INGEKOMEN 08 OKT. 2024

port of Twente®
XL BUSINESSPARK

Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Projectbureau
BEZOEKADRES 5.1.2e
5.1.2e Almelo
POSTADRES Postbus 67
5.1.2e Almelo
TELEFOON 5.1.2e
FAX 5.1.2e
EMAIL info@portoftwente.com
INTERNET www.portoftwente.com

DATUM 03-10-2024
BETREFT Zienswijze omgevingsplan en MER

KENMERK UIT24.00058
UW KENMERK

Geachte raad,

U hebt besloten het ontwerp bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en het ontwerp 'MER XL Businesspark 2' ter inzage te leggen van 18 september tot en met 29 oktober 2024.

In een eerder stadium hebben wij onze zienswijze met betrekking tot de ontsluiting van XL Businesspark 2 via XL Businesspark mondeling met onder andere 5.1.2e gedeeld. Op advies van 5.1.2e hebben wij deze zienswijze schriftelijk met het college van Burgemeester en Wethouders gedeeld naar aanleiding van de ter inzage legging van de Notitie Reikwijdte Detailniveau (zie bijgesloten brief van 5 april 2024 met kenmerk UIT24.00015).

Wij constateren dat de door ons gedeelde zienswijze inhoudelijk niet volledig wordt beantwoord in de reactienota en tevens de toegezegde onderzoeken naar de voorgestelde ontsluitingsvarianten nog niet met ons zijn gedeeld.

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze opnieuw te delen.
Wij verzoeken u alsnog inhoudelijk in te gaan op onze eerder ingediende zienswijze en de voorgestelde ontsluitingsvarianten zoals toegezegd te onderzoeken, uit te werken en met ons te delen.
Afgesproken is dat het uitgangspunt daarbij dient te zijn dat er onderzoek wordt gedaan naar een goede en veilige ontsluiting van XL Businesspark 2 die geen afbreuk doet aan het functioneren van XL Businesspark. Alternatieve ontsluitingen zouden niet op voorhand op basis van te verwachten kosten, gevoeligheid bij externe partijen en doorlooptijd uitgesloten mogen worden.

Graag zijn wij bereid onze zienswijze mondeling aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de coöperatie parkmanagement XL Businesspark,

5.1.2e

(parkmanager)

Bijlage: Brief met zienswijze van 5 april 2024 en kenmerk UIT24.00015

port of Twente®
XL BUSINESSPARK

Gemeente Almelo
T.a.v. het college van Burgemeester en wethouders
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Coöperatie
Parkmanagement
BEZOEKADRES 5.1.2e
5.1.2e Almelo
POSTADRES Postbus 67
5.1.2e Almelo
TELEFOON 5.1.2e
FAX 5.1.2e
EMAIL info@portoftwente.com
INTERNET www.portoftwente.com

DATUM 05-04-2024
BETREFT Zienswijze notitie reikwijdte detailniveau

KENMERK UIT24.00015
UW KENMERK

Geacht college,

U hebt besloten de Notitie Reikwijdte en Detailniveau XL Businesspark 2 (verder: NRD) vrij te geven voor inspraak.

Op 1 maart jl. heeft 5.1.2e samen met twee adviseurs mobiliteit de voorgenomen ontsluiting van XL Businesspark 2 (verder: XL2) aan ons toegelicht. Tijdens de toelichting hebben wij als bestuur onze zienswijze gedeeld. Daarbij heeft 5.1.2e ons geadviseerd onze zienswijze met u te delen naar aanleiding van de ter inzage legging van de NRD.

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze schriftelijk met u te delen.

Wij wijzen de voorgenomen ontsluiting van XL2 via XL Businesspark (verder: XL) af. Ten tijde van de voorbereiding en realisatie van XL is geen rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkeling en ontsluiting van XL2. De ontsluiting van XL2 via XL is niet goed onderzocht. Er is uitsluitend onderzoek gedaan naar de kruispunten van de aansluiting met de A35 en de 5.1.2e in noordelijke richting. Niet duidelijk is of voor de afwikkeling van het verkeer wordt gerekend met de juiste verkeersintensiteiten. Nog niet alle kavels op XL zijn in gebruik genomen. De verkeersintensiteiten op XL nemen verder toe ten opzichte van de huidige situatie.

Naar de effecten op de wegvakken en kruispunten op XL is geen onderzoek gedaan. De huidige wegenstructuur op XL is niet geschikt voor het ontsluiten van XL2. Erfontsluitingswegen (met daarop wachtend en rangerend vrachtverkeer) zijn niet geschikt voor een gebruik als hoofdontsluitingsweg. Erfontsluitingswegen zijn enkel aangelegd om de daaraan gelegen kavels te ontsluiten. Een gebruik van erfontsluitingswegen als hoofdontsluiting zorgt voor knelpunten in de verkeersafwikkeling en voor onveilige situaties.

Er zijn in onze ogen alternatieven voor de ontsluiting van XL2 die meer recht doen aan het blijvend goed functioneren van XL:

1. Direct ontsluiten op de A35. Hiervan wordt aangegeven dat voorzien wordt dat Rijkswaterstaat hier niet aan mee wil werken. Daarbij wordt ook aangegeven dat Rijkswaterstaat nog geen standpunt heeft ingenomen en aangeeft dat een directe ontsluiting op de A35 mogelijk is wanneer wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria.
2. Ontsluiten op de N36 via een parallelweg langs de A35. Wij

Voor vervoer van containers van XL naar XL2 hoeft naar onze mening geen nieuwe brug te worden gerealiseerd. Er worden geen grote aantallen containertransporten van XL naar XL2 voorzien. Deze transporten zijn ook goed mogelijk door om te rijden.

Tijdens het overleg op 1 maart jl. werd toegezegd dat in ieder geval genoemde twee varianten (beter) worden onderzocht en uitgewerkt, waarbij niet op voorhand op basis van verwachte kosten en gevoeligheid bij externe partijen varianten worden uitgesloten. Uitgangspunt is dat er onderzoek wordt gedaan naar een goede en veilige ontsluiting van XL2 die geen afbreuk doet aan het functioneren van XL.

Graag zijn wij bereid onze zienswijze mondeling aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de coöperatie parkmanagement XL Businesspark,

5.1.2e

(Parkmanager)

Gemeente Almelo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Almelo

Nr. 396215
18 september
2024

Ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en ontwerp 'MER XL Businesspark 2', Almelo

Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo hebben besloten het 'TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00002-BP21 ter inzage te leggen. Tevens ligt de 'MER XL Businesspark 2' als onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan ter inzage.

Inhoud

In de huidige situatie zijn er onvoldoende (grote) uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar in de regio Twente om aan de marktvraag te voldoen. Hierom is het voornemen een nieuw regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven, genaamd XL Businesspark 2, te realiseren ten oosten van het bestaande XL Businesspark Twente met een grootte van ongeveer 132 hectare (waarvan 75 hectare uitgeefbaar terrein). Het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) staat deze ontwikkeling niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hiervoor is het ontwerp 'TAM-omgevingsplan XL Businesspark 2' opgesteld. Onderdeel hiervan is een ontwerp-MER (milieueffectenrapportage), waarin de milieugevolgen van de ontwikkeling en alternatieven in beeld worden gebracht.

Het plangebied ligt ten zuiden van Almelo, aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Meer specifiek ten zuiden van de A35, ten westen van de zijtak van het Twentekanaal, ten noorden van de Doorbraak en ten oosten van de gemeentegrens van de gemeente Almelo met de gemeente Wierden.

Ontwerp-MER

Het te wijzigen omgevingsplan biedt kaders voor het vestigen van 'zwaardere' bedrijven en de aanleg van een nieuwe weg over (de zijtak van) het Twentekanaal. Hierdoor is er sprake van een mer-plicht. Voorafgaand is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen en is de Commissie-mer en de andere instanties om advies gevraagd. De ontvangen zienswijzen en adviezen zijn verwerkt in de MER. De (ontwerp) MER is als bijlage bij het ontwerp TAM-omgevingsplan opgenomen.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en het ontwerp 'MER XL Businesspark 2' en de bijbehorende stukken liggen met ingang van woensdag 18 september tot en met dinsdag 29 oktober 2024 ter inzage bij het Klantencontactcentrum (KCC), [redacted] te Almelo. Via www.almelo.nl kunt u een afspraak maken om deze in te zien;

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan' en het ontwerp 'MER' is digitaal in te zien op de website Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl). Dat kan ook via de link 'Berichten over uw buurt' op de gemeentelijke website Home | Gemeente Almelo, onder de kop 'Bouwen en Wonen' en dan 'Omgevingsplan'.

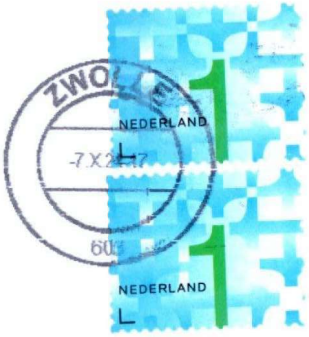
Zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerp TAM-omgevingsplan en het ontwerp MER ter inzage ligt kan een ieder naar keuze (schriftelijk of mondeling) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo (postbus 5100, 7600 GC Almelo). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren een afspraak maken met een medewerker van de eenheid Stedelijke Ontwikkeling, via [redacted].

port of Twente®

XL BUSINESSPARK

Postbus 67 / 5.1.2e / Almelo



[redacted]

INGEKOMEN 0 8 OKT. 2024

2S9CC - #X920X0X#00#0000#

ENSCHEDE

POSTADRES
Postbus 20
5.1.2e ENSCHEDE

BEZOEKADRES
5.1.2e

TELEFOONNUMMER

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
11 november 2024	2400033798	5.1.2e
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
	DCS - 2385766	

ONDERWERP
Zienswijze gemeente Enschede ontwerp omgevingsplan XL Businesspark II

Geachte leden van de Almelose raad,

Na het indienen van onze pro forma zienswijze van 15 oktober 2024, komen we via deze brief bij u terug op de definitieve zienswijze. Vanaf 18 september 2024 ligt het ontwerp omgevingsplan "Regionaal bedrijventerrein XL Businesspark II" met de daarbij behorende stukken ter inzage. Via betreffende zienswijze willen wij reageren op het ontwerp omgevingsplan van dit terrein, inclusief de bijbehorende documenten. Dit doen wij vanwege het regionale karakter van XL Businesspark II (vanaf nu XL2). U ontvangt deze zienswijze namens het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Enschede. De zienswijze is opgesteld in samenspraak met de Enschedese gemeenteraad.

Wij stellen ons graag op als gesprekspartner in deze ontwikkeling. Dat doen we ook graag op informele momenten.

Hieronder volgt onze zienswijze.

Zienswijze – positieve punten
Vanuit een economisch oogpunt kunnen wij ons vinden in uw plannen. Wij hebben hier de volgende reactie op:

- We zijn positief gestemd dat gemeente Almelo het voortouw neemt in de ontwikkeling van een nieuw grootschalig bedrijventerrein.
- Daarmee kunnen we bedrijven met een omvang groter dan 3 hectare voldoende ontwikkelruimte bieden in de regio.
- Zo voorkomen we dat belangrijke bedrijven de regio moeten verlaten. En dragen we bij aan het bieden van werkplekken voor technische talent.
- Als regio zetten we daar gezamenlijk volop in via de Regionale Ontwikkel Strategie Twente.

- Daarnaast steunen we de keuze van de Almelose raad om een scherp profiel van 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek voor het terrein te hanteren.
- Dit scherpe profiel vinden wij zeer belangrijk. Een eventuele verlaging van het percentage 'technologisch gedreven maakindustrie' betekent dan ook dat we afzien van deelname in de ontwikkeling van XL2.
- Door een scherp profiel aan te houden draagt het terrein bij aan de ambities van Twente als technologische topregio.
- Ook vinden we het terrein complementair en aanvullend op bestaande werklocaties in Twente. Dit vanwege het grootschalige karakter.
- De hoge duurzaamheidseisen, waaronder BREAAM 'excellent', passen bij de Provinciale Omgevingsvisie en de Regionale Energie Strategie Twente.
- De BREAAM 'excellent' certificering staat symbool voor de hoge duurzaamheidsaspecten van het terrein die uitstekend aansluiten bij de ambitie van Twente om zich door te ontwikkelen naar een groene technologische topregio. Deze flinke inzet op een duurzame ontwikkeling van XL2 is voor ons dan ook een randvoorwaarde bij eventuele participatie.
- We zijn enthousiast over de inpassing van het terrein in de omgeving en over de wijze waarop natuur in de omgeving wordt teruggebracht.

Zienswijze – knelpunten
Naast de positieve punten, constateren we dat de plannen van XL2 op bepaalde onderdelen vragen oproepen of dat niet alle gevallen in lijn zijn met de gemaakte afspraken in de regio, tussen de Twentse gemeenten en provincie Overijssel. Hier gaan we via onderstaande drie hoofdpunten verder op in.

1. **De toegestane bedrijfsactiviteiten in het concept omgevingsplan doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% 'technologisch gedreven maakindustrie' en maximaal 25% 'ondersteunende logistiek') of corresponderen maar deels met de besluiten uit het Bestuurlijk Overleg 'programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente' over het profiel van XL2 op 17 juni 2024.**

In het concept omgevingsplan schetst u de volgende definitie voor technologisch gedreven maakindustrie:
1. Bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van productieprocessen die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën, en die zich richten op het verwerken van materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C);
2. Inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en
3. Een kantoor ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.

Wij vragen ons af of deze definitie voldoende recht doet aan de doelgroep 'technologisch gedreven maakindustrie'. Theoretisch gezien kan een logistiek bedrijf die geavanceerde technologische materialen distribueert nu in aanmerking komen voor een kavel. Dit achten wij niet wenselijk. Regels '2' en '3' zijn wat ons betreft ondergeschikt aan regel '1'. Wij zien graag dat u dit expliciet opneemt in het definitieve omgevingsplan.

Voor de doelgroep 'ondersteunende logistiek' houdt u de volgende doelgroep aan:
1. Bedrijfsactiviteiten die in overwegende mate gericht zijn op de aanvoer, opslag en afvoer van materialen, halffabricaten en eindproducten en ondersteunend zijn aan de regionale maakindustrie;
2. Inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en

3. Een kantoor ten behoeve van (administratieve) werkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.

Ook hier vinden wij de definitie te breed geformuleerd. Logistieke partijen of distributeurs hebben vaak verschillende afnemers. Daar kunnen zich ook bedrijven uit de maakindustrie tussen bevinden. Een logistieke partij kan zich dus al gauw 'in overwegende mate' richten op de aanvoer, opslag en afvoer van producten afkomstig uit de maakindustrie. Wij zouden de term 'in overwegende mate' graag vervangen door 'uitsluitend'. Daarmee richten we ons op logistieke partijen met kennis en expertise over de behoeften uit de maakindustrie.

Verder willen wij de volgende opmerkingen plaatsen inzake het faciliteren van de juiste doelgroepen:

- Hoewel de minimale toegestane oppervlakte van een bedrijfskavel 30.000 m^2 is, kunnen er op de langere termijn knelpunten ontstaan. Dit heeft te maken met de herverkavelingsmogelijkheden na de verkoop. Op het huidige XL Businesspark (vanaf nu XL1) zien we deze uitdaging ook ontstaan. Hier staan logistieke hallen die tussenpartijen in kleinere delen verhuren. Daardoor komt het grootschalige karakter van het terrein ter discussie te staan. Het terrein is niet bedoeld voor tussenpartijen of ontwikkelaars, maar voor eindgebruikers. We zien graag dat alleen eindgebruikers de grond kunnen afnemen en dat (onder)verhuur van delen van het te plaatsen vastgoed niet mogelijk is.
- Naast het omgevingsplan is er een strikt deurbeleid of toetsingskader nodig waarin we met elkaar bepalen welke bedrijven zich op XL2 mogen vestigen. Daarin zouden wij ook aanvullende maatschappelijke randvoorwaarden willen opnemen, waaronder ten aanzien van brede welvaart en specifiek over arbeidsomstandigheden en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemerschap (MVO).
- In het ontwerp omgevingsplan van XL2 constateert u dat we het terrein niet met een autonome vraag kunnen invullen. Het voorliggende beleidsrijke profiel van 75% 'technologisch gedreven maakindustrie' en maximaal 25% 'ondersteunende logistiek' vergt daarom een regionale strategie. Zonder plan lopen we het risico dat we straks onvoldoende op het netvlies staan van grootschalige (internationale) maakbedrijven. Voordat we een keuze maken om te participeren in de ontwikkeling van het terrein, is het van belang om deze strategie gezamenlijk te hebben ontwikkeld.

2. We doen de aanbeveling om verder te werken aan de financiële onderbouwing.

De financiële informatie als onderdeel van het concept omgevingsplan is nog niet volledig. Dat is logisch in deze fase, maar we willen de verdere financiële analyse graag samen zorgvuldig doorlopen.

Hieronder gaan we kort in op een paar belangrijke constateringen voor de opgenomen financiële informatie:

- De financiële input en gehanteerde parameters in het concept omgevingsplan heeft u niet gedeeld of besproken met andere Twentse gemeenten. Wij hadden daar op voorhand graag over meegedacht.
- Nog niet alle kosten maken deel uit van de berekeningen.
- De typologie van de gewenste bedrijven op XL2 hebben we nog niet volledig uitgekristalliseerd. Een deel van de plancapaciteit voor logistieke bedrijvigheid kan nog verschieten naar technologisch gedreven maakindustrie. Deze flexibiliteit heeft invloed op de uitgifteperiode.
- Sommige kosten van werkzaamheden, waaronder de saneringsraming, heeft u slechts globaal verkend. Het is daarmee zeer aannemelijk dat de gepresenteerde kosten nog muteren.

- De gehanteerde opbrengsten van XL2 zijn substantieel hoger dan de gerealiseerde opbrengsten van XL1. Het is nog onduidelijk of deze gehanteerde opbrengsten passend zijn voor technologisch gedreven maakindustrie en ondersteunende logistiek en/of reëel zijn in relatie tot het referentieproject XL1.
- De looptijd van de ontwikkeling XL2 lijkt erg optimistisch. De start van het project in 2025 roept vragen op in relatie tot de trajecten en besluitvorming die nog moet worden doorlopen alvorens het project van start kan gaan. Ook hier is het redelijk de fasering minimaal te relateren aan het referentieproject XL1 en vervolgens te bepalen hoeveel uitgifte per jaar haalbaar is. Behoedzaamheid en een reële raming verdienen de voorkeur.
- De gehanteerde parameter voor de rente behoeft een nadere toelichting.
- De risico's van de ontwikkeling van XL2 zijn (nog) niet gekwantificeerd (benodigde weerstandsvermogen). De risico's en effecten voor eigen investeringsmogelijkheden bij eventuele deelname spelen een rol bij de afweging voor wel of geen toekomstige financiële participatie in XL2.

Het is voor ons op dit moment een grote opgave om op basis van de beschikbare financiële informatie een standpunt te vormen ten aanzien van de realiseerbaarheid van XL2. De voorgestelde fasering van drie à vier fases (fase 1a, 1b, 2 en 3) willen wij nog niet vastzetten. De keuze voor een bepaalde fasering in uitgifte hangt immers af van de verkenning naar de financiële aspecten. Het is logischer om hier in een later stadium een beslissing over te nemen. Dit geldt ook voor de manier van uitgifte (erfpacht, verkoop of een andere constructie). We willen graag alle opties hierin open houden zodat voor de meest passende constructie gekozen kan worden.

Wij willen u vast meegeven dat financiële participatie momenteel wordt bemoeilijkt door de financiële ontwikkelingen vanaf 2026, het zogenaamde "ravijnjaar". Deze ontwikkelingen maken het onzeker of financiële deelname mogelijk is. De keuze over deelname vraagt een integrale afweging binnen de gemeenten als onderdeel van de IPC-cyclus.

3. In de plannen constateert u dat de regionale vraag en aanbod van werkgelegenheid uit balans is en dat XL2 daarin geen oplossing biedt

Voor de plannen van XL2 heeft u verschillende scenario's verkend, waaronder ook op het gebied van werkgelegenheid. Daarbij heeft u gekeken naar de kwaliteit van werkgelegenheid in de volgende twee scenario's:
1. Een grootschalig logistiek terrein;
2. Een grootschalig terrein voor technologisch gedreven maakindustrie.

We kunnen ons vinden in de conclusie dat het tweede scenario meer toegevoegde waarde biedt voor de lokale en regionale economie. Binnen deze sector zit meer innovatief vermogen en bevinden zich meer stuwende bedrijven.

Echter, u komt ook tot de conclusie dat er veel vacatures openstaan en dat de komst van een grootschalig terrein het tekort nog verder kan opschroeven. Wij herkennen dit probleem. In een prognoserapport van Kennispunt Twente (2024) is geconstateerd dat we tot aan 2035 ca. 12.000 technici op alle niveaus tekort komen. Ook bedrijven in onze steden zijn veel opzoek naar nieuwe werknemers. De realisatie van XL2 kan niet zonder nieuwe werknemers. We zullen hier als regio samen in op moeten trekken. Dat doen we al via de Regionale Ontwikkel Strategie Twente, de Twente Board, met het WTC en de via Regio Deal Twente II. Maar het is belangrijk dat we:
- Met regionale bedrijven en de kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) afspraken blijven maken over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers.

- Onze strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat blijven afstemmen en krachten blijven bundelen.

Samengevat zitten wij nog met een aantal vragen over het concept omgevingsplan van XL2. Deze vragen richten zich voornamelijk op de kaders om de juiste doelgroepen te kunnen faciliteren, de financiële aspecten van de ontwikkeling en het tekort aan technisch talent in de regio. Wij zien graag uw reactie tegemoet en blijven graag in gesprek over de verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wet 5.1.2e

5.1.2e

Aan:
Gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

22 oktober 2024
Betreft: zienswijze ontwerp omgevingsplan en ontwerp MER

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende omgevingsplan en het ontwerp van de MER welke 18 september 2024 ter inzage is gelegd. Onze zienswijze betreft het tekort aan stroom en aan capaciteit op het stroomnet.

Er is een tekort aan stroom en er is onvoldoende capaciteit : in de Twentsche Courant Tubantia van 22 september 2024 wordt aangegeven dat de laatste kavel op XL1 onverkoopbaar is en dat er een groeiende wachtlijst is voor de aansluiting op het stroomnet. De verwachting is volgens de Tubantia dat de “niet verkoopbare kavel” niet eerder dan 2028 verkocht kan worden. Waarom dan een industriepark Businesspark XL2 ontwikkelen als er geen stroomnet kan worden aangesloten?

Tijdens de info avond bij de Piet van 16 oktober jl. werd aangegeven dat de ontwikkeling van Smart Energy Hubs gaat helpen bij het verdelen van de energie. Er is een pilot op Businesspark XL1. De zeven bedrijven die daar in meedoen zijn verhoudingsgewijs grote hallen met zonnepanelen die problemen hebben met terugleveren van energie (bijna alleen maar transportbedrijven). De meeste bedrijven die meedoen zijn bedrijven die energie over hebben. De bedrijven die op XL2 gebouwd gaan worden betreffen voor 75 % bedrijven uit de Hightech en de maakindustrie. Deze sector gebruikt heel veel energie (machines, verlichting) en zijn werkzaam in de normale werkuren (tussen 6.00 en 18.00 uur). Een **doorrekening** laat zien dat de tekorten aan energie niet kunnen worden opgevangen op basis van de 75 % maakindustrie / hightech die in het omgevingsplan is vermeld. In de periode tussen 1 september – 1 april leveren de zonnepanelen veel minder stroom en zullen de bedrijven hun benodigde energie weer van het reguliere net moeten halen, wat dus onvoldoende capaciteit heeft, zodat alsnog deze bedrijven niet kunnen draaien. Zij zullen dus geen grond gaan kopen.

Wij zijn gevestigd in het omliggende gebied van XL2 en verwachten dat de gevolgen van te veel / te weinig energie in onze woning / opstallen ook gaan ondervinden, vooral ook tijdens pieken.

Met bovenstaande argumenten onderbouwen wij onze zienswijze op het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp van het MER, XL Businesspark 2.

De door u voorgestelde wijze waarop de energie gewaarborgd wordt, voldoet ons inziens niet.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Bornerbroe

Aan:
Gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

26 oktober 2024
Betreft: zienswijze ontwerp omgevingsplan en ontwerp MER

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp MER welke 18 september 2024 ter inzage zijn gelegd.

Wij verzoeken u zorgvuldig en uitgebreid nader onderzoek te doen naar de noodzaak van XL2 aangezien er een aantal grote verschillen zijn ontstaan ten opzichte van 2022, toen u akkoord gaf om de onderzoeksfase te starten.

Teruglopende vraag in de maakindustrie:
In 2022 ging het heel goed met VDL en zij bouwden en huurden op XL 1 een drietal locaties. Op dit moment is door de crisis bij ASML (VDL is daar toeleverancier) alleen al in de afgelopen weken het contract beëindigd voor 400 medewerkers. (bron: BNR beurs 3 september 2024)

Teruglopende vraag naar oppervlakte Warehouses:
In 2022 steeg de vraag naar grote hallen type Warehouse Op dit moment echter staat een groot deel van de hal van Bleckmann te huur en staat het pand van Panattoni (buitenterrein en Warehouse oppervlak ca 55.000 m2) **leeg**.

Teruglopend vertrouwen in het plan door omliggende gemeente en provincie
Gemeente Enschede heeft grote twijfels over de haalbaarheid en vanwege geldgebrek aarzelt zij om aan te haken (bron : Tubantia 24 oktober jl.).
De provincie Overijssel doet niet mee in XL2 (deed wel mee in XL1)

Teruglopend aantal schoolverlaters voor een technisch beroep:
Het aantal leerlingen dat kiest voor een technische opleiding in de maakindustrie (de LBO en MBO leerlingen) daalt nog steeds (bron AD 2-11-2023)

Toename arbeidsmigranten:
De laatste jaren is het aantal arbeidsmigranten veel groter geworden. Dat veroorzaakt op diverse plekken in Almelo (met name Nieuwstadkwartier) overlast en er is illegale onderhuur (Oost-Nieuws 25 mei 2024)

Toename kosten:
Bij de rapportages is een rekenblad opgenomen (tabel 9 uit de bijlage 17 van plan MER/omgevingsvisie)waar de raming van kosten realisering is opgesteld.
- de kosten voor de brug zijn veel te laag geraamd (bron : IPV Delft creatieve ingenieurs / CROW standaard prijzen)
- de geraamde verkoopprijs van 240,-- /m2 is veel hoog, ligt op andere plekken tussen de € 200-210 /m2
Gevolg: netto veel hogere kosten en veel minder opbrengsten.

Met bovenstaande argumenten onderbouwen wij deze zienswijze op het ontwerp omgevingsplan en op het ontwerp MER, XL businesspark 2.

Uw argumenten voor de realisatie van XL2 voldoen ons inzien niet.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Bornerbro



Gemeenteraad van Almelo

Postbus 5100

7600 GC Almelo

22 oktober 2024

Betreft: zienswijze omgevingsplan en ontwerp MER

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende op het ontwerp-omgevingsplan en het ontwerp van het MER welke 18 september 2024 ter inzage is gelegd. Onze zienswijze betreft het tekort aan stroom en aan capaciteit op het stroomnet en de financieel haalbaarheid.

Onlangs stond in de krant, de Twentsche Courant Tubantia van 22 september 2024 dat de laatste kavel op XL1 onverkoopbaar is omdat er simpel weg geen stroom aansluiting is. Voor dit soort aansluit ingingen is een wacht lijst en is er binnenkort geen zicht op wanneer deze aansluitingen wel gerealiseerd kunnen worden.

Ook vinden we dat we als gemeente zeker moeten bijdragen aan werkgelegenheid en nieuwe ontwikkelingen. Door XL 1 hier al meer dan ruim aan voldoende invulling aan gegeven. Ook hebben we toen gezien hoe moeizaam deze ontwikkeling van XL 1 verliepen en hoelang het allemaal uiteindelijk heeft geduurd.

Dat we met XL 2 meer werk gelegenheid krijgen valt nog te bezien. Ik vraag me ten zeerste af hoeveel moeite en geld we mogen investeren met hoeveel risico voor een beperkt aantal arbeidsplaatsen. Waarvan waarschijnlijk de meeste niet hier direct uit Almelo e.o. komen.

Mocht het XL2 park er wel komen dan geldt zeker voor onze buurt dat het uitzicht en het woongenot er op achteruit gaan!

Conclusie: Zoveel grond/huizen/boerderijen opgeven voor een nieuw XL park staat niet in verhouding tot de “meerwaarde” van XL 2.

Wij zijn gevestigd in het omliggende gebied van XL2 en wij verwachten dat we de gevolgen van te veel / te weinig energie in onze woning / opstallen ook gaan ondervinden, vooral ook tijdens pieken.

Met op basis van de bovenstaande argumenten onderbouwen dienen wij onze zienswijze in tegen op het ontwerp-omgevingsplan en het ontwerp van het MER, XL businesspark 2.

Hierbij dienen wij bezwaar in tegen de realisering van Businesspark XL2 omdat de door u voorgestelde wijze waarop de energie gewaarborgd wordt niet voldoet ons inziens.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Bornerbroek

Gemeente Hengelo

INGEKOMEN 11 NOV. 2024

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600GC Almelo

Onderwerp	**Zaaknummer**	**Uw kenmerk**	**Datum**
Zienswijze Hengelo - XL Businesspark 2	3827853		5 november 2024

VERZONDEN - 8 NOV. 2024

Geachte leden van de Almelose raad,

Recentelijk is het ontwerp omgevingsplan 'Regionaal bedrijventerrein XL Businesspark 2' inclusief bijhorende stukken ter inzage gelegd. Graag reageren wij middels onderstaande pro forma zienswijze op deze plannen.

Op hoofdlijnen kunnen wij ons vinden in de geschetste plannen:

- Binnen Twente merken we een flink tekort aan bedrijfsruimte. Zowel op de lokale reguliere bedrijventerreinen als op het grootschalige logistieke terrein XL Business Park zijn er niet of nauwelijks kavels beschikbaar. Middels het te ontwikkelen XL Businesspark 2 wordt er invulling gegeven aan de grootschalige regionale uitbreidingsruimte. Dit voorkomt dat belangrijke bedrijven de regio verlaten, en (technisch) talent haar heil elders zoekt. Het grootschalige karakter maakt XL Businesspark 2 complementair en aanvullend op het bestaande aanbod van werklocaties in Twente.
- De profilering (bestaande uit 75% technologisch gedreven maakindustrie en 25% ondersteunende logistiek) verstevigt het Twentse ecosysteem en het innovatieve vermogen van de regio, en daarmee dus de toekomstbestendigheid van Twente. Wij onderschrijven dit profiel, aangezien dit sterk bijdraagt aan de (door)ontwikkeling van Twente als groene, technologische topregio.
- Wij waarderen de ambitieuze en hoge duurzaamheidseisen (BREAAM excellent) en ruimtelijke inpassing van het terrein.

Tevens herbergt het ontwerp omgevingsplan 'Regionaal bedrijventerrein XL Businesspark 2' een aantal mogelijke knelpunten of zaken die bij ons vragen oproepen:

- De MER XL Businesspark 2 Almelo verschaft weinig (extra) informatie. Er worden in deze MER alternatieven onderzocht. In de genoemde profilering wordt gesteld dat maximaal 25% van de uitgeefbare gronden gereserveerd wordt voor ondersteunende logistiek. Gezien dit uitgangspunt is het niet goed te begrijpen waarom is gekozen voor '100% logistiek' als één van de alternatieven. Tevens is het alternatief 'zware industrie' te weinig onderscheidend en verschilt het alternatief 'innovatie en onderzoek' vooral voor wat betreft bouwhoogte. Terwijl het te betwijfelen valt dat enkel bedrijven die zich bezighouden met innovatie en onderzoek relatie hebben met een grotere bouwhoogte.
- In de MER worden milieueffecten in de referentiesituatie vergeleken met de alternatieven. Het is erg lastig om milieueffecten betreft verkeer, gezondheidsbevordering, bodem en water van een referentiesituatie (met verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen) te vergelijken met een situatie waarin 75 hectare bedrijventerrein wordt aangelegd.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
5.1.2e
5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e @hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

- Zoals gezegd vinden we het positief dat het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid op XL2 hoog ligt, aangezien er wordt gestreefd naar het certificaat BREEAM excellent. We roepen u op deze ambitie te borgen zodat deze ambitie geen vrijblijvendheid wordt.

Ter aanvulling van de genoemde knelpunten geven wij graag het volgende mee:

- De financiële informatie als onderdeel van het concept omgevingsplan is nog niet volledig. We spreken de wens uit om het vervolg van de financiële analyse samen zorgvuldig te doorlopen. Dit middels de gezamenlijke verkenning van de financiële haalbaarheid en mogelijke samenwerkingsvormen van XL Businesspark 2. Deelname aan deze verkenning veronderstelt niet dat we dan ook automatisch deelnemen aan de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
- De profilering van XL Businesspark 2 richt zich voornamelijk op technologisch gedreven maakindustrie. Zoals gezegd onderschrijven we dit profiel. Binnen dit segment zijn er veel openstaande vacatures. Met een ontwikkeling als deze loopt dit aantal enkel op. Zaak is dus om als regio gezamenlijk op te trekken om (technisch) talent aan te trekken en vast te houden. De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente vormt hiervoor een geschikt instrument.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
5.1.2e

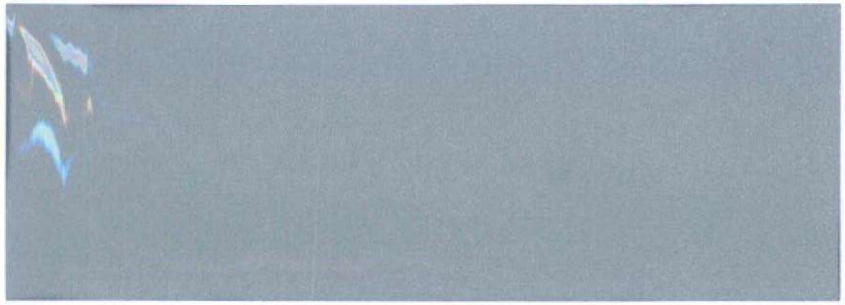
E-mailadres
5.1.2e @hengelo.nl
Telefoonnummer
5.1.2e

Gemeente Hengelo

Postbus 18, 7550 AA Hengelo

343447613
PB ZWOLLE-7600G
9 7600GC-

MSG



INGEKOMEN 11 NOV. 2024

ZX1CC - #X920X0X#00#0000#

Aan: Gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Van: Werkgroep Windmolenbroek XL2
p/a 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Almelo

Betreft: Zienswijze op TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en ontwerp MER XL Businesspark 2

Almelo, 24 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Als kritische volgers van het proces rondom de ontwikkeling van XL Businesspark 2 geven wij, vertegenwoordigers van de Werkgroep Windmolenbroek XL2, hierbij onze zienswijze op het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en het ontwerp MER XL Businesspark 2. Het is uw wettelijke taak om ervoor te zorgen dat in het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij vinden dat dit bij XL Businesspark 2 niet het geval is. Naast onze eerdere gefundeerde kritiek op de Notitie Reikwijdte en detailniveau en het ontwerp MER willen we in onze zienswijze deze keer vijf onderwerpen belichten: het TAM- omgevingsplan, de locatiekeuze, de participatie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de financiële haalbaarheid.

- **Urgentie voor TAM omgevingsplan ontbreekt**

Een TAM is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Van urgentie is geen sprake bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein op locatie XL Businesspark 2. Bij het ontwerp van TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en het ontwerp MER XL Businesspark 2 is eenvoudig teruggerekend vanaf de datum van het eindigen van het voorkeursrecht (10 maart 2025) naar de datum waarop het ontwerp omgevingsplan ter inzage moet liggen. Gedurende de voorbereidingen heeft het college vanaf het begin voortdurend druk uitgeoefend en haast gemaakt om een bedrijventerrein te realiseren op juist deze locatie.

- **Locatiekeuze is gemanipuleerd**

Op geen enkel moment in het proces heeft de gemeenteraad van Almelo formeel een keuze gemaakt voor de locatie XL Businesspark 2. BenW hebben u op 19 februari 2024 slechts geïnformeerd dat ***zij*** het gebied ten westen van het Twentekanaal en ten zuiden van rijksweg A35 definitief hebben aangewezen voor de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven. In

het Participatieplan en in het Bijlagenboek MER XL Businesspark 2 (p.4) vermelden BenW ook nog dat hun besluit over de locatie niet ter discussie staat. BenW baseren hun besluit op een scorecard in Locatiestudie Fase 2 waarin alle aspecten waarop de locatie XL Businesspark 2 zonder meer **slecht** scoort zijn weggelaten. Deze extra scorecard is bewust toegevoegd aan het onderzoeksrapport! Hier is duidelijk sprake van manipulatie van de uitkomsten. Van alle mogelijke locaties binnen de regio Twente om een (uitbreiding van) een bedrijventerrein te realiseren, wordt locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) namelijk het beste beoordeeld.
Geachte raadsleden, ***het is aan u*** om te besluiten of en waar een nieuw regionaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd en wel op basis van niet gemanipuleerde uitkomsten! De argumenten voor de locatie XL2 die het college in de Reactienota bij de NRD aanvoert zijn gezocht. Bedrijvenpark Twente Wendelgoor takt direct aan op de N36, is vele malen goedkoper want er zijn geen ingewikkelde en dure verkeersmaatregelen nodig (waaronder een nieuwe brug en toeleiding), er hoeven geen burgerwoningen uitgekocht te worden, er liggen geen woonkernen dichtbij en er hoeft geen nieuwe natuur te worden opgeofferd. BenW hebben stelselmatig geweigerd om een MER te laten opstellen voor Bedrijvenpark Twente Wendelgoor. BenW beweren in de Reactienota **9 (!) keer** dat de Commissie MER het met de gemeente eens is. Dit is pertinent onjuist! De Commissie MER schrijft in haar advies over de NRD juist dat het onbegrijpelijk is dat bepaalde locaties in de Locatiestudie Fase 2 bij voorbaat buiten beeld blijven. De commissie adviseert om eerst te kijken hoe bestaande bedrijventerreinen verdicht kunnen worden en/of een combinatie van meerdere kleinere (uitbreidings)locaties mogelijk is. De uitkomsten hiervan zijn absoluut noodzakelijk voor een weloverwogen en transparante besluitvorming door u! Door het advies van de Commissie MER te negeren blokkeren BenW tevens uw keuze voor het potentieel meest milieuvriendelijke alternatief.

- **Participatie: van co-creatie is geen sprake**

Participatie bij planontwikkeling is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. De interactie-index telt vijf gradaties van participatie (als je informeren tenminste een vorm van participatie wilt noemen): informeren, raadplegen, adviseren, co-creatie en meebeslissen. Onder meebeslissen valt gezamenlijk bestuur. In de Participatienota hebben BenW aangegeven dat bij de voorbereiding van XL Businesspark 2 sprake is van co-creatie. Dit is volstrekt onjuist. In het proces van de voorbereiding van XL Businesspark 2 heeft het college vooral informatiebijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd bij mensen thuis. Daarbij heeft men zich beperkt tot het geven van uitleg over de planologische inpassing van het XL bedrijventerrein en het bespreken van minimale aanpassingen daarin. Ideeën die niet strookten met de voorgestelde planologische inpassing, zoals een veel hogere wal om zicht- en lichthinder tegen te gaan, werden niet gehonoreerd. En de realisatie van XL Businesspark 2 stond per definitie niet ter discussie. Dat is geen co-creatie, maar is slechts een vorm van informeren en raadplegen. Van co-creatie is pas sprake als in een continue dialoog plannen worden gemaakt en uitgevoerd waarbij iedereen kunde, kennis en netwerk inbrengt.

- **BenW hebben lak aan de Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Vóór het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein moet eerst goed onderzocht worden of er op bestaande terreinen nog plaats is en of een andere locatie meer geschikt is. Vanaf het begin hebben BenW zonder gedegen onderzoek de focus op locatie XL Businesspark 2 gelegd en gehouden. Pas de Locatiestudie Fase 2 (juli 2023) heeft duidelijk aangetoond dat locatie XL

Businesspark 2 niet de beste locatie is voor een XL bedrijventerrein. BenW hebben een half jaar gewacht om dit bekend te maken en direct daarna hebben wij gevraagd om voor de meest geschikte locatie, bedrijvenpark Wendelgoor, een MER te laten maken. BenW weigeren dit stelselmatig met als excuus dat hiervoor nu geen tijd meer is en geen geld. Hiermee negeren BenW bewust de instructieregel en eveneens het eerder genoemde advies van de Commissie MER. Tevens blijven BenW volhouden dat de uitbreidingsvraag en de additionele vraag voor XL Businesspark 2 juist zijn berekend, terwijl dit niet zo is. Er is onvoldoende vraag naar kavels voor grootschalige technologie gedreven maakindustrie. En zelfs de enorme hal voor een logistiek bedrijf op XL Businesspark 1 wordt nog niet gebruikt. Er bestaat dus een zeer grote kans dat de nieuw aan te leggen kavels op XL Businesspark 2 niet binnen de gewenste periode zullen worden verkocht en dat er leegstand ontstaat. En dat is nu precies wat de Ladder voor duurzame verstedelijking wil voorkomen.

- **XL Businesspark 2 is financieel onhaalbaar**

In het MER rapport wordt gesteld dat een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk is bij een grondprijs van €240. VVD, CDA, LAS, D66, PVV en Democraten.Nu hebben het college verzocht om suggesties van belangengroeperingen te verwerken in onder andere de grondexploitatie, dan wel om aan te geven waarom een suggestie niet is overgenomen. Reeds in het voorjaar van 2023 hebben wij u de suggestie gegeven om een ‘worst case scenario’ berekening te maken bij alle financiële berekeningen in de grondexploitatie. Wij zien hiervan niets terug in het ontwerp-omgevingsplan. Hoe groot is bijvoorbeeld de kans dat bij een grondprijs van €240 (of zelfs €220, de laagste prijs volgens de Stec-groep) verlies wordt gemaakt? Zelfs in een second opinion op de grondexploitatie door een door u gekozen onafhankelijk adviesbureau is niet voorzien!
Ook zonder een ‘worst case scenario’ berekening kunnen we nu al wel het volgende stellen:
Om de voor XL Businesspark 2 geplande kavels aan te kunnen leggen moet de gemeente Almelo eerst in Fase 1a miljoenen investeren in de bouw van een brug en de toeleidende weg die als enig nut heeft om het terrein te ontsluiten. Almelo heeft dit geld niet. Er wordt een tekort verwacht van 12 miljoen op de gemeentebegroting van 2026 tot 17 miljoen in 2028. In de toekomst dreigen nog meer tekorten als gevolg van het nieuwe financieringssysteem vanaf 2026 (ravijnjaar). Dit laatste maakt dat financiële deelname ook voor de andere regionale gemeenten zeer twijfelachtig (lees: nihil) is. De provincie wil helemaal niet meer participeren in de ontwikkeling. Bedrijven moeten extra kosten maken om te voldoen aan de BREEAM eisen en kunnen bovendien niet aangesloten worden op water en elektriciteit. Het is dan ook hoogst onzeker of een nieuw bedrijventerrein überhaupt aantrekkelijk genoeg en winstgevend zal worden. De kosten worden nu al geraamd op minstens 200 miljoen met een voorinvestering van 100 miljoen. Dit staat los van de kosten van de aanleg van de calamiteitenroute en van mogelijke vertragingen in het proces. Financieel-economisch gezien is het feitelijk onverantwoord om de ontwikkeling van XL Businesspark 2 door te zetten.

Vanwege de vele onduidelijkheden, onbekende factoren en de voorziene risico’s adviseren wij u dan ook dringend om af te zien van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Wilt u toch doorgaan met het ontwikkelen van een regionaal XL bedrijventerrein, dan adviseren wij u om eerst een MER te laten maken door een onafhankelijk onderzoeksbureau (dus niet het onderzoeksbureau dat de Locatiestudie Fase 2 heeft gemaakt!) voor de locatie die als meest geschikt is beoordeeld (bedrijventerrein Wendelgoor) en om de uitkomsten hiervan bij uw besluit te betrekken. Om tot een goede afweging van de financiële risico’s te kunnen komen moet het college het volgende laten zien:

1. Hoe groot is het verlies bij een grondprijs van €240 (en de parameters op p. 104) als de bouw van de brug een half jaar uitloopt en tegelijkertijd de rente stijgt tot 3% én het uitgiftetempo van kavels terugvalt tot 4 ha per jaar?
2. Hoe groot is het verlies in een worst case scenario? Geef hierbij de waarden van de gebruikte parameters (rente, uitgifte tempo kavels, kostenstijging enz.)
3. Hoe groot is de kans dat bij een grondprijs van € 240, verlies wordt gemaakt (gebruik makend van de Monte Carlo analyse die de gemeente ook gebruikt in haar Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2024 (MPG) en ook bij XL1 wordt gebruikt.
4. Hoe hoog zijn de 'grote financiële maatschappelijke kosten' die u wilt voorkomen?
5. Is financiële deelname van Hengelo en Enschede een voorwaarde om door te gaan met het regionale plan?
6. Is het denkbaar dat Almelo alleen doorgaat met het realiseren van een XL regionaal bedrijventerrein?
7. Welke financiële bijdrage moet de Almelose burger leveren aan de realisatie van XL Businesspark 2 en welke voordelen levert dat die burger concreet op?

met vriendelijke groet,

Werkgroep Windmolenbroek XL2

5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Voor dezen 5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5,1,2e Almelo

Gemeenteraad Almelo
Postbus 5100
7600 GV Almelo

Bornerbroek, 27 oktober 2024

Betreft: Zienswijze Omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Geachte gemeenteraad van Almelo,

Als bewoner van de 5,1,2e, willen wij onze bezorgdheid uiten over de voorgenomen ontwikkeling van het XL Businesspark 2.
Eind 2021 werden de bewoners geconfronteerd met de plannen van de gemeente Almelo voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, XL Businesspark 2. Middels een officieel schrijven werden de bewoners in het zoekgebied XL Businesspark 2 op de hoogte gebracht van de vestiging van het voorkeursrecht.
Volgens het college van B&W zijn er onvoldoende grote uitgeefbare bedrijfskavels in de regio Twente om aan de marktvraag te voldoen. Voor het college van B&W is dat voldoende reden om op eigen initiatief en gelegenheid extra uitgeefbare kavels te gaan ontwikkelen middels XL businesspark 2.
Het lijkt erop dat het college van B&W vanaf het begin van het project oogkleppen op heeft gehad en niet bereid is geweest om kritisch te reflecteren op de haalbaarheid van het project.

Financiële haalbaarheid
Ten eerste, de financiële haalbaarheid is twijfelachtig. De aanzienlijke investeringen die nodig zijn (raming €200 miljoen) voor de ontwikkeling van het businesspark, zoals infrastructuur inclusief nieuwe brug over het Twentekanaal, grondverwerving, bouwkosten vormen een grote financiële last voor de gemeente. De door de hoge inflatie almaar stijgende kosten worden vergoelijkt door een alsmaar hogere grondprijs te hanteren van €212/m^2 (Kadernota Aug. 2022) tot nu €253/m^2 (Omgevingsplan Okt. 2024).
Nog even ter vergelijking met de grondprijs op XL Businesspark 1: €150/m^2. De grondprijs op XL2 ligt dus bijna 70% hoger dan op XL1.
Bovendien is het nog onduidelijk welke regionale partijen willen participeren in het project. Gezien de omvang en financiële risico's is het onaanvaardbaar dat op dit moment niet duidelijk is wie het project financiert en daarmee ook de financiële risico's draagt.

Profilering
Ten tweede is tijdens het proces geschaafd aan de profilering van het XL businesspark 2. In het begin ging men uit van 75% Hightech/maakindustrie en maximaal 25% logistiek. Uit nieuwe marktonderzoeken (BCI Juni 2024) bleek echter dat een groot percentage hightech industrie niet haalbaar is voor XL businesspark 2. Daarom is in het omgevingsplan de profilering afgeroomd tot technologie gedreven maakindustrie en logistiek. In meerdere correspondentie is benadrukt dat het college van B&W geen kopie van XL1 wil met vooral logistiek en blokkendozen. Deze wens heeft men blijkbaar voor het sluiten van de markt alweer buiten de deur gezet.

Gezien de bovengenoemde punten verzoek ik u dringend om de plannen voor het XL Businesspark 2 te heroverwegen en te zoeken naar alternatieve oplossingen die financieel haalbaarder zijn en beter aansluiten bij de behoeften van onze gemeenschap.

STICHTING DORPSBELANGEN BORNERBROEK

Korte zienswijze St. Dorpsbelangen Bornerbroek gesteund door Burgemeester en Wethouders (leestijd 5min)

Inleiding
De afgelopen jaren zijn we als SDB kritisch geweest t.a.v. de plannen XL Businesspark 2 bij Bornerbroek. Naast dat wij ons genoodzaakt voelden mee te praten over de invulling, omdat het succesvol tegenhouden van dit soort grootse plannen in de praktijk haast onmogelijk lijkt. Toch hebben we telkens nut en noodzaak ter discussie gesteld en uiteindelijk wordt dan door de Gemeente bevestigd dat uit de rapporten inderdaad niet blijkt dat bijvoorbeeld het gewenste profiel onderbouwd kan worden. Uiteraard is dit snel op te lossen met een nieuw rapport, waardoor onze kritiek weerlegd wordt. Wij zijn daarom aangenaam verrast door de ruggensteun die we nu toch lijken te krijgen van de gemeente.

1. **Ruggensteun van Burgermeester en Wethouders**

Ja, echter niet die uit onze eigen gemeente, maar die van Enschede. De Gemeente Enschede spreekt zich in haar concept-zienswijze (link) in eerste instantie uit als voorstander van de plannen op Almeloos grondgebied, echter geven zij ook aan een aantal knelpunten te zien.

Enschede heeft zorgen over de definitie van “technologisch gedreven maakindustrie”. Ze wijzen erop dat de definitie van technologisch gedreven maakindustrie, o.a. opslag t.b.v. productieprocessen omvat. Hierdoor zou ELEKTRAMAT die een sensor aan VDL verkoopt in deze categorie vallen en dus onderdeel zijn van de 75%

Daarnaast kaart Enschede aan dat op XL1 logistieke hallen aan kleinere eindgebruikers worden verhuurd, wat het grootschalige karakter van het terrein ondermijnt. Ze vinden dat onderverhuur niet zou moeten mogen, omdat dit leidt tot de toelating van zogenaamde “fake-ruimtevragers” zoals Panatonni en Heylen, die concurreren met kleinschaligere bedrijventerreinen. Deze zorgen zijn terecht, Almelo heeft BCI gevraagd naar een nadere onderbouwing voor de vraag naar grootschalige kavels van 3 ha en meer. BCI komt daarbij niet verder dan in de onderbouwing in te schatten dat 40% van de vraag aan deze ruimtevraag voldoet, maar laat de echte onderbouwing achterwege.

Wat betreft de financiële input, stelt de gemeente Enschede dat de financiële onderbouwing onvolledig is en niet gedeeld werd. Ze waarschuwen dat de kosten onvolledig zijn, de grondprijzen waarschijnlijk worden overschat, de looptijd te optimistisch is en de risico’s niet gekwantificeerd zijn. Dit alles moet in januari beoordeeld worden door de Almelose raad, terwijl een potentieel deelnemer in het project het niet kan beoordelen.
Dit is te meer van belang, omdat in BCI rapport wordt aangegeven dat XL Businesspark 2 van belang is voor heel Twente, en dat de Gemeente Almelo niet alleen alle risico’s zou hoeven te dragen.

Tot slot erkent Almelo zelf (nog steeds in de Enschedese raadsstukken) dat er een tekort is aan technici, wat met de komst van XL2 verder zou kunnen oplopen tot 12.000 technici tegen 2035. Hoewel de gemeente verschillende integrale afwegingen maakt, wordt dit tekort niet meegenomen als risico voor het gestelde profiel.

Conclusie:
Zodra een **andere slager** het vlees keurt, ontstaat een genuanceerder beeld over de kans rijkheid van XL2, waar uit blijkt dat een deel van de plannen nog onvolledig is. De definitie is te ruim, de kosten-baten zijn te vaag en lijken overschat, de looptijd is te optimistisch, de risico’s onduidelijk, een tekort aan personeel wordt genegeerd en de deur om het toelatingsbeleid te verruimen staat op een grote kier. Dit is een regionaal terrein, waarin samenwerking essentieel is. Natuurlijk staat Enschede positief tegenover de ontwikkeling, maar noemt financiële deelname lastig.

Correspondentieadres: 5.1.2e , 5.1.2e *Bornerbroek*
Email: 5.1.2e *@gmail.com*
Internet: www.kulturhusbornerbroek.nl/dorpsbelangen

2. **Een regionale ontwikkeling, de inwoners van de gemeente Almelo staan niet centraal**

Impact op Almelo: Voor Almelo betekent XL2 dat mensen moeten verhuizen, bedrijven plaats moeten maken, nog een deel van de groene long wordt aangetast en dat recreëren in het buitengebied steeds verder van de stad komt te liggen.

De overschatting van inkomsten en de onderschatting van risico's schetsen een oneerlijk beeld van deze mega-ontwikkeling. Als het misgaat schrijft Almelo rode cijfers en moeten de meest kwetsbare inwoners van de gemeente Almelo boeten en de overige inwoners zien hun OZB nog hoger pieken.

In onze zienswijze op de NRD hebben we becijferd dat het scenario van 75% hightech niet realistisch is. Ook de verantwoordelijke ambtenaar heeft aangegeven dat deze 75% niet uit de rapporten naar voren kwam.

Stel dat XL2 niet snel genoeg vol komt (het ongunstige scenario) en een financieel zwaard van Damocles vormt, wat dan? Dan is de makkelijkste weg het toelaten van meer logistiek. Logistiek die weinig waarde toevoegt en waarvoor de rijksoverheid al lange tijd waarschuwt. Deze logistieke reuzen volgen de weg van de minste weerstand en komen terecht in Almelo. Ze voegen vervolgens geen significante waarde toe in de creatie van goedbetaalde banen, wentelen sociale problematiek af op de samenleving, hebben geen binding met Hogeschool, ROC of universiteit en de revenuen worden netjes overgemaakt naar België, de VS of elders.

Financiële en sociale gevolgen: Wanneer het Almelo niet lukt de hightech aan te trekken of wanneer er actief gekozen wordt voor een hogere grondprijs door logistiek in grote mate toe te laten, zal het directe financiële verlies worden verminderd, maar de indirecte schade zal toenemen. De inzet van tijdelijke arbeidskrachten, waar deze industrie op drijft, leidt tot:

- Grotere woningnood
- Minder sociale cohesie in wijken
- Slechte huisvesting van de arbeidskrachten
- Extra belasting op sociale voorzieningen
- Almelo krijgt te maken met meer transport en dus verkeersproblematiek.

Hoe goed XL2 het ook doet, echt goed voor Almelo wordt het nooit.

3. **WVG te beperkt gebleken**

Het collegebesluit uit 2020 lijkt steeds leidend geweest bij het onderzoek naar XL businesspark 2, dat werd met de gevestigde WVG in 2022 bekrachtigd. Daarmee kon Almelo er niet meer onder uit, er moet begin 2025 een beslissing genomen worden. Hierdoor is er geen mogelijkheid geweest om alternatieve locaties volwaardig mee te wegen.

De Kanaalsprong is (te) duur t.o.v. andere locaties en dat heeft een impact op de uiteindelijke kosten en baten.
De Kanaalsprong vraagt om extra's, welke op andere plaatsen niet nodig zijn:

- Brug van € 12 miljoen
- Relatief veel uit te kopen bedrijven en woningen
- Meer hectares voor Waterberging

SDB roept op om niet blind te staren op de "dwang"-positie t.g.v. de WVG. Onderzoek de alternatieven serieus!

Grondprijzen per m2 bedrijventerreinen 2024.

Onderstaand allereerst tabel 9 uit de bijlage 17 van planMER/omgevingsvisie op basis waarvan de verwachte grondprijzen voor XL Businesspark zijn berekend.

Daarbij is te zien, dat de prijzen van Hengelo, Zwolle en Deventer die in de tabel zijn opgenomen, aan de bovenkant zitten van de prijzen, welke door de betreffende gemeenten zelf zijn gepubliceerd voor 2024.

In de conceptzienswijze van de gemeente Enschede d.d. 24-10-2024 staat:
"De gehanteerde opbrengsten van XL2 zijn substantieel hoger dan de gerealiseerde opbrengsten van Xl1. Het is nog onduidelijk of deze gehanteerde opbrengsten passend zijn voor technologisch gedreven maakindustrie en ondersteunende logistiek en/of reëel zijn in relatie tot het referentieproject XL1".*
Dit is een duidelijk standpunt, waarbij men in Enschede denkt, dat de aangehouden grondprijzen te hoog zijn.
(*SDB: niet duidelijk is of er rekening is gehouden met de erfpachtconstructie op XL 1).

Er zal door de gemeenteraad van Almelo heel goed gekeken moeten worden, of de gronduitgave-prijzen reëel zijn en wat de evt. financiële risico's zijn voor de Gemeente en haar inwoners.

SDB gaat op basis van onderstaande gegevens uit van een maximale grondprijs van € 200 - € 210.

Tabel 9: Comparatieve analyse grondprijzen grootschalige bedrijfskavels

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m²
Apeldoorn	Ecofactorij II	Grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 240
Barneveld	Harselaar Zuid	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 250
Deventer	Bedrijvenpark A1	Grootschalige logistiek	€ 210 - € 230
Doetinchem	Bedrijvenpark A18	Middelgrote logistiek en industrie	€ 150 - € 200
Duiven	Centerpoort-Noord	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 200 - € 230
Ede	F&B Park de Klomp	Middelgrote industrie	€ 220 - € 250
Hengelo	Westermaat Campus	Hoogwaardige middelgrote bedrijvigheid en industrie	€ 265 - € 275
Overbetuwe	Park 15	Grootschalige logistiek	€ 200 - € 240
Tiel	Medel	Middelgrote logistiek en industrie	€ 200 - € 300
Zwolle	Hessenpoort	Middelgrote logistiek en industrie	€ 180 - € 280

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijsbrieven en bureauexpertise (november 2023)

Uit bijlage 17 grondprijsadvies bij XL park 2 (STEC).

Vooral logistiek.
Brengt meeste op per m2
Vb. Hengelo hoogste segment meegenomen.

Hengelo.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2024, per m2 excl. BTW

Locatie/Project	nadere aanduiding	m²-prijs 2023	m²-prijs 2024
Westermaat Campus	Regulier-gemengd	€ 175,00 - €265,00*	€ 180,00 - € 190,00
	Hoogwaardig-regulier		€ 200,00 - € 225,00
	Hoogwaardig		€ 265,00 - € 275,00
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 205,00 - € 220,00	€ 205,00 - € 220,00
Kanaalzone	West	€ 145,00 - € 150,00	€ 145,00 - €150,00
Westermaat De Veldkamp		€ 155,00 - € 200,00	€ 155,00 - € 200,00

**In het advies van Stec is nu onderscheid gemaakt in 3 type kavels.*

Westermaat Campus
Op dit bedrijventerrein zijn nog bouwkavels te koop. De kavels binnen deelgebied 3c, aan de vijver, worden in prijs verlaagd naar € 225,- per m2. Dit is meer passend bij een niet-zichtlocatie vanaf de snelweg. De kavels aan de noordwestzijde aan de vijver worden in prijs verhoogd naar € 200,- per m2. Verder gaat deelgebied 1b (de kavel langs de Bornsestraat) vanwege de zichtlocatie en de algemene prijsstijging, in prijs omhoog naar € 200,- per m2.

Zwolle

Locatie	Minimale grondprijs per m2 2024
Hessenpoort	€ 150,00 tot € 245,00
Beers-Storklocatie	Maatwerk

Grondprijzenbrief ingaande per 1-1-2024 Deventer:

Bedrijven	
Hanzeweg	€ 180
Westfalenstraat waterkavel	€ 175
Bedrijvenpark A1	€ 175-240
Gasfabriekterrein	€ 165-175

Grondprijzen gemeente Veldhoven

o.a. vestigingsplaats ASML

Het college heeft voor de periode van 1 april 2024 tot 1 april 2025 d
grondprijzen (exclusief BTW) vastgesteld:

Woningen:	**prijzen 2024**
Bouwkavels:	
- regulier bouwkavel	€ 427,00 per m²
- middencategorie bouwkavel	€ 518,00 per m²
- topcategorie bouwkavel	€ 663,00 per m²
- buitencategorie bouwkavel	per locatie te bepalen
Projectmatige bouw:	
- grondgebonden sociale huurwoningen	€ 275,00 per m²
- grondgebonden sociale koopwoningen	€ 389,00 per m²
- grondgebonden lage middencategorie	€ 446,00 per m²
- grondgebonden basis middencategorie	€ 502,00 per m²
- grondgebonden hoge middencategorie	€ 563,00 per m²
- grondgebonden vrije sector	€ 663,00 per m²
- grondgebonden buitencategorie	per locatie te bepalen
- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen
Bedrijven:	
Zandven en Habraken	
- regulier bedrijventerrein	€ 190,00 per m²
- zichtlocatie	€ 210,00 per m²

GRONDPRIJZEN GEMEENTE VENLO 2024

venlo VASTGOED

Bedrijven terreinen:

Trade Port West

- James Cookweg 4.666 m2: € 140,-
- Magelhaesweg (onbelemmerd) 6.256 m2: € 138,-
- Magelhaesweg (belemmerd) 2.756 m2: € 69,-

De Vilgert Velden

- € 95,- (4320m2)

Bedrijventerrein Ubroek

- Ubroekweg Noord (onbelemmerd) 793 m2: € 138,-
- Ubroekweg Noord (belemmerd) 977m2: € 69,-

Keulse Barriere

- Keulse Barriere overige (33.999m2): € 130,-

Overige bedrijventerreinen

Gronden buiten exploitatiegebieden e alle overige gronden voor zover niet genoemd: € 140,-

* De aantal BVO's zal bij gestapeld worden bepaald op basis van NEN 2580.

	2024
Zogenaamde "ruimtevreters" en bedrijven in hogere milieu categorie. Hierbij grondprijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties en afhankelijk van type bedrijf. Comparatieve toets.	Regulier: € 1 5.1.2f tot € 5.1.2f Hoogwaardig: € 2 5.1.2f tot 5.1.2f DV/GDV*: € 2 5.1.2f tot € 5.1.2f Kantoren: € 2 5.1.2f tot € 5.1.2f -
Overige bedrijven prijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties. Comparatieve toets.	Regulier: € 1 5.1.2f tot € 5.1.2f Hoogwaardig: € 2 5.1.2f tot € 5.1.2f DV/GDV*: € 2 5.1.2f tot € 5.1.2f - Kantoren: € 2 5.1.2f tot € 5.1.2f
Parkeerterreinen	Comparatief of taxatie
Grond tbv bedrijfsontsluiting	Comparatief

*PDV = Perifere detailhandelsvestigingen en GDV = grootschalige detailhandelsvestigingen

STICHTING DORPSBELANGEN BORNERBROEK

Zienswijze St. Dorpsbelangen Bornerbroek t.a.v. de planMER XL Businesspark 2. D.d. 27-10-2024.

Inleiding.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) behartigt het algemeen belang van de Bornerbroekse gemeenschap en streeft altijd naar overleg op basis van goede argumentatie.

SDB is géén voorstander van een 2e XL Businesspark op Bornerbroekse grond en is nog allerminst overtuigd op basis van de planMER en rapporten van nut en noodzaak en dat dit de (enige) geschikte locatie zou zijn. Zij ziet voor de bewoners van de Gemeente Almelo grote financiële risico's.

Daarnaast probeert SDB middels constructief overleg met de Gemeente Almelo de belangen van omwonenden en gezinnen/bedrijven die evt. moeten verhuizen zo goed mogelijk te behartigen mocht XL Businesspark 2 doorgang vinden. Belangrijke thema's als huisvesting, recreatie, verkeer, milieu en openbare voorzieningen hebben voor SDB ook raakvlakken met de beoogde ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Samenvatting.

De grondprijs is vastgesteld op € 230 - € 253 per m2 afhankelijk van het type bedrijf en zichtlocatie.
Met deze prijs zit de Gemeente Almelo aan de bovenzijde van de markt.
De Gemeente Enschede stelt zich in haar (concept-)zienswijze ook op dit standpunt.
Op termijn kunnen andere gemeenten ook ruimte voor bedrijven kleiner dan 3 ha gaan creëren (hier vallen veel (high-) Tech bedrijven onder) en daarmee concurrent worden? voor XL Businesspark 2.
SDB blijft bij haar standpunt dat in de planMER een vergelijking had moeten worden gemaakt tussen de vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, Bornerbroek-West en Wendelgoor-Oost en dat daarmee de planMER niet voldoet. Volgens SDB was dit in lijn met het advies van de CommissieMER.

SDB kan zich vrij goed vinden in de landschappelijke inpassing van het XL Businesspark 2.

SDB heeft met de Gemeente een aantal afspraken gemaakt over de mogelijke invulling. Een van de belangrijkste daarvan is de hoogte van de grondwal: deze staat foutief vermeld in de planMER en andere Omgevingswet- documenten. Namelijk maximaal 2,50 m (en éénmaal 3 m). Dit wordt volgens afspraak met de Gemeente gewijzigd in: een **minimale hoogte van 2.50 meter** (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2).

Uitwerking: Indeling.

1. Financiële risico's XL Businesspark 2.
   a. Locatiekeuze, de conclusie dat er in Twente geen alternatief is voor grootschalige bedrijventerreinen is onjuist.
   b. Alternatieve locaties zijn niet bestudeerd in de planMER: dit is niet in lijn met het advies van de CommissieMER.
2. Verslagen met afspraken van overleg tussen Gemeente Almelo en SDB op 20-8-2024 en 27-9-2024.
3. Resultaat van de buurt-enquête over de wenselijkheid van XL Businesspark 2.

1. Financiële risico's XL Businesspark 2

In de ***Bijlage grondprijzen bedrijventerreinen 2024*** opgesteld door SDB blijkt, dat STEC meermaals de hoogste categorie hanteert per bedrijventerrein om tot een prijs per m2 te komen. Voor Tech en Hightech is dat vrij hoog. SDB distilleert uit de gegevens een prijs van maximaal € 200 - € 210 per m2.
STEC komt op een grondprijs voor XL Businesspark 2: **€** 5.1.2f per m2

Minimaal moet alle grond voor **€** 5.1.2f per m2 worden verkocht om uit de kosten komen.

Tabel 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit

	m² uitgeefbaar	grondprijs per m² NCW 1-1-2024	Gewicht	Gewogen eenheden	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
Maakinstustrie	431.130	€ 230	1,00	434.898	€ 84.297.505	€ 196
Maakindustrie / logistiek	141.601	€ 240	1,04	150.268	€ 29.126.922	€ 206
Maakindustrie zicht	100.125	€ 253	1,10	112.009	€ 21.710.966	€ 217
Logistiek	84.194	€ 250	1,09	93.070	€ 18.039.948	€ 214
Totaal	**757.050**	**€ 179.524.370**		**790.245**	**153.175.341**	**202**

Uit bovenstaande tabellen:
Kosten. € 153.000.000 (zonder mogelijke tegenvallers als duurdere brug, bodemsanering of hogere verwervingskosten).
Baten: € 179.500.000 bij uitgifte van alle 75,5 ha grond (met bovenstaande grondprijzen van € 230 – € 253).

Opmerking Gemeente Enschede in haar (concept-)zienswijze d.d. 15-10-2024:

> *"De gehanteerde opbrengsten van XL2 zijn substantieel hoger dan de gerealiseerde opbrengsten van XL 1. Het is nog onduidelijk of deze gehanteerde opbrengsten passend zijn voor technologisch gedreven maakindustrie en ondersteunende logistiek en/of reëel zijn in relatie tot het referentieproject XL1".*

Concurrentie:
Op termijn kunnen andere gemeenten ook ruimte voor **bedrijven kleiner dan 3 ha** gaan creëren (hier vallen veel (high-) Tech bedrijven onder) en daarmee concurrent worden voor XL Businesspark 2.
Voorbeelden op het bestaande XL Businesspark 1 van maak/tech-bedrijven van minder dan 3 ha zijn Buiting 2 ha, Rottink 0,5 ha en Technotion 1,5 ha.
Omdat Tech bedrijven 75% uit zouden moeten maken van XL Businesspark 2 is dit een reëel risico, temeer daar deze bedrijven gewend zijn om een lagere m2 -prijs te betalen, dan de grote logistieke bedrijven.

2. a. Locatiekeuze: de conclusie, dat er in Twente geen alternatief is voor grootschalige bedrijventerreinen klopt niet.

Pag. 45 planMER:
"De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2 (Kanaalsprong Bornerbroek*), omdat in Twente* ***geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven".***

Opmerking SDB: In haar rapport van 21 juli 2023 geeft RHO aan dat er zeker drie tot zeven andere mogelijke locaties voor grootschalige bedrijven met voldoende grond zijn.

Pag. 46 planMER:
"Daarnaast is de aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt een eigenschap die vanuit markttechnisch perspectief noodzakelijk is voor een nieuw bedrijventerrein op een toplocatie".

Opmerking SDB: volgens de Commissie-MER is een **haven niet noodzakelijk.**

Pag. 47 planMER:
"In feite biedt XL Businesspark 2 voor Twente invulling aan dit verzoek. Vooral omdat het bedrijventerrein is ingebed in de programmeringsafspraken. De huidige locatie is het zoekgebied, zoals voortgekomen uit de studie van de STEC Groep uit september 2020. De zorgvuldige afweging vindt plaats in het overleg over de regionale programmeringsafspraken".

Opmerking SDB: de programmeringsafspraken worden als onderbouwing gebruikt: hierbij stelt de Gemeente Almelo haar plan uit 2020 op basis van het STEC-rapport voor. Dat wordt vervolgens geaccepteerd c.q. gedoogd door de andere regio-gemeenten (zij dragen echter geen verantwoordelijkheid, ook niet voor evt. verliezen)**.**

Kritiek SDB: cirkelredenering
Omdat er geen verder vergelijkend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de andere locaties uit de locatiestudie 2 van RHO, hebben de regio-gemeenten geen uitspraak kunnen doen over deze andere locaties.
Misschien hadden deze een veel gunstigere grondprijs aan kunnen bieden.
Daarmee is niet de mogelijkheid geboden aan de andere gemeenten om een andere evt. betere of voordeligere keuze te kunnen maken. Vervolgens worden de programmerings-afspraken weer gebruikt als basis waarop de locatiekeuze bij Bornerbroek mede is gebaseerd.
De programmeringsafspraken worden zo tot een cirkelredenering.
SDB acht de programmerings-afspraken alleen daarom geen juiste onderbouwing.

2. b. Andere locaties zijn niet bestudeerd in de planMER: dit is niet in lijn met het advies van de CommissieMER

Zienswijze SDB in NRD conclusie 1: *"Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek verwacht dat de NRD aangeeft, dat in de planMER een vergelijking dient te worden gemaakt tussen de vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, XL2 West Bornerbroek en Wendelgoor-Oost".*

Antwoord Gemeente: *"Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dan huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken"*.

Antwoord SDB: er komt nog een tweede advies van de CommissieMER n.a.v. een onlangs gevoerd overleg. De vraag is of de Commissie akkoord is met het feit, dat andere locaties niet zijn onderzocht.

Gemeente: in Bijlage 3 bij de MER; aanvullende onderbouwing locatiekeuze staat:
*"men is vanaf 2020 bezig met ontwikkeling van één locatie om versnippering te voorkomen. De Gemeente ontkent daarbij niet dat er ruimte is op andere **bestaande** bedrijventerreinen"*.

Reactie SDB: De ontwikkeling op andere **bestaande** bedrijventerreinen was niet de vraagstelling voor de planMER. Het gaat om onderzoek naar **nieuwe** bedrijventerreinen in de planMER. En dat redeneert men hier weg.
Hiermee is het een drogredenering en voldoet men volgens SDB niet aan de vraag van de Commissie-MER.

SDB blijft bij haar standpunt dat in de planMER een vergelijking had moeten worden gemaakt tussen de vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, XL2 West Bornerbroek en Wendelgoor-Oost en dat daarmee de planMER niet voldoet.

In de locatiestudie 2 van RHO is de aanrijroute voor Wendelgoor de enige die positief scoort!

In de planMER (o.a. bijlage 3) wordt juist een slechte beoordeling gegeven (2e tabel hier onder omlijnd). Hoe kan dit?

Vraag SDB: Wie heeft hier gelijk? Wordt hier naar een doel toegewerkt of met twee maten gemeten?

Men noemt in de tabel de haven belangrijk. De commissie MER heeft aangegeven, dat een haven niet van belang is voor de soort industrie op XL Businesspark 2.

Vraag SDB: de argumentatie m.b.t. de haven is volgens SDB onterecht. Waarom heeft men de aanwijzingen van de Commissie-MER hier niet meegenomen.

Tabel 3-14 Veranderingen ten gevolge van de aanpassing wegennet

	Locatie 1 Markelo	Locatie 2 Goor-Haven	Locatie 3 Goor Noord	Locatie 4 Delden	Locatie 5 Hengelo	Locatie 6a XL2-zuid	Locatie 6b XL2-west	Locatie 7a Wendel-goor oost	Locatie 7b Wendel-goor west
Rijafstand tot het hoofdwegennet	200 me-ter*	0 meter	0 meter	0 meter	2.000 meter	1.400 meter*	1.800 meter*	0 meter	2.000 meter
Rijafstand tot een snelweg (geen provinciale weg)	8.700 meter	8.500 meter	4.500 meter	5.000 meter	2.000 meter	1.400 meter*	1.800 meter*	0 meter	2.000 meter
Score aanrijroute	0*	0	0	0	0	0	0*	+	0
Uitstralingseffec-ten	0*	+	+	-	+	0*	+*	+	+

*deze scores zijn veranderd als gevolg van de aanpassing wegennet

Uit: **Bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2_Motivering NL.IMRO.0141.TAM00002 Motivering en BestemmingsplanRegels.**

Activiteitenplan pag. 52.

7.1 Alternatieve locatie

De gemeente heeft een uitgebreide studie uitgevoerd naar geschikte locaties voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein binnen de provincie Overijssel (Timmerman *et al.*, 2023). Uit deze studie is naar voren gekomen dat zeven locaties, op basis van diverse selectiecriteria zoals de nabijheid van een bestaand bedrijventerrein en haven, geschikt zijn voor het ontwikkelen van een grootschalig bedrijventerrein. Deze studie is separaat aan de vergunningsaanvraag toegevoegd. Alle zeven locaties zijn potentieel geschikt bevonden, waarbij locatie Wendelgoor (Bedrijvenpark Twente) het hoogst scoorde (Gemeente Almelo, 2024). Uiteindelijk is gekozen voor het huidige plangebied omdat bij locatie Wendelgoor een ander type bedrijvigheid aanwezig is en deze locatie daardoor geen logische voortzetting is van een dergelijk voorgenomen grootschalig bedrijventer-rein. Daarnaast is de ligging van het huidige plangebied langs de A35 en het Twentekanaal econo-misch gezien zeer gunstig. Locatie Wendelgoor ligt niet aan het Twentekanaal (en dus niet dichtbij een haven) en niet langs een snelweg, maar een N-weg (N36). De komst van een grootschalig be-drijventerrein zou voor een te grote verkeersbelasting zorgen op de N36. Aanvullend zorgt de komst van nieuwe woningen ten zuiden van Vriezenveen ervoor dat Aadorp ingebouwd zou worden op moment dat ook het bedrijventerrein zich hier uitbreidt, hetgeen niet gewenst is (Gemeente Al-melo, 2024). Bovendien geldt voor alle zeven de locaties dat de komst van een dergelijk grootscha-lige ontwikkeling gepaard zou gaan met het verlies van nagenoeg dezelfde (agrarische) soorten.

?

4. Verslagen van overleg tussen Gemeente Almelo en SDB op 20-8-2024 en 27-9-2024 met afspraken over met name de landschappelijke randzone.
Allereerst worden de belangrijkste afspraken hier onder uitgelicht. Daarna volgen de geaccordeerde verslagen.

1. Grondwal: wordt door Gemeente gewijzigd naar: een **minimale hoogte van 2.50 meter** (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2).
2. Voordat er iets beslist wordt over de inrichting van de groene landschapszone, wordt er eerst overleg gepleegd met o.a. SDB. (Artikel 37 uit Bestemmingsplan Regels).
3. Om de afspraken met een initiatiefnemer vast te leggen zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Onderdeel van de randvoorwaarden bij de anterieure overeenkomst is het kavelpaspoort.
4. De afspraken gemaakt bij het vaststellen van de anterieure overeenkomst worden meegenomen bij het opstellen van een koopovereenkomst. De randvoorwaarden vastgelegd bij de koopovereenkomst blijven ook bij doorverkoop geldig (kettingbeding).
5. *Om te borgen dat de groenaanleg op tijd kan starten zal worden voorgesteld de aanvangstermijn van 'Fase 1b (randzone)' te wijzigen van 01012028 naar 01012025.*
6. Percentage begroeiing
   Binnen de 40 meter groene landschapszone wordt 75% beplant. De hoeveelheid bomen is niet benoemd. Inrichtingsplan bijlage 6 is richtinggevend. Zie de legenda.
7. De noodzaak van een goed beheerplan van de groene randzone kan worden opgenomen in het omgevingsplan.
   In het beheerplan komen met name de watergift van de beplanting in de eerste 3 jaren, het onderhoud van het wandelpad en het onderhoud van bomen en struiken (een tijdsplan voor het afzetten van de struiken, waarbij steeds een deel gebeurt, zodat de groene randzone dicht blijft).
   De gedetailleerde invulling van dit beheerplan volgt later.
8. Faunahuis. Om te voorkomen dat een faunahuis ten prooi valt aan vandalisme en een hangplek wordt geeft de ecoloog de genoemde richtlijnen mee.
9. Toegevoegd: het perspectief voor wijkers is tot heden niet geschetst, ondanks uitdrukkelijk verzoek van SDB. De gemeente heeft aangegeven dat mogelijke wijkers-locaties in de Gebiedsvisie Bornerbroek dienen te komen. Tot nu toe heeft SDB hier nog niets van gezien. Ook de aangewezen verwerver van gronden heeft hier over nog niets laten horen.

KORT VERSLAG n.a.v. het overleg d.d. 20 augustus 2024 tussen de gemeente Almelo en SDB inzake de invulling van de groenstrook rondom het beoogde XL2 park in Bornerbroek.
Geaccordeerd door Gemeente en SDB.

Aanwezig:
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e (gemeente Almelo)
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e (Stichting Dorpsbelangen), 5.1.2e (werkgroep blijvers)

Besproken worden de voorstellen die SDB heeft t.a.v. de landschappelijke randzone, zoals vastgelegd in de notities van de definitieve discussienotitie (van SDB) van 15 augustus 2024.

Minimale overlast bij aanleg XL
Wanneer XL2 doorgang vindt zal gestart worden met de aanleg van de brug. Deze procedure gaat via aanbesteding en is nog niet gestart. Deze procedure kan pas starten als het omgevingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning is verleend.
De gegunde partij zal in overleg gaan met de omwonenden om overlast tot een minimum te beperken. De aanvoer van materialen zal vanaf de kant van de Breesegge plaatsvinden. De gemeente heeft goede ervaringen met aannemers in huidige projecten.

1. **Tekening toegestane hoogtes**
   De tekening in de discussienotitie is een oudere versie. Er wordt een nieuwe tekening, versie van juni, getoond en meegegeven. Deze zal ook nog digitaal worden toegestuurd.
   De randzones zijn allen 15 meter. Midden is 18 meter en bij kanaal ten noorden van de zwaaikom is eventueel 30 meter benodigd voor logistiek.
   Deze hoogtes worden geborgd in het omgevingsplan zonder afwijkingsmogelijkheid.
   Het enige dat kan variëren is de zuidelijke hoofdweg op het XL park. Verschuift deze meer richting het zuiden, dan zal een 18 m gebouw logischerwijs dichter op de randzone komen. Er is een begrenzing ingebouwd, de gebouwen langs de zuidzijde hebben een minimum opp. van 3 ha. Afwijkingen zullen via een nieuw omgevingsplan aangevraagd moet worden.
2. **Wegenplan**
   De hoofdstructuur van het wegenplan staat vast. Aan de kanaalzijde en de 2 dwarsverbanden tussen de verschillende hoogtes zijn definitief. Alleen aan de Doorbraak zijde zou de weg nog iets kunnen opschuiven richting Doorbraak of richting kanaal.
   Er zijn 4 toegangspunten met paal. Deze kunnen met een transponder zakken. Gebruik is voor nooddiensten. De omwonenden willen zo min mogelijk ander verkeer. De toegangspunten mogen niet als ontsluiting naar buiten dienen, Sluipverkeer vanaf XL Businesspark 2 wordt daarmee onmogelijk. (Vracht)autoverkeer kan alleen via de brug het bedrijventerrein bereiken.
   De Hoeselderdijk is ongewenst als landbouwroute en dit is als zodanig ook afgesproken in de overleggen tussen buurt en werkgroep.
   Landbouwverkeer (loonwerkers) zoveel mogelijk langs het kanaal en alleen bij strikte noodzakelijkheid via XL Businesspark 2. Dit is een opgave voor de gemeente om te toetsen.

Er komt een alternatieve route aan de kanaalzijde voor alle verkeer buiten XL2 om.
Van bovenstaande wordt een kaartje toegestuurd.

Licht- en geluidhinder.

Situering laaddoks en verlichting wordt naar binnen gericht.

Verzoek om de verlichting aan de panden niet boven de grondwal uit te laten komen en dit ook te borgen in het omgevingsplan.

3. **Snelle (vroegtijdige) realisatie randzone.**

Realisatie is afhankelijk van de grondaankopen.
Er ligt een opgave tijdens het begin van de aanleg van XL 2 voor natuurcompensatie die deels in de randzone verwerkt kan worden.
Hierdoor is aanleg van de ecologische zone in een vroeg stadium voor een deel geborgd.
Zodra er voldoende grond is aangekocht wordt steeds een deel van de randzone volledig ontwikkeld en aangeplant. Voldoende grond wil zeggen dat een aaneengesloten stuk in de randzone is aangekocht, de lengte van deze aaneengesloten stukken is nog niet overeengekomen (wijze zoals bij de Doorbraak).
Het realiseren van de wal kan o.a. d.m.v. de toplaag die wordt afgegraven. Netto wordt binnen het plan meer grond aangevoerd dan afgevoerd. Met name zand voor ophoging van delen van het plangebied.

Wandelpaden

Wandelpaden komen deels bovenop de grondwal en deels onderlangs. Het gebied moet ook voor mindervaliden zoveel mogelijk toegankelijk worden.
Uitgangspunt bij een wandelpad bovenop de grondwal is, dat deze niet wordt gerealiseerd op plaatsen waar ze hinder kunnen geven aan omwonenden (zicht op/in prive terrein). Daar gaat het pad dus achter de wal langs.
Omwonenden hebben met stelligheid aangegeven geen mountainbike route te willen.
Voordat het beplantingsplan en de wandelpaden definitief worden zal dit eerst nog worden voorgelegd voor overleg aan de omwonenden.
Uitgangspunt is dat recreatie geen overlast geeft.

4. **Aanplantingsplan**

Een percentage van de bomen die geplant worden hebben een omtrekmaat van 16/18 cm. (Hoogte ca 3 / 4 meter). Dit percentage is nog onduidelijk.
Een vaste toezegging over percentage of aantal meters is niet mogelijk volgens de gemeente omdat dit tot procedures kan leiden wanneer niet volledig wordt voldaan aan deze toezegging.
Suggestie: werk met een tolerantie dus van de 40m groenzone is 75% beplant met bomen en struiken. Oftewel 30m ±1.5m is beplant met bomen en struiken.
Het zicht op de bebouwing zal daardoor zowel zomers als ’s winters zo min mogelijk zijn.
De gemeente gaat proberen dit zo concreet mogelijk vast te leggen, waar mogelijk in het omgevingsplan of anders in een aparte toelichting. Gekeken moet worden naar de juridische waarde hiervan.
Bij het verplanten van bomen van XL2 naar de groene randzone wordt gekozen voor een vakkundige en zorgvuldige aanpak en de jaren daarna op voldoende watergift.
Alvorens dit plan definitief wordt, wordt dit eerst besproken met SDB.

5. **Beheerplan**

De noodzaak van een goed beheerplan van de groene randzone kan worden opgenomen in het omgevingsplan.

In het beheerplan komen met name de watergift van de beplanting in de eerste 3 jaren, het onderhoud van het wandelpad en het onderhoud van bomen en struiken (een tijdsplan voor het afzetten van de struiken, waarbij steeds een deel gebeurt, zodat de groene randzone dicht blijft). De gedetailleerde invulling van dit beheerplan volgt later.

6. **Ecowoning/Faunahuis**
   De omwonenden zien hier niks in en zijn bang voor overlast (drugstoerisme). Zij willen geen "verkrotting".
   Voor de natuurcompensatie is het gebruik van bestaande gebouwen eenvoudiger en sneller te realiseren dan wanneer er andere oplossingen bedacht moeten worden.
   De gemeente gaat hier nog eens goed naar kijken en komt er op terug met een concrete invulling, rekening houdend met de wensen van de omwonenden.
   Alvorens hier een (definitief) besluit over wordt genomen wordt dit eerst nog besproken met SDB en belanghebbenden (werkgroep blijvers) om tijdens een volgend overleg tot een wederzijdse afstemming te komen.
7. **Wensen Landschap Overijssel**
   De wensen van LO (aansluiting van hun beplanting op de nieuwe ecozone) zijn verwerkt in het huidige plan.
8. **Adoptie bestaande bomen**
   Waar mogelijk wordt dit toegejuicht. Bomen dichtbij/op erven van omwonenden helpen ook bij het uit zicht houden van de industriële bebouwing.

Vervolg:

5.1.2e stuurt het volgende naar SDB:
- wegenplan
- hoogteplan
- schetsplan met legenda

- De komende week wordt bij de gemeente intern overleg gepleegd naar aanleiding van deze bijeenkomst, o.a. over het juridisch borgen van de afspraken, en daarna zal 5.1.2e een vervolg afspraak plannen (deze datum wordt in week 35 doorgegeven).

Notulist: 5.1.2e

Gespreksverslag 27 september 2025 n.a.v. de MER.
Aanwezig: 5.1.2e , 5.1.2e (blijver), (SDB) 5.1.2e en 5.1.2e
Geaccordeerd door Gemeente en SDB.

---

1. **Hoogtes**
   In bestemmingsplannen is (en was) meestal opgenomen bij de algemene afwijkingsregels dat burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid, met een omgevingsvergunning af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van de maten, afmetingen en percentages. Dit heet een binnenplanse afwijking (artikel 3.6 lid 10 onder c Wro).

   De mogelijkheid om af te wijken van de maximummaten blijft onder de Omgevingswet in stand. Indien een initiatiefnemer wil afwijken van de maximummaten zal deze procedure voor een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) via de omgevingsvergunning moeten starten. Dit is een zelfstandige procedure, waartegen beroep en bezwaar mogelijk is.

2. **Gronduitgifte**
   Bij XL1 is het erfpacht. Hierdoor zijn er beperkingen/randvoorwaarden mogelijk.
   Voor XL2 is dit niet bepaald. Voorlopig wordt uitgegaan van de verkoop van de gronden. Om de afspraken met een initiatiefnemer vast te leggen zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Onderdeel van de randvoorwaarden bij de anterieure overeenkomst is het kavelpaspoort.

   De afspraken gemaakt bij het vaststellen van de anterieure overeenkomst worden meegenomen bij het opstellen van een koopovereenkomst. De randvoorwaarden vastgelegd bij de koopovereenkomst blijven ook bij doorverkoop geldig (kettingbeding).

3. **Borgingen ruimtegebruik**
   Voordat er iets beslist wordt over de inrichting van de landschapszone, wordt er eerst overleg gepleegd met o.a. SDB. (Artikel 37 uit Bestemmingsplan Regels)

   37.4 Inwinnen advies

   Voordat door het college wordt besloten over de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.2 van dit TAM-omgevingsplan wint het college, afhankelijk van de locatie en de aard van de voorgenomen ingreep, schriftelijk advies in bij het bestuur van Plaatselijk Belang Rectum Ypelo, Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, Landschap Overijssel en een deskundig ecoloog.

   In plangebied ligt ook vast wat waar komt (distributie/maak). Wil je dit aanpassen dan moet het omgevingsplan weer aangepast worden.

4. **Hoogte grondwal**
   In plan MER staat grondwal tot maximaal 2.50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2). **Maximaal zou kunnen betekenen dat het ook veel lager kan.** 5.1.2e **gaat zorgen dat dit gewijzigd wordt naar: een minimale hoogte van 2.50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2).** 5.1.2e **geeft aan, om dit voor de zekerheid nog in een zienswijze deze afspraak over tekstwijziging te vermelden. In Bestemmingsplan 'Motivering' op pagina 57 staat 3 meter: dit moet eveneens gewijzigd worden in bovenstaande omschrijving.**

5. Fasering

Fasering is vooral bedoeld als rekenmodel.
Start brug is 2025. Bouwfase 2 is 2027, randzone is pas 2028.
Bij start bouw moet er groen gecompenseerd worden, dus waarom niet de randzone?
In de praktijk zal dit waarschijnlijk anders lopen, maar i.v.m. doorrekening kan dit niet gewijzigd worden.
SDB wil toch graag ergens geborgd hebben dat de randzone vroegtijdig gestart wordt (nieuw gemeente bestuur kan andere ideeën hebben).
5.1.2e komt hier op terug (zie hieronder)

Bij het wijzigen van omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten worden mogelijk 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 kostenverhaalplichtig activiteiten die profijt hebben hiervan. Dat kan via een aantal opties. Meestal gaat dat via een anterieure overeenkomst of een grond-uitgifte overeenkomst. Deze opties zijn hier niet aan de orde, omdat de gemeente nog geen gronden in eigendom heeft. Daarom is het omgevingsplan gekozen voor het vastleggen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt voor een systeem met tijdvak(ken), zoals nu in de fasering is vastgelegd.

Op het moment dat de gemeente de grond in eigendom heeft of zou hebben vervalt deze strikte koppeling. Dat neemt niet weg dat het wel waarschijnlijk is dat XL Businesspark 2 van noord naar zuid wordt ontwikkeld.

Feit is dat bij de ontwikkeling van delen van het plan de ontwikkeling de natuurcompensatie moet volgen. De natuur moet eerst worden gecompenseerd, voordat met de ontwikkeling kan worden gestart.

Om te borgen dat de groenaanleg op tijd kan starten zal worden voorgesteld de aanvangstermijn van 'Fase 1b (randzone)' te wijzigen van 01012028 naar 01012025.

6. Bijlage 6

Wandelen over de grondwal. Nog steeds bovenop de wal bij 5.1.2e . Niet aangepast n.a.v. vorige bijeenkomst. 5.1.2e is bang dat in de toekomst, wanneer er andere mensen aan de knoppen zitten, het inrichtingsplan wordt vastgelegd op een wijze die hij niet wil. De invulling van de randzone is richtinggevend en nog niet definitief. Bij de daadwerkelijke aanleg zal maatwerk worden toegepast, waarbij SDB gelijk is gesteld aan staande organisaties als Waterschap en Landschap Overijssel. Wanneer dit uitgevoerd gaat worden dan komt artikel 37 in actie en zal advies gevraagd worden aan SDB (en belanghebbenden).

7. Zienswijze

Tot en met dinsdag 29 oktober kunnen nog zienswijzen ingediend worden op het ontwerp van het omgevingsplan (inclusief de MER). In januari wordt het omgevingsplan (inclusief de MER)

met zienswijzen aangeboden aan de raad, welke dan een besluit neemt..
De relevante / afgesproken punten uit dit verslag worden in de zienswijze meegenomen.

8. Percentage begroeiing

Binnen 40 meter 75% beplant. De hoeveelheid bomen is niet benoemd.
Inrichtingsplan bijlage 6 is richtinggevend. Zie de legenda.

9. Verslag 20 augustus 2024

Is ook (bindend) onderdeel van de procedure.

10. Lichtvervuiling

Hoe waarborg je dat er lampen die richting buitengebied schijnen niet hoger zijn dan de 2.50 meter. In beeldkwaliteitsplan is al geborgd. Maar dit niet. Om de lichthinder voor de omgeving te minimaliseren zijn in het omgevingsplan (Artikel 49 Lichthinder vanwege activiteiten) strenge grenswaarden opgenomen. Door het hanteren van de strenge grenswaarden wordt lichthinder voor de omgeving nagenoeg uitgesloten. Bij vergunningverlening zal worden getoets aan de artikel 49.

11. Faunahuis

De ecoloog is gevraag om hier nadere informatie over te geven. Om te voorkomen dat een faunahuis ten prooi valt aan vandalisme en een hangplek wordt geeft hij de volgende richtlijnen mee:

- alle installaties afsluiten en uit de woning verwijderen (ook om koperdiefstal te voorkomen).
- ramen en deur (met bijbehorende kozijnen) verwijderen en openingen dichtmetselen. Wel wordt een verzinkt, stalen inspectieluik om het pand te kunnen inspecteren en onderhouden.
- een optie is om het pand fysiek te isoleren (of van omgeving) af te schermendoor het aanleggen van een watergang of een het plaatsen van een hekwerk.
- het plaatsen van beveiligingscamera's,
- het plaatsen van een informatiebord met informatie over het faunahuis.

12. De volgende infoavond is een inspraakavond: Deze wordt gehouden op 16 oktober bij de Piet.

Notulist: 5.1.2e

3. Resultaat van de buurt-enquête over de wenselijkheid van XL Businesspark 2.

Resultaat enquête gehouden onder de buurtbewoners op en rond mogelijk XL Businesspark 2:
93 van de 97 bewoners is tegen de aanleg en 3 zijn blanco. 1 is voor.

Ypelo, 27-10-2024

Gemeente Almelo
Gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsplan en MER XL Businesspark 2 (Almelo)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken wij, 5.1.2e 5.1.2e te Ypelo, als omwonende, van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp van de MER van XL Businesspark 2 die op 18 september 2024 ter inzage zijn gelegd. De afgelopen periode zijn wij regelmatig met de gemeente Almelo in gesprek geweest en hebben wij omwonendenbijeenkomsten bijgewoond ten aanzien van het voorgenomen Businesspark XL2. Wij hebben hierbij uitgesproken wat onze zorgen zijn en deze zijn ook schriftelijk vastgelegd tijdens het huisbezoek van 5.1.2e en 5.1.2e op 9 januari 2024.

Verkeerstoename
We maken ons zorgen om de toenemende verkeersintensiteit op de Ypeloweg en Enterweg. In onze zienswijze op de Notitie Reikwijdte en detailniveau MER hebben we dit ook verwoord. In de reactienota lezen we het volgende: *'Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden naar verkeer vanaf XL Businesspark 2. De veiligheid op de wegen in de omgeving is dan ook niet in het geding.'* Echter is in de geluidsrapportage in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerp omgevingsplan te lezen dat de verkeersintensiteit op de Ypeloweg verdubbelt in de doorrekening van het planvoornemen. Weliswaar niet door verkeer van het XL Businesspark 2, maar door het vervallen van de huidige wegen in het plangebied. De consequenties voor de Enterweg zijn hierin niet meegenomen. Wij verzoeken u te onderbouwen dat het planvoornemen geen nadelige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Wierden.

Calamiteitentoegangen
Het plangebied wordt ontsloten met één hoofdontsluiting, via de nieuw aan te leggen brug vanuit XL Businesspark 1. De andere 4 toegangen zijn uitsluitend te gebruiken door hulpdiensten en landbouwverkeer. In het stedenbouwkundig plan lezen we dat een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal die aantakt op de Breesegge de voorkeur zou hebben, omdat landbouwverkeer zich daardoor niet over XL Businesspark 2 verplaatst en voorkomen wordt dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute.
Aangegeven wordt dat gezien de positie van de agrarische bedrijven en gronden daarmee de bereikbaarheid nog niet voldoende is geborgd en dat daarom de ontsluiting voor landbouwverkeer over XL Businesspark 2 is opgenomen in het plan. Toegelicht wordt dat nader onderzocht moet worden op welke wijze sluipverkeer kan worden voorkomen, maar in geval van calamiteit de doorgang voor hulpdiensten geborgd blijft.
Wij zien een risico in het toestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer en toegangscontrole/regulatie en vragen ons af hoe de ontheffingen voor landbouwverkeer geregeld worden. Wij vragen om goede toegangsregulatie zodat er maar enkele agrariërs gebruik kunnen maken van de ontstane weg door XL Businesspark 2. Wij vragen u ook goed te borgen dat de werking van toegang bij calamiteiten en voor het toegestane

landbouwverkeer betrouwbaar functioneert, zodat niet door ander verkeer hiervan gebruik gemaakt kan worden en sluipverkeer niet mogelijk is.
Wij vragen u tevens te garanderen dat (vracht)verkeer nooit via het omliggende gebied wordt omgeleid indien de nieuwe brug buiten gebruik is.

Planning aanleg
De aanleg van fase 1b, de randzone, staat in de fasering gedurende de gehele aanlegfase en looptijd van het plan aangegeven. Voor de omwonenden van het gebied is het van groot belang dat dit zo snel mogelijk gestart en afgerond wordt, in ieder geval voordat de bedrijfspanden in het gebied gerealiseerd worden en de ontsluitingsstructuur in gebruik wordt genomen. Dit geldt specifiek voor de noordwestzijde waar wij de meeste overlast verwachten in verband met verkeer vanaf de brug en bij de rotonde. Wij vragen u dit in het omgevingsplan te concretiseren zodat de belangen van omwonenden in dit kader geborgd zijn.

Gebied buiten de plangrenzen
Tijdens huiskamer gesprekken is met de omwonenden gesproken over het aanplanten van groen buiten de plangrenzen. Het wegnemen van het zicht op het plangebied kan een bijdrage leveren aan het blijvend woonplezier van de omwonenden. Tevens wordt in de stukken verwezen naar een goede aansluiting van de fietspadenstructuur op het plan met het nieuwe fietspad langs de Ypeloweg. In het kostenverhaal is hiervoor voor zover wij kunnen beoordelen geen budget opgenomen. Wij verzoeken u om in contact te treden met gemeente Wierden om de (verkeers)gevolgen van het XL Businesspark 2 op het grondgebied van de gemeente Wierden te bespreken, om vervolgens voldoende budget op te nemen in het planvoornemen om deze gevolgen te kunnen financieren en daarmee een adequate en veilige omgeving te bewerkstelligen.

Aanlegfase
Tijdens de informatieavond op 16 oktober 2024 bij De Piet is verzekerd dat (grond)transport bij de aanleg van het plan altijd via de brug zal plaatsvinden en nooit door het achterliggende gebied. Aangegeven is dat dit wordt geborgd bij de voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor het betreffende onderdeel. Wij verzoeken u ons te bevestigen dat deze voorwaarde te allen tijde opgenomen zal worden bij de vergunningsaanvragen. Hoe is geborgd dat het (grond)transport en de benodigde verkeersbewegingen in de fase van de aanleg van de brug niet via het omliggende gebied verlopen? Hoe worden deze verkeersbewegingen afgewikkeld? Wij ontvangen graag uw bevestiging dat dit geen invloed zal hebben op het omliggende gebied. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten.
Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden en ontvangen graag een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.

Verkeersontsluiting

In de zienswijze van de Gemeente Wierden over de Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) d.d. 10 april 2024 is aangegeven aangegeven dat een nieuwe brug rand voorwaardelijk is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. We zijn blij dat u dit bevestigd in uw reactienota waarin u aangeeft dat er sprake zal zijn van een gesloten verkeersstructuur met één verbinding via een nieuwe brug over het Twentekanaal vanaf XL Businesspark 1. De andere 4 toegangen zijn volgens u uitsluitend te gebruiken door hulpdiensten en landbouwverkeer.

In de zienswijze van de Gemeente Wierden d.d. 10 april 2024 hebben zij aangegeven dat bij een blokkade of onderhoud van de brug voorkomen moet worden dat sluipverkeer richting Enter of Ypelo ontstaat. De Gemeente Wierden vindt uw reactie op dit punt onvoldoende en vraagt u te garanderen dat in deze situatie het (vracht)verkeer nooit omgeleid wordt richting Enter en/of Ypelo. Wij zijn het eens met dit standpunt.

In het Omgevingsplan geeft u aan dat alle routes, met uitzondering van de brug, worden voorzien van een fysieke maatregel, **zoals beweegbare palen met een transponder.** De ervaring leert dat beweegbare palen storingsgevoelig zijn. Bij onjuiste werking is de kans op sluipverkeer door vrachtwagens groot. Dat moet voorkomen worden. Daarom vragen ook wij om fysieke maatregelen te treffen, die niet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer en die zelfregulerend zijn. Wij vragen daarnaast om een inrichting die veilig is vanwege het gecombineerde gebruik door fietsers.

Calamiteitenafslag

De calamiteitenafslag vanaf de A35 (voor hulpdiensten vanaf Wierden) valt buiten de scope van de MER en het Omgevingsplan. Wij vinden dit onwenselijk. Dit kan namelijk tot gevolg hebben dat deze afslag niet, of pas later, wordt gerealiseerd. Dit kan risico's opleveren doordat de opkomst van de brandweer/hulpdiensten langer duurt dan de referentie opkomsttijd. Wat ook weer effect heeft kan hebben op de opkomsttijden in de gemeente

Wierden. Wij vragen u om de calamiteitenafslag op te nemen in het Omgevingsplan en gelijktijdig met de aanleg van de brug te realiseren.

Goede landschappelijke/ruimtelijke inpassing

In onze zienswijze over de NRD hebben wij aangegeven dat wij het wenselijk vinden dat de groene buffer wordt aangelegd voorafgaand aan de aanleg en inrichting (inclusief gebouwen) van het bedrijventerrein.
In de reactienota blz 38 geeft u aan dat over de aanleg van de groene zone voorafgaand aan de inrichting van het bedrijventerrein geen toezeggingen gedaan kunnen worden. Dit omdat de ontwikkeling van het terrein afhankelijk is van de wijze (en volgorde) waarin de gronden verworven kunnen worden. Omdat de aanleg en uitgifte van dit bedrijventerrein wel 10 tot 15 jaar kan duren, vragen wij u nogmaals om de fasering in het Omgevingsplan (o.a. blz 104) hierop aan te passen. Namelijk dat de landschappelijk inpassing wordt aangelegd voordat de aanleg- en de bouwfase start.

Lichthinder

In uw reactie geeft u aan dat lichthinder voorkomen wordt door verschillende maatregelen. U geeft o.a. aan dat lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde omgeving) niet wordt toegestaan. De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en in kavelpaspoorten. Daarmee worden volgens u voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder.
Wij vragen u deze garanties te onderbouwen met een lichthinderonderzoek en wij vragen u de maatregelen vast te leggen in het omgevingsplan. Het gebied waar wij wonen heeft direct last van het verkeer bij de ontsluiting en de rotonde op het bedrijventerrein.
Aanvullend op de groenzone die wordt aangelegd is een lichthinder onderzoek noodzakelijk.

Gezondheid en milieuaffecten afhankelijk van het type Industrie

Zoals u aangeeft wordt XL2 voorzien van 75% maakindustrie en 25% Logistiek.
Het type maakindustrie, kan dit ook recycling zijn of is dit uitgesloten. Indien er toch recycling zou komen dan kan dit betekenen dat dat er veel fijnstof nadelige geur uitgestoten kan worden tijdens productie zoals we dit nu ook zien in onder andere de gemeente Coevorden.
We moeten in Ypelo verzekert zijn van een gezonde leefomgeving en dat het milieu mag niet aangetast wordt.
Kunt u dit garanderen?

Hinder geluidsoverlast A35

De verkeersintensiteit zal toenemen op de A35 bij realisatie van XL2.
Is hier onderzoek naar gedaan?
Als dit antwoord nee is, dan is dit toch wenselijk dat dit alsnog gedaan wordt.

Geluidsoverlast en schade van huizen tijdens de bouwfase

Als omwonende maken wij ons zorgen over de extreme geluidsoverlast tijdens de bouw en met name het heien. Zoals aangegeven kan de bouw jaren in beslag nemen.
In hoeverre kan trilling schade aanrichten aan de huizen maar ook de gezondheid?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e Stokking 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ENTER

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Ypelo, 28 oktober 2024

Zienswijze op de Ontwikkeling van het XL Businesspark 2 te Almelo

Geachte heer/mevrouw,

Met deze zienswijze wil ik mijn zorgen en bezwaren kenbaar maken over de geplande ontwikkeling van het XL Businesspark 2 in de gemeente Almelo. Als eigenaar en gebruiker van de landbouwpercelen ALM01-T-25 (2,0905 ha) en ALM01-T-37 (0,901 ha), wil ik de aanzienlijke impact van dit project op mijn bedrijfsvoering en de landbouwkundige waarde van mijn gronden onder de aandacht brengen. Hieronder volgt een overzicht van mijn belangrijkste aandachtspunten:

1. **Verlies van Beweidingspercelen:** Door de mogelijke onteigening van de percelen ALM01-T-25 en ALM01-T-37 verlies ik toegang tot cruciale gronden die direct achter mijn stal liggen en het gemakkelijkst te beweiden zijn. Dit verlies gooit flink roet in mijn beweidingsstrategie en brengt direct nadelige gevolgen voor mijn bedrijfsvoering.

2. **Beperkingen bij Behoud van Grond:** Er lijkt een mogelijkheid te zijn om eigenaar te blijven van een gedeelte van de percelen, maar deze optie kent strenge regels vanwege de verplichtingen voor natuurcompensatie waaraan de gemeente Almelo moet voldoen. Door deze beperkingen is de grond echter niet meer rendabel te gebruiken voor landbouwactiviteiten. Ik stel voor om samen te bekijken wat hierin de meest verstandige aanpak is.

3. **Bezorgdheid over Geluid, Licht en Aanblik:** Projectleider Harm Post heeft aangegeven dat er, wanneer de aanleg en bouw gereed zijn, weinig overlast te verwachten is in verband met geluid, kunstmatig licht 's nachts en het aangezicht door randbeplanting. Hoewel deze beloftes geruststellend klinken, blijf ik mijn twijfels houden over de daadwerkelijke impact die deze zaken zullen hebben op mijn bedrijf en woonomgeving.

4. **Invloed op Grondwaterpeil:** Ik maak mij ernstige zorgen over de plannen om al het regenwater op het terrein en in de omliggende groenstrook te laten infiltreren zonder afwatering naar nabijgelegen beken. Daarbij zal het gebied deels worden opgehoogd om wateroverlast te voorkomen. Dit roept vragen op over de effecten op de bodemvochtigheid en het grondwaterpeil van de omliggende landbouwpercelen. Hoewel projectleider Post verwacht dat de situatie niet natter zal worden dan dit jaar, blijft het voor mij onduidelijk of dit daadwerkelijk haalbaar is.

5. **Verslechterde Verkaveling:** Door het voornemen van de gemeente om perceel ALM01-T-37 te onteigenen, ontstaat er een scherpe hoek in mijn aanliggende perceel WDN02-Z-1822. Hierdoor kan ik met mijn landbouwmachines niet goed draaien, wat in de praktijk extra handwerk betekent. Dit is niet werkbaar voor mij en brengt onnodige extra belasting in de dagelijkse werkzaamheden.

6. **Risico op Schadelijke Planten in Natuurcompensatiegebied:** Op de percelen die zijn aangemerkt voor natuurcompensatie wil men kruidenrijk grasland realiseren. Ik ben bezorgd over de groei en verspreiding van schadelijke planten zoals het giftige Jakobskruiskruid, wat al problematisch was in het natuurcompensatiegebied van XL1. De zaden van deze plant verspreiden zich gemakkelijk naar omliggende percelen, waardoor ik mijn grasland – en daarmee de veiligheid van mijn vee – voortdurend moet beschermen tegen deze plant. Dit vraagt om intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, iets wat ik ten zeerste wil vermijden.

7. **Overlast tijdens de Bouwperiode:** De geplande bouwperiode van meerdere jaren zal onvermijdelijk leiden tot overlast door geluid en extra verkeersdrukte. Deze langdurige overlast zal negatieve effecten hebben op mijn bedrijfsvoering en leefomgeving, en ik maak mij zorgen over de continuïteit van mijn bedrijfsvoering gedurende de gehele bouwfase.

8. **Verslechterde Verkeerssituatie:** Door het verdwijnen van de Zomerdijk zal ik met mijn landbouwvoertuigen een omweg moeten nemen richting Bornerbroek, hetzij via de Keursweg en om het Mokkelengoor, of via de Leemslagenweg langs het kanaal. Beide routes betekenen een aanzienlijke omweg, wat de efficiëntie en veiligheid van mijn dagelijkse bedrijfsactiviteiten negatief beïnvloedt.

9. **Aantasting van Woon- en Leefgenot:** Het beoogde XL Businesspark 2 zal een ernstige inbreuk maken op ons woon- en leefgenot. Momenteel wonen wij in het rustige agrarische gebied van Ypelo, gemeente Wierden, waar het vaak aangenaam stil is, vooral 's avonds. Ons huidige uitzicht bestaat uit de landelijke omgeving van Ypelo en het buitengebied van Bornerbroek. Deze ontwikkeling zou dit grotendeels wegnemen, en in plaats daarvan zullen wij voor een groot deel tegen een aangelegde wal met bomen en struiken aankijken. Hopelijk voorkomt deze wal dat het zicht op de bebouwing van XL Businesspark 2 ons uitzicht volledig gaat overheersen, maar de verwachte verandering blijft zorgelijk.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik de gemeente Almelo de impact van de geplande ontwikkeling voor mijn bedrijf en leefomgeving zorgvuldig te overwegen en, indien mogelijk, alternatieve oplossingen te onderzoeken die deze nadelige effecten beperken. Ik sta open voor een nadere toelichting en bespreking van mijn zienswijze.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Aan: Gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Van: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Almelo

Betreft: Zienswijze op ontwerp MER XL Businesspark 2

Almelo, 28 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Hierbij wil ik speciaal mijn zienswijze geven op het ontwerp MER XL Businesspark 2 *(hierna: XL2),* want hierbij is het college geheel voorbij gegaan aan het advies van de Commissie MER. Door voortdurend de focus te leggen op de locatie XL2 houdt het college kansrijke en veel minder dure oplossingen voor het opvangen van de regionale behoefte aan bedrijventerrein bewust uit het zicht. Dat betekent dat er voor u in januari slechts twee keuzes zullen zijn:
1. Het omgevingsplan vaststellen zoals dit is gepland met als gevolg een miljoenen verslindend glossy bedrijventerrein zonder enige garantie dat dit winstgevend zal worden en enorme begrotingstekorten.
2. Of kiezen voor *geen* kanaalsprong, dus *geen* regionaal bedrijventerrein op locatie XL2.

Maar er is nog een derde, veel goedkopere mogelijkheid en die kunt u zelf bewerkstelligen door het advies van de Commissie MER op te volgen. Deze legt namelijk de vinger precies op de zere plek:

Het college hanteert drie uitgangspunten:

1. ***Een nieuw regionaal bedrijventerrein moet minstens 70 ha aaneengesloten zijn.***
2. ***Het bedrijventerrein moet binnen een straal van 5 km van een hoofdvaarweg liggen.***
3. ***Er mag niet gebouwd worden op bestaande bebouwing.***

Geachte raadsleden, deze uitgangspunten zijn onjuist.
Ad 1. Er is niet speciaal behoefte aan een aaneengesloten bedrijventerrein. Twee locatiestudies wijzen uit dat er voldoende zones zijn in of grenzend aan reeds bestaande bedrijventerreinen. Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor Oost komt in Locatiestudie Fase 2 overall als beste naar voren.[1]
Ad 2. Uit geen enkele studie blijkt dat de gewenste regionale bedrijvigheid in enige mate watergebonden is.
Ad 3. De Behoeftenraming bedrijventerreinen Overijssel noemt als reële optie het verkennen van verdichtingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.[2]

Daarom adviseert de Commissie MER[3] aan het college en aan u: *“Vul de locatiestudie in het MER aan met (combinaties van) kleinere locaties en verdichtingslocaties die samen invulling kunnen geven aan de opgave. Of onderbouw waarom deze opties geen kansrijk initiatief zijn. Focus vooral op uitbreiding van grotere bestaande bedrijvengebieden, ook als die niet binnen 5 km van een hoofdvaarweg liggen.”*

Het advies van de Commissie Mer strookt met de zes doelstellingen in het MER[4] en met de principes van GS betreffende de inbreiding en uitbreiding van bestaande locaties.[5]

Het college negeert echter het advies van de Commissie MER.

Het college stelt:

Ligging naast het multimediale overslagpunt op XL1 is markttechtnisch gezien noodzakelijk.
Geachte raadsleden, dit is onzin, want de gewenste regionale bedrijvigheid is niet in enige mate watergebonden.

De wens om één bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid te ontwikkelen komt voort uit de opmaat voor de POVI.
Geachte raadsleden, ook dit is onzin, want het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) pleit juist voor maximaal benutten van bestaande locaties.

De huidige locatie (XL2) is het zoekgebied zoals voortgekomen uit de studie van de STEC Groep uit november 2020.
Geachte raadsleden, deze studie is in juli 2023 ingehaald door Locatiestudie Fase 2 die Uitbreiding bedrijvenpark Twente Wendelgoor Oost overall als beste locatie aanwijst.

Het landelijk, provinciale en regionale beleid geeft aan dat het verspreid toevoegen van grootschalige bedrijven aan bestaande bedrijventerreinen niet gewenst is.
Geachte raadsleden, ook dit is onzin, want dit is in geen enkel onderzoek vastgesteld.

Uit alles blijkt dat het college vooringenomen is over het peperdure XL2 als locatie voor een regionaal bedrijventerrein. Het volledig negeren van het advies van de Commissie MER zorgt ervoor dat niet meer wordt gekeken naar inbreiding en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen.

Maar dat is juist de derde, veel goedkopere mogelijkheid die ik hiervoor noemde.
En die kunt u zelf bewerkstelligen door het advies van de Commissie MER op te volgen:

> *Onderzoek of er kleinere locaties en verdichtingslocaties zijn op bestaande bedrijventerreinen (ook op meer dan 5 km van een hoofdvaarweg) die in totaal 70 ha omvatten en die invulling kunnen geven aan de regionale bedrijvigheid waaraan werkelijk behoefte bestaat.*

Voortgaan op de weg die door het college is ingeslagen betekent dat het in het MER beschreven ‘alternatief’ 100% Logistiek[6] vanzelf werkelijkheid wordt.

met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

[1] Zie Locatiestudie XL Businesspark 2, Fase 2 van de locatiestudie, 21 juli 2023, Tabel 4.1.
NB Tabel 4.2 is gemanipuleerd en geeft een vertekend beeld!
[2] Zie 4.1 Onderdelen behoefteraming: De ruimtevraag kan op hoofdlijnen worden gefaciliteerd in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeel ook te herstructureren locaties. En 5.1 Intensiveren van bestaande voorraad: Het realiseren van 25% van de ambities voor intensiever ruimtegebruik kan al een significante ruimtewinst opleveren op bestaande bedrijventerreinen van 80 ha.
[3] Zie p. 6 van het advies van de Commissie MER d.d. 17 juni 2024.
[4] Zie Samenvatting 0.1 Doel van het project en het MER.
[5] Zie het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie.
6 In het MER zijn drie 'alternatieven' onderzocht die helemaal geen alternatieven zijn.
Het 'alternatief' 100% logistiek is in strijd met de voorwaarde die u heeft gesteld dat zich op XL2 maximaal 25% logistieke bedrijven mogen vestigen. Het 'alternatief' innovatie en onderzoek (met grotere bouwhoogtes) is strijdig met de toezegging aan de inwoners van Bornerbroek dat de gebouwen aan de rand van het bedrijventerrein niet hoger zullen worden dan 15 meter.
En het 'alternatief' zware industrie is geen alternatief, omdat de afweging of zware industrie toelaatbaar is behoort tot de normale toetsing aan de eisen in de wet en het omgevingsplan.

Gemeenteraad van de gemeente Almelo

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bornerbroek, 28 oktober 2024

Betreft: zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp MER, XL Businesspark 2

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en ontwerp MER XL Businesspark 2 te Almelo (hierna: het plan), maak ik graag mijn zienswijze kenbaar. Ondergetekenden zijn eigenaar van een woning gelegen aan de [redacted] te Bornerbroek, waar wij met ons gezin wonen.

Ons gezin, bestaande uit mijn partner en onze drie jonge kinderen, heeft zich met hart en ziel verbonden aan Bornerbroek en de directe omgeving. De plannen die nu voorliggen hebben echter een aanzienlijke impact op ons woongenot en onze toekomst. Het lijkt erop dat onze woning moet wijken voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze onzekerheid is enorm belastend voor ons gezin, en wij hebben grote zorgen over de gevolgen hiervan voor ons dagelijks leven en onze toekomst in Bornerbroek.

Impact op ons gezin. Ons huis aan de Breesegge biedt onze kinderen alle vrijheid om buiten te spelen en op te groeien in een vertrouwde omgeving met familie en buren om ons heen. Het dorp Bornerbroek vormt voor ons een belangrijk sociaal netwerk, waarin 'noaberschap' centraal staat. Dit sociale vangnet is van onschatbare waarde, vooral met jonge kinderen, en wij zouden nergens anders dezelfde mate van verbondenheid ervaren.

Als ons huis daadwerkelijk moet wijken, zien wij geen reële mogelijkheid om elders in Bornerbroek een woning van vergelijkbare omvang en oppervlakte te vinden of opnieuw te bouwen. Het aanbod van geschikte woningen in het buitengebied is zeer beperkt, en dit maakt de situatie voor ons gezin extra onzeker.

Onzekerheid en financiële gevolgen. In de kadernota “Ontwikkeling XL Businesspark 2” lezen wij dat de gemeente een passief verwervingsbeleid hanteert, waarbij financiële risico’s deels bij bewoners worden neergelegd. Dit brengt ons gezin mogelijk in een nadelige positie, met name door de gekozen opties om alleen onder bepaalde voorwaarden een marktwaarde uit te keren. Ons verzoek is dan ook om bij de verdere uitwerking van het plan het belang van onze gezinssituatie te erkennen en te waarborgen dat we niet met een onacceptabel financieel risico achterblijven.

Oproep aan de gemeente. Wij verzoeken u dringend om rekening te houden met de impact van dit plan op ons gezin. Het verlies van ons thuis in Bornerbroek zonder een duidelijk perspectief op een alternatieve woning in deze omgeving, brengt ons in een situatie van grote onzekerheid. Wij verzoeken u daarom met klem deze zienswijze mee te nemen in de verdere planuitwerking en ons actief te betrekken bij de verdere ontwikkelingen van het plan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e onne Holterman-Kamphuis
.2e

Gemeente Almelo,
t.a.v. 5.1.2e
Projectleider Businesspark XL 2,

5.1.2e@almelo.nl

Almelo, 28 Oktober 2024

Geachte 5.1.2e,

Met referte aan de informatieavond, de dato 16 oktober 2024 betreffende toelichting ontwikkeling en presentatie Omgevingsplan en MER van Businesspark 2 te Almelo, dien ik 5.1.2e een zienswijze in aangaande dezes.

a) Hoe zijn de saneringskosten samengesteld en begroot, kan dit uitvoerig onderbouwd worden en welke verdeelsleutel indien van toepassing is gehanteerd aangaande participerende gemeenten?

b) Volgens recente berichtgeving is de financiële ondersteuning van de gemeente Enschede niet dan wel niet geheel formeel toegezegd; welke consequenties heeft dit voor het draagvlak en de continuering van de ontwikkeling van dit plan?

c) Wie en welke instanties, gemeentelijk/provinciaal dan wel Rijksoverheid zien toe op de handhaving van vigerende emissie normen betreffende geluid/licht/stikstof-depositie, welke frequentie wordt daarbij gehanteerd, en op welke wijze worden deze gedocumenteerd en inzichtelijk en beschikbaar gemaakt voor stakeholders dan wel derden in het algemeen.

Graag zie ik een bevestiging van ontvangst van mijn zienswijze en stel het op prijs van de verdere voortgang en procedure van dit plan op de hoogte te worden gehouden.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

INGEKOMEN 28 OKT. 2024

Zienswijze Ontwerp omgevingsplan XL Businesspark 2, inclusief milieueffectrapportage

Geachte gemeenteraad,

Middels dit schrijven wil ik onze bezwaren uitten tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Op basis van diverse rapportages, informatieavonden en (recente) berichtgeving wil ik onze zorgen kenbaar maken over de rechtvaardiging, haalbaarheid en gevolgen van deze ontwikkeling. Mijn bezwaren richten zich met name op de economische haalbaarheid, de beperkte werkgelegenheidseffecten, de ecologische en maatschappelijke impact, en het risico op vastgoedspeculatie.

Moeizaam verloop in de ontwikkeling van XL Businesspark 1.

Het rommelige verloop van de ontwikkeling van XL1 werpt een schaduw over de plannen voor XL2. XL1 kende aanzienlijke problemen met de verkoop van kavels, wat leidde tot meerdere wijzigingen in het bestemmingsplan om alsnog gronduitgifte te bevorderen. De gewenste grote kavels werden opgeknipt om de verkoop te stimuleren. De noodzakelijke aanpassingen en vertragingen wijzen op gebrekkige planning en een vertekende vraaginschatting, die ook bij XL2 voor vergelijkbare problemen kunnen zorgen. Dit roept twijfels op over de mate waarin de gemeente Almelo de lessen uit XL1 heeft verwerkt in de plannen voor XL2.

Regionale programmering en duurzame verstedelijking

De gemeente Almelo zou de ontwikkeling van XL2 moeten uitstellen totdat nieuwe regionale afspraken over de behoefte aan bedrijventerreinen zijn vastgelegd. Daarnaast vereist de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat er eerst gekeken wordt naar bestaande bedrijventerreinen en herstructurering voordat nieuwe gebieden worden ontwikkeld. XL1 zou ook prima ruimte kunnen bieden voor herontwikkelingen, zonder dat daarvoor natuurgebied opgeofferd hoeft te worden.

Er is geen overtuigende onderbouwing waarom XL2 specifiek aan de A35 en het Twentekanaal ontwikkeld moet worden, zeker gezien de aanzienlijke ecologische impact. Uit locatiestudies blijkt dat bestaande bedrijventerreinen, zoals Wendelgoor, mogelijk beter geschikt zijn om aan de vraag naar ruimte te voldoen zonder extra natuurgebieden aan te tasten. Wendelgoor kent geen vergelijkbare risico's rond ontsluiting, gasleidingen of extra brugkosten en zou daarmee niet alleen financieel aantrekkelijker kunnen zijn, maar ook minder schadelijk voor het landschap. Een gedegen evaluatie van deze alternatieve locatie zou onderdeel moeten zijn van een verantwoorde besluitvorming. Laat ik hierbij nog vooral benoemen dat XL2 ook op Wendelgoor een bijzonder ongewenste ontwikkeling is en dat XL2 eigenlijk gewoonweg niet past in het coulissen landschap.

Lichtvervuiling en verdozing van het landschap

De bouw van grootschalige distributiehallen en logistieke centra zoals XL2 draagt bij aan de verdozing van het landschap, een ontwikkeling die in toenemende mate het Nederlandse landschap vervormt. Het is niet voor niets dat enkele regio's beleidsmatig de bouw van deze landschap ontsierende blokkendozen een halt hebben toegeroepen.

Het landelijke beleid erkent dit probleem en streeft ernaar de bouw van dergelijke XXL-gebouwen te reguleren en beter te concentreren om de nadelige ruimtelijke effecten te beperken. Daarnaast leidt de ontwikkeling van XL2 tot lichtvervuiling, met name door buitenverlichting die constant aanblijft voor veiligheids- en operationele redenen. Dit beïnvloedt de kwaliteit van het nachtlandschap en de natuurlijke omgeving en zorgt voor verstoring van de leefomgeving van zowel bewoners als dieren.

Marginaal effect op werkgelegenheid en beperkte economische toegevoegde waarde

De verwachte toename van circa 3000 directe en 2000 indirecte banen komt neer op een groei van slechts 0,5% tot 1% voor Twente. Dit percentage weegt niet op tegen de verwachte kosten van 200 miljoen euro voor het project. Op XL1 werd altijd voorgehouden dat daar ca. 6250 mensen zouden gaan werken. In werkelijkheid zijn dat er ca. 1100 geworden met een vast dienstverband. Daarnaast is er een flexibele schil van ruim 500

medewerkers. Graag wil ik ook benadrukken dat dit veelal banen zijn met een laag opleidingsniveau, slecht betaald, flexcontracten en weinig economisch toegevoegde waarde voor de samenleving van Almelo en omgeving.

De twijfel lijkt gegrond of de banen lokaal gevuld kunnen worden, gezien het reeds krappe arbeidsaanbod in de regio. Bovendien dreigt het werkgelegenheidseffect vooral te resulteren in een toename van arbeidsmigranten, wat de woningmarkt verder onder druk zet. De komst van arbeidsmigranten in zulke aantallen kan, zoals elders gebleken, leiden tot extra overlast voor omwonenden, bijvoorbeeld door verhoogde druk op lokale voorzieningen en sociale spanningen in de wijk.

Hoog financieel risico en twijfelachtige voorinvesteringen

De gemeente Almelo heeft een voorinvestering van 100 miljoen euro gepland, wat een enorme last legt op de financiële reserves. De financiële risico's worden verder versterkt door het ontbreken van deelname door de provincie Overijssel en de aarzeling van Enschede, die bezorgd is over niet meegerekende saneringskosten en mogelijk te hoge opbrengstprognoses. Deze onvolledige onderbouwing kan het project extra kwetsbaar maken voor kostenoverschrijdingen, die vaak optreden bij dergelijke infrastructurele projecten. De hogere kosten voor het bouwrijp maken en de rentekosten kunnen niet zomaar geplust worden op de uitgifteprijs. Deze uitgifteprijs is namelijk al exorbitant hoog! Deze uitgifteprijs zou volgens de plannenmakers iets boven het gemiddelde liggen wat in het Oosten van het land wordt gehanteerd als uitgifteprijzen. Iets wat pertinent niet klopt. Zwolle, Deventer en Enschede, toch de toonaangevende steden, hanteren uitgifteprijzen voor hun A-locaties voor bedrijven, die behoorlijk lager liggen. Zwolle Hessenpoort hanteert voor haar zichtlocaties aan de A28 een prijs van €245 per m2. Enkel de zichtlocaties! Voor het overige moet u toch denken aan een €150-€200 per m2. Enschede komt niet verder dan €165 per m2 op haar bedrijventerreinen.

Dan laat ik de kostenverhogende eisen die worden gesteld aan kopers nog achterwege. Dit wordt door de plannenmakers terloops genoemd maar is voor de ontwikkelaar een doorn in het oog en zal leiden tot minder animo. Denk hierbij aan duurzaam/circulair bouwen, eigen (proces)watervoorziening, eigen energieopwek en voorziening in energieopslag (i.v.m. ontbrekende netcapaciteit en die vooruitzichten lijken tot 2035 niet significant te veranderen). Voor XL1 werden veel kostenverhogende eisen van tafel geveegd toen de vraag vanuit de markt instortte. Laat dit een goede les zijn voor de toekomst.

Problematische ontsluiting en verminderde leefbaarheid

De onderzochte ontsluitingsopties voor XL2 scoren allen matig tot slecht op het gebied van bereikbaarheid, vooral voor hulpdiensten zoals de brandweer. De keuze voor ontsluiting via XL1 brengt extra kosten met zich mee voor een nieuwe brug en heeft negatieve effecten op de luchtkwaliteit en verkeersdruk in omliggende woonwijken en het dorp Bornerbroek. Dit belemmert de leefbaarheid in de omgeving en kan zorgen voor meer gezondheidsklachten, geluidsoverlast en vervuiling, zonder dat hier in de plannen voldoende aandacht voor lijkt te zijn.

Ecologische impact en landschappelijke schade

De ontwikkeling van XL2 zal 75 hectare aan waardevolle natuurgebieden opslokken, wat indruist tegen de ambities van Twente als "groene technologische topregio." Het maten- en flierenlandschap dat in het gebied aanwezig is, biedt hoge natuurwaarden die behouden zouden moeten worden.

Specifiek zijn er zorgen over de effecten op waterkwaliteit in de Doorbraak, waarvoor doorlopend aanpassingen nodig zijn in samenwerking met het Waterschap Vechtstromen. Deze noodzakelijke aanpassingen en monitoringskosten zijn niet volledig opgenomen in de financiële planning, terwijl zij essentieel zijn om de natuureisen van het gebied te respecteren.

Vastgoedspeculatie en vertekend beeld van de vraag

Een aanzienlijk deel van XL1 is ontwikkeld door investeerders (bijvoorbeeld Heylen) die panden verhuren aan bedrijven, wat een reëel risico op vastgoedspeculatie aantoont.

Dit geeft een vertekend beeld van de vraag naar bedrijventerreinen, aangezien investeerders grond kopen voor toekomstig rendement, vaak zonder directe bedrijfsinvulling.

Hierdoor lijkt er meer vraag naar grond dan daadwerkelijk het geval is vanuit ondernemingen die op lange termijn in de regio willen blijven. Dit maakt XL1 en XL2 gevoelig voor leegstand, zeker bij een economische terugval, en plaatst een zware verantwoordelijkheid op de gemeenschap om de kosten van infrastructuur en onderhoud te dragen, terwijl het economische voordeel naar externe speculanten vloeit.

Onvoldoende democratische transparantie, gebrekkige informatievoorziening en zorgen over netwerkcorruptie

De informatievoorziening rondom XL2 is sinds de eerste plannen jarenlang ontoereikend geweest. Essentiële informatie over kosten, risico's en impact is onvoldoende gedeeld, wat bij omwonenden zorgt voor een groeiend wantrouwen jegens de besluitvorming. Daarnaast bestaan er zorgen over netwerkcorruptie en de lobby vanuit bedrijven, waarbij bestaande connecties tussen bestuurders en betrokken partijen een negatieve invloed kunnen hebben op objectieve besluitvorming en mogelijk leiden tot bevoordeelde contracten. Het risico van netwerkcorruptie en onvoldoende transparantie bedreigt het vertrouwen van burgers in een eerlijke besluitvorming. Dit terwijl de belangen van de gemeenschap bij een project van deze omvang centraal zouden moeten staan. Participatie is niet enkel een paar informatieavonden beleggen en dan communiceren dat we het samen doen.

Druk op de leefbaarheid en falend beleid

XL2 heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid van omwonenden maar onderschat ook niet wat dit plan doet met de leefbaarheid van de kernen en de stad Almelo. Er zijn voorbeelden genoeg waar de huisvesting van arbeidsmigranten leidt tot problemen in de buurt. Daarnaast blijkt dat het landschapsplan van XL1 slecht tot niet wordt uitgevoerd of gehandhaafd. Dit gebrek aan uitvoering ondermijnt het vertrouwen in de beloofde landschappelijke inpassing en maakt het aannemelijk dat dezelfde problemen zich zullen voordoen bij XL2, waardoor de leefbaarheid in Bornerbroek verder onder druk komt te staan.

Een ander belangrijk punt van zorg betreft de bewoners en bedrijven die mogelijk moeten wijken voor de ontwikkeling van XL2. In de huidige markt met schaarste aan woonruimte en gebrek aan beschikbare bouwgrond rijst de vraag hoe de gemeente deze mensen en bedrijven zal compenseren. Een passende en tijdige herhuisvesting in vergelijkbare woningen of bedrijfspanden in de omgeving lijkt onder de huidige marktomstandigheden nagenoeg onmogelijk. Zonder concreet en duidelijk plan voor compensatie en herhuisvesting kan het project leiden tot ernstige nadelige gevolgen voor de betrokkenen en creëert het onzekerheid in de gemeenschap.

Resume

Gezien de genoemde bezwaren verzoeken wij, als bewoners en eigenaren van 5.1.2e, de gemeenteraad dringend om de plannen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te annuleren. De significante financiële, ecologische en maatschappelijke risico's maken dit project, zoals het er nu uitziet, onverantwoord. Wij roepen de raad op om eventueel te kiezen voor duurzame alternatieven/locaties die beter aansluiten bij de economische, ecologische en sociale belangen van Almelo en haar inwoners. Daarnaast wil ik nogmaals benadrukken dat het fraaie landschap dat nu zal worden vernietigd, nooit meer kan worden hersteld.

Deze zienswijze was nimmer geschreven indien er een plan had gelegen op deze locatie voor de bouw van prachtige groene woonwijk waar starters op de woningmarkt kansen waren geboden. Ook dan waren er twijfels geweest over de gekozen locatie, echter die invulling was te verdedigen als gemeenteraad. Een ontwikkeling als businesspark XL2 is niet te verdedigen, nimmer.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van 5.1.2e.

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Bornerbroek5.1.2e@msn.com | 5.1.2e

INGEKOMEN 28 OKT. 2024

Kopieversie :

Gemeenteraad Gemeente Almelo

t.a.v. raadsgriffie

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Zienswijze Ontwerp omgevingsplan XL Businesspark 2, inclusief milieueffectrapportage

Geachte gemeenteraad,

Middels dit schrijven wil ik onze bezwaren uitten tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Op basis van diverse rapportages, informatieavonden en (recente) berichtgeving wil ik onze zorgen kenbaar maken over de rechtvaardiging, haalbaarheid en gevolgen van deze ontwikkeling. Mijn bezwaren richten zich met name op de economische haalbaarheid, de beperkte werkgelegenheidseffecten, de ecologische en maatschappelijke impact, en het risico op vastgoedspeculatie.

Moeizaam verloop in de ontwikkeling van XL Businesspark 1.

Het rommelige verloop van de ontwikkeling van XL1 werpt een schaduw over de plannen voor XL2. XL1 kende aanzienlijke problemen met de verkoop van kavels, wat leidde tot meerdere wijzigingen in het bestemmingsplan om alsnog gronduitgifte te bevorderen. De gewenste grote kavels werden opgeknipt om de verkoop te stimuleren. De noodzakelijke aanpassingen en vertragingen wijzen op gebrekkige planning en een vertekende vraaginschatting, die ook bij XL2 voor vergelijkbare problemen kunnen zorgen. Dit roept twijfels op over de mate waarin de gemeente Almelo de lessen uit XL1 heeft verwerkt in de plannen voor XL2.

Regionale programmering en duurzame verstedelijking

De gemeente Almelo zou de ontwikkeling van XL2 moeten uitstellen totdat nieuwe regionale afspraken over de behoefte aan bedrijventerreinen zijn vastgelegd. Daarnaast vereist de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat er eerst gekeken wordt naar bestaande bedrijventerreinen en herstructurering voordat nieuwe gebieden worden ontwikkeld. XL1 zou ook prima ruimte kunnen bieden voor herontwikkelingen, zonder dat daarvoor natuurgebied opgeofferd hoeft te worden.

Er is geen overtuigende onderbouwing waarom XL2 specifiek aan de A35 en het Twentekanaal ontwikkeld moet worden, zeker gezien de aanzienlijke ecologische impact. Uit locatiestudies blijkt dat bestaande bedrijventerreinen, zoals Wendelgoor, mogelijk beter geschikt zijn om aan de vraag naar ruimte te voldoen zonder extra natuurgebieden aan te tasten. Wendelgoor kent geen vergelijkbare risico's rond ontsluiting, gasleidingen of extra brugkosten en zou daarmee niet alleen financieel aantrekkelijker kunnen zijn, maar ook minder schadelijk voor het landschap. Een gedegen evaluatie van deze alternatieve locatie zou onderdeel moeten zijn van een verantwoorde besluitvorming. Laat ik hierbij nog vooral benoemen dat XL2 ook op Wendelgoor een bijzonder ongewenste ontwikkeling is en dat XL2 eigenlijk gewoonweg niet past in het coulissen landschap.

Lichtvervuiling en verdozing van het landschap

De bouw van grootschalige distributiehallen en logistieke centra zoals XL2 draagt bij aan de verdozing van het landschap, een ontwikkeling die in toenemende mate het Nederlandse landschap vervormt. Het is niet voor niets dat enkele regio's beleidsmatig de bouw van deze landschap ontsierende blokkendozen een halt hebben toegeroepen.

Het landelijke beleid erkent dit probleem en streeft ernaar de bouw van dergelijke XXL-gebouwen te reguleren en beter te concentreren om de nadelige ruimtelijke effecten te beperken. Daarnaast leidt de ontwikkeling van XL2 tot lichtvervuiling, met name door buitenverlichting die constant aanblijft voor veiligheids- en operationele redenen. Dit beïnvloedt de kwaliteit van het nachtlandschap en de natuurlijke omgeving en zorgt voor verstoring van de leefomgeving van zowel bewoners als dieren.

Marginaal effect op werkgelegenheid en beperkte economische toegevoegde waarde

De verwachte toename van circa 3000 directe en 2000 indirecte banen komt neer op een groei van slechts 0,5% tot 1% voor Twente. Dit percentage weegt niet op tegen de verwachte kosten van 200 miljoen euro voor het project. Op XL1 werd altijd voorgehouden dat daar ca. 6250 mensen zouden gaan werken. In werkelijkheid zijn dat er ca. 1100 geworden met een vast dienstverband. Daarnaast is er een flexibele schil van ruim 500

medewerkers. Graag wil ik ook benadrukken dat dit veelal banen zijn met een laag opleidingsniveau, slecht betaald, flexcontracten en weinig economisch toegevoegde waarde voor de samenleving van Almelo en omgeving.

De twijfel lijkt gegrond of de banen lokaal gevuld kunnen worden, gezien het reeds krappe arbeidsaanbod in de regio. Bovendien dreigt het werkgelegenheidseffect vooral te resulteren in een toename van arbeidsmigranten, wat de woningmarkt verder onder druk zet. De komst van arbeidsmigranten in zulke aantallen kan, zoals elders gebleken, leiden tot extra overlast voor omwonenden, bijvoorbeeld door verhoogde druk op lokale voorzieningen en sociale spanningen in de wijk.

Hoog financieel risico en twijfelachtige voorinvesteringen

De gemeente Almelo heeft een voorinvestering van 100 miljoen euro gepland, wat een enorme last legt op de financiële reserves. De financiële risico's worden verder versterkt door het ontbreken van deelname door de provincie Overijssel en de aarzeling van Enschede, die bezorgd is over niet meegerekende saneringskosten en mogelijk te hoge opbrengstprognoses. Deze onvolledige onderbouwing kan het project extra kwetsbaar maken voor kostenoverschrijdingen, die vaak optreden bij dergelijke infrastructurele projecten. De hogere kosten voor het bouwrijp maken en de rentekosten kunnen niet zomaar geplust worden op de uitgifteprijs. Deze uitgifteprijs is namelijk al exorbitant hoog! Deze uitgifteprijs zou volgens de plannenmakers iets boven het gemiddelde liggen wat in het Oosten van het land wordt gehanteerd als uitgifteprijzen. Iets wat pertinent niet klopt. Zwolle, Deventer en Enschede, toch de toonaangevende steden, hanteren uitgifteprijzen voor hun A-locaties voor bedrijven, die behoorlijk lager liggen. Zwolle Hessenpoort hanteert voor haar zichtlocaties aan de A28 een prijs van €245 per m2. Enkel de zichtlocaties! Voor het overige moet u toch denken aan een €150-€200 per m2. Enschede komt niet verder dan €165 per m2 op haar bedrijventerreinen.

Dan laat ik de kostenverhogende eisen die worden gesteld aan kopers nog achterwege. Dit wordt door de plannenmakers terloops genoemd maar is voor de ontwikkelaar een doorn in het oog en zal leiden tot minder animo. Denk hierbij aan duurzaam/circulair bouwen, eigen (proces)watervoorziening, eigen energieopwek en voorziening in energieopslag (i.v.m. ontbrekende netcapaciteit en die vooruitzichten lijken tot 2035 niet significant te veranderen). Voor XL1 werden veel kostenverhogende eisen van tafel geveegd toen de vraag vanuit de markt instortte. Laat dit een goede les zijn voor de toekomst.

Problematische ontsluiting en verminderde leefbaarheid

De onderzochte ontsluitingsopties voor XL2 scoren allen matig tot slecht op het gebied van bereikbaarheid, vooral voor hulpdiensten zoals de brandweer. De keuze voor ontsluiting via XL1 brengt extra kosten met zich mee voor een nieuwe brug en heeft negatieve effecten op de luchtkwaliteit en verkeersdruk in omliggende woonwijken en het dorp Bornerbroek. Dit belemmert de leefbaarheid in de omgeving en kan zorgen voor meer gezondheidsklachten, geluidsoverlast en vervuiling, zonder dat hier in de plannen voldoende aandacht voor lijkt te zijn.

Ecologische impact en landschappelijke schade

De ontwikkeling van XL2 zal 75 hectare aan waardevolle natuurgebieden opslokken, wat indruist tegen de ambities van Twente als "groene technologische topregio." Het maten- en flierenlandschap dat in het gebied aanwezig is, biedt hoge natuurwaarden die behouden zouden moeten worden.

Specifiek zijn er zorgen over de effecten op waterkwaliteit in de Doorbraak, waarvoor doorlopend aanpassingen nodig zijn in samenwerking met het Waterschap Vechtstromen. Deze noodzakelijke aanpassingen en monitoringskosten zijn niet volledig opgenomen in de financiële planning, terwijl zij essentieel zijn om de natuureisen van het gebied te respecteren.

Vastgoedspeculatie en vertekend beeld van de vraag

Een aanzienlijk deel van XL1 is ontwikkeld door investeerders (bijvoorbeeld Heylen) die panden verhuren aan bedrijven, wat een reëel risico op vastgoedspeculatie aantoont.

Dit geeft een vertekend beeld van de vraag naar bedrijventerreinen, aangezien investeerders grond kopen voor toekomstig rendement, vaak zonder directe bedrijfsinvulling.

Hierdoor lijkt er meer vraag naar grond dan daadwerkelijk het geval is vanuit ondernemingen die op lange termijn in de regio willen blijven. Dit maakt XL1 en XL2 gevoelig voor leegstand, zeker bij een economische terugval, en plaatst een zware verantwoordelijkheid op de gemeenschap om de kosten van infrastructuur en onderhoud te dragen, terwijl het economische voordeel naar externe speculanten vloeit.

Onvoldoende democratische transparantie, gebrekkige informatievoorziening en zorgen over netwerkcorruptie

De informatievoorziening rondom XL2 is sinds de eerste plannen jarenlang ontoereikend geweest. Essentiële informatie over kosten, risico's en impact is onvoldoende gedeeld, wat bij omwonenden zorgt voor een groeiend wantrouwen jegens de besluitvorming. Daarnaast bestaan er zorgen over netwerkcorruptie en de lobby vanuit bedrijven, waarbij bestaande connecties tussen bestuurders en betrokken partijen een negatieve invloed kunnen hebben op objectieve besluitvorming en mogelijk leiden tot bevoordeelde contracten. Het risico van netwerkcorruptie en onvoldoende transparantie bedreigt het vertrouwen van burgers in een eerlijke besluitvorming. Dit terwijl de belangen van de gemeenschap bij een project van deze omvang centraal zouden moeten staan. Participatie is niet enkel een paar informatieavonden beleggen en dan communiceren dat we het samen doen.

Druk op de leefbaarheid en falend beleid

XL2 heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid van omwonenden maar onderschat ook niet wat dit plan doet met de leefbaarheid van de kernen en de stad Almelo. Er zijn voorbeelden genoeg waar de huisvesting van arbeidsmigranten leidt tot problemen in de buurt. Daarnaast blijkt dat het landschapsplan van XL1 slecht tot niet wordt uitgevoerd of gehandhaafd. Dit gebrek aan uitvoering ondermijnt het vertrouwen in de beloofde landschappelijke inpassing en maakt het aannemelijk dat dezelfde problemen zich zullen voordoen bij XL2, waardoor de leefbaarheid in Bornerbroek verder onder druk komt te staan.

Een ander belangrijk punt van zorg betreft de bewoners en bedrijven die mogelijk moeten wijken voor de ontwikkeling van XL2. In de huidige markt met schaarste aan woonruimte en gebrek aan beschikbare bouwgrond rijst de vraag hoe de gemeente deze mensen en bedrijven zal compenseren. Een passende en tijdige herhuisvesting in vergelijkbare woningen of bedrijfspanden in de omgeving lijkt onder de huidige marktomstandigheden nagenoeg onmogelijk. Zonder concreet en duidelijk plan voor compensatie en herhuisvesting kan het project leiden tot ernstige nadelige gevolgen voor de betrokkenen en creëert het onzekerheid in de gemeenschap.

Resume

Gezien de genoemde bezwaren verzoeken wij, als bewoners en eigenaren van 5.1.2e, de gemeenteraad dringend om de plannen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 te annuleren. De significante financiële, ecologische en maatschappelijke risico's maken dit project, zoals het er nu uitziet, onverantwoord. Wij roepen de raad op om eventueel te kiezen voor duurzame alternatieven/locaties die beter aansluiten bij de economische, ecologische en sociale belangen van Almelo en haar inwoners. Daarnaast wil ik nogmaals benadrukken dat het fraaie landschap dat nu zal worden vernietigd, nooit meer kan worden hersteld.

Deze zienswijze was nimmer geschreven indien er een plan had gelegen op deze locatie voor de bouw van prachtige groene woonwijk waar starters op de woningmarkt kansen waren geboden. Ook dan waren er twijfels geweest over de gekozen locatie, echter die invulling was te verdedigen als gemeenteraad. Een ontwikkeling als businesspark XL2 is niet te verdedigen, nimmer.

Met vriendelijke groet,

Namens de maten van 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Bornerbroek
5.1.2e @msn.com | 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 55, 59
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	28, 30

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ENTER

INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Ypelo, 28 oktober 2024

Betreft: zienswijze Omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze brief ontvangt u onze zienswijze met betrekking tot het omgevingsplan en de MER van het XL Businesspark 2 te Almelo.

De redenen voor onze zienswijze zijn als volgt:

- Wij worden door het beoogde XL Businesspark 2 ernstig aangetast in ons woon- en leefgenot. Thans wonen we in het mooie agrarische gebied van Ypelo in de gemeente Wierden. Hier is het vaak aangenaam rustig, 's avonds zelfs stil. En we kijken uit op de mooie landelijke omgeving in Ypelo en het buitengebied van Bornerbroek. Door het park wordt dit grotendeels van ons afgenomen en gaan we deels uitkijken op een aangelegde wal met bomen en struiken, die dan hopelijk voorkomt dat de bebouwing op het XL Businesspark 2 ons uitzicht gaat worden.
- Ook zal de waarde van onze woning door het XL Businesspark 2 naar verwachting sterk gaan dalen. Dit is waarschijnlijk nu al aan de hand doordat de plannen er liggen. Het is de vraag of dit met de aan te vragen planschade afgedekt gaat worden.
- De agrarische sector in het gebied wordt opgedoekt en het is nog maar de vraag of agrarische bedrijven in de omgeving (ook buiten de gemeentegrenzen van Almelo) wel door kunnen als ze een deel van hun gronden moeten verkopen. Er zal veel landbouwgrond worden omgezet in industrieterrein. Hierdoor zal de opname van CO2 door graslanden zeer sterk afnemen. Sterker nog: er zal CO2 worden uitgestoten i.p.v. worden opgenomen. Er kan zo'n 0,5 tot 1 ton koolstof per jaar worden vastgelegd onder een ha. grasland.
- Voor de aanleg van de nieuwe brug over de A35 zullen transporten van zand en andere materialen plaats moeten vinden. Deze transporten moeten uitdrukkelijk niet via het achterland plaatsvinden, dus niet door Ypelo. Ook voor het ophogen van het bouwterrein geldt hetzelfde, dit moet dan via de nieuwe brug over de A35 gaan.
- Er zal een blauw/groene bufferstrook van 40 meter aangelegd worden aan de buitengrenzen van het nieuwe XL Businesspark 2. Aan de buitenkant zal een grondwal van maximaal 2,50 m. hoogte t.o.v. het peil van de rijbaan komen. Het is zaak, mocht alles doorgaan, dat deze voordat de aanleg- en bouwfase start wordt aangelegd, zodat de bomen en planten al vast kunnen groeien. Daardoor zal de overlast van het bouwrijp maken afnemen, als ook ons uitzicht na het gereedkomen van het park aanzienlijk minder nadelig beïnvloed worden. Ook zal minder lichthinder ervaren worden. De grondwal moet vanzelfsprekend op het juiste peil worden aangelegd, dus gerekend vanuit het peil van de toekomstige rijbaan in het XL Businesspark 2.
- Er staat in het plan dat op het XL Businesspark 2 zich minimaal 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistieke bedrijven kunnen vestigen. Dat dit ook werkelijk gaat gebeuren is nog maar zeer de vraag. Economische omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de vraag heel anders kan worden dan nu voor ogen staat. Het gevaar is

aanwezig dat we alsnog veel "dozen" op XL Businesspark 2 krijgen. Er moeten in beton gegoten afspraken worden gemaakt over de 75%-25% verdeling. Wijzigingen zodat er meer maakindustrie en minder logistiek komt moeten wel mogelijk zijn.

- Er is op dit moment overal een groot tekort aan werknemers. Er zullen dus veel mensen van verder weg moeten worden aangetrokken. Dit is zeer onwenselijk i.v.m. meer verkeersbewegingen en een hoger woningtekort. Hoogstwaarschijnlijk zullen er ook meer arbeidsmigranten moeten worden ingezet. Dit is nu al een probleem i.v.m. huisvesting e.d., dat wordt dus een nog veel groter probleem.
- Er is veel aandacht voor waterberging. Op zich is dit een goede zaak. Echter, bij een heel droog jaar valt er weinig te bergen. Er moet dan door de bedrijven absoluut geen grondwater onttrokken mogen worden, waardoor het in de omgeving nog droger zou worden. De drinkwaterwinning van Vitens zit ook dicht in de buurt, dit heeft al veel invloed op de grondwaterstanden in de omgeving.
  In het omgevingsplan staat dat bij extreme neerslag water afgevoerd kan worden naar het zuiden, dus richting de Doorbraak, mits het water van goede kwaliteit is. Wie controleert tijdens een hevige regenbui of dat water ook werkelijk van goede kwaliteit is? Mocht dat niet zo zijn, dan is het kwaad al geschied.

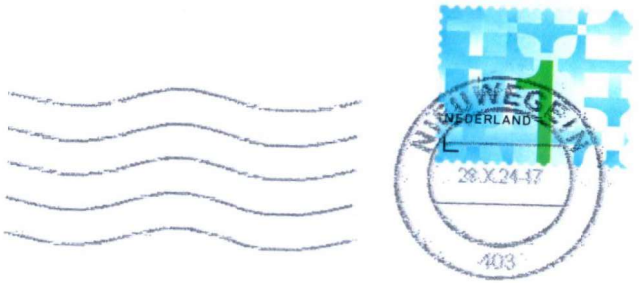
We ontvangen van u graag een ontvangstbevestiging betreffende deze zienswijze.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e



INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

NS3CC - #X92DXDX#DD#DDDD#

af2.7460 RH 4

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bornerbroek, 28 oktober 2024.

Betreft: zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp MER, XL Businesspark 2

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en ontwerp MER XL Businesspark 2 te Almelo (verder te noemen: het plan), bericht ik u, als navolgend.
Ondergetekende is (mede)eigenaar van een vleesvarkenshouderij gelegen aan de [redacted] te Bornerbroek. Blijkens het plan is op de locatie waar nu ons bedrijf is gevestigd het voornemen een bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit heeft vergaande consequenties voor onze bedrijfsvoering en het lijkt dat onze activiteiten moet worden verplaatst. Ondergetekende verzoekt u kennis te nemen van deze zienswijze en deze te respecteren bij de verdere planuitwerking.

Impact op het gebied
In de eerste plaats willen wij uw aandacht vragen voor de impact van het plan voor eigenaren van gronden, woningen en bedrijven. Ik zal dit toelichten. In het beoogde plangebied wonen en/of werken ca. 19 huishoudens. Het merendeel heeft een agrarische activiteit of hobbymatige activiteit. Het gebied kent een grote sociale samenhang en het noaberschap is hier zeer sterk aanwezig. Daarnaast hebben vele veehouders uit de omgeving kavels landbouwgrond in het plangebied.

Met enige verbazing hebben wij dan ook kennis genomen van de stukken. In het bijzonder dat er nergens in de stukken wordt ingegaan hoe wordt omgegaan met de huidige eigenaren en bewoners, die blijkens de stukken, dienen te wijken. Door het hoge aantal bewoners dat moet wijken, mag je verwachten dat in de onderbouwing van het plan onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden tot hervestiging van deze bewoners. Dit ontbreekt. Ook voor eigenaren van percelen landbouwgrond zou naar onze mening een alternatief van vervangende gronden beschikbaar moeten zijn. Op de huidige markt is in de omgeving nauwelijks grond beschikbaar.

Gezien de huidige stikstofproblematiek is het hervestigen van agrarische bedrijven een zeer grote en bijna onmogelijke uitdaging. Ervaringen uit het verleden hebben dit inmiddels bevestigd. Daarbij komt dat de huidige markt van agrarische bedrijven een zeer beperkt aanbod kent. Dit wordt mede veroorzaakt door de opkoopregelingen van de overheid. De meest recente ontwikkeling is wel dat er thans transacties plaatsvinden waarbij marktpartijen bedrijven opkopen tegen een waarde die ver boven de waarde van de opkoopregelingen uitstijgt! Op het moment dat de gemeente geen alternatief kan aanbieden in de vorm van vervangende gronden of bedrijfslocaties, lopen eigenaren onaanvaardbare (financiële en vergunning technische) risico's.

Voor de particuliere eigenaren geldt min of meer hetzelfde. Velen hebben een zeer sterke sociale binding met het dorp Bornerbroek. Verwacht mag worden dat zij in de directe omgeving willen blijven. Gezien het huidige aanbod van woningen in het buitengebied zal dit een enorme uitdaging worden. Ook hier geldt dat, indien de gemeente geen hervestigingslocatie of objecten kan aanbieden, de risico's bij de betreffende eigenaren komen te liggen. In de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, wordt op pagina 34 zelf bevestigd dat de gemeente tracht financiële risico's bij de huidige bewoners neer te leggen. Ik citeer; "Vooralsnog hanteren we een passief

verwervingsbeleid. Wanneer eigenaren in het kader van de Wvg grond aanbieden aan de gemeente, maken we de afweging of we een aanbod doen. We gaan niet actief verwerven. Het bovengenoemde aanbod kan op twee manieren:

- Marktwaarde op basis van de huidige bestemming met een nabetaling als het doorgaat, of;
- Marktwaarde op basis van verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek.

Deze laatste variant is de officiële Wvg methode. Vanuit risicobeheersing vanuit de gemeente bezien, heeft de eerste optie sterk de voorkeur. Deze optie wordt daarom de komende jaren gehanteerd". Wij vinden deze opstelling volstrekt onaanvaardbaar.

Financiële risico's/haarbaarheid
Naast dat in de bovengenoemde kadernota duidelijk wordt gesteld dat een sluitende begroting van de grondexploitatie (GREX) wordt bereikt indien de toekomstige uitgifte prijs van de grond € 212,--/m^2 zou bedragen. Dit zou blijkens de rapportage van de Stec-groep dat de bovenkant van de markt bedragen. Daarbij komt dat er tal van onzekerheden en aannames in de GREX zitten. Dit geldt eveneens voor renterisico's.
Daarnaast heeft de Provincie aangegeven dat participatie niet aan de orde is, en er geen zekerheid is dat omliggende gemeenten wensen deel te nemen in de ontwikkeling. Is Almelo wel in staat de risico's van een dergelijke ontwikkeling zelf te dragen?

Gevolgen voor bedrijfsvoering
Ons vleesvarkensbedrijf lijkt zal, als het plan wordt uitgevoerd, dienen te verdwijnen. We zullen in dat geval ons bedrijf elders moeten hervestigen. Zoals bovenstaand al aangegeven is het ontwikkelen van een volledig nieuwe locatie gezien de huidige wet- en regelgeving nauwelijks mogelijk. Een bestaande vleesvarkenslocatie is dan een alternatief. Echter in de huidige markt worden nauwelijks varkenshouderijlocaties aangeboden. Wij maken ons hier dan ook grote zorgen over.

Ik verzoek u de inhoud van deze zienswijze te gebruiken bij de verdere planuitwerking.

Ervan uitgaande u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik namens [redacted] Holding B.V. en [redacted] Holding B.V.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted] Bornerbroek

[redacted]
5.1.2e

[redacted]
5.1.2e

Gemeente Almelo
postbus 5100
7600 GC Almelo

INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Almelo, 28 oktober 2024.
Onderwerp: zienswijze XL Businesspark 2

Geacht college,
Hierbij dien ik een zienswijze in m.b.t. het plan XL Businesspark 2, dat op het moment ter inzage ligt.
Naar mijn mening brengt het realiseren van genoemd businesspark voor de inwoners van Almelo en omliggende gemeenten een hoop ellende. Hieronder licht ik dit toe. Ik verzoek u met het plan te stoppen. Dat scheelt een hoop verspilling van tijd, geld en energie.

Redenen om het XL Businesspark 2 niet te voeren:

1. Het landschapsschoon in de wijde omgeving van het businesspark wordt sterk aangetast.

2. De recreatieve functie van de omgeving van XL2, o.a. die van de omliggende gemeenten, gaat in aanzienlijke mate achteruit.

3. Het verkeer in Almelo en omgeving, onder meer het vrachtverkeer, zal aanzienlijk

toenemen. Dit zorgt in Almelo en in de omliggende gemeenten voor geluidsoverlast en aantasting van de luchtkwaliteit.

4. De kans op een calamiteit in het gebied met aantasting van de waterkwaliteit in bijzonderheid De Doorbraak neemt toe.

5. De stikstofproblematiek in Almelo en omgeving, onder meer die door de uitbreid van het toegenomen vrachtverkeer, wordt in aanzienlijke mate vergroot. Bovendien lijkt het er sterk op dat de agrarische sector ten opzichte van de industrie ongelijk wordt behandeld.

6. Door de ligging van XL2 en de overheersende windrichting (ZW) zou als gevolg van een calamiteit, bijvoorbeeld een grote brand, een aanzienlijke depositie van giftige stoffen (bv. dioxines) in Almelo kunnen plaatsvinden.

7. Er is in de omgeving van XL2 geluidsoverlast mogelijk door ongewenste industrie, industrie die door de gemeente Almelo gelet op de inhoud van het bestemmingsplan niet is tegen te houden.

8. De vruchtbaarheid van vrouwen (het gemiddelde aantal kinderen dat per vrouw geboren wordt) is in Europa, in Neder-

land en ook in Twente laag en lijkt nog verder af te nemen (zie cijfers CBS). Verder neemt de vergrijzing in Europa en ook in Twente sterk toe. Uitbreiding van industriegebied is daarom niet nodig. Bovendien, waar haal je de mensen vandaan die er willen werken? Uit zuidelijke Europese landen, waar de ongelijkwaardigheid van vrouwen in veel gevallen nog groter is en de bevolking nog sneller vergrijst?

9. Door XL2 verlies je mogelijk arbeidskrachten die hard nodig zijn in belangrijke sectoren als de gezondheidszorg. Zonder twijfel zal dit ten koste gaan van het welzijn en de gezondheid van de snel vergrijzende bevolking van Almelo en omliggende gemeenten.

10. De gemeente Almelo heeft maar een beperkte macht over welk bedrijf zich op XL2 zal vestigen, met als mogelijk gevolg onvoorziene milieuproblemen

11. Het plan is veel te sterk gericht op economische groei (op snel en veel geld verdienen door ondernemers en aandeelhouders) en houdt te weinig rekening met het welzijn van de bevolking van Almelo en die van omliggende gemeenten.

12. De gemiddelde Tukker wil niet in een omgeving wonen die eruitziet en aanvoelt als de Randstad. XL2 is voor heel veel Tukkers te veel Randstad.

13. De industrie op XL2 heeft naar alle waarschijnlijkheid veel energie nodig. Waar halen wij die energie vandaan? Moet heel Overijssel volgeplempt worden met zonnecollectoren en windmolens?

14. Bij de noodzaak/~~doelmatigheid~~haalbaarheidsonderzoek om XL2 te ontwikkelen is vooral geluisterd naar de stemmen van ondernemers en aandeelhouders, die snel rijker willen worden, en naar bestuurders waarvan het hoofd vol zit met economische groei. Een groot deel van de bevolking van Almelo en omliggende gemeenten ziet uitbreiding van XL-industriegebied echter helemaal niet zitten.
Het begintraject van het ontwikkelen van XL2 was een buitengewoon ondemocratisch proces.

15. Antonio Guterres, UN-chef, zei op de klimaattop van november 2022: "We zitten op de snelweg naar een klimaathel met onze voet op het gaspedaal". Met XL2 drukt de gemeente Almelo ook op dat gaspedaal!

2.0.2.

Ik wens u veel inzicht en wijsheid toe.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e u 5.1.2e

Weetge 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

email: ju 5.1.2e

gemeente Almelo
postbus 5100
7600 GL Almelo



INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Landschap Overijssel

Huis "De Horte"
Poppenallee 39
7722 KW Dalfsen
Telefoon: 0529 - 401 731
info@landschapoverijssel.nl
www.landschapoverijssel.nl

Gemeente Almelo
t.a.v. gemeenteraad
postbus 5100
7600 GC Almelo

Onderwerp: Zienswijze omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Dalfsen, 28 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Stichting Landschap Overijssel heeft kennis genomen van het Omgevingsplan en bijbehorende MER voor XL Businesspark 2. Met deze brief delen wij onze zienswijze op de plannen.

De Doorbraak
Als eigenaar en beheerder van De Doorbraak hebben wij als Landschap Overijssel een belangrijke positie in het plangebied. Afgelopen jaren is deze beek aangelegd vanaf de Loolee naar de Exose Aa om Almelo te verzekeren van droge voeten. Belangrijk aspect was de landschappelijke inrichting van het 13 km lange gebied rondom deze beek. Dit is zeer goed geslaagd en van grote waarde voor Almelo en omgeving.

Verdozing
Met de komst van XL Businesspark 1 is een enorme aanslag op de landschappelijke kwaliteit gepleegd. Dat merken ook onze natuurgidsen bij de Doorbraak. Door Business Park XL 1 zijn rondleidingen daar nauwelijks meer interessant vanwege het verpeste uitzicht door de 'verdozing'. De uitgevoerde compensatie en "landschappelijk inpassing" van Business Park XL 1 was ver onder de maat en staat niet in verhouding tot het verlies aan natuur- en landschapswaarde. Ook valt ons op dat de duurzaamheid van het park te wensen over laat. Het is een gemiste kans dat er niet natuurinclusief gebouwd is, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken en gevels en het stimuleren van de biodiversiteit op het bedrijventerrein.

XL Businesspark 2
Hoewel wij overduidelijk geen voorstander zijn van de uitbreiding van XL Businesspark is er een nieuwe kans om de landschappelijke inpassing bij XL Businesspark 2 beter te doen. Daarom is het fijn dat we afgelopen periode op prettige wijze betrokken zijn geweest bij de planvorming. Nu is het zaak om de groene en blauwe ambities goed te borgen en vooral waar te maken.

Ontsluiting
Wij zijn blij dat de interne wegenstructuur binnen het plangebied is aangepast ten opzichte van eerdere schetsvarianten. Hierdoor loopt er aan de zuidzijde parallel aan de Doorbraak geen weg meer en zijn de parkeerplaatsen en loading docks naar het midden van het bedrijventerrein gericht . Dit heeft positieve invloed op het beperken van omgevingseffecten (licht, geluid, uitstoot etc)

Het werk van Landschap Overijssel wordt mede mogelijk gemaakt door de Nationale Postcode Loterij en vele donateurs, vrijwilligers en sponsoren.

IBAN: NL21 ABNA 0445 7543 70
BIC: ABNANL2A
BTW nr: NL002934243B01
KvK regio Zwolle: 41022135

CBF ERKEND GOED DOEL

Algemeen Nut Beogende Instelling ANBI

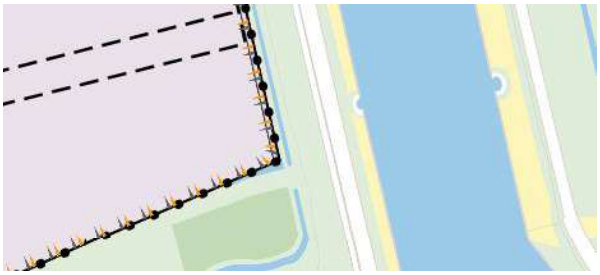
Op al onze Overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland. Deze voorwaarden kunnen op aanvraag kosteloos worden toegezonden maar zijn ook te downloaden via www.landschapoverijssel.nl

Landschap Overijssel

Huis "De Horte"
Poppenallee 39
7722 KW Dalfsen
Telefoon: 0529 - 401 731
info@landschapoverijssel.nl
www.landschapoverijssel.nl

richting De Doorbraak en de omgeving. Wij willen in onze zienswijze graag het belang van deze keuze onderstrepen en verzoeken u dit ongewijzigd te laten en goed te borgen. Daarnaast verzoeken wij de zomerdijk te voorzien van degelijke voorzieningen om sluipverkeer tegen te gaan.

Borging zuidrand bouwvlak



Aan de zuidzijde van het plangebied lopen 2 onderbroken lijnen. Uit navraag bij de gemeente blijkt dat de meest zuidelijke van deze twee lijnen de grens tussen Bouwfase 3 en de landschapszone betreft. De onderbroken lijn daarboven is uiterste grens van het gebied waar gebouwen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 15 meter (voorheen bij een bestemmingsplan grens bouwvlak). Hierdoor ontstaat een soort tussenzone.

Deze tussenzone is voor Landschap Overijssel belangrijk omdat het aan de landschapszone grenst. Doordat in het Omgevingsloket deze tussenzone niet als bestemmingsvlak is gemarkeerd, is het lastig om de bijbehorende regels te achterhalen. Per mail zijn wij door de gemeente op duidelijke wijze geïnformeerd over de (bouw)mogelijkheden en beperkingen in de tussenzone. Dit met verwijzing naar verschillende artikelen. Wij verzoeken u om te onderzoeken of het mogelijk is om de regels in de tussenzone makkelijker vindbaar te maken.

Daarnaast biedt deze tussenzone juist ook kansen om de landschapszone te versterken, te verbreden en zo de bedrijven te integreren in het groen. Wij verzoeken u nieuwe bedrijven te stimuleren om de tussenzone zo groen en duurzaam mogelijk in te vullen (in plaats van enkel verharding te realiseren) zodat een geleidelijke overgang wordt gecreëerd tussen bouwvlak en landschapszone.

Verlichting

Wij zijn blij dat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat reclameverlichting enkel aan de voorzijde mag worden gesitueerd en uitgangspunten mbt licht goed zijn geborgd in artikel 49 van de planregels. Wel verzoeken wij u in de toelichting bij artikel 49.2 toe te voegen dat de maximale lichtsterkte niet alleen van toepassing is richting woningen maar richting woningen <u>én de landschapszone</u>.

Wandelpad

In het landschappelijk inpassingsplan is een wandelpad ingetekend in de landschapszone. Wij verzoeken u goed te borgen dat dit pad enkel bedoeld is voor extensieve recreatie. Dit wandelpad kan leiden tot verstoring van soorten in de landschapszone en De Doorbraak. Het is belangrijk dat het wandelpad goed wordt ingepast. Dit kan o.a. door zo dicht mogelijk bij de bebouwing te blijven en wandelaars niet continue vol in het zicht te laten lopen. Op basis van artikel 37.4 denken we graag mee over de definitieve uitwerking.

Landschap Overijssel

Huis "De Horte"
Poppenallee 39
7722 KW Dalfsen
Telefoon: 0529 - 401 731
info@landschapoverijssel.nl
www.landschapoverijssel.nl

Sortiment beplanting
Het is goed om te lezen dat voor de aanplant van bomen en struweel in de landschapszone in de planregels is vastgelegd dat er enkel inheemse soorten worden toegepast. In het landschappelijk inpassingsplan wordt echter nog Witte els of Alnus incana genoemd. Dit is een elzensoort die niet inheems is (Flora van Nederland: Witte els - Alnus incana). In plaats daarvan kan Zwarte els wel worden toegepast.
Bij het beheer van De Doorbraak is het in de hand houden van de opslag één van de grootste uitdagingen. Daarom is het belangrijk om bij het sortiment te kiezen voor soorten die zich niet zo makkelijk verspreiden. In het landschappelijk inpassingsplan worden als boomvormers o.a. Esdoorn en Ratelppopulier voorgesteld. Deze soorten zaaien zich enorm uit, op termijn ook in De Doorbraak. Wij verzoeken u deze soorten niet toe te passen en te verwijderen uit het inpassingsplan. Ook worden er wilgen voorgesteld. Daar hebben wij geen bezwaar tegen, maar het is wel belangrijk om te beseffen dat deze snel groeien en intensief onderhoud vragen.

Fasering
Wij verzoeken u de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan en de compensatie-maatregelen te plannen direct aan het begin van de uitvoering. Hierdoor ontstaat direct natuurwinst, heeft de beplanting kans om zich te ontwikkelen en heeft de landschappelijke inpassing een voorsprong voordat er gebouwd wordt.

Betrokkenheid Landschap Overijssel
Hoewel wij nog steeds geen voorstander zijn van de uitbreiding van XL Businesspark is het fijn dat we wel als serieuze gesprekspartner gezien en betrokken worden bij de planvorming. De borging van onze betrokkenheid in artikel 37.4 van de planregels wordt dan ook gewaardeerd. Wij blijven graag betrokken bij de afstemming over de uitvoering en het beheer.

Afsluiting
Wij hopen met deze zienswijze een constructieve bijdrage te leveren aan het Omgevingsplan en de MER. Indien u naar aanleiding van onze reactie nog vragen heeft kunt u contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2e of per mail via 5.1.2e @landschapoverijssel.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
Directeur Landschap Overijssel

Op al onze Overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland. Deze voorwaarden kunnen op aanvraag kosteloos worden toegezonden maar zijn ook te downloaden via www.landschapoverijssel.nl

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Gemeente Almelo
T.a.v. de Raad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

PER E-MAIL VOORUIT!

5.1.2e
Apeldoorn

Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e
5.1.2e @achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
12 november 2024	R221458530	5.1.2e
Onderwerp	*Uw kenmerk*	5.1.2e

Zienswijze ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en ontwerp 'MER XL Businesspark 2', Almelo

INGEKOMEN 15 NOV. 2024

Geacht college,

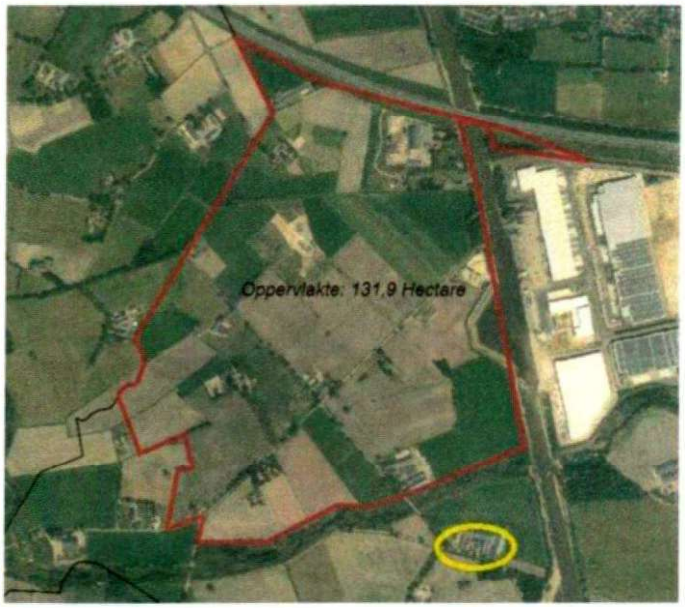
Namens 5.1.2e Keursweg 2, 5.1.2e in BORNERBROEK, richt ik mij tot u. De aanleiding daartoe is gelegen in het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo het 'TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00002-BP21 ter inzage te leggen. Tevens ligt de 'MER XL Businesspark 2' als onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan ter inzage.

Pro forma zienswijze

Cliënt kan zich niet vinden in de plannen en ik diende om die reden een pro forma zienswijze in. Middels onderhavig schrijven voer ik de argumenten van de zienswijze aan.

Feitelijke situatie

Cliënt heeft een gemend agrarisch bedrijf met melkkoeien en vleesvarkens aan de Keursweg 2 in Bornerbroek. Het betreft een sterlocatie dat nog een bouwblok heeft en zodoende om te groeien, die ambitie is er ook. Door de planvorming met als doel een nieuw regionaal bedrijventerrein te vestigen, genaamd XL Businesspark 2, worden cliënten in hun mogelijkheden tot uitbreiding zeer beperkt. Doch wellicht ook al in de huidige bedrijfsvoering.



Afbeelding ontleend aan de MER

Hierboven in de afbeelding is de locatie van cliënt ten opzichte van het plangebied geduid. Hieruit volgt dat gezien de minimale afstand tot dat plangebied er logischerwijs sprake is van negatieve gevolgen voor cliënt. Daarbij speelt ook nog het feit dat cliënt ongeveer 13 hectare grond binnen het plangebied heeft liggen. Deze grond is onmisbaar voor de bedrijfsvoering. Daarbij meegenomen dat door nationale regelgeving het steeds belangrijker voor dergelijke bedrijven wordt om grondgebonden te zijn met het oog op winning van ruwvoer, weidegang en mestplaatsingsruimte. Doordat er meerdere bedrijven en woningen moeten wijken zullen naar verwachting de gronden die mogelijk beschikbaar komen in de directe omgeving zeer gewild zijn. Hierdoor worden de kansen voor cliënt om na verkoop/onteigening van die gronden weer grondgebonden te worden kleiner. Verstrekkende gevolgen voor de bedrijfsvoering dus.

<u>Ontbreken belangenafweging, landbouwgronden</u>

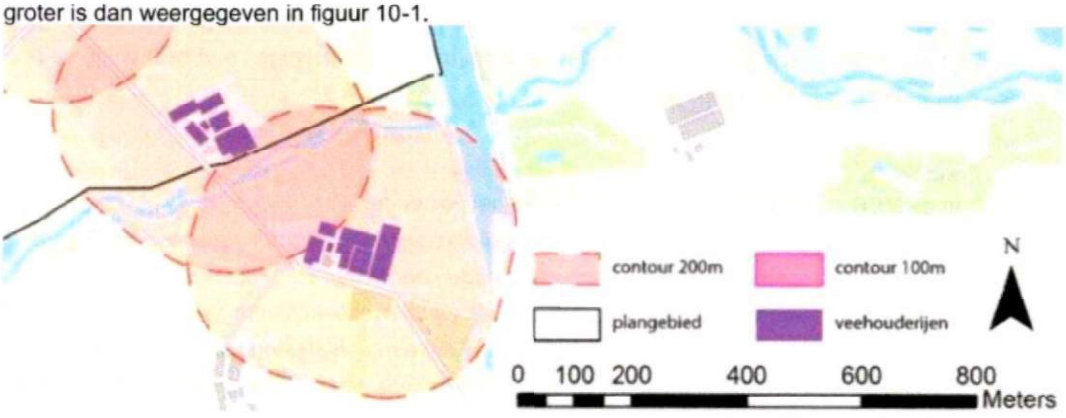
Allereerst ontbreekt naar de mening van cliënt een gedegen belangenafweging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Naar het zich laat aanzien sneeuwen de bedrijfsbelangen onder. Immers waarom heeft de gemeente Almelo er niet voor gekozen om bijvoorbeeld vervangende landbouwgrond aan te beiden binnen een straal van 5 km van het bedrijfsadres. Of daar in ieder geval het gesprek over aan te gaan.

Temeer ook daar het hier om een sterlocatie gaat, een specifiek aangewezen locatie waar een doorgroei van intensieve bedrijven is toegestaan. Dat wordt in feite ook teniet gedaan, ondanks dat dit in het thans vigerende bestemmingsplan nog wel expliciet is benoemd *(artikel 4.6.2 Toekenning sterlocatie bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo').*

Milieu-/geurcirkels

In de MER en het ontwerpplan wordt onvoldoende aandacht besteedt aan de positie van cliënt ten opzichte van het plangebied. Er wordt bijvoorbeeld wel het volgende gesteld:
"*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 toe gevoegd 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.*"
Dit geeft geen blijk van het in achtnemen van het bedrijf van cliënt.

Cliënt mist in de planvorming de effecten van de nieuwe bestemming op het bedrijf met een grote varkenstak. Er ontbreekt een uitputtende geurberekening bij het ontwerpbestemmingsplan en de in acht te houden afstanden. Uit een eigen indicatieve berekening blijkt dat er sprake is van het ontstaan van een geur overbelaste situatie op verblijfslocaties binnen het plangebied. Hieruit blijkt dat de cirkel groter is dan weergegeven in figuur 10-1.



Bereikbaarheid bedrijf

In de MER is de bereikbaarheid van het omliggende gebied niet meegenomen als beoordelingscriteria. Echter heeft de planvorming grote gevolgen voor de bereikbaarheid van het bedrijf. Door de realisatie van de Doorbraak heeft gemeente Almelo de straat in het verleden al onderbroken. Er is geen directe verbinding tussen Keursweg 2 en Keursweg 2a, enkel via een route over de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Dit geeft in de huidige situatie al veel verwarring.

Bij de uitvoering van de huidige plannen zullen deze straten komen te vervallen en wordt de straat een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer. Dat gaat ontegenzeggelijk leiden tot verwarring bij navigatiesystemen tussen Keursweg 2 en 2a. Verkeer dat moet draaien (geen mogelijkheden voor vrachtwagens) en de aanrijtijden hulpdiensten worden verslechterd. Cliënt ziet graag de bereikbaarheid van het bedrijf niet verslechteren en vraagt om deze verkeersdilemma's ook mee te nemen in de beoordeling van de verkeerssituatie. En plannen op te stellen om deze te verbeteren.

Bereikbaarheid omliggende gronden

Cliënt heeft een zienswijze ingediend op de NDR XL businesspark 2 over de verslechtering van de verbindingen met de landbouwgronden in eigendom of gebruik. Hiervan is geen effect terug te zien in de MER, noch in het ontwerpplan. In de MER bij 7.2.4, 7.3.4, 7.4.4, 7.5.4 en 7.6.4 krijgt landbouw verkeer een score neutraal. Dit is voor cliënt niet aan de orde, door de beschreven plannen en wegvallen van directe verbindingswegen moet cliënt dan kilometers omrijden naar de in gebruik zijnde gronden. Uitgangspunt dient te zijn dat alle huidige verbindingswegen met het plangebied beschikbaar blijven voor landbouwverkeer.

Spuitzone

In de MER staat onder meer over dit aspect het volgende.

"In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, voornamelijk grasland en landbouwgrond voor maïs. Hierop is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan en kennen daarmee een spuitzone. Een spuitzone kent een richtafstand van 50 meter waarbinnen een risico is op een negatief gezondheidseffect. In de huidige situatie liggen de woningen binnen het plan gebied binnen deze spuitzones. Het huidige gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied is onbekend, een verdere detaillering van de gezondheidsrisico's zijn daarom niet te bepalen."

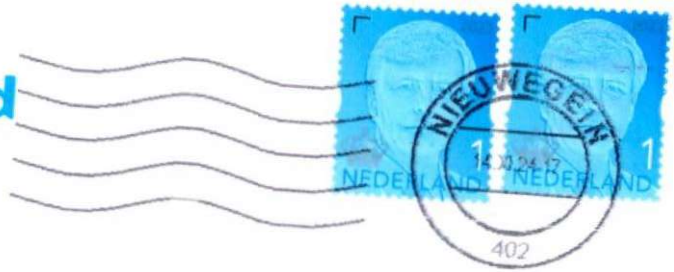
Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) is een minimale afstand van 50 meter de vuistregel die wordt gehanteerd. Die 50 meter ziet op de afstand tussen het perceel waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast, en de in dit gevoel toe te voegen gevoelige functie. In casu is blijkbaar verder geen onderzoek gedaan op dit punt, in het ontwerpbestemmingsplan wordt er in het geheel geen aandacht aan geschonken, dat leidt er enkel al toe dat sprake is van een motiveringsgebrek.

Verzoek
Ik verzoek u, met in achtneming van bovenstaande, de ontwerpen niet vast te stellen, dan wel vast te stellen na aanpassingen te hebben aangebracht.

Hoogachtend,

5.1.2e

achmea rechtsbijstand





INGEKOMEN 15 NOV. 2024

NS2DC - #X92DKDX#DD#DDDD#

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Gemeente Almelo

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bornerbroek, 28 oktober 2024.

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsplan en ontwerp MER, XL Businesspark 2

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan en ontwerp MER XL businesspark 2 willen wij een zienswijze indienen.

Wij zijn eigenaar van en woonachtig aan de 5.1.2e te Bornerbroek.

De plannen voor de aanleg van het XL-park 2 hebben grote gevolgen voor ons als bewoners van het aangrenzende gebied. Onze woning en bijgebouwen liggen binnen 50 meter van de plangrens zoals nu voor ligt.

Onze leefomgeving veranderd dusdanig dat wij ons afvragen of het wel mogelijk is om op deze locatie te kunnen blijven wonen.

De afstand tot de plangrens is dusdanig klein dat wij ons afvragen of dit wel eens mag en of kan.

Er is in de plannen geen of veel te weinig rekening gehouden met omwonenden, er is bijna geen budget voor planschade en voor woningen te kort op het plan wordt niet gerekend met uitkoop.

In de plannen wordt een grondwal en groen genoemd als “beschutting” voor de omgeving alleen dit stelt in verhouding tot de geplande bebouwing niets voor. Bij XL 1 is aan de Wolbeslanden is een grondwal van 4 meter hoog gemaakt waar de gebouwen hoog overheen kijken.

Wij vrezen dat we op geen enkel manier voldoende gecompenseerd worden voor het woongenot en financiële schade die door uw plan ontstaat

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Bornerbroek

Tel 5.1.2e

Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bornerbroek, 28 oktober 2024.

Betreft: zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp MER, XL Businesspark 2

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en ontwerp MER XL Businesspark 2 te Almelo (verder te noemen: het plan), bericht ik u, als navolgend.
Ondergetekende is (mede)eigenaar van een grondverzetbedrijf gelegen aan de [redacted] te Bornerbroek en tevens inwoner van het plangebied. Blijkens het plan zijn op onze eigendommen andere activiteiten voorzien dan thans vergund. Daarnaast vinden er wijzigingen plaats in de bestemming van de (onder)gronden Ondergetekende verzoekt u kennis te nemen van deze zienswijze en deze te respecteren bij de verdere planuitwerking.

Impact op het gebied
In de eerste plaats willen wij uw aandacht vragen voor de impact van het plan voor de bewoners en haar omgeving. Ik zal dit toelichten. In het beoogde plangebied wonen en/of werken ca. 19 huishoudens. Het merendeel heeft een agrarische activiteit of hobbymatige activiteit. Het gebied kent een grote sociale samenhang en het noaberschap is hier zeer sterk aanwezig.

Met enige verbazing hebben wij dan ook kennis genomen van de stukken. In het bijzonder dat er nergens in de stukken wordt ingegaan hoe wordt omgegaan met de huidige bewoners, die blijkens de stukken, dienen te wijken. Door het hoge aantal bewoners dat moet wijken, mag je verwachten dat in de onderbouwing van het plan onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden tot hervestiging van deze bewoners. Dit ontbreekt.

Gezien de huidige stikstofproblematiek is het hervestigen van agrarische bedrijven een zeer grote en bijna onmogelijke uitdaging. Ervaringen uit het verleden hebben dit inmiddels bevestigd. Daarbij komt dat de huidige markt van agrarische bedrijven een zeer beperkt aanbod kent. Dit wordt mede veroorzaakt door de opkoopregelingen van de overheid. De meest recente ontwikkeling is wel dat er thans transacties plaatsvinden waarbij marktpartijen bedrijven opkopen tegen een waarde die ver boven de waarde van de opkoopregelingen uitstijgt! Op het moment dat de gemeente geen alternatief kan aanbieden in de vorm van vervangende gronden of bedrijfslocaties, lopen eigenaren onaanvaardbare (financiële en vergunning technische) risico's.

Voor de particulier eigenaren geldt min of meer hetzelfde. Velen hebben een zeer sterke sociale binding met het dorp Bornerbroek. Verwacht mag worden dat zij in de directe omgeving willen blijven. Gezien het huidige aanbod van woningen in het buitengebied zal dit een enorme uitdaging worden. Ook hier geldt dat, indien de gemeente geen hervestigingslocatie of objecten kan aanbieden, de risico's bij de betreffende eigenaren komen te liggen. In de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, wordt op pagina 34 zelf bevestigd dat de gemeente tracht financiële risico's bij de huidige bewoners neer te leggen. Ik citeer; "Vooralsnog hanteren we een passief verwervingsbeleid. Wanneer eigenaren in het kader van de Wvg grond aanbieden aan de gemeente, maken we de afweging of we een aanbod doen. We gaan niet actief verwerven. Het bovengenoemde aanbod kan op twee manieren:

- Marktwaarde op basis van de huidige bestemming met een nabetaling als het doorgaat, of;
- Marktwaarde op basis van verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek.

Deze laatste variant is de officiële Wvg methode. Vanuit risicobeheersing vanuit de gemeente bezien, heeft de eerste optie sterk de voorkeur. Deze optie wordt daarom de komen jaren gehanteerd". Wij vinden deze opstelling volstrekt onaanvaardbaar.

Financiële risico's/haarbaarheid
Naast dat in de bovengenoemde kadernota duidelijk wordt gesteld dat een sluitende begroting van de grondexploitatie (GREX) wordt bereikt indien de toekomstige uitgifte prijs van de grond € 212,--/m^2 zou bedragen. Dit zou blijkens de rapportage van de Stec-groep dat de bovenkant van de markt bedragen. Daarbij komt dat er tal van onzekerheden en aannames in de GREX zitten. Dit geldt eveneens voor renterisico's.
Daarnaast heeft de Provincie aangegeven dat participatie niet aan de orde is, en er geen zekerheid is dat omliggende gemeenten wensen deel te nemen in de ontwikkeling. Is Almelo wel in staat de risico's van een dergelijke ontwikkeling zelf te dragen?

Gevolgen voor bedrijfsvoering
Voor ons grondverzetbedrijf is de impact enorm. Sinds jaar en dag zijn wij gevestigd op onze huidige locatie. Voor onze activiteiten is deze locatie uitstekend geschikt. Ten tijde dat wij de eerste signalen ontvingen over de mogelijke ontwikkeling van XL-2 hebben wij vanaf 2022 meerdere malen onze wens kenbaar gemaakt om hervestiging mogelijk te maken op het geplande park. Zowel bij de gemeente als bij het projectbureau is men hiervan op de hoogte. Het is dan ook teleurstellend te moeten constateren dat hier (nog) geen gehoor aan is gegeven. In de Voortgangsrapportage XL Businesspark 2 van mei 2024 wordt op pagina 78 gemeld, dat er een dialoog is gestart over de hervestiging. Dit is ons niet bekend en daarmee onjuist.

Wij zijn zowel privé als bedrijf sterk verbonden met de omgeving. Veel van onze klanten bevinden zich in de regio en het merendeel van onze medewerkers zijn woonachtig in de directe omgeving.

Wij verzoeken nogmaals voor ons bedrijf een hervestigingslocatie op te nemen in het plan en daarbij rekening te houden met een passende bestemming (voorstellen hiertoe zijn bij de gemeente en het projectbureau bekend).

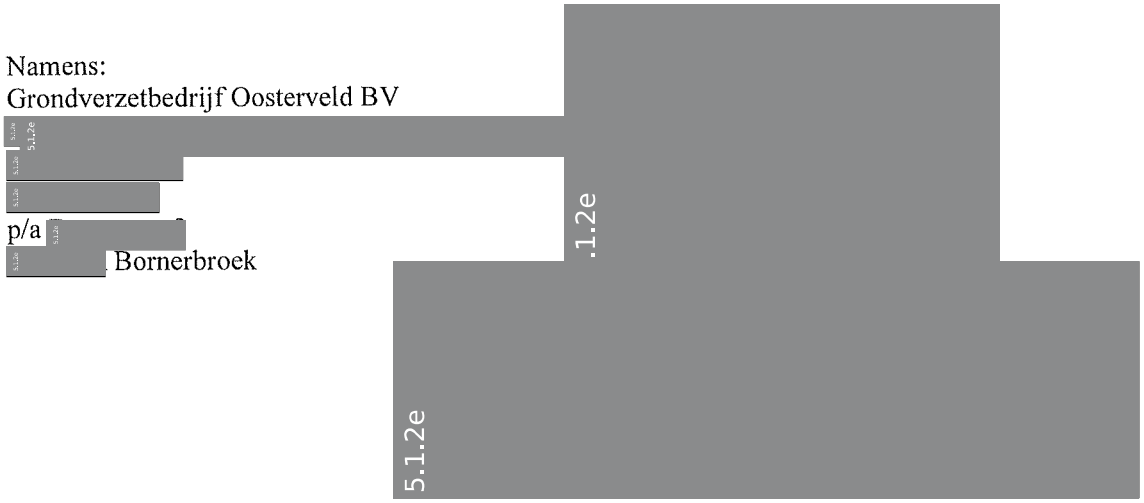
Ik verzoek u de inhoud van deze zienswijze te gebruiken bij de verdere planuitwerking.

Ervan uitgaande u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

Namens:
Grondverzetbedrijf Oosterveld BV

p/a Bornerbroek



Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bornerbroek, 28 oktober 2024.

Betreft: zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan en ontwerp MER, XL Businesspark 2

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en ontwerp MER XL Businesspark 2 te Almelo (verder te noemen: het plan), bericht ik u, als navolgend.
Ondergetekende is (mede)eigenaar van een melkveehouderijbedrijf gelegen aan de 5.1.2e te Bornerbroek. Blijkens het plan is op een groot perceel landbouwgrond van het bedrijf een andere bestemming toegedacht. Dit heeft vergaande consequenties voor onze bedrijfsvoering. Ondergetekende verzoekt u kennis te nemen van deze zienswijze en deze te respecteren bij de verdere planuitwerking.

Impact op het gebied
In de eerste plaats willen wij uw aandacht vragen voor de impact van het plan voor eigenaren van gronden, woningen en bedrijven. Ik zal dit toelichten. In het beoogde plangebied wonen en/of werken ca. 19 huishoudens. Het merendeel heeft een agrarische activiteit of hobbymatige activiteit. Het gebied kent een grote sociale samenhang en het noaberschap is hier zeer sterk aanwezig. Daarnaast hebben vele veehouders uit de omgeving kavels landbouwgrond in het plangebied.

Met enige verbazing hebben wij dan ook kennis genomen van de stukken. In het bijzonder dat er nergens in de stukken wordt ingegaan hoe wordt omgegaan met de huidige eigenaren en bewoners, die blijkens de stukken, dienen te wijken. Door het hoge aantal bewoners dat moet wijken, mag je verwachten dat in de onderbouwing van het plan onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden tot hervestiging van deze bewoners. Dit ontbreekt. Ook voor eigenaren van percelen landbouwgrond zou naar onze mening een alternatief van vervangende gronden beschikbaar moeten zijn. Op de huidige markt is in de omgeving nauwelijks grond beschikbaar.

Gezien de huidige stikstofproblematiek is het hervestigen van agrarische bedrijven een zeer grote en bijna onmogelijke uitdaging. Ervaringen uit het verleden hebben dit inmiddels bevestigd. Daarbij komt dat de huidige markt van agrarische bedrijven een zeer beperkt aanbod kent. Dit wordt mede veroorzaakt door de opkoopregelingen van de overheid. De meest recente ontwikkeling is wel dat er thans transacties plaatsvinden waarbij marktpartijen bedrijven opkopen tegen een waarde die ver boven de waarde van de opkoopregelingen uitstijgt! Op het moment dat de gemeente geen alternatief kan aanbieden in de vorm van vervangende gronden of bedrijfslocaties, lopen eigenaren onaanvaardbare (financiële en vergunning technische) risico's.

Voor de particuliere eigenaren geldt min of meer hetzelfde. Velen hebben een zeer sterke sociale binding met het dorp Bornerbroek. Verwacht mag worden dat zij in de directe omgeving willen blijven. Gezien het huidige aanbod van woningen in het buitengebied zal dit een enorme uitdaging worden. Ook hier geldt dat, indien de gemeente geen hervestigingslocatie of objecten kan aanbieden, de risico's bij de betreffende eigenaren komen te liggen. In de kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2, wordt op pagina 34 zelf bevestigd dat de gemeente tracht financiële risico's bij de huidige bewoners neer te leggen. Ik citeer; "Vooralsnog hanteren we een passief

verwervingsbeleid. Wanneer eigenaren in het kader van de Wvg grond aanbieden aan de gemeente, maken we de afweging of we een aanbod doen. We gaan niet actief verwerven. Het bovengenoemde aanbod kan op twee manieren:

- Marktwaarde op basis van de huidige bestemming met een nabetaling als het doorgaat, of;
- Marktwaarde op basis van verwachte nieuwe bestemming met een aftrek wegens de kans dat het project niet doorgaat en renteaftrek.

Deze laatste variant is de officiële Wvg methode. Vanuit risicobeheersing vanuit de gemeente bezien, heeft de eerste optie sterk de voorkeur. Deze optie wordt daarom de komende jaren gehanteerd". Wij vinden deze opstelling volstrekt onaanvaardbaar.

Financiële risico's/haarbaarheid
Naast dat in de bovengenoemde kadernota duidelijk wordt gesteld dat een sluitende begroting van de grondexploitatie (GREX) wordt bereikt indien de toekomstige uitgifte prijs van de grond € 212,--/m^2 zou bedragen. Dit zou blijkens de rapportage van de Stec-groep dat de bovenkant van de markt bedragen. Daarbij komt dat er tal van onzekerheden en aannames in de GREX zitten. Dit geldt eveneens voor renterisico's.
Daarnaast heeft de Provincie aangegeven dat participatie niet aan de orde is, en er geen zekerheid is dat omliggende gemeenten wensen deel te nemen in de ontwikkeling. Is Almelo wel in staat de risico's van een dergelijke ontwikkeling zelf te dragen?

Gevolgen voor bedrijfsvoering
Voor ons melkveebedrijf is de impact enorm, kort gezegd kunnen wij dit perceel niet missen voor de bedrijfsvoering. Sinds 2016 is ons bedrijf gevestigd op de huidige locatie. Dit heeft de nodige voeten in aarde gehad en heeft dat nog steeds. Reeds toen hebben wij gewaarschuwd voor de risico's die een verplaatsing met zich mee brengen en dat doe ik nu weer! Zorg dat er voor de wijkers een plan is waar bedrijven en gezinnen zich kunnen hervestigen. Tracht daarnaast vervangende gronden vrij te spelen die kunnen worden ingezet als compensatie.

Ik verzoek u de inhoud van deze zienswijze te gebruiken bij de verdere planuitwerking.

Ervan uitgaande u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik mede namens Maatschap Stamsnijder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Bornerbroek

GEMEENTE WIERDEN

Het college van Burgemeester en wethouders
van de Gemeente Almelo
T.a.v. 5.1.2e
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Wierden, 29 oktober 2024

Ons nummer: Z-22-42911 / UIT-24-64828 Uw kenmerk: UIT-24116951

Onderwerp: Zienswijze/advies Omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Geachte heer, mevrouw,

In uw brief d.d. 26 september 2024 geeft u ons de mogelijkheid om een zienswijze uit te brengen over de bovengenoemd Omgevingsplan en MER. Via deze brief maken wij gebruik van deze mogelijkheid.

Verkeersontsluiting
In onze zienswijze over de Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) d.d. 10 april 2024 hebben wij aangegeven dat een nieuwe brug rand voorwaardelijk is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. We zijn blij dat u dit bevestigd in uw reactienota waarin u aangeeft dat er sprake zal zijn van een gesloten verkeersstructuur met één verbinding via een nieuwe brug over het Twentekanaal vanaf XL Businesspark 1. De andere 4 toegangen zijn volgens u uitsluitend te gebruiken door hulpdiensten en landbouwverkeer.

In onze zienswijze d.d. 10 april 2024 hebben wij ook aangegeven dat bij een blokkade of onderhoud van de brug voorkomen moet worden dat sluipverkeer richting Enter of Ypelo ontstaat. Wij vinden uw reactie op dit punt onvoldoende en vragen ons te garanderen dat bij de bouw van de brug, een blokkade van de brug of onderhoud aan de brug het gemotoriseerd verkeer **nooit** omgeleid wordt naar of via Enter en/of Ypelo.

In het Omgevingsplan geeft u aan dat alle routes, met uitzondering van de brug, worden voorzien van een fysieke maatregel, **zoals beweegbare palen met een transponder.** De ervaring leert dat beweegbare palen storingsgevoelig zijn. Bij onjuiste werking is de kans op sluipverkeer door vrachtwagens groot. Dat moet voorkomen worden. Daarom vragen wij om fysieke maatregelen te treffen, die niet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer en die zelfregulerend zijn. Wij vragen daarnaast om een inrichting die veilig is vanwege het gecombineerde gebruik door fietsers. Wegverkeer en vrachtverkeer via Ypelo en Enter moet hoe dan ook voorkomen worden.

Calamiteitenafslag
De calamiteitenafslag vanaf de A35 (voor hulpdiensten vanaf Wierden) valt buiten de scope van de MER en het Omgevingsplan. Wij vinden dit onwenselijk. Dit kan namelijk tot gevolg hebben dat deze afslag niet, of pas later, wordt gerealiseerd. Dit kan risico's opleveren

WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL
POSTADRES Postbus 43, 7640 AA Wierden BEZOEKADRES Pouliestraat 3, 7642 EB Wierden TELEFOON 0546 580 800
WEBSITE www.wierden.nl E-MAIL gemeente@wierden.nl TWITTER @GemWierden IBAN NL07BNGH0285009508 BTW NL 001 584182 B01 KVK 53309561

doordat de opkomst van de brandweer/hulpdiensten langer duurt dan de referentie opkomsttijd. Wat ook weer effect heeft op de opkomsttijden in de gemeente Wierden. Wij vragen u om de calamiteitenafslag op te nemen in het Omgevingsplan en gelijktijdig met de aanleg van de brug te realiseren.

Goede landschappelijke/ruimtelijke inpassing
In onze zienswijze over de NRD hebben wij aangegeven dat wij het wenselijk vinden dat de groene buffer wordt aangelegd voorafgaand aan de aanleg en inrichting (inclusief gebouwen) van het bedrijventerrein.
In de reactienota blz 38 geeft u aan dat over de aanleg van de groene zone voorafgaand aan de inrichting van het bedrijventerrein geen toezeggingen gedaan kunnen worden. Dit omdat de ontwikkeling van het terrein afhankelijk is van de wijze (en volgorde) waarin de gronden verworven kunnen worden. Omdat de aanleg en uitgifte van dit bedrijventerrein wel 10 tot 15 jaar kan duren, vragen wij u nogmaals om de fasering in het Omgevingsplan (o.a. blz 104) hierop aan te passen. Namelijk dat de landschappelijk inpassing wordt aangelegd voordat de aanleg- en de bouwfase start. Dit is wat ons betreft een vereiste.

Lichthinder
In uw reactie geeft u aan dat lichthinder voorkomen wordt door verschillende maatregelen. U geeft o.a. aan dat lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde omgeving) niet wordt toegestaan. De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en in kavelpaspoorten. Daarmee worden volgens u voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder.
Wij vragen u deze garanties te onderbouwen met een lichthinderonderzoek en wij vragen u de maatregelen vast te leggen in het omgevingsplan.

De toegestane bedrijfsactiviteiten doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen.

Wij ondersteunen de concept zienswijze van de gemeente Enschede op dit onderwerp (punt 1 concept zienswijze)

1. De toegestane bedrijfsactiviteiten in het concept omgevingsplan doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met de besluiten uit het Bestuurlijk Overleg 'programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente' over het profiel van XL2 op 17 juni 2024.

In het concept omgevingsplan schetst u de volgende definitie voor technologisch gedreven maakindustrie:

1. *bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van productieprocessen die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën, en die zich richten op het verwerken van materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C);*
2. *inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en*
3. *een kantoor ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.*

Wij vragen ons af of deze definitie voldoende recht doet aan de doelgroep 'technologisch gedreven maakindustrie'. Theoretisch gezien kan een logistiek bedrijf die geavanceerde technologische materialen distribueert nu in aanmerking komen voor een kavel. Dit achten wij niet wenselijk. Regels '2' en '3' zijn wat ons betreft ondergeschikt aan regel '1'. Wij zien graag dat u dit expliciet opneemt in het definitieve omgevingsplan.

Voor de doelgroep 'ondersteunende logistiek' houdt u de volgende doelgroep aan:

1. *bedrijfsactiviteiten die in overwegende mate gericht zijn op de aanvoer, opslag en afvoer van materialen, halffabricaten en eindproducten en ondersteunend zijn aan de regionale maakindustrie;*

2. *inpandige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1; en*
3. *een kantoor ten behoeve van (administratieve) werkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 1.*

Ook hier vinden wij de definitie te breed geformuleerd. Logistieke partijen of distributeurs hebben vaak verschillende afnemers. Daar kunnen zich ook bedrijven uit de maakindustrie tussen bevinden. Een logistieke partij kan zich dus al gauw 'in overwegende mate' richten op de aanvoer, opslag en afvoer van producten afkomstig uit de maakindustrie. Wij zouden de term 'in overwegende mate' graag vervangen door 'uitsluitend'. Daarmee richten we ons op logistieke partijen met kennis en expertise over de behoeften uit de maakindustrie.

Verder willen wij het volgende meegeven: hoewel de minimale toegestane oppervlakte van een bedrijfskavel 30.000 m2 is, kunnen er op de langere termijn knelpunten ontstaan. Dit heeft te maken met de herverkavelingsmogelijkheden na de verkoop. Op XL1 zien we deze uitdaging ook ontstaan. Hier staan logistieke hallen die tussenpartijen in kleinere delen verhuren.
Daardoor komt het grootschalige karakter van het terrein ter discussie te staan. Het terrein is niet bedoeld voor tussenpartijen of ontwikkelaars, maar voor eindgebruikers. We zien graag dat alleen eindgebruikers de grond kunnen afnemen en dat (onder)verhuur van delen van het te plaatsen vastgoed niet mogelijk is.

Heeft u nog vragen?
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.1.2e van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling (telefoon: 5.1.2e, e-mail: 5.1.2e @wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden,
de secretaris, de loco-burgemeester,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: -

INGEKOMEN 15 NOV. 2024

AANTEKENEN
Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

ARAG SE Nederland

Postbus 230
5.1.2e Leusden
5.1.2e
5.1.2e Leusden
T 5.1.2e
F 5.1.2e
www.arag.nl

Datum	13 november 2024	Behandeld door	5.1.2e
Ons kenmerk	01418564		5.1.2e
Uw kenmerk	DCS - 2385766	E-mail	5.1.2e @arag.nl
Onderwerp	Zienswijze van eenmanszaak 5.1.2e, binnenkort maatschap 5.1.2e	Telefoonnummer	5.1.2e
		Faxnummer	-

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij schrijven van 28 oktober 2024 heb ik namens cliënte, eenmanszaak 5.1.2e, binnenkort maatschap 5.1.2e (hierna te noemen: cliënte, maatschap en/of bedrijf), in rechte vertegenwoordigd door 5.1.2e en 5.1.2e, een pro forma zienswijze ingediend inzake het ontwerp 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en ontwerp 'MER XL Businesspark 2', Almelo.

Bij schrijven van 31 oktober heeft u cliënte in de gelegenheid gesteld om de zienswijze van een motivering te voorzien tot en met 15 november 2024. Hierbij doe ik u tijdig de motivering van de zienswijze toekomen.

I. Feiten en omstandigheden

De gemeente Almelo heeft het voornemen om een nieuw regionaal bedrijventerrein, genaamd XL Businesspark 2, te realiseren. 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. Ten zuiden van het plangebied ligt de watergang 'De Doorbraak'. Ten zuiden van De Doorbraak is een agrarisch gebied met enkele woningen gelegen. Ten westen ligt het buitengebied van de gemeente Wierden. Ten noorden van het plangebied loopt de A35.

Binnen het plangebied is eveneens de maatschap van 5.1.2e en 5.1.2e gevestigd. Het gaat hier om gronden van het gehele agrarische bedrijf, een melkvee- en varkenshouderij en de (bedrijfs)woningen. In totaal gaat het om 9,2 hectare. Een gedeelte hiervan, 3 hectare, is aangewezen als STER- locatie waar intensieve veehouderij mogelijk is.

Aangezien de maatschap van 5.1.2e en 5.1.2e in de weg staat van realisatie van de beoogde ontwikkeling, zal zij moeten wijken. 5.1.2e en 5.1.2e zullen uitgekocht, dan wel onteigend dienen te worden.

De banken zullen 5.1.2e en 5.1.2e daarom geen hypotheek of lening meer verstrekken nu duidelijk is dat het agrarische bedrijf van hen op deze locatie moet verdwijnen. De bedrijfsvoering wordt door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling dan ook direct belemmerd. 5.1.2e en 5.1.2e kunnen namelijk niet meer de nodige investeringen doen om te vernieuwen conform het beleid van de overheid. Stilstand bij een bedrijf zorgt voor achteruitgang.

Door de onzekerheid in de agrarische sector, onder meer door de invoering van het fosfaatrechtenstelsel en het wispelturige stikstofbeleid, zijn banken terughoudend geworden met het verstrekken van leningen voor verbouwingen en vernieuwingen. 5.1.2e en 5.1.2e worden thans opgezadeld met een extra onzekerheid.

5.1.2e en 5.1.2e hopen nog jaren op dit perceel hun maatschap te kunnen exploiteren, maar waarschijnlijk zal zij moeten verplaatsen. Gelet op de samenstelling en wijze van uitvoering van de bedrijfsvoering van cliënten, zal het ontegenzeggelijk een langdurig proces worden, waarbij het landelijk stikstofbeleid, het mestbeleid, de Kader Richtlijn Water, Derogatie, NNN gebieden en het Nationaal Programma Landelijk Gebied een bemoeilijkende rol zullen spelen. Deze aspecten zullen leiden tot langdurige onzekerheid bij 5.1.2e en 5.1.2e.

Dat de maatschap dient te wijken, blijkt ook uit het voorkeursrecht dat eerder op de gronden van 5.1.2e en 5.1.2e is gevestigd. Hoewel 5.1.2e en 5.1.2e eerder wel concrete oplossingsrichtingen hebben aangedragen. Zo hebben zij bijvoorbeeld meerdere gesprekken gevoerd met wethouders van de gemeente Almelo over het verplaatsen van hun bedrijf. Deze gesprekken hebben helaas niet tot een oplossing geleid.

5.1.2e en 5.1.2e verzoeken u primair om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerpomgevingsplan op grond van de hieronder beschreven redenen. Subsidiair verzoeken zij u om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van hun bedrijf, waarbij zij in de volledige kosten worden gecompenseerd.

II. Inhoudelijke motivering

Cliënte voert aan dat er alternatieve planinitiatieven zijn, die uw raadsleden bij de voorbereiding van het plan hadden moeten afwegen tegen het voorliggend planinitiatief. Verder voert cliënte aan dat het aspect financiële haalbaarheid van het planinitiatief ondeugdelijk is gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid is.

<u>Alternatieve planinitiatieven</u>

Volgens vaste jurisprudentie dient uw raad als een goed uitgewerkt en onderbouwd initiatief wordt voorgesteld, u deugdelijk te kunnen motiveren waarom u voor welk initiatief kiest (vgl. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3362).

In bijlage 11 behorende bij de motivering is een "Locatiestudie XL Businesspark 2, fase 2 van de locatiestudie' bijgevoegd. In deze studie zijn de locaties geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In tabel 4-2 staat de scorecard met aanpassingen aan het wegennet. Op grond van de onderzochte omgevingsaspecten scoort locatie 1 (Markelo) ongeveer gelijk, maar locatie 7a (Wendelgoor Oost) scoort zelfs beter. Het had daarom op de weg van uw raad gelegen om deze locatie nader te onderzoeken.
Dat locatie 7a het beste wordt beoordeeld, benadrukt de conclusie van hetzelfde onderzoek:

"Op grond van de scorecards zonder en met verkeersmaatregelen, kunnen de eerste conclusies worden getrokken. Hierbij is nog geen weging toegepast op de verschillende onderzochte aspecten. In dit onderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten beoordeeld. Op grond hiervan wordt, van alle mogelijke locaties binnen de regio Twente om een (uitbreiding van) een bedrijventerrein te realiseren, locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) het beste beoordeeld. Dit komt met name omdat de locatie direct naast een ongelijkvloerse kruising met de N36 ligt, hierdoor zijn geen maatregelen nodig op het gebied van verkeer en zijn ook de verkeersgerelateerde effecten gering. Voor alle andere locaties zijn maatregelen nodig op het gebied van verkeer. Een ander positief punt van de locatie is de ligging ten opzichte van burgerwoningen, aangezien in en rond het gebied geen burgerwoningen aanwezig zijn. Wel ligt aan de noord- en zuidzijde van de locatie een woonkern, maar de locatie heeft genoeg ruimte om voldoende afstand te houden van de woonkernen. Het nadeel van deze locatie is dat een bestaande haven op relatief grote afstand ligt in vergelijking met de andere locaties. Ook heeft het naastgelegen kanaal een CEMT klasse II waardoor een mogelijk eigen kade geen zwaar vaarverkeer kan ontvangen (zonder grote aanpassingen aan de vaarweg en sluis)."

Vervolgens wordt geconcludeerd dat:
"Wanneer alleen naar milieuaspecten wordt gekeken, waarbij de rijen 'Verkeer', 'Aanrijroute', 'Aansluiting water' en 'uitbreidingsmogelijkheden' uit beide scorecards niet worden mee beschouwd, blijft locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) per saldo het best beoordeeld (...)"

In eerdere zienswijzen tegen de Notitie Reikwijdte en Detailniveau is dit reeds onder uw aandacht gebracht. U reageert als volgt hierop:

"(...) *Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken. Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om een andere dan de huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken."*

Uit deze reactie en de planmotivering wordt geenszins duidelijk op grond van welke integrale afweging uw raad geen reden ziet om een andere locatie te onderzoeken. Immers, als een goed uitgewerkt en onderbouwd initiatief wordt voorgesteld aan uw raad, dient u deugdelijk te kunnen motiveren waarom u voor welk initiatief kiest. Dat is hier naar mening van cliënte onvoldoende gebeurd.

99001 (08-16)

Verder geeft de aanleg van het XL Businesspark 2 belemmering om bij de gronden over de 5.1.2e aan de andere kant te komen. 5.1.2e en 5.1.2e moeten altijd gebruik maken van de Hoeselderdijk brug om bij hun gronden te komen. Zie ook de omgevingsvisie Almelo "Samenwerken aan bereikbaarheid". Naast het realiseren van XL-Businesspark 2 wordt ook een verbinding met het huidige XL Businesspark Twente over het Twentekanaal gerealiseerd voor weg-, fiets en loopverkeer. Ook als de XL Businesspark 2 komt moeten ze voor hun bedrijfsvoering op hun gronden het voer voor hun dieren kunnen halen.

Cliënte verzoekt u, met het oog op hetgeen hiervoor uiteengezet, om locatie 7a alsnog serieus in overweging te nemen en te onderzoeken. Indien u bij uw keuze voor locatie 6b blijft, verzoekt cliënte u om deze keuze beter te motiveren en inzicht te geven in uw integrale afweging.

<u>Financiële haalbaarheid is gebrekkig onderbouwd</u>
Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan heeft uw raad onder meer laten onderzoeken of het plan financieel haalbaar is. Daartoe zijn de grondopbrengsten per eigendom geraamd in bijlage 17. Gemeente Almelo uit van veel hogere opbrengsten dan bij XL1, maar het is de vraag of dat echt zo gaat zijn.

Verder is in bijlage 18 van de planmotivering het Taxatierapport "Inbrengwaarde "XL2" te Bornerbroek" bijgevoegd.

In het taxatierapport staat dat op 17 juli 2024 het plangebied is bezichtigd vanaf de openbare weg. Er heeft **geen** interne bezichtiging plaatsgevonden van de panden. Verder liggen aan de taxatie de navolgende algemene uitgangspunten ten grondslag:

a. *"tijdens de opname ter plaatse vormen de taxateurs zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de objecten als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie;*
b. *de taxatie bevat geen uitputtend planologisch onderzoek. De gegevens in het rapport hebben als doel inzicht te verschaffen in de uitgangspunten waaronder de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en mogen daarom niet als volledig worden beschouwd. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen;*
c. *bij de taxatie is ervan uitgegaan dat alle noodzakelijke, rechtsgeldige vergunningen aanwezig zijn. Naast de bouwvergunning wordt, indien opportuun, hier mede onder verstaan een milieu-, exploitatievergunning en/of alle andere benodigde vergunningen. Er is door ondergetekenden in dit verband geen onderzoek naar verricht;*
d. *er is geen onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke vereisten bij vestiging of bouw;*
e. *alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting en overdrachtsbelasting, tenzij in de beschrijving anders is vermeld;*
f. *er wordt van uitgegaan dat de feiten zoals deze door of namens opdrachtgever zijn verstrekt, juist en volledig zijn. Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, die is verstrekt door of namens belanghebbende, dan kan dat van invloed zijn op de taxatie;*
g. *voor zover kengetallen afkomstig zijn uit openbare bronnen worden deze met vermelding van de specifieke gegevens in het taxatierapport of de bijlagen opgenomen;*
h. *getaxeerd is peildatum de datum van bezichtiging. Gelet op ontwikkelingen (in de markt) kan de waarde op een andere datum verschillen;*

i. *er is in overleg met opdrachtgever geen contact geweest met eigenaren, huurders en/of andere gerechtigden;*
j. *de taxatie houdt geen rekening met eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve of kwantitatieve verplichtingen, kettingbedingen of overige lasten;*
k. *de taxatie houdt geen rekening met kosten van het verleggen van kabels en leidingen. Deze worden geacht deel uit te maken van de kosten van bouwrijp maken, zoals dat te doen gebruikelijk is bij het taxeren van de werkelijke waarde conform artikel 15.24 en verder van de Omgevingswet.''*

Al deze uitgangspunten individueel en tezamen geven een vertekend beeld van de kosten van het realiseren van XL Businesspark 2 en de daadwerkelijke inbrengwaarden van de verschillende percelen.

Zo ook bij de inbrengwaarde van de gronden van 5.1.2e en 5.1.2e. Blijkens het taxatierapport wordt uitgegaan van een grondwaarde van € 5.1.2f per vierkante meter. Deze grondprijzen zijn te laag ingeschat, stellen 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e.

Voorts is de inbrengwaarde te laag. Er is namelijk geen rekening gehouden met het feit dat de maatschap gebruik maakt van de nieuwste technologie en de panden in uitstekende staat verkeren. Evenmin is rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de maatschap, omdat het op een STER-locatie is gelegen. Deze kwalificatie maakt dit bedrijf waardevoller dan andere bedrijven, omdat intensievere veehouderij mogelijk is en de maatschap kan uitbreiden.

Een specifiek punt dat bijdraagt aan de waarde van het bedrijf is de stikstofdepositie. De gedetailleerde berekeningen laten zien dat XL Businesspark 2 kan worden gerealiseerd binnen de contouren van huidige regelgeving. Daarbij is het van belang dat er voldoende intern kan worden gesaldeerd.

Er zijn vijf agrarische bedrijven die worden ingezet voor intern salderen. De activiteiten zoals in de huidige situatie binnen het plangebied worden uitgevoerd door deze agrariërs stoppen voor het vaststellen van het omgevingsplan. De bedrijven zijn gevestigd aan de 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e te Bornerbroek. Aan de 5.1.2e is cliënte gevestigd.

Indien een bedrijf wordt verplaatst en elders de werkzaamheden vervolgt, zal extern moeten worden gesaldeerd. Dat betekent dat elders in de omgeving stikstofrechten zullen worden opgekocht.

Dat betekent dat, indien de maatschap niet verplaatst wordt, deze emissierechten heeft die in de beoogde plannen noodzakelijk zijn. De gemeente Almelo kan ervoor kiezen om deze op te kopen om zo de stikstofuitstoot van het nieuwe industrieterrein te balanceren. Het bedrijf van 5.1.2e en 5.1.2e is mede daarom veel waardevoller dan slechts de optelsom van de opstallen en de gronden.

Bovendien gaat de gemeente Almelo in de stikstofberekening uit van een situatie waarvan op voorhand niet vaststaat dat dit ook gaat gebeuren, althans die nu nog niet vastgelegd is. Kan

99001 (08-16)

de gemeente dit Omgevingsplan vaststellen als de vrijgave van stikstofrechten nog niet definitief vastligt?

Bovenstaande bezwaren gelden niet enkel voor het bedrijf van 5.1.2e en 5.1.2e, maar voor alle 34 aanwezige bedrijven in het plangebied. Hierdoor kunnen ernstige vraagtekens gezet worden bij de financiële haalbaarheid van het plan, dan wel de kwaliteit van het onderzoek hiernaar. De grondopbrengsten zijn hoger ingeschat dan bij XL1, allerlei kosten zijn nog niet meegerekend en de inbrengwaarden zijn gebrekkig onderbouwd.

5.1.2e en 5.1.2e hebben daarom ernstige twijfels over de financiële haalbaarheid van het plan, wat gesterkt wordt door berichten in de pers (o.a. Tubantia 24 oktober 2024).[1]

III. Hetgeen u wordt verzocht

5.1.2e en 5.1.2e verzoeken u primair om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerpomgevingsplan op grond van hetgeen hiervoor uiteengezet.

Subsidiair verzoeken zij u om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van hun bedrijf, waarbij zij in de volledige kosten worden gecompenseerd.

Met vriendelijke groet,

A 5.1.2e

5.1.2e

Jurist bestuurs- en omgevingsrecht

[1] Geldgebrek nekt mogelijk businesspark XL2 in Almelo: Enschede aarzelt om aan te haken vanwege de kosten | Enschede | tubantia.nl

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

ARAG

ostbus 230, 5.1.2e Leusden

15



INGEKOMEN 15 NOV. 2024

Kenmerk 01418564 T I 5.1.2e

ARAG SE
Postbus 230 5.1.2e LEUSDEN The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Almelo
Postbus 5100
5.1.2e ALMELO

3SLQFX6591396

Recommandé

NL

P2202

3SLQFX6591396

ZI -EK/

Gemeenteraad gemeente Almelo

5.1.2e
5.1.2e
Bornerbroek

Betreffende zienswijze XL businesspark 2

Beste Gemeenteraadsleden en B&W Almelo,

Bij deze mijn zienswijze ten aanzien van het ontwerp omgevingsplan XL businesspark 2.
Wij, ondergetekende 5.1.2e, wonend op 5.1.2e en mijn dochter 5.1.2e en schoonzoon 5.1.2e wonend op 5.1.2e, zijn niet gelukkig met de plannen die voorliggen, en waar U volgend jaar een definitieve beslissing over moet nemen.
Wij wonen op een prachtige plek, op ons rundvee/akkerbouwbedrijf in een plezierige buurt.
Wij hebben onze grond (18 ha eigendom en 4 ha. pacht) aanééngesloten rondom de boerderij liggen, en op deze locatie woont nu al vanaf 1920, de 5e generatie.
Nu dan het ontwerp omgevingsplan.
Sinds een aantal jaren is het ons duidelijk geworden dat de Gemeente Almelo ongebreidelde groeiambities heeft. Toen de Gemeente op het hele gebied een WVG legde werd het ons duidelijk dat het serieus werd! We zijn de laatste jaren tijdens talloze informatieavonden bijgepraat over de plannen, wat betreft de inrichting van het gebied en de aanliggende omgeving.
Er zijn onderzoeken gedaan naar flora en fauna in het gebied, grondwaterstanden, aantal inwoners, burger- en landbouw verkeer routes, stikstof depositie, e.d.
Er zijn plannengemaakt ten aanzien van het aanleggen van een groene bufferzone tussen het terrein en de naaste omgeving. Ten aanzien van deze bufferzone moeten we vaststellen dat de omwonenden grote bezwaren hebben, en niet content zijn met de robuustheid van de bufferzone.
Maar nu Wij, als mogelijke wijkers: Het stemt ons **treurig** dat wij, bij het doorgaan van de plannen, moeten vertrekken!! Wij moeten in dat geval, een nieuwe woon- en bedrijfs-locatie zoeken, en een locatie zoals de onze, is niet te vinden in de naaste omgeving!
En dan de plannen bezien in zijn algemeenheid:
Wat word Almelo er nu beter en mooier van, met het zoveelste grote industrieterrein?
Opnieuw word een fraai stuk buitengebied weg gevaagd. Er blijft niets over van de bestaande wegenstructuur en alle bomen en andere landschapselementen worden weg gebulldozerd.
En dan het financiële aspect van de plannen:
Als de plannen doorgaan, dan zal de Gemeente Almelo de komende 10 jaar ongeveer €200 miljoen uit gaan geven voor aankoop grond, uitkoop inwoners, aanleg van een brug over het kanaal, aanleg infrastructuur en aanleg bufferzone. Kosten de eerste 15 jaar: 5-10 miljoen euro rente per jaar!
De Gemeente heeft nu al een tekort op de begroting van 17 miljoen per jaar! En dan liggen de moeilijkste jaren nog in de toekomst om dat de Rijksbijdrages worden geminimaliseerd!
En, komen dan na aanleg van het XL bedrijvenpark, de gewenste High- en Mid-tech bedrijven naar Almelo?! Een financieel debacle voor de Gemeente Almelo is absoluut voorstelbaar!
En gaat zich inderdaad zo'n financieel debacle voordoen, dan is het wel heel zuur voor al die bewoners in het gebied die hun geliefde woonomgeving moesten verlaten, en voor de naaste bewoners rondom het gebied.

Wij zeggen: Doe het niet, en Gemeenteraad, stem tegen het plan!

Gemeente Almelo
Gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almelo

INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Datum: 27-10-2024
Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsplan en MER XL Businesspark 2 (Almelo)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp van de MER van XL Businesspark 2 die op 18 september 2024 ter inzage zijn gelegd.

De afgelopen periode zijn wij als Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo regelmatig met de gemeente Almelo in gesprek geweest en hebben wij omwonendenbijeenkomsten bijgewoond ten aanzien van het voorgenomen Businesspark XL2. Wij hebben hierbij uitgesproken wat onze zorgen zijn en hebben het belang van een goede communicatie en vastlegging van toezeggingen en afspraken benadrukt bij onze gesprekspartners binnen de gemeente.

Verkeerstoename

We maken ons zorgen om de toenemende verkeersintensiteit op de Ypeloweg en Enterweg. In onze zienswijze op de Notitie Reikwijdte en detailniveau MER hebben we dit ook verwoord. In de reactienota lezen we het volgende: *'Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden naar verkeer vanaf XL Businesspark 2. De veiligheid op de wegen in de omgeving is dan ook niet in het geding.'* Echter is in de geluidsrapportage in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerp omgevingsplan te lezen dat de verkeersintensiteit op de Ypeloweg verdubbelt in de doorrekening van het planvoornemen. Weliswaar niet door verkeer van het XL Businesspark 2, maar door het vervallen van de huidige wegen in het plangebied. De consequenties voor de Enterweg zijn hierin niet meegenomen. Wij verzoeken u te onderbouwen dat het planvoornemen geen nadelige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Wierden.

Calamiteitentoegangen

Het plangebied wordt ontsloten met één hoofdontsluiting, via de nieuw aan te leggen brug vanuit XL Businesspark 1. De andere 4 toegangen zijn uitsluitend te gebruiken door hulpdiensten en landbouwverkeer. In het stedenbouwkundig plan lezen we dat een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal die aantakt op de Breesegge de voorkeur zou hebben, omdat landbouwverkeer zich daardoor niet over XL Businesspark 2 verplaatst en voorkomen wordt dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute.

Aangegeven wordt dat gezien de positie van de agrarische bedrijven en gronden daarmee de bereikbaarheid nog niet voldoende is geborgd en dat daarom de ontsluiting voor landbouwverkeer over XL Businesspark 2 is opgenomen in het plan. Toegelicht wordt dat nader onderzocht moet worden op welke wijze sluipverkeer kan worden voorkomen, maar in geval van calamiteit de doorgang voor hulpdiensten geborgd blijft.

Wij zien een risico in het toestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer en toegangscontrole/regulatie en vragen ons af hoe de ontheffingen voor landbouwverkeer geregeld worden. Wij vragen om goede toegangsregulatie zodat er maar enkele agrariërs gebruik kunnen maken van de ontstane weg door XL Businesspark 2. Wij vragen u ook goed te borgen dat de werking van toegang bij calamiteiten en voor het toegestane landbouwverkeer betrouwbaar functioneert, zodat niet door ander verkeer hiervan gebruik gemaakt kan worden en sluipverkeer niet mogelijk is.

Wij vragen u tevens te garanderen dat (vracht)verkeer nooit via het omliggende gebied wordt omgeleid indien de nieuwe brug buiten gebruik is.

Planning aanleg

De aanleg van fase 1b, de randzone, staat in de fasering gedurende de gehele aanlegfase en looptijd van het plan aangegeven. Voor de omwonenden van het gebied is het van groot belang dat dit zo snel mogelijk gestart en afgerond wordt, in ieder geval voordat de bedrijfspanden in het gebied gerealiseerd worden en de ontsluitingsstructuur in gebruik wordt genomen. Dit geldt specifiek voor de noordwestzijde waar wij de meeste overlast verwachten in verband met verkeer vanaf de brug en bij de rotonde. Wij vragen u dit in het omgevingsplan te concretiseren zodat de belangen van omwonenden in dit kader geborgd zijn.

Gebied buiten de plangrenzen

Tijdens huiskamer gesprekken is met de omwonenden gesproken over het aanplanten van groen buiten de plangrenzen. Het wegnemen van het zicht op het plangebied kan een bijdrage leveren aan het blijvend woonplezier van de omwonenden. Tevens wordt in de stukken verwezen naar een goede aansluiting van de fietspadenstructuur op het plan met het nieuwe fietspad langs de Ypeloweg. In het kostenverhaal is hiervoor voor zover wij kunnen beoordelen geen budget opgenomen. Wij verzoeken u om in contact te treden met gemeente Wierden om de (verkeers)gevolgen van het XL Businesspark 2 op het grondgebied van de gemeente Wierden te bespreken, om vervolgens voldoende budget op te nemen in het planvoornemen om deze gevolgen te kunnen financieren en daarmee een adequate en veilige omgeving te bewerkstelligen.

Aanlegfase

Tijdens de informatieavond op 16 oktober 2024 bij De Piet is verzekerd dat (grond)transport bij de aanleg van het plan altijd via de brug zal plaatsvinden en nooit door het achterliggende gebied. Aangegeven is dat dit wordt geborgd bij de voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor het betreffende onderdeel. Wij verzoeken u ons te bevestigen dat deze voorwaarde te allen tijde opgenomen zal worden bij de vergunningsaanvragen.

Hoe is geborgd dat het (grond)transport en de benodigde verkeersbewegingen in de fase van de aanleg van de brug niet via het omliggende gebied verlopen? Hoe worden deze verkeersbewegingen afgewikkeld? Wij ontvangen graag uw bevestiging dat dit geen invloed zal hebben op het omliggende gebied.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden en ontvangen graag een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e



INGEKOMEN 29 OKT. 2024

Gemeente Almelo
Aan de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almelo

2S2CC - #X920X0X#00#0000#

5.1.2e

Van: 5.1.2e en 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Verzonden: dinsdag 29 oktober 2024 22:37
Aan: Gemeente Almelo
Onderwerp: Zienswijze XL park 2

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e @gmail.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van een afzender buiten de Gemeente Almelo. Klik niet op een link of bijlage(n) in deze e-mail, tenzij je de afzender vertrouwt en je zeker weet dat de inhoud veilig is. Neem in geval van twijfel contact op met de I&A servicedesk.

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Almelo heeft plannen laten ontwikkelen voor het XL businesspark 2. De plannen (omgevingsplan en MER) liggen nu ter inzage.

In het landelijk gebied van Ypelo is XL park 2 gepland, 75 ha groot.

Vanuit Brussel zijn er regels opgelegd dat de staat van de natuur niet achteruit mag gaan. Iedereen heeft hier mee te maken, zo ook de gemeente.
Met het maken van een industrieterrein op deze plek vervalt een heel stuk natuur.

Een foto zegt vaak meer dan woorden: hieronder een foto van XL businesspark Twente.
Een lelijk versteend gebied met hoge blokkendozen, omgeven door grasranden, wat bomen en parkeerplekken, en lichtvervuiling! Wanneer je ’s avonds in t donker van Bornerbroek naar Enter rijdt (of omgekeerd) dan valt XL park Twente op door de verlichting. Vreselijk!!

Verder zie je op de foto (nu nog) aan de linkerkant van het Twentekanaal een mooi landelijk gebied waar mens en dier goed en gezond kunnen leven. Het groen zorgt voor zuurstof, van belang voor iedereen. De bomen, struiken en weilanden bieden plek voor allerlei dieren, van vogel tot vlinder, voor muis en mol, alles wat leeft. En ook voor de mens is het daar goed vertoeven.



Dat het nieuwe businesspark duurzaam wordt gebouwd klinkt mooi, maar hoort ook bij deze tijd. Iedereen bouwt duurzaam (of pretendeert duurzaam te bouwen).

Dat de werkgelegenheid wordt meegenomen, is in deze tijd van teveel werk voor te weinig mensen, weinig zinvol.

Het effect van het voorgenomen XL park 2 op de omgeving, op mens en dier, kan op geen enkele manier worden vervangen door maatregelen.

Behalve de gevolgen voor het landschap en de natuur door de voorgestelde bebouwing krijgt de omgeving/de natuur vervolgens voor altijd ook te maken met uitstoot van de bedrijven die daar gevestigd zijn, uitstoot door aan- en afvoer van stoffen/materialen/enz, maar ook de uitstoot van de bedrijven zelf.

Nog altijd worden overal industrieterreinen aangelegd, de één wat groter als de ander. Overal waar bebouwing (verstening) komt, wordt de druk op het klimaat groter. Niet alleen door de bebouwing maar ook de gevolgen die dat met zich meebrengt voor lucht- en waterkwaliteit.

De leefomgeving voor mens en dier, de kwaliteit van natuur, lucht en water gaan boven nog een industrieterrein erbij.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Enter

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5, 6, 11, 16, 17, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, 45
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	36