TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Gemeente Enschede
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders

Datum	:	5 april 2023
Ons kenmerk	:	23 00116
Onderwerp	:	Jaarrekening 2022, meerjarenbegroting 2024-2027 inclusief herziene begroting 2023, grondexploitatie 2023 (openbaar en geheim deel) Technology Base

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Wij bieden u de algemene financiële kaders aan van de gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base met verzoek deze door te geleiden naar uw gemeenteraad
Op 31 maart 2023 heeft het Dagelijks Bestuur van Technology Base de algemene financiële kaders van de gemeenschappelijke regeling vastgesteld. Hierbij bieden wij u de stukken aan, met het verzoek tot spoedige doorgeleiding naar de gemeenteraad van Enschede, conform artikelen 58 en 59 van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Het gaat daarbij om de volgende stukken:
- Jaarrekening 2022
- Accountant-rapport bij de jaarrekening 2022
- Grondexploitatie 2023
- Meerjarenbegroting 2024-2027 inclusief herziene begroting 2023

De grondexploitatie kent een openbaar en geheim deel
Het als 'openbaar' aangeduide deel van de grondexploitatie is voor iedereen beschikbaar. Daarnaast zenden wij u de uitgebreide exploitaties toe. Het Dagelijks Bestuur heeft op 31 maart jl. besloten dat op die stukken geheimhouding rust. Dit op basis van art. 23 lid 2 van de Wet gemeenschappelijke regelingen en art. 5.1 lid2.b. Wet open overheid. Wij verzoeken u dit deel met inachtneming van de geheimhouding ter inzage te leggen voor de leden van de Raad. Het is niet mogelijk zienswijzen in te dienen op deze onderliggende geheime grondexploitatie.

Raad en Staten kunnen zienswijzen indienen op de ontwerpbegroting 2024
De ontwerpbegroting 2024 van Technology Base bestaat uit drie onderdelen, te weten de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie. De grondexploitatie 2023 is daarvoor de onderlegger. De gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel zijn in de gelegenheid om binnen twaalf weken na aanbieding door ons Dagelijks Bestuur zienswijzen in te dienen op de ontwerpbegroting 2024.

Wij verzoeken uw college ons uiterlijk half juni 2023 te laten weten of er zienswijzen zijn.

Wij bieden u ook ter kennisname de jaarrekening 2022 aan
Wij verzoeken u deze ter kennis te brengen aan de leden van de gemeenteraad. Onze accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven op getrouwheid en voor rechtmatigheid van deze jaarrekening. Vóór 15 juli zenden wij de jaarrekening toe aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Wij vragen een schriftelijke bevestiging over eventuele zienswijzen
Het Ministerie van Binnenlandse Zaken verlangt bij de verzending van de ontwerpbegroting 2024 een schriftelijke reactie van Raad en Staten over al dan niet ingediende zienswijzen. Wij

Projectbureau Technology Base | Vliegveldstraat 100 – C50A | 7524 PK Enschede |
info@technologybase.nl | www.technologybase.nl | IBAN NL22BNGH0285167057 | KvK 51373653 | BTW 823248161B01

vragen u het Dagelijks Bestuur van Technology Base, na het verlopen van de zienswijzeperiode half juni, schriftelijk op de hoogte te stellen van de ingediende zienswijzen of het uitblijven ervan.

De nadere toelichting vindt u in de bijlage
We kiezen ervoor om deze brief compact te houden. In de bijlage bij de brief vindt u uitgebreidere informatie over de belangrijkste ontwikkelingen rond de (financiële) kaders voor de ontwikkeling van Technology Base.

Hoogachtend,
Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Technology Base,

Namens dezen,

Drs. J. Schuring

Directeur Technology Base
Tevens waarnemend directeur Twente Airport

Bijlage 1: Toelichting mutaties financiële stukken
Bijlage 2: Beleidsmatige toelichting ontwikkelingen

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief Financiële kaders GR Technology Base

1 Toelichting op de mutaties in de financiële stukken

In de volgende alinea's lichten wij de belangrijkste wijzigingen toe die zich het afgelopen jaar (2022) hebben voorgedaan binnen de opgaven die Technology Base heeft, inclusief het effect ervan op de (gewijzigde) begroting. Hieronder noemen we eerst de financiële resultaten per exploitatie.

1.1 Grondexploitatie

Beperkte verbetering

Afgelopen jaar hebben we een tekort van € 18.215.500 begroot aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie, op contante waarde per 1-1-2022. Op prijspeil 1-1-2023 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 18.576.750. De grondexploitatie per 1-1-2023 sluit op een tekort van € 18.490.924 en laat derhalve een beperkte verbetering zien van € 85.826. Dankzij deze verbetering hoeven de deelnemers de verliesvoorziening niet met 2% (€ 364.250), maar met 1,5% (€ 278.424) op te hogen.

Invloed stijging inflatie en rente

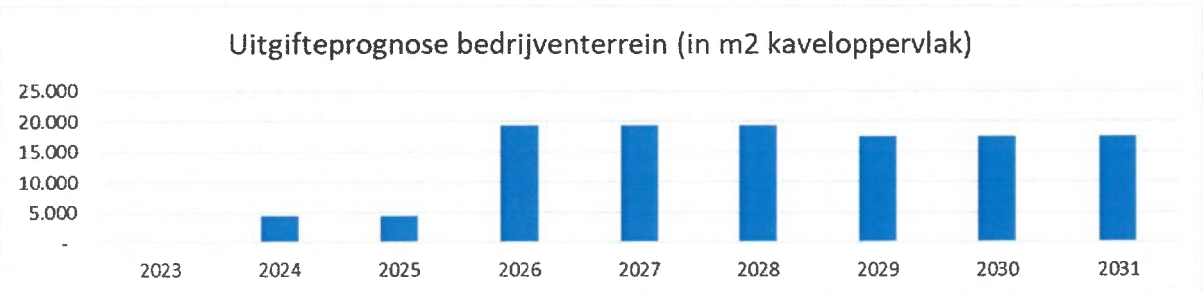
Belangrijkste verschil ten opzichte van afgelopen jaar, is de inschatting van de toekomstige inflatie en rente. Dit hangt samen met de forse prijsstijgingen afgelopen jaar en de renteverhogingen die de Europese Centrale Bank heeft doorgevoerd, om deze prijsstijgingen (inflatie) te beteugelen. De bijstelling van deze parameters heeft een fors negatief effect. We kunnen dit, voor een belangrijk deel, opvangen door een bijstelling van de waardering van nog te verkopen kavels en panden.

Uitgangspunt van de grondexploitatie is het op orde brengen van de randvoorwaarden voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark

De afgelopen jaren hebben we knelpunten gesignaleerd die een belemmering vormen voor uitgifte van een deel van de gronden op het bedrijvenpark. Dit betrof:

1. de marktconformiteit van de vastgestelde erfpachtregeling en het parkmanagement tarief;
2. de te beperkte definitie zoals voor AMM&HTSM gehanteerd in het bestemmingsplan;
3. het niet kunnen inzetten van stikstofrechten om vestiging mogelijk te maken van grotere bedrijven.

In de grondexploitatie hanteren we (net als vorig jaar) als uitgangspunt dat we de genoemde knelpunten kunnen wegnemen. Daarbij gaan we voor de periode 2023 t/m 2025 (opnieuw) uit van een behoedzame uitgifte-prognose (zie onderstaande grafiek), vanwege de tijd die daarvoor nodig is.



Aan de bovenstaande uitgifteprognose liggen de volgende aannames ten grondslag:

Ad. 1: Medio 2023 heeft het bestuur van de GR marktconforme algemene uitgiftevoorwaarden vastgesteld, zodat we daarover duidelijkheid kunnen bieden aan gegadigden. Om deze uit te werken dient er overeenstemming te bestaan over de daarbij te hanteren uitgangspunten.

Ad. 2: Eind 2023 is het verruimde bestemmingsplan van kracht. Het college van B&W van Enschede heeft bestemmingsplanwijziging inmiddels in procedure gebracht. De planning is dat de gemeenteraad van Enschede deze wijziging op 15 mei 2023 vast stelt.

Ad. 3: Medio 2024 is de verwachting dat Technology Base stikstofrechten kan inzetten voor nieuwbouwactiviteiten (en vanaf die datum ook aanvullende rechten kan verwerven). Dit is nodig om duidelijkheid te kunnen bieden aan grotere bedrijven (>16-24 medewerkers).

Ten opzichte van vorig jaar hebben we voortgang geboekt in het wegnemen van de eerste twee knelpunten. Het stikstofknelpunt blijft echter nijpend. Omdat onze planning echter nog steeds realistisch lijkt, kiezen we niet voor een verlenging van de looptijd van de grondexploitatie.

De strategie van Technology Base en het uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de GR de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark, na afronding van de gebiedsontwikkeling, verkoopt. Net als voorgaande jaren hebben we de geschatte opbrengst uit verkoop in de grondexploitatie meegenomen (in 2031).

1.2 Luchthavenexploitatie

Het resultaat van de luchthaven is in 2022 € 431.117 negatief. De totale baten zijn € 1.141.906 en de totale lasten zijn € 1.573.024. T.o.v. de gewijzigde begroting 2022 van Twente Airport is het structurele verlies van Twente Airport € 136.136 lager.

Ten opzichte van 2021 is het resultaat fors beter. In 2021 was het resultaat € 961.824 negatief. Ten opzichte van 2021 is het resultaat in 2022 met € 530.707 verbeterd. Het positievere resultaat t.o.v. de begroting is met name veroorzaakt door een beter resultaat op de luchthaven gerelateerde activiteiten: de opbrengsten zijn hoger en de kosten lager dan begroot.

Van de lasten heeft een bedrag van € 192.324 betrekking op incidentele extra kosten voor het opstellen van het nieuwe toekomstperspectief. Van het budget van € 277.500 voor de planvorming van Twente Airport is een bedrag van € 84.962 niet besteed in 2022. Het budget was bedoeld voor 2022 en 2023, maar is bij de begrotingswijziging 2022 volledig in 2022 opgenomen. We verwerken dit budget in de gewijzigde begroting 2023, omdat het geld nodig is voor de afronding van dit plan in 2023.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is voor 2023 € 336.921 negatief. De incidentele kosten voor 2023 bedragen € 383.440.

1.3 Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit de huurinkomsten en de kosten van de verhuurde panden. Het werkelijke resultaat in 2022 is € 165.879 en dat is € 29.890 beter dan de gewijzigde begroting 2022. Dit komt met name door lagere onderhoudskosten voor panden.

2 Beleidsmatige toelichting op de ontwikkelingen op Technology Base

2.1 Algemeen

In lijn met het advies van de 'Commissie van Wijzen' ('Commissie Wientjes') is er de afgelopen jaren veel gebeurd om Technology Base (incl. Twente Airport) tot ontwikkeling te brengen en nieuwe initiatieven te faciliteren. Dat wordt steeds meer zichtbaar op de locatie zelf:

- We transformeerden de oude F16-shelters tot vaste, inspirerende onderkomens voor innovatieve bedrijven en blijven daar mee doorgaan.
- De locatie en de start- en landingsbaan wordt steeds meer gezien als proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems.
- Binnen het cluster Safety & Security is met de trainingslocatie Troned, de Risk Factory en het Safety Fieldlab een stevige basis gelegd voor samenwerking tussen kennisinstellingen en de veiligheidsregio Twente.

Deze ontwikkelingen passen goed op Technology Base en vergroten de economische impact van het gebied.

2.2 Koepelvergunning

We hebben een koepelvergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Overijssel) voor de Wet Natuurbescherming onderdeel stikstof. Helaas heeft de provincie Overijssel in februari 2022 moeten besluiten om de mogelijkheid tot extern salderen en daarmee ook de koepelvergunning voorlopig 'on hold' te zetten. Dit in afwachting van een nadere juridische onderbouwing. In december 2022 heeft de provincie ons geïnformeerd dat ze op z'n vroegst in juli 2023 meer duidelijkheid kan bieden.

2.3 Evaluatie Technology Base 2022

2.3.1 Uitkomsten evaluatie

Het jaar 2022 stond in het teken van de evaluatie van de gebiedsontwikkeling door het adviesbureau Berenschot. Over de adviezen in het rapport hebben beide colleges voorstellen voorgelegd aan de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel. In december 2022 heeft daarover besluitvorming plaatsgevonden.

Raad en Staten hebben besloten om de conclusies en aanbevelingen van Berenschot te omarmen en deze richtinggevend te laten zijn voor de resterende opgave van Technology Base. De belangrijkste aanbevelingen waren:

- het profiel voor Technology Base te handhaven als basis voor het realiseren van de resterende opgaven;
- het op orde brengen van de vestigingsvoorwaarden. Daarbij gaat het om:
    1) het - in lijn met het advies van Commissie Wientjes - verruimen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein om high-tech-bedrijven beter te kunnen faciliteren;
    2) marktconforme vestigingsvoorwaarden rond erfpacht en parkmanagement;
    3) het uitwerken van het toekomstperspectief specifiek voor Twente Airport. De contouren van dat nieuwe perspectief voor Twente Airport heeft de projectorganisatie in 2021 en 2022 gepresenteerd aan het bestuur. Ook maakten deze contouren als bijlage onderdeel uit van het rapport van Berenschot.

Voor zowel de woonparken als het bedrijventerrein zetten we de eerder uitgesproken ambitie in de komende jaren ongewijzigd voort.

2.3.2 Acties n.a.v. de evaluatie van Technology Base

Wijziging bestemmingsplan
De gemeente Enschede heeft in 2022 parallel aan het evaluatieproces een wijziging van het profiel voorbereid. Het gewijzigde bestemmingsplan komt in mei 2023 in de gemeenteraad van Enschede aan de orde. Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan kan Technology Base meer ruimte bieden voor de vestiging van het productieproces van bedrijven, onder de voorwaarde dat dit samen gaat met Research & Development.

Verbetering vestigingsvoorwaarden rond erfpacht en parkmanagementbijdrage
In 2022 hebben we de besluitvorming over de verbetering van de vestigingsvoorwaarden op het bedrijventerrein voorbereid. Op 31 maart 2023 besloot het Dagelijks Bestuur om bedrijfskavels op het bedrijvenpark uit te geven in eeuwigdurende erfpacht, conform het (succesvolle) model dat van toepassing is op XL Businesspark.

Met deze vorm van erfpacht verbeteren we de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Tegelijkertijd blijft de regeling in essentie voldoen aan de reden waarom we voor erfpacht kiezen, namelijk: stuur houden op het profiel en het verplicht stellen van de parkmanagement bijdrage, ook voor volgende gebruikers.

De kans op c.q. opbrengst bij een integrale verkoop van het terrein wordt kleiner. Dit komt omdat kopers van kavels de waarde van een kavel in dit erfpachtsysteem in één keer kunnen afrekenen. Daardoor zit er minder structureel opbrengend vermogen in het bedrijventerrein van Technology Base.

In samenhang met erfpacht heeft het Dagelijks Bestuur op 31 maart 2023 ook besloten over de hoogte van de parkmanagementbijdrage en de daarvoor te leveren diensten. De vastgestelde parkmanagementbijdrage voorziet in de dekking van de kosten voor 1) de toegangscontrole, 2) het verzorgend beheer en onderhoud en 3) de parkmanager.

Het blijkt niet mogelijk ook toekomstige investeringen in groot onderhoud en vervanging van de buitenruimte door te berekenen aan de vestigers. De parkmanagementbijdrage wordt dan (veel) te hoog en is dan niet meer marktconform.

Dit betekent dat, in geval van (toekomstige) beëindiging van de GR Technology Base, de deelnemers afspraken moeten vastleggen over de overname van de buitenruimte, tenzij er tussentijds sprake is van integrale verkoop. Tot die tijd blijft (toekomstig) onderhoud aan de buitenruimte op het bedrijvenpark en de infrastructuur op Twente Airport een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de deelnemers in de GR.

2.4 Overige ontwikkelingen

Nieuwe leads
Naast de evaluatie ging het afgelopen jaar veel aandacht uit naar diverse nieuw lopende leads en nieuwe vestigers.

Technology Base - Bedrijvenpark
Op het bedrijvenpark heeft de GR enkele nieuwe bedrijfsvestigingen gecontracteerd, waaronder Aeronamic en Mecal. In het gehele gebied is ca. 23.000 m2 footprint bebouwing ingevuld op Technology Base, waarvan 13.000 m2 op het bedrijvenpark.

De verbouwing van de vier shelters B534, B535, B516 en B518 is gestart. Hetzelfde geldt voor het bouwrijp maken van de zogenoemde 'Druiventros-Oost' voor nieuwe vestigers. De defensie nutsnetwerken zijn inmiddels vervangen door nieuwe netwerken en zijn overgedragen aan de

reguliere netbeheerders. Daarmee is het hoofdnetwerk gerealiseerd. Bij het bouwrijp maken van de deelgebieden worden de aanvullende leidingen in die deelgebieden aangesloten op het hoofdnetwerk.

Verder legt de ontwikkelopgave zich in deze periode meer toe op het bouwrijp maken en aanbieden van percelen. Het bestaande vastgoed is inmiddels nagenoeg geheel verbouwd en in gebruik genomen. De nadruk ligt daarmee de komende jaren op kaveluitgifte voor nieuwbouw door vestigers, het opbouwen van het high-tech-ecosysteem en de exploitatie van het getransformeerde en verhuurde vastgoed.

Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is stevige marketing en acquisitie-inzet nodig, met een intensieve samenwerking van de partners (overheden, kennisinstellingen, Oost NL, de overige topwerklocaties). Daarmee hebben we in 2021 en 2022 een start gemaakt. De samenwerking met de andere topwerklocaties is op gang gekomen, de betrokkenheid van Oost NL gaan we intensiveren en de marketing van Technology Base zetten we voort. Verder hebben we twee bedrijfsmakelaars betrokken bij het intensiveren van de contacten met de markt.

Twente Airport
Twente Airport beschouwen we als een economische activiteit. Om die reden maakt het luchthavengebied op de balans geen onderdeel meer uit van de voorraden, maar van de materiële vaste activa. Het jaarlijkse resultaat van de luchthavenbegroting geven we weer als een resultaat in de exploitatie van Technology Base. Zie hiervoor ook de informatie onder het kopje luchthavenexploitatie.

Ontwikkelperspectief
Voor Twente Airport geldt dat de besluitvorming die in Raad en Staten heeft plaatsgevonden over het evaluatieonderzoek van Berenschot van de gebiedsontwikkeling TB leidend is, samen met het toekomstperspectief van de luchthaven. De analyse van Berenschot was positief over het toekomstperspectief en het advies was o.a. om de businesscase van enkele onderdelen verder uit te werken alvorens tot investeringen te besluiten.

De hoofdlijn van het toekomstperspectief blijft zich richten op:
- Doorontwikkeling van Twente Airport als testluchthaven om als kraamkamer de verduurzaming van de luchtvaart mogelijk te maken;
- Doorontwikkeling van de parkeerfunctie, in combinatie met beperkt onderhoud (MRO);
- Doorontwikkeling van het faciliteren van zakenverkeer;
- Doorontwikkeling van de nieuwe mobiliteit;
- Benutten van kansen rond enkele evenementen per jaar;
- Optimaliseren van de vastgoedexploitatie voor luchthaven gebonden activiteiten.

Verkenning publiek private samenwerking
Enkele Twentse bedrijven hebben aangegeven om samen met de deelnemers van de huidige gemeenschappelijke regeling te willen verkennen welke mogelijkheden zij zien om Twente Airport te behouden voor de toekomst. Begin maart 2023 hebben we daarover een intentieovereenkomst ondertekend. De publieke deelnemers hebben Raad en Staten daarover geïnformeerd.

Enkele belangrijke randvoorwaarden moeten we daarvoor op orde brengen.
- De luchtzijdige bereikbaarheid van de luchthaven moeten we beter regelen via satellietnavigatie.
- De beschikbaarheid van de brandweerfaciliteiten moeten we opwaarderen naar een hoog betrouwbaarheidspercentage.
- Het is wenselijk om een haalbare business-case op te stellen voor het realiseren van een hangar voor het parkeren van zakenjets en het onderhoud van narrow body toestellen.

Deze verkenningen lopen door en in de loop van dit jaar zetten we mogelijk vervolgstappen in de samenwerking met de marktpartijen.

In deze begroting lopen we niet vooruit op mogelijke vervolgafspraken met marktpartijen. Wel hebben we noodzakelijke ontwikkelkosten (met name personeelskosten) opgenomen in de begroting. Deze kosten zijn voorbereidingskosten die voortvloeien uit de intentieovereenkomst om de haalbaarheid van publiek-private investeringen mogelijk te maken. Het gaat niet om investeringen in vastgoed, infrastructuur of andere fysieke elementen.

In de begroting van 2023 hebben we daarvoor een bedrag van € 328.400 opgenomen. Dit zijn noodzakelijke kosten voor het realiseren van de satellietnavigatie, de testluchthaven, elektrisch vliegen en de vastgoedontwikkeling.

Voor de doorontwikkeling van de nieuwe mobiliteit participeert Technology Base (via Oost NL) in een groeifondsaanvraag voor elektrisch vliegen. Deze groeifondsaanvraag hebben we in februari 2023 gedaan samen met de andere Nederlandse luchthavens en (markt-)partijen op deze nieuwe markt. In augustus 2023 weten we of het Rijk deze aanvraag toekent. Als dit het geval is betekent dit dat wij ook financieel meerjarig (looptijd tot eind 2030) gaan participeren in dit project/werkpakket.

Afsluiting dispuut met Inspectie Leefomgeving en Transport over turnpads op Twente Airport
Eind december 2022 heeft de rechtbank in Zwolle geoordeeld dat Twente Airport geen beroep kan doen op de aangevoerde bijzondere omstandigheden voor een ontheffing op de aanleg van turnpads voor de grootste vliegtuigen (categorie D en E).
De hoogte van de investering voor turnpads kunnen we niet snel terugverdienen met parkeeropbrengsten voor deze grote vliegtuigen. Daarom heeft Twente Airport besloten op dit moment geen turnpads aan te leggen en te stoppen met het aanbieden van parkeergelegenheid voor deze grote vliegtuigen. Dit maakt dat we de prognose voor de jaarlijkse parkeeropbrengsten neerwaarts moeten bijstellen. Deze prognose hebben we vorige jaar reeds verlaagd, maar we constateren dat door de sterke toename van de verkeersvraag na afloop van de coronaperiode, de vraag naar parkeren voor zowel narrow bodies als wide bodies is afgenomen.

Het middengebied
Het bestemmingsplan Midden betreft de werkparken en de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland, eigendom van de provincie Overijssel).
De werkparken bestaan uit De Strip & Oostkamp en Deventerpoort (in eigendom van de familie Van Eck).
Na de vernietiging van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan Midden als gevolg van een algehele stikstofuitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Enschede een nieuw bestemmingsplan Midden opgesteld. Dit plan is in november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Het plan verkeert inmiddels in de beroepsfase en wacht op behandeling door de Raad van State. Verplichtingen m.b.t. betaling van de laatste termijnen – die afhankelijk zijn van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – hebben we bij de verkoop van het terrein contractueel vastgelegd. De omliggende openbare wegen hebben we overgedragen aan de gemeente Enschede.

Woonparken
De belangstelling voor de woonparken blijft groot. Begin 2021 zijn de laatste kavels op Prins Bernardpark geleverd. Voor 't Vaneker hebben we de laatste 11 beschikbare kavels op de markt gebracht en in 2023 passeren de laatste aktes hiervoor. Voor 't Vaneker geldt dat er nog enkele kavels zijn die we nog niet kunnen verkopen vanwege nog lopende huurovereenkomsten. Op Prins Bernhardpark zijn nog twee panden in eigendom met doorlopende huurovereenkomsten.

De cultuurhistorie van de te transformeren bestaande (en reeds verkochte) panden krijgt in 2023 een extra impuls. Het gaat daarbij om de laatste militaire objecten en het centraal gelegen beeldbepalende pand Z31 (voormalig kantoor Technology Base), die verbouwd worden tot woningen. Daarnaast hebben we de voormalige theekoepel aan de Vanekerbeekweg en het voormalig zomerverblijf aan de Eschbeekweg opnieuw in de verkoop gebracht. De openbare ruimte in delen van 't Vaneker waar woningbouw richten we definitief in en dragen we na afronding over aan de gemeentelijke beheerorganisatie.

Het woonpark wordt van oost naar west doorkruist door een negen hectare groot nieuw natuurgebied. Dit gebied is inmiddels overgedragen aan Landschap Overijssel.

-o-