste besluit wordt genomen ontstaat er een meetmoment dat doorwerkt in de eindafrekening.

6.4.2.10 Opbrengsten

De opbrengsten voor bedrijfskavels zijn geraamd op de bedragen van onderstaande tabel:

Tabel 6.2 Grondopbrengsten

	m² uitgeefbaar	grondprijs per m² bvo	grondprijs per m²	Grondopbrengsten
Maakinstustrie	473.667	€ 210	€ 210	€ 99.469.976
Maakindustrie / logistiek	104.010	€ 210	€ 210	€ 21.842.196
Maakindustrie zicht	100.126	€ 230	€ 230	€ 23.029.088
Logistiek	84.194	€ 220	€ 220	€ 18.522.614
Totaal	**761.997**			**€ 162.863.874**

Deze prijzen per uitgiftecategorie zijn ontleend aan het Grondprijsadvies, bijlage 17 en aangepast naar aanleiding van een actueler advies. Deze prijzen zijn vererkt in de navolgende tabel 6.3, verdeeld naar eigendom en naar uitgiftecatgeorie.

Tabel 6.3: Grondopbrengsten per eigendom

Eigenaar	Eigendom	Fase	Maakinstustrie	Maakindustrie / logistiek	Maakindustrie zicht	Logistiek	Grondopbrengsten
Eigenaar 1.	1.1	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	5.528 m²	€ 1.216.141
Eigenaar 1.	1.1	FASE 2	0 m²	3.834 m²	0 m²	0 m²	€ 805.092
Eigenaar 1.	1.1	FASE 2	5.126 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 1.076.405
Eigenaar 1.	1.1	FASE 3	4.162 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 874.041
Eigenaar 2	2	FASE 2	16.722 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 3.511.586
Eigenaar 3	3	FASE 2	0 m²	13.935 m²	0 m²	0 m²	€ 2.926.422
Eigenaar 3	3	FASE 2	1.086 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 228.161
Eigenaar 3	3	FASE 3	63.733 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 13.383.872
Eigenaar 4	4	FASE 2	3.801 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 798.279
Eigenaar 5	5	FASE 2	5.940 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 1.247.334
Eigenaar 10	10.1	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	3.334 m²	€ 733.411
Eigenaar 10	10.1	FASE 3	200 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 41.999
Eigenaar 10	10.2	FASE 3	39.419 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 8.278.054
Eigenaar 11	11	FASE 2	485 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 101.813
Eigenaar 12	12	FASE 2	27.013 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 5.672.656
Eigenaar 13	13	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	895 m²	€ 196.906
Eigenaar 13	13	FASE 2	0 m²	64 m²	0 m²	0 m²	€ 13.335
Eigenaar 13	13	FASE 2	0 m²	0 m²	2.275 m²	0 m²	€ 523.199
Eigenaar 14	14	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	2.029 m²	€ 446.379
Eigenaar 15	15	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	727 m²	€ 160.044
Eigenaar 15	15	FASE 2	0 m²	0 m²	6.486 m²	0 m²	€ 1.491.773
Eigenaar 16	16.1	FASE 2	0 m²	0 m²	26.440 m²	0 m²	€ 6.081.219
Eigenaar 16	16.2	FASE 2	0 m²	0 m²	20 m²	0 m²	€ 4.619
Eigenaar 17	17.1	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	4.400 m²	€ 967.936
Eigenaar 18	18	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	16.685 m²	€ 3.670.637
Eigenaar 18	18	FASE 2	0 m²	3.195 m²	0 m²	0 m²	€ 670.860
Eigenaar 18	18	FASE 3	6.960 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 1.461.573
Eigenaar 20	20	FASE 3	58.771 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 12.341.817
Eigenaar 23	23	FASE 2	0 m²	0 m²	9.728 m²	0 m²	€ 2.237.488
Eigenaar 24	24	FASE 2	0 m²	0 m²	2.594 m²	0 m²	€ 596.578
Eigenaar 25	25	FASE 2	0 m²	0 m²	1.860 m²	0 m²	€ 427.735
Eigenaar 26	26	FASE 2	0 m²	0 m²	14.224 m²	0 m²	€ 3.271.558
Eigenaar 27	27.1	FASE 2	0 m²	0 m²	32.782 m²	0 m²	€ 7.539.829
Eigenaar 27	27.2	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	44.380 m²	€ 9.763.647
Eigenaar 27	27.2	FASE 2	0 m²	5.644 m²	0 m²	0 m²	€ 1.185.186
Eigenaar 28	28	FASE 2	28.116 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 5.904.267
Eigenaar 30	30	FASE 3	5.414 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 1.136.942
Eigenaar 31	31.1	FASE 2	0 m²	0 m²	3.718 m²	0 m²	€ 855.091
Eigenaar 31	31.2	FASE 2	20.224 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 4.247.051
Eigenaar 31	31.3	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	3.782 m²	€ 831.938
Eigenaar 31	31.3	FASE 2	0 m²	28.904 m²	0 m²	0 m²	€ 6.069.806
Eigenaar 31	31.3	FASE 2	13.634 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 2.863.174
Eigenaar 32	32.1	FASE 2	0 m²	14.362 m²	0 m²	0 m²	€ 3.016.098
Eigenaar 32	32.1	FASE 2	90.577 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 19.021.084
Eigenaar 32	32.1	FASE 3	10 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 2.132
Eigenaar 32	32.2	FASE 2	0 m²	31.694 m²	0 m²	0 m²	€ 6.655.789
Eigenaar 32	32.2	FASE 2	1.304 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 273.806
Eigenaar 32	32.3	FASE 3	2.967 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 623.075
Eigenaar 33	33.1	FASE 2	37.870 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 7.952.791
Eigenaar 33	33.1	FASE 3	30.222 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 6.346.699
Eigenaar 33	33.2	FASE 2	8.388 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 1.761.470
Eigenaar 34	34.2	FASE 2	513 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 107.727
Eigenaar 34	34.3	FASE 3	498 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 104.549
Eigenaar 34	34.4	FASE 2	0 m²	770 m²	0 m²	0 m²	€ 161.748
Eigenaar 34	34.4	FASE 2	512 m²	0 m²	0 m²	0 m²	€ 107.618
Eigenaar 34	34.5	FASE 2	0 m²	0 m²	0 m²	2.434 m²	€ 535.575
Eigenaar 34	34.5	FASE 2	0 m²	1.609 m²	0 m²	0 m²	€ 337.860
Totaal			**473.667 m²**	**104.010 m²**	**100.126 m²**	**84.194 m²**	**€ 162.863.874**

6.4.2.11 Inbrengwaarden inclusief waarden van gronden en te slopen opstallen

In de Begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onderdelen B1 tot en met B4 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen

- waarde van gronden en te slopen opstallen;
- kosten vrijmaken van rechten, etc
- kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
- saneringskosten en kosten van grondwerk.

De waarde van gronden en te slopen opstallen (onderdeel a) is voor dit kostenverhaalsgebied geraamd door middel van taxatie, uitgevoerd door de heering. R.B.M. Vehof, beëdigd rentmeester NVR, werkzaam bij bureau GROOND Rentmeester en de heermr. S.G. van Hoogmoed, beëdigd rentmeester NVR, werkzaam bij bureau Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.. Het rapport van deze taxatie is opgenomen als bijlage 18.
In de navolgende tabel 6.4 zijn de inbrengwaarden opgenomen. Grondwerk is hier geraamd voor het uitgeefbaar gebied. De kosten voor bodemsanering, onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, zijn verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in 'Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten'. Vanwege het globale, indicatieve karakter van de saneringsraming is er geen verdeling over de eigendommen beschikbaar.

Tabel 6.4 Inbrengwaarde

Eigenaar	Eigendom	Oppervlakte getaxeerd	Inbrengwaarde gronden en opstallen	Vrijmaken van rechten	Sloop kosten	Saneringskosten	Grondwerk	Totaal inbreng waarde excl. saneringskosten
Eigenaar 1	1.1	27778	€ 791.673		€ 625.000		€ 66.921	€ 1.483.594
Eigenaar 1	1.2	4305	€ 122.693		€ -		€ 46.412	€ 169.105
Eigenaar 2	2	16725	€ 476.663		€ -		€ 62.053	€ 538.715
Eigenaar 3	3	101365	€ 3.667.653		€ -		€ 50.387	€ 3.718.039
Eigenaar 4	4	8360	€ 1.165.585		€ 135.244		€ 202.436	€ 1.503.265
Eigenaar 5	5	29915	€ 852.578		€ 96.911		€ 168.703	€ 1.118.191
Eigenaar 6	6.1	7535	€ 393.748		€ -		€ 13.153	€ 406.901
Eigenaar 6	6.2	16035	€ 456.998		€ -		€ 771.555	€ 1.228.552
Eigenaar 7	7	32385	€ 922.973		€ 119.525		€ 46.019	€ 1.088.517
Eigenaar 8	8	46147	€ 1.315.190		€ -		€ 71.906	€ 1.387.096
Eigenaar 9	9	1495	€ 650.000		€ -		€ 40.358	€ 690.358
Eigenaar 10	10.1	3335	€ 95.048		€ 12.500		€ 2.421	€ 109.969
Eigenaar 10	10.2	75820	€ 2.160.870		€ -		€ 477.214	€ 2.638.084
Eigenaar 11	11	485	€ 375.000		€ -		€ 5.869	€ 380.869
Eigenaar 12	12	27245	€ 1.280.065		€ 143.981		€ 327.018	€ 1.751.064
Eigenaar 13	13	14995	€ 1.470.358		€ 25.000		€ 10.835	€ 1.506.193
Eigenaar 14	14	2995	€ 1.028.358		€ 63.700		€ 769	€ 1.092.826
Eigenaar 15	15	14990	€ 1.170.215		€ 62.441		€ 27.539	€ 1.260.195
Eigenaar 16	16.1	28255	€ 2.493.643		€ 48.631		€ 24.563	€ 2.566.837
Eigenaar 16	16.2	20	€ 570		€ 192.800		€ 8.807	€ 202.177
Eigenaar 17	17.1	4480	€ 595.680		€ -		€ 78.520	€ 674.200
Eigenaar 17	17.2	3832	€ 109.212		€ 54.419		€ 320.086	€ 483.717
Eigenaar 18	18	43090	€ 1.814.315		€ -		€ 243	€ 1.814.558
Eigenaar 19	19	165	€ 4.703		€ 222.164		€ 53.263	€ 280.130
Eigenaar 20	20	92110	€ 3.732.440		€ -		€ 201.987	€ 3.934.427
Eigenaar 21	21	80	€ 2.280		€ 514.161		€ 38.674	€ 555.114
Eigenaar 22	22	295	€ 8.408		€ -		€ 84.257	€ 92.664
Eigenaar 23	23	9730	€ 277.305		€ -		€ 711.482	€ 988.787
Eigenaar 24	24	3990	€ 392.465		€ -		€ 117.771	€ 510.236
Eigenaar 25	25	2890	€ 736.115		€ 115.553		€ 31.401	€ 883.069
Eigenaar 26	26	31770	€ 905.445		€ 141.098		€ 22.514	€ 1.069.057
Eigenaar 27	27.1	44480	€ 1.267.680		€ -		€ 172.199	€ 1.439.879
Eigenaar 27	27.2	58120	€ 1.656.420		€ -		€ 396.861	€ 2.053.281
Eigenaar 28	28	28335	€ 1.479.548		€ -		€ 537.271	€ 2.016.819
Eigenaar 29	29.1	4190	€ 881.573		€ 276.244		€ 68.324	€ 1.226.140
Eigenaar 29	29.2	5690	€ 865.915		€ 27.869		€ 340.370	€ 1.234.154
Eigenaar 30	30	48197	€ 2.168.815		€ 99.025		€ 65.543	€ 2.333.382
Eigenaar 31	31.1	28805	€ 820.943		€ 89.594		€ 45.008	€ 955.544
Eigenaar 31	31.2	43350	€ 1.235.475		€ -		€ 244.834	€ 1.480.309
Eigenaar 31	31.3	54900	€ 1.564.650		€ -		€ 45.780	€ 1.610.430
Eigenaar 32	32.1	113157	€ 3.913.163		€ -		€ 349.913	€ 4.263.075
Eigenaar 32	32.2	34345	€ 978.833		€ 262.231		€ 165.057	€ 1.406.120
Eigenaar 32	32.3	3250	€ 104.075		€ 24.450		€ 173.872	€ 302.397
Eigenaar 33	33.1	125755	€ 4.649.018		€ -		€ 1.096.529	€ 5.745.547
Eigenaar 33	33.2	35454	€ 1.010.439		€ 427.000		€ 123	€ 1.437.562
Eigenaar 34	34.1	221	€ 6.299		€ -		€ 383.694	€ 389.992
Eigenaar 34	34.2	1424	€ 40.584		€ -		€ 15.784	€ 56.368
Eigenaar 34	34.3	1555	€ 44.318		€ -		€ 35.919	€ 80.237
Eigenaar 34	34.4	1565	€ 44.603		€ -		€ 458.463	€ 503.066
Eigenaar 34	34.5	7655	€ 218.168		€ -		€ 365.875	€ 584.043
Eigenaar 34	34.6	1565	€ 44.603		€ -		€ 101.545	€ 146.148
Totaal		1.294.630	€ 52.463.358	€ -	€ 3.779.541	€ -	€ 9.148.102	€ 65.391.000

Grondwerk is hier geraamd voor het uitgeefbaar gebied. De kosten voor bodemsanering, onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, zijn verdisconteerd in de raming zoals in de planregels. Van deze kosten zijn, vanwege het globale, indicatieve karakter van de saneringsraming, is er geen verdeling over de eigendommen beschikbaar. Ze zijn opgenomen onder de noemer 'overige kosten' in de tabel. Als er later een meer gedetailleerde raming per eigendom beschikbaar komt, zal dit in een herziening

van de kostenverhaalsregels worden verwerkt. Een ouderbouwing van de sloopkosten is opgenomen in de sloopkostenraming, zie bijlage 19.

6.4.2.12 Overige kosten

De tabel van dit artikel geeft het overzicht van alle geraamde kosten. De onderbouwing van deze raming is opgenomen in de Civieltechnische kostenraming, opgenomen als bijlage 20. Een overzicht van alle kosten is opgenomen in het Begrotingsblad, bijlage 21

Tabel 6.5 Overige kosten grondexploitatie

Onderzoek en milieukosten	€	1.171.710
Saneringskosten	€	862.500
Bouwrijpmaken	€	32.612.011
Woonrijpmaken	€	26.422.696
Civiele constructies en kunstwerken	€	2.054.026
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	1.363.656
Plankosten	€	4.088.128
Voorbereiding en toezicht	€	10.601.577
Planschade	€	90.000
Totaal		**79.266.304**

Voor de onderdelen onderzoekskosten, bouwrijp maken en woonrijp maken, tijdelijk beheer en civiele constructies en kunstwerken is gerekend met 25% onvoorzien.
De saneringskosten zijn geraamd volgens de Kostenraming bodemsanering, bijlage 22. Hier is 25% onvoorzien bij geteld.

In de kostenraming zijn buitenplanse kosten opgenomen. Het betreft

4. Compensatie waterretentie
5. Calamiteitenontsluitingen
6. Aanpassingen infrastructuur op XL1 (wegen aanpassen/verbreden, aanpassingen kruispunt en VRI, zoals extra linksafstrook van de A35, extra rijbaan HR Holstlaan, calamiteitenafslag A35, opwaardering bestaande weg langs kanaal)

Onderdeel van de kosten ad 3 is een opslag van 15% over de uitvoeringskosten ten behoeve van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU). Deze VTU kosten zijn verantwoord onder de hoofdkostensoort 'Voorbereiding en toezicht'.

De kosten ad 1 zijn 100% toerekenbaar. De waterretentie is nodig omdat realisatie van het plan tot minder waterberging leidt (5.500 m² aan de noordkant van de snelweg). Er is geen profijt is voor andere gebieden. Verwervingskosten zijn nog niet geraamd, omdat ze in dit stadium van planvorming onbekend zijn. Er is alleen gerekend met aanlegkosten en VTU.

De kosten ad 2 zijn 100% toerekenbaar. Calamiteitenontsluitingen zijn nodig zodat hulpdiensten het plangebied kunnen bereiken en verlaten. Het betreft overwegend bestaande wegen (zoals aanpassing van de weg en aanbrengen van slagbomen); in een enkel geval betreft het de aanleg van een nieuwe weg. Er is geen profijt voor andere gebieden. Verwervingskosten zijn nog niet geraamd, omdat ze in dit stadium van planvorming onbekend zijn. Daarbij betreffen de benodigde gronden overwegend bestaand openbaar gebied dat openbaar gebied blijft (i.c. calamiteitenontsluitingen). Er is alleen gerekend met aanlegkosten, aanpassingskosten en VTU.

De kosten ad 3 zijn 100% toerekenbaar. Ze zijn nodig voor een goede bereikbaarheid van het kostenverhaalsgebied. Het bestaande XL1 Businesspark heeft ogenschijnlijk enig gemak van deze aanpassingen (bijvoorbeeld doordat een extra linksafstrook en een extra rijbaan snellere doorstroming lijken te bieden), maar anderzijds ontstaat er door XL Businesspark 2 grotere verkeersdrukte zodat

eventuele snellere doorstroming daardoor teniet gedaan wordt. Verwervingskosten zijn nog niet geraamd, omdat ze in dit stadium van planvorming onbekend zijn. Er is alleen gerekend met aanlegkosten, aanpassingskosten en VTU. Daarbij betreffen de benodigde gronden deels bestaand openbaar gebied dat openbaar gebied blijft.

Wat de plankosten betreft van het kostenverhaalsgebied zelf, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit artikel. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 23 Invulling plankostenscan (versie oktober 2024). Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling. Het bedrag van de plankostenscan komt op € 14.371.014 en bestaat uit € 4.088.128 planvoorbereidingskosten en € 10.282.914 voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU)Bij de VTU uit de plankostenscan komt nog de VTU over de buitenplanse kosten à € 318.663. De totale VTU bedraagt derhalve € 10.601.577.

Een onderbouwing van het geraamde bedrag voor nadeelcompensatie ('planschade') is opgenomen in de risico-analyse nadeelcompensatie, bijlage 24.

In de tabel 6.5 worden de diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden.

6.4.2.13 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). De parameters voor rente en indexering zijn opgenomen in de planregels en hieronder weergeven. De indexering voor kosten is anders dan voor de opbrengsten. De reden daarvan is dat in de huidige markt sprake is van hogere kostenstijgingen dan van opbrengstenstijgingen. De kostenstijging over 2024 (0,5%) geldt voor alle civieltechnische kosten en geldt alleen over de periode vanaf de peildatum (datum rapportage, november 2024) van de civieltechnische-kostenraming.Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde). Dit alles is opgenomen in de navolgende tabel 6.6:

Tabel 6.6

Rente	1,30%
Kostenstijging 2024	0,50%
Kostenstijging 2025	3,00%
Kostenstijging 2026 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging 2024	0,00%
Opbrengstenstijging 2025 - 2033	2,00%
Opbrengstenstijging 2034 e.v.	0,00%
NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2038

De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toepassing van deze parameters. Bij het contant maken is uitgegaan van de fasering conform de navolgende tabel:

Tabel 6.7 faseringstabel

Deelgebied	Periode verlening omgevingsvergunningen voor bouwen
Fase 1a (brug en toeleidende weg	1/1/2025 tot 31/12/2027
Fase 1b (randzone)	1/1/2026 – 1/1/2038
Fase 2 (bouwfase)	1/1/2027 – 31/12/2034
Fase 3 (bouwfase)	1/1/2035 – 31/12/2038

Deze fasering geeft de indeling van de deelgebieden weer, afgezet op de eigendommen (zoals die ook zichtbaar zijn gemaakt op de Eigendommenkaart, bijlage 14). De jaartallen zoals ze zijn opgenomen in de hiervoor weergegeven faseringstabel zijn ontleend aan verwachtingen over een reële snelheid van bouwrijp maken, bouwen en gebruiksrijp maken. Bij de jaartallen over de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (het bouwen) is rekening gehouden met de huidige inschattingen van de mate waarin de markt in staat is de verkoop van bouwrijpe grond voor bebouwing op te nemen.

De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen:

Tabel 6.8 Contant gemaakte kosten

		NCW 1-1-2024
Inbrengwaarde gronden	€	52.125.635
Sloopkosten	€	3.873.611
Onderzoek en milieukosten	€	1.167.258
Saneringskosten	€	871.843
Bouwrijpmaken (incl. brm kavels)	€	43.423.934
Woonrijpmaken	€	27.995.197
Civiele constructies en kunstwerken	€	2.086.333
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	1.448.848
Plankosten	€	4.061.811
Voorbereiding en toezicht	€	10.548.342
Planschade	€	92.369
Totaal		**147.695.182**

Voor de contante opbrengsten per prijscategorie (uitgiftecategorie):

Tabel 6.9 Contant gemaakt opbrengsten naar uitgiftecategorie

	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Maakinstustrie	€ 99.469.976	€ 101.453.670
Maakindustrie / logistiek	€ 21.842.196	€ 22.445.904
Maakindustrie zicht	€ 23.029.088	€ 23.665.601
Logistiek	€ 18.522.614	€ 19.034.570
Totaal	**162.863.874**	**166.599.744**

Voor de contante opbrengsten per eigenaar:

Tabel 6.10 Contant gemaakte opbrengsten per eigenaar/eigendom

Eigenaar	Eigendom		Nominaal 1-1-2024		NCW 1-1-2024
1	1.1	€	3.971.679	€	4.066.449
1	1.2	€	-	€	-
2	2	€	3.511.586	€	3.608.645
3	3	€	16.538.454	€	16.765.794
4	4	€	798.279	€	820.343
5	5	€	1.247.334	€	1.281.810
6	6.1	€	-	€	-
6	6.2	€	-	€	-
7	7	€	-	€	-
8	8	€	-	€	-
9	9	€	-	€	-
10	10.1	€	775.410	€	796.121
10	10.2	€	8.278.054	€	8.364.737
11	11	€	101.813	€	104.627
12	12	€	5.672.656	€	5.829.445
13	13	€	733.440	€	753.712
14	14	€	446.379	€	458.717
15	15	€	1.651.817	€	1.697.472
16	16.1	€	6.081.219	€	6.249.300
16	16.2	€	4.619	€	4.746
17	17.1	€	967.936	€	994.689
17	17.2	€	-	€	-
18	18	€	5.803.070	€	5.938.371
19	19	€	-	€	-
20	20	€	12.341.817	€	12.471.054
21	21	€	-	€	-
22	22	€	-	€	-
23	23	€	2.237.488	€	2.299.331
24	24	€	596.578	€	613.067
25	25	€	427.735	€	439.558
26	26	€	3.271.558	€	3.361.982
27	27.1	€	7.539.829	€	7.748.226
27	27.2	€	10.948.834	€	11.251.454
28	28	€	5.904.267	€	6.067.458
29	29.1	€	-	€	-
29	29.2	€	-	€	-
30	30	€	1.136.942	€	1.148.848
31	31.1	€	855.091	€	878.725
31	31.2	€	4.247.051	€	4.364.437
31	31.3	€	9.764.919	€	10.034.816
32	32.1	€	22.039.315	€	22.648.434
32	32.2	€	6.929.594	€	7.121.125
32	32.3	€	623.075	€	629.600
33	33.1	€	14.299.490	€	14.585.760
33	33.2	€	1.761.470	€	1.810.156
34	34.1	€	-	€	-
34	34.2	€	107.727	€	110.704
34	34.3	€	104.549	€	105.644
34	34.4	€	269.366	€	276.811
34	34.5	€	873.434	€	897.576
34	34.6	€	-	€	-
Totaal		**€**	**162.863.874**	**€**	**166.599.744**

6.4.2.14 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

Dit artikel is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde verhaalbare kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt daartoe het zogenaamde principe van macro-aftopping: “Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten.”

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is, met de navolgende tabel 6.11, het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die in principe verhaalbaar zijn.

Tabel 6.11 Macro-aftopping

Lichttechnische parameter	E-zone
	E2
Upward Light Ratio (ULR) *)	0,025

*) de ULR is alleen rekenkundig te bepalen en in de praktijk niet meettechnisch te toetsen

6.4.2.15 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

In dit artikel zijn twee tabellen opgenomen. Eerst tabel met het berekende bedrag (de bruto-kostenverhaalsbijdrage) per activiteit. In deze tabellen wordt stapsgewijs duidelijk gemaakt hoe de bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt bepaald.

Allereerst is er, met tabel 6.12, een bruto kostenverhaalsbijdrage per m2 uitgeefbaar gebied voor een bepaalde activiteit berekend. Met het bedrag per activiteit is hier bedoeld het bedrag per uitgiftecategorie. Aan elke uitgiftecategorie is een grondprijs verbonden. Zo ontstaan anders gezegd prijscategorieën. Onderscheiden worden de volgende uitgiftecategorieën:

- maakindustrie;
- maakindustrie/logistiek;
- maakindustrie zicht en
- logistiek.

Voor deze prijscategorieën is gerekend met de grondprijzen zoals die ontleend zijn aan het Grondprijsadvies, bijlage 17 en aangepast naar aanleiding van een actueler advies. Deze prijzen zijn vertaald naar een aandeel in de totale grondopbrengsten. In tabel 6.12 is dat aandeel vertaald naar aantallen gewogen eenheden. Dat is in diezelfde tabel vertaald naar maximaal te verhalen kosten voor het totaal aantal m2 uitgeefbare grond per uitgiftecategorie. Door het totaalbedrag aan te verhalen kosten per uitgiftecategorie te delen op het aantal m2 in die categorie, wordt het bedrag van één m2 in de betreffende categorie verkregen. Dat is de bruto bijdrage per m2 uitgeefbaar netto-contant berekend (NCW) per 1/1/2024.

Tabel 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit

Oppervlakte	Lichttechnische parameter L_{vl} in cd/m² voor de zone E2
Luminantie geveldeel met oppervlak < 0,4 m²	500
Luminantie geveldeel met oppervlak 0,4 – < 2 m²	300
Luminantie geveldeel met oppervlak 2 – < 5 m²	200
Luminantie geveldeel met oppervlak 5 – < 10 m²	150
Luminantie geveldeel met oppervlak 10 – < 20 m²	100
Luminantie geveldeel met oppervlak 20 – < 50 m²	75
Luminantie geveldeel met oppervlak 500 – < 100 m²	50
Luminantie geveldeel met oppervlak ≥ 100 m²	5

Vervolgens is met tabel 6.13 de tweede stap gezet. Omdat op diverse eigendommen meerdere uitgiftecategorieën mogelijk zijn, is, op basis van het grondgebruik met uitgiftecategorieën, per eigendom bezien met welke uitgiftecategorieën rekening is gehouden.

Vervolgens wordt in de kostenverhaalsbeschikking de bruto kostenverhaalsbijdrage berekend. Dat gebeurt door uit te gaan van de bedragen voor de gronden met de diverse uitgiftecategorieën zoals opgenomen in tabel 6.13, Verhaalbare kosten per eigendom, door na te gaan:

- voor welke eigendom van de Eigendommenkaart de bedoelde beschikking wordt gevraagd;
- met welke uitgiftecategorieën van de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieënkaart is gerekend en
- dan op grond van de navolgende tabel 'Verhaalbare kosten per eigendom' (tabel 6.13) het aantal m2 uitgeefbaar van de betreffende eigendom te vermenigvuldigen met het bedrag van de meest rechtse kolom 'Bruto bijdrage per m2 uitgeefbaar NCW 1-1-2024'.

De (bruto) kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald per eigendom. Zo wordt voorkomen dat de gemeente voor bepaalde eigendommen niet het volledig berekende kostenverhaal zou kunnen ontvangen. Het zou anders namelijk mogelijk zijn dat een initiatiefnemer op een bepaald eigendom niet alle bruikbare m2 uitgeefbare grond benut, terwijl de gemeente de kosten wel heeft omgeslagen over alle bruikbare m2 uitgeefbare grond.

In de regels is deze rekenstap als volgt verwoord: “De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald per eigendom, door het aantal m2 uitgeefbaar van het betreffende eigendom te vermenigvuldigen met de bruto bijdrage per m2 uitgeefbaar op NCW 1-1-2024, alles volgens tabel 6.13 'Verhaalbare kosten per eigendom'.”

Tabel 6.13 Verhaalbare kosten per eigendom

Eigenaar	Eigendom	m² uitgeefbaar	grondprijs per m²	Gewicht	Gewogen eenheden NCW 1-1-2024	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
1	1.1	18.650	€ 213	1,01	19.163	€ 3.605.017	€ 193
1	1.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
2	2	16.722	€ 210	0,92	17.006	€ 3.199.161	€ 191
3	3	78.755	€ 210	0,92	79.010	€ 14.863.330	€ 189
4	4	3.801	€ 210	0,92	3.866	€ 727.257	€ 191
5	5	5.940	€ 210	0,92	6.041	€ 1.136.359	€ 191
6	6.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
6	6.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
7	7	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
8	8	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
9	9	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
10	10.1	3.534	€ 219	0,96	3.752	€ 705.782	€ 200
10	10.2	39.419	€ 210	0,92	39.419	€ 7.415.565	€ 188
11	11	485	€ 210	0,92	493	€ 92.755	€ 191
12	12	27.013	€ 210	0,92	27.472	€ 5.167.961	€ 191
13	13	3.233	€ 227	0,99	3.552	€ 668.186	€ 207
14	14	2.029	€ 220	0,96	2.162	€ 406.665	€ 200
15	15	7.213	€ 229	1,00	7.999	€ 1.504.855	€ 209
16	16.1	26.440	€ 230	1,00	29.450	€ 5.540.174	€ 210
16	16.2	20	€ 230	1,00	22	€ 4.208	€ 210
17	17.1	4.400	€ 220	0,96	4.688	€ 881.819	€ 200
17	17.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
18	18	26.839	€ 216	0,94	27.985	€ 5.264.527	€ 196
19	19	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
20	20	58.771	€ 210	0,92	58.771	€ 11.055.927	€ 188
21	21	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
22	22	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
23	23	9.728	€ 230	1,00	10.836	€ 2.038.419	€ 210
24	24	2.594	€ 230	1,00	2.889	€ 543.500	€ 210
25	25	1.860	€ 230	1,00	2.071	€ 389.680	€ 210
26	26	14.224	€ 230	1,00	15.844	€ 2.980.488	€ 210
27	27.1	32.782	€ 230	1,00	36.514	€ 6.869.012	€ 210
27	27.2	50.024	€ 219	0,96	53.023	€ 9.974.718	€ 199
28	28	28.116	€ 210	0,92	28.593	€ 5.378.965	€ 191
29	29.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
29	29.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
30	30	5.414	€ 210	0,92	5.414	€ 1.018.484	€ 188
31	31.1	3.718	€ 230	1,00	4.141	€ 779.014	€ 210
31	31.2	20.224	€ 210	0,92	20.568	€ 3.869.192	€ 191
31	31.3	46.320	€ 211	0,92	47.290	€ 8.896.136	€ 192
32	32.1	104.949	€ 210	0,92	106.732	€ 20.078.450	€ 191
32	32.2	32.998	€ 210	0,92	33.559	€ 6.313.070	€ 191
32	32.3	2.967	€ 210	0,92	2.967	€ 558.157	€ 188
33	33.1	68.093	€ 210	0,92	68.736	€ 12.930.671	€ 190
33	33.2	8.388	€ 210	0,92	8.530	€ 1.604.752	€ 191
34	34.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
34	34.2	513	€ 210	0,92	522	€ 98.142	€ 191
34	34.3	498	€ 210	0,92	498	€ 93.656	€ 188
34	34.4	1.283	€ 210	0,92	1.304	€ 245.400	€ 191
34	34.5	4.043	€ 216	0,94	4.230	€ 795.725	€ 197
Totaal		**761.997**	**€ 162.863.874**		**785.111**	**147.695.182**	**194**

Het volgens deze regel bepaalde bedrag vormt dan de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Vervolgens wordt, op basis van artikel 13.18 lid 2 Omgevingswet, de inbrengwaarde in aftrek gebracht van de gronden waarvoor deze beschikking wordt aangevraagd (zoals opgenomen in tabel Inbrengwaarden) en, als de aanvrager ook andere kosten heeft gemaakt die zijn opgenomen in de kostenraming van de tabel 6.4 Inbrengwaarden, dan worden deze ook in aftrek gebracht. Zie voor de handelwijze hierbij ook de paragraaf hiervoor 'Aanvraag kostenverhaalsbeschikking', sub c.

Op basis van tabel 6.13 'Verhaalbare kosten per eigendom' wordt dus de bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigendom berekend. Sommige eigenaren hebben meerdere eigendommen. Wanneer zij voor de uitgeefbare delen van al hun eigendommen samen kostenverhaalsbeschikkingen zouden vragen, zouden aan hun opgeteld de bedragen van tabel 6.14 Verhaalbare kosten per eigenaar in rekening worden gebracht (met overigens dezelfde manier van berekenen als hiervoor aangegeven bij tabel 6.13 'Verhaalbare kosten per eigendom'.

Tabel 6.14 Verhaalbare kosten per eigenaar

Eigenaar	m² uitgeefbaar	opbrengst	grondprijs per m²	Gewicht	Gewogen eenheden NCW 1-1-2024	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
1	18.650	3.971.679	€ 213	1,01	19.163	€ 3.605.017	€ 193
2	16.722	3.511.586	€ 210	0,92	17.006	€ 3.199.161	€ 191
3	78.755	16.538.454	€ 210	0,92	79.010	€ 14.863.330	€ 189
4	3.801	798.279	€ 210	0,92	3.866	€ 727.257	€ 191
5	5.940	1.247.334	€ 210	0,92	6.041	€ 1.136.359	€ 191
6	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
7	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
8	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
9	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
10	42.953	9.053.463	€ 211	0,92	43.171	€ 8.121.348	€ 189
11	485	101.813	€ 210	0,92	493	€ 92.755	€ 191
12	27.013	5.672.656	€ 210	0,92	27.472	€ 5.167.961	€ 191
13	3.233	733.440	€ 227	0,99	3.552	€ 668.186	€ 207
14	2.029	446.379	€ 220	0,96	2.162	€ 406.665	€ 200
15	7.213	1.651.817	€ 229	1,00	7.999	€ 1.504.855	€ 209
16	26.460	6.085.837	€ 230	1,00	29.473	€ 5.544.382	€ 210
17	4.400	967.936	€ 220	0,96	4.688	€ 881.819	€ 200
18	26.839	5.803.070	€ 216	0,94	27.985	€ 5.264.527	€ 196
19	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
20	58.771	12.341.817	€ 210	0,92	58.771	€ 11.055.927	€ 188
21	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
22	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
23	9.728	2.237.488	€ 230	1,00	10.836	€ 2.038.419	€ 210
24	2.594	596.578	€ 230	1,00	2.889	€ 543.500	€ 210
25	1.860	427.735	€ 230	1,00	2.071	€ 389.680	€ 210
26	14.224	3.271.558	€ 230	1,00	15.844	€ 2.980.488	€ 210
27	82.806	18.488.663	€ 223	0,98	89.537	€ 16.843.731	€ 203
28	28.116	5.904.267	€ 210	0,92	28.593	€ 5.378.965	€ 191
29	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
30	5.414	1.136.942	€ 210	0,92	5.414	€ 1.018.484	€ 188
31	70.261	14.867.061	€ 212	0,92	71.998	€ 13.544.342	€ 193
32	140.914	29.591.985	€ 210	0,92	143.258	€ 26.949.677	€ 191
33	76.481	16.060.960	€ 210	0,92	77.267	€ 14.535.424	€ 190
34	6.337	1.355.076	€ 214	0,93	6.554	€ 1.232.924	€ 195
	761.997	**162.863.874**			**785.111**	**147.695.182**	**194**