Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
2	541153	E.R. Jasper	05 september 2024

Onderwerp
Ontwerp-omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en de MER voor het XL Businessplan 2 ter inzage te leggen.

Inleiding
In de huidige situatie zijn er onvoldoende (grote) uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar in de regio Twente om aan de marktvraag te voldoen. Het is daarom noodzakelijk om extra uitgeefbare kavels te ontwikkelen. Hierom is het voornemen een nieuw regionaal bedrijventerrein, 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. Onderdeel hiervan is een MER (milieueffectenrapportage), waarin alle milieugevolgen van de ontwikkeling in beeld worden gebracht. Wij hebben besloten om deze als ontwerp ter inzage te leggen.

Planvorming
In de aanloop naar een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in Twente zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en hebben diverse (bestuurlijke) overleggen plaatsgevonden.

In januari 2024 hebben wij de onderhavige locatie voor XL Businesspark 2 aangewezen als de te ontwikkelen locatie. Voor deze locatie zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart om te komen tot een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan en het opstellen van een MER. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geinformeerd.

Onderdeel hiervan is de notitie reikwijdte en detailniveau (NRD). In de NRD wordt het planvoornemen beschreven en wordt afgebakend welke mogelijke alternatieven of varianten mogelijk zijn. Dit heeft betrekking op de afbakening van het onderzoek omtrent de MER. Wij hebben hier op 27 februari 2024 over besloten en uw raad geïnformeerd via een raadsbrief. De NRD heeft vervolgens voor een ieder ter inzage gelegen en de Commissie mer is om advies gevraagd. Alle ontvangen reacties (en adviezen) zijn vervolgens verwerkt en meegenomen in de ontwerp-MER en het ontwerp ‘TAM-omgevingsplan’. Dit geldt ook voor alle reacties die zijn ontvangen tijdens de informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken.

In de MER zijn alle gevolgen van de milieuaspecten in beeld gebracht en zijn alternatieven nader onderzocht. Het omgevingsplan is het ruimtelijk toetsingskader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein van 132 ha,

waarvan 75 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare). Voor het type bedrijvigheid wordt ingezet op door technologie gedreven maakindustrie (minimaal 75%), met daaraan gerelateerde regionaal gebonden en ondersteunde logistieke bedrijven (maximaal 25%). Voor de ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze maken onderdeel uit van het omgevingsplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en aan de zuidzijde een groene buffer van minimaal 40 meter breed. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en (bedrijfs)woningen binnen het plangebied worden ten behoeve van de ontwikkeling opgeheven. Het bedrijventerrein zal gecertificeerd worden met het BREEAM-NL Gebied keurmerk op het niveau 'Excellent', waarmee ingezet wordt op een duurzaam bedrijventerrein. Onderdeel van het plan is de aanleg van een nieuwe weg met een brug over het Twentekanaal die met het bestaande XL Businesspark Twente verbinding maakt en voorziet in de (hoofd)ontsluiting. De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter, met daarin een rijweg van 7 meter, fiets- en voetpaden, wadi's en beplanting. Door de efficiënte verkavelingsstructuur is het uitgeefbaar gebied zo compact mogelijk en blijft er aan de randen ze veel mogelijk ruimte over voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit uit zich ook in de maximale bebouwingshoogtes; aan de west- en zuidrand is deze maximaal 15 meter. De bouwhoogte loopt richting het Twentekanaal op naar maximaal 30 meter.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan

Er zijn diverse reacties en adviezen ontvangen op de NRD
De Notitie Reikwijdte en Detailniveau heeft vanaf 6 maart 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode zijn 28 zienswijzen ontvangen, waaronder adviezen van andere (overheid)instanties.

De zienswijzen gaan grotendeels in op zorgen over de leefomgevingskwaliteit grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Geluid, lichthinder en afwikkeling van het verkeer, inclusief fietsers en brommers, zijn hierbij de hoofdthema's. In de NRD was lichthinder niet genoemd, maar op grond van de inspraak is dit wel meegenomen in het MER. Naast zorgen over de leefomgevingskwaliteit, worden zorgen geuit over ecologische effecten op De Doorbraak, die onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland en over het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Deze thema's zijn behandeld in de MER.

Verder leverden omwonenden ideeën aan voor alternatieven en varianten. Deze bestaan onder andere uit het vergroten van de groenzone en de invulling daarvan met een hogere wal (6 meter in plaats van maximaal 2,5 meter). Deze voorstellen voor varianten en alternatieven zijn benoemd in de

MER, waarin wordt beschreven hoe hiermee wordt omgegaan. Een grotere groenzone zorgt voor minder bedrijfsoppervlak, waardoor het plan niet meer financieel haalbaar is. Daarnaast is de groenzone reeds ruim in relatie tot het bedrijventerrein (bruto/netto verhouding). Een hogere grondwal van 6 meter in de blauwgroene buffer heeft voor- en nadelen, deze worden in de onderzoeken benoemd ten behoeve van de besluitvorming. De onderzochte alternatieven en varianten zijn daarom op basis van deze zienswijzen op onderdelen aangepast.

Voor de beantwoording van de ontvangen reacties is een reactienota opgesteld. Deze is via iBabs te raadplegen. De indieners van de zienswijzen zijn hierover afzonderlijk per brief geïnformeerd.

De Commissie mer heeft geadviseerd over de NRD.
Wij hebben de 'Commissie mer' gevraagd te adviseren over de NRD. De Commissie mer adviseert de beschrijving van de nut en noodzaak uit te breiden op basis van het in 2023 uitgevoerde STEC-onderzoek 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel'. Dit is in het MER gedaan samen met de toevoeging van de definitieve versie van de 'Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente'. Eveneens adviseert zij de locatieonderbouwing aan te vullen en een aantal (inrichtings)initiatieven nader in beeld te brengen en hoe de MER wordt meegenomen bij de keuze voor het voorkeursalternatief. Het advies is verwerkt in de MER en leidt niet tot andere inzichten.

Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk kader gevormd.
Voor het plangebied gelden nu diverse (tijdelijke) omgevingsplannen, met name voor agrarische activiteiten. Hierom dient het geldende omgevingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor is het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' (idn-nummer: NL.IMRO.0141.TAM00002-BP11) opgesteld.

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan en maken onderdeel uit van het 'Omgevingsplan gemeente Almelo'. Wij zijn bezig met het opstellen van de structuur voor een gemeentedekkend omgevingsplan. Zoals bij nagenoeg alle gemeenten, is de structuur nog geen voldoende basis om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen. Hierdoor kan gewerkt worden met een tussenvariant op basis van de oudere techniek. Op basis van deze variant kan een TAM-Omgevingsplan in procedure worden gebracht. Hiermee wordt een nieuw hoofdstuk (22a) aan het gemeentedekkende omgevingsplan toegevoegd.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het TAM-omgevingsplan
Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de ontwikkeling. In het omgevingsplan zijn voorschriften opgenomen voor zowel het gebruik (de activiteiten) als de bouwmogelijkheden. Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader in het omgevingsplan.

Er zijn diverse ruimtelijke en milieuonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Deze maken onderdeel uit van de motivering van het omgevingsplan. Er is onder meer onderzoek gedaan naar de gezondheid, geluid, geur, luchtkwaliteit, lichthinder, windhinder, water, ecologie (waaronder stikstof), archeologie, bodem, externe veiligheid, duurzaamheid, verkeer, etc.

Aan de hand van de ecologische studies is gebleken dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren om een ontheffing aan te vragen op basis van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming). Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld en is de basis voor de aanvraag van de ontheffing bij de provincie. Deze aanvraag maakt verder geen deel uit van het omgevingsplan.

Het plan voldoet aan de programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente
Alle Twentse gemeenten en de provincie Overijssel hebben afspraken gemaakt over het aanbod van bedrijventerreinen in Twente. De ontwikkeling van het bedrijventerrein XL Businesspark 2 is hier onderdeel van. Het afrondingsproces over de afspraken is succesvol afgerond, waarmee het licht op groen staat voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is door Buck Consultants een economisch profiel opgenomen, als onderdeel van de

afspraken. Het profiel, waaronder de grootte en het type bedrijvigheid, zijn overgenomen in het omgevingsplan.

Er is invulling gegeven aan participatie
Wij hebben eerder het participatieplan vastgesteld. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd met een raadsbrief. In he participatieplan is opgenomen hoe de belangen van omgeving (bewoners, ondernemers en instanties) worden bij de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van inloopbijeenkomsten en keukentafelgesprekken heeft een ieder haar belangen en ideeën naar voren kunnen brengen. Daar waar mogelijk zijn de ideeën verwerkt in het omgevingsplan en de MER. Zie hiervoor onder meer de diverse voortgangsrapportages, verslagen van de bijeenkomsten en inspraakreacties op de NRD. Deze maken onderdeel uit van het omgevingsplan.

De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen
In de MER is onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft naar de omgeving. Dat hebben we gedaan met onderzoeken voor alle milieuaspecten. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het omgevingsplan. Het MER wordt later toegevoegd aan het omgevingsplan bij de vaststelling.

Er zijn andere inrichtingsvarianten onderzocht
In het MER zijn drie extra inrichtingsvarianten voor typologieën onderzocht, zoals het realiseren van zware industrie , het realiseren van 100% logistiek en inrichting voor bedrijven voor innovatie en onderzoek.

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

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

Innovatie en onderzoek - Binnen de hightech maakindustrie komen ook bedrijven voor gericht op innovatie en onderzoek. Deze bedrijven zijn meer gericht op kennis en hebben een grotere vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte. Een grotere bouwhoogte kan per perceel meer bedrijfsvloeroppervlakte leveren aan deze bedrijven. In dit alternatief wordt onderzocht wat de gevolgen zijn als ingezet wordt op deze bedrijven en binnen het bedrijventerrein een grotere bouwhoogte wordt toegestaan, wat resulteert in plaatselijk een grote personendichtheid, meer bedrijfsvloeroppervlak en een andere landschappelijke inpassing met mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bij een toepassing van groene muren.

Deze typologieën zijn uitgebreid belicht en leiden tot zeer beperkte nadelige milieugevolgen. Hierom wordt vastgehouden aan de eerdere uitganspunten zoals in de Kadernota is opgenomen: technologie gedreven maakindustrie (minimaal 75%), met daaraan gerelateerde regionaal gebonden en ondersteunde logistieke bedrijven (maximaal 25%). Dit komt overeen met de profilering, zoals opgenomen in de programmeringsafspraken bedrijventerreinen in de regio (profilering).

De Commissie mer heeft al geadviseerd op de NRD. Dit was geen verplichting. Wij hebben het advies verwerkt in de MER. Op basis van de Omgevingswet is het verplicht om de Commissie mer te laten adviseren over de MER.

Ter inzage legging ontwerp wijziging van het omgevingsplan en het ontwerp van de MER
Op korte termijn wordt het ontwerp van de wijzing van het omgevingsplan XL Businessplan 2 en het ontwerp van de MER ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Deze documenten zijn te raadplegen op www.regelsopdekaart.nl

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Omgevingswet bevoegd bent om het omgevingsplan vast te stellen. Wij zullen uw raad binnenkort via een politiek beraad informeren over het omgevingsplan en de MER. Naar verwachting ontvangt u in het 1e kwartaal van 2025 een raadsvoorstel om het omgevingsplan XL Businesspark 2 vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Dijkstra	R.T.A. Korteland

Gemeente Almelo



Reactienota bij notitie reikwijdte en detailniveau (NRD)

XL Businesspark 2

September 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **1**
Inleiding **4**
Mer-plicht ... 4
1 Bewoners omgeving Entersestraat **5**
15 april 2024 ... 5
2 Bewoners omgeving Bokdamsweg **9**
7 april 2024 ... 9
3 Bewoners omgeving Entersestraat ... 9
A - 6 april 2024 ... 9
B - 4 april 2024 ... 10
C - 6 april 2024 ... 11
D - 4 april 2024 ... 11
E - 4 april 2024 ... 11
F - 6 april 2024 ... 12
G - 6 april 2024 ... 12
4 Veiligheidsregio Twente – Brandweer Twente N.V. ... 13
4 - april 2024 ... 13
5 N.V. Nederlandse Gasunie/ Omgevingsmanagement Noord **14**
4 - april 2024 ... 14
6 Gemeente Wierden **15**
10 - april 2024 ... 15
7 Bewoners omgeving Iemenkampsweg **17**
14 - april 2024 ... 17
8 Bewoners omgeving Schipdamsweg **18**
10 - april 2024 ... 18
9 Bewoners omgeving Entersestraat **20**
10 - april 2024 ... 20
10 Bewoners omgeving Entersestraat **21**
16 - april 2024 ... 21
11 Bewoners omgeving Keursweg **23**
16 - april 2024 ... 23
12 Bewoonster omgeving Entersestraat **24**
16 - april 2024 ... 24
13 Landschap Overijssel **25**
16 - april 2024 ... 25

14 Bewoners omgeving Kanaalweg **29**
15 - april 2024 29
15 Omgevingsdienst Twente **30**
30 - april 2024 30
16 Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo **31**
16 - april 2024 31
17 Port of Twente **32**
5 - april 2024 32
18 Provincie Overijssel **33**
16 - april 2024 33
19 Bewoners omgeving Zomerdijk **34**
15 - april 2024 34
20 Stichting Dorpsbelangen Bornerboek **35**
15 - april 2024 35
21 Waterschap Vechtstromen **38**
13 - april 2024 38
22 Werkgroep Windmolenbroek XL 2 **39**
9 - april 2024 39

Inleiding

Mer-plicht

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

Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 geldt een mer-plicht gekoppeld aan de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan, omdat het een kaderstellend plan betreft voor mogelijke mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Ook is sprake van een planmer-beoordelingsplicht, die naar verwachting tot een planmer-plicht leidt vanwege mogelijke negatieve effecten. Op grond hiervan wordt een gecombineerde plan- en projectmer opgesteld.

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

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, moet de wettelijk adviseurs om advies vragen over de reikwijdte en detailniveau. Eventueel kan het bevoegd gezag ook de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer) om advies vragen op de NRD, dit is niet verplicht. Participatie is bij de NRD ook niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen omdat het bevoegd gezag aan moet geven hoe belanghebbenden betrokken zijn. Dit kan onder meer met een zienswijzeprocedure. In dit geval is ervoor gekozen de Commissie mer in dit stadium te betrekken en een zienswijzeprocedure te volgen.

De NRD heeft vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door 13 personen/organisaties, ook is van 9 partijen een overlegreactie ontvangen. De inspraakreacties en adviezen zijn in de voorliggende reactienota in willekeurige volgorde samengevat en beantwoord. De reactienota zal ook als bijlage bij de MER worden gevoegd.

De MER wordt gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. De MER wordt bovendien voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

1 Bewoners omgeving Entersestraat

15 april 2024

Algemeen
De familie maakt zich zorgen over de impact van XL Businesspark 2. In de zienswijze geven zij een toelichting per thema en ook geven zij suggesties voor het vermijden van de overlast.

<u>Lichtvervuiling</u>
Zij vrezen voor lichtvervuiling die de ontwikkeling van XL Businesspark 2 met zich meebrengt.

Reactie
Het probleem van de lichtvervuiling wordt onderkend. In de plannen voor XL Businesspark 2 zijn de volgende maatregelen getroffen.

- De gebouwen staan met hun achterkant naar de buitenrand/ groenzone. De lichtuitstraling van de achterzijde van de gebouwen is beperkt.
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter hoog in de groenzone voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Bij de uitgifte van gronden zullen de randvoorwaarden ook in een kavelpaspoort worden vastgelegd.

<u>Geluidsoverlast</u>
Zij vrezen geluidsoverlast, zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik van het bedrijventerrein.

Reactie
Een zekere mate van geluidsoverlast tijdens de ontwikkeling van een bedrijventerrein is onvermijdelijk. De geluidsoverlast moet zowel tijdens de ontwikkeling als tijdens het gebruik aan wettelijke normen voldoen. Onderdeel van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek. Hierin moet worden aangetoond dat de geluidsnormen in de toekomst niet worden overschreden.
Voor de bedrijvigheid wordt ingezet op ‘technologie gedreven maakindustrie’. De geluidsoverlast van dit type bedrijvigheid is gering. Het geluid op XL Businesspark 2 zal dan ook primair worden gegenereerd door vrachtverkeer, waarbij zoals aangegeven de wettelijke geluidsnormen niet mogen worden overschreden.
Door de landschappelijke afscherming blijft de afstand van het verkeer (en daarmee het verkeersgeluid) tot de omgeving altijd relatief groot. Daarnaast is de locatie omgeven door een landschappelijke zone van minimaal 40 meter breed met daarin een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter hoog. De landschappelijk zone en de grondwal zijn niet aangelegd met het doel om het geluid naar de omgeving te reduceren, maar dragen daar wel aan bij.

Samengevat. Door het type bedrijvigheid en door de opzet van het bedrijventerrein zal de geluidsoverlast in de omgeving tot een minimum beperkt blijven.

<u>Flora en fauna</u>

Zij vrezen de achteruitgang van flora en fauna en het negatieve effect op de biodiversiteit.

Reactie
De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 in ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen bij de planvorming.
De natuur- en landschapswaarden zullen zo veel als mogelijk worden behouden en in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen uiteindelijk zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

<u>Uitzicht</u>
De indieners vrezen visuele vervuiling

Reactie
Randvoorwaarde voor de realisatie van XL Businesspark 2 is een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een zone van minimaal 40 meter gereserveerd. Voor deze zone is, in overleg met de omgeving, een inrichtingsplan opgesteld om het bedrijventerrein zo optimaal als mogelijk is in te passen. Daarnaast worden er eisen gesteld aan indeling van de bedrijfskavels en aan de gebouwen, zodat de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd. De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan en op termijn in kavelpaspoorten. In het beeldkwaliteitsplan worden ook de uitstraling van de gevel en het kleurgebruik vastgelegd.
Aan de randen van het bedrijventerrein worden een maximumhoogte van 15 meter voor de gebouwen gehanteerd. De maximumhoogte langs de rand blijft dus beperkt.

<u>Verkeersoverlast en onveiligheid</u>
Het vrachtverkeer vanaf XL Businesspark 2 kan het bedrijventerrein bereiken via een brug over het Twentekanaal. Met deze brug wordt XL Businesspark 2 verbonden met XL Businesspark 1. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Alleen fietsverkeer, incidenteel landbouwverkeer en veiligheidsdiensten hebben toegang tot het bedrijventerrein. Autoverkeer heeft vanuit de omgeving geen toegang tot het bedrijventerrein. De bestaande fietsroutes vinden wel hun vervolg op het bedrijventerrein. Op XL Businesspark 2 kunnen zij gebruik maken van vrijliggende fietspaden. Er is dus geen sprake van een toename van de onveiligheid en de omgeving kan geen overlast krijgen van het (vracht-)verkeer van XL Businesspark 2, omdat dit verkeer het terrein niet kan verlaten.

<u>Elektriciteitslevering en ontvangstgarantie.</u>
Indieners vrezen dat het netwerk overbelast zal raken en dat er sprake zal zijn van elektromagnetische interferentie waardoor er problemen met (de leverantie van) elektriciteit kunnen optreden.

Reactie
Elektromagnetische interferentie zal niet optreden. Bij de ontwikkeling van bedrijfsprocessen moet rekening worden gehouden met de effecten op de omgeving. Elektromagnetische

interferentie wordt daarbij uitgesloten. De stroomvoorziening van het bedrijventerrein staat los van de energievoorziening in de omgeving en heeft hierop geen effect.

Dat neemt niet weg dat netcongestie kan optreden. Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is op korte termijn slechts beperkt mogelijk. Het opwekken van duurzame energie is noodzakelijk. PV-panelen zullen daarom verplicht zijn bij de bouw van de nieuwe bedrijven. Het inzetten van windmolens kan niet, omdat de planlocatie in/onder een laagvliegroute ligt. De bouwhoogte wordt door de laagvliegroute beperkt tot maximaal 40 meter. Windmolens zijn hoger dan 40 meter. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

Voor XL Businesspark 2 is de volgende oplossingsrichting ontwikkeld:
- Inzet op duurzame opwek op de kavel (zie ook hierboven),
- Voor de eerste bedrijven een beperkte aansluiting op het bestaande en uit te breiden stroomnet. Hierover wordt overleg gevoerd met Enexis.
- Het benutten van een smart-grid, waarbij bedrijven gebruik maken van elkaars mogelijkheden.

Als referentie functioneert de energieoplossing van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park). Hier is een virtueel net gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor ze geen last hebben van de netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is er sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is er vrije ruimte voor alle bedrijven.

Ten behoeve van een goede organisatie zal via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen.

- Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde.
- Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen.

<u>Waterstand/ hoogte grondwater</u>
Indieners vrezen grondwateronttrekking, watervervuiling en bodemverdichting.

Reactie
De waterhuishouding op XL Businesspark 2 is vastgelegd in een waterhuishoudkundig plan.
Op XL Businesspark 2 zal maar beperkt drinkwater worden geleverd. Er zal geen, of alleen in uitzonderlijke gevallen grondwater worden onttrokken. Dat betekent dat als er door bedrijven gebruik gemaakt moet gaan worden van proceswater zij hiervoor in moeten zetten op water dat door waterberging is gewonnen en indien ook dit te weinig is zal er sprake moeten zijn van circulair watergebruik.
Vuilwater wordt via een vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Oppervlaktewater zal vertraagd worden afgevoerd naar de omgeving. Daarbij wordt de omgeving minder belast dan in de huidige situatie. In de huidige situatie wordt water afgevoerd met een hoeveelheid van maximaal 1,6 liter per hectare per seconde. In de toekomstige situatie blijft dit beperkt tot 1,2 liter per hectare per seconde. De kwaliteit van het water dat naar de omgeving wordt afgevoerd zal worden gemonitord. De kwaliteit van dit water mag niet lager zijn dan in de huidige situatie en bij voorkeur beter.

De waterhuishoudkundige situatie van XL Businesspark 2 zal geen effect hebben op de bodem (leidt niet tot bodemverdichting) en/of het grondwaterpeil in de omgeving. Het basiswaterpeil wordt afgestemd op het gemiddeld grondwaterpeil in de omgeving.

Criminaliteit
Indieners vrezen een toename van de criminaliteit als gevolg van de ontwikkeling van de XL Businesspark 2.

Reactie
Bedrijven zijn gebaat bij veiligheid en het beperken van de risico's van inbraak. Zij zullen zowel individueel als collectief willen zorgen voor veiligheid. Autoverkeer kan eenmaal op het bedrijventerrein het terrein niet via de omgeving verlaten. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat 'dieven' die het voorzien hebben op goederen op het bedrijventerrein ook nog 'een deur verder gaan' en hun activiteiten voortzetten in de omgeving. Een toename van criminaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is dan ook onwaarschijnlijk.

Huisvesten arbeidsmigranten
Indieners vrezen de komst van arbeidsmigranten.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en een beperkte hoeveelheid regionaal ondersteunende logistiek. Met XL Businesspark 2 wordt ook ingezet op het verbeteren van de sociaaleconomische structuur van Twente. Met de arbeidsplaatsen die worden gerealiseerd wordt aangesloten op de woningbouwopgave van de regio die is vastgelegd in de RSIA (Regionale Stedelijke Investeringsagenda). De inzet van arbeidsmigranten wordt zo veel als mogelijk vermeden. Op XL Businesspark 2 wordt dan ook geen ruimte gereserveerd voor de huisvesting van de arbeidsmigranten en ook elders worden geen voorzieningen gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Waarde onroerend goed
Indieners vrezen een afname van de waarde van het onroerend goed

Reactie
De indieners kunnen te zijner tijd als XL Businesspark 2 daadwerkelijk is gerealiseerd een planschadeclaim indienen. Op dat moment zal een onafhankelijk rechter een oordeel vellen over die claim. Er wordt niet ontkend dat de realisatie van XL Businesspark 2 een effect heeft op de omgeving, maar of dit leidt tot waardedaling zal door een onafhankelijke instantie moeten worden bepaald. We proberen zo zorgvuldig mogelijk met de impact op de omgeving om te gaan en zien eventuele claims met vertrouwen tegemoet.

Suggesties voor verbetering/ oplossingen/ alternatieven
Indieners raden aan op zoek te gaan naar een andere, geschiktere locatie

Reactie
Aan de locatiekeuze is een lang proces voorafgegaan. Zo is er, vooruitlopend op de notitie reikwijdte en detailniveau, een locatiestudie uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van de MER. Op basis van een integrale afweging, waaronder de locatiestudie, heeft het college in januari 2024 besloten om vast te houden aan de huidige locatie. De effecten van XL Businesspark 2 op de omgeving zijn uitgebreid onderzocht. Grotendeels is dit ook wettelijke verplichting. Verkleinen is niet mogelijk. Daarmee zou de (financiële) haalbaarheid van het bedrijventerrein ernstig onder druk komen te staan.

2 Bewoners omgeving Bokdamsweg

7 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de mogelijke verslechtering van de verkeerssituatie in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij verwijzen hierbij ook naar de situatie zoals beschreven in de locatiestudie van Rho en vragen naar aanleiding van deze locatiestudie of ook een MER kan worden opgesteld voor de locatie Wendelgoor, en of met de verdere planvorming kan worden gewacht tot op het moment dat de aanvullende MER is afgerond.

Reactie

De effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het verkeer in de omgeving en de verkeersgeneratie van XL Businesspark 2 zijn intensief onderzocht. Deze resultaten worden ook vastgelegd in het omgevingsplan. Alle verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal via een brug over het Twentekanaal worden afgewikkeld. De aanleg van de brug is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. (Vracht-)verkeer kan niet via andere route dan de brug het terrein verlaten. Van een extra verkeersbelasting van de wegen in de omgeving, zoals beschreven in de locatiestudie, zal geen sprake zijn.
Met verkeersmodellen is aangetoond dat zowel de infrastructuur op XL Businesspark 1 als de aansluiting op de A35 de extra verkeersbelasting als gevolg van XL Businesspark 2 aan kan. Wellicht zullen voor een betere doorstroming nog maatregelen worden getroffen op XL Businesspark 1 en bij de aansluiting op de A35, maar in essentie is dit niet nodig.

Voor de omgeving worden voorzieningen getroffen om een isolement en/of omrijden te voorkomen.

Het college heeft in januari 2024 gemotiveerd gekozen voor de locatie XL Businesspark 2. De NRD (inclusief locatiestudie) is ook voorgelegd aan de Commissie mer. De Commissie mer heeft niet geadviseerd om ook Wendelgoor te betrekken in een MER. Voor de locatie Wendelgoor zal dan ook geen MER worden opgesteld.

3 Bewoners omgeving Entersestraat

A - 6 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de beperking van de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk en pleit voor een verkleining van de oppervlakte van het bedrijventerrein en de gebouwen, en daarnaast voor een beperking van de hoeveelheid licht aan gebouwen en in de openbare ruimte. Om de vraag naar energie te beperken pleiten zij voor het verplichten van groene daken en wanden.

Reactie

De energiebehoefte van XL Businesspark 2 staat los van de energievoorziening voor de omgeving. Tekorten van of voor XL Businesspark 2 hebben dus geen invloed op de energievoorziening van de omwonenden.

Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is echter op korte termijn onwaarschijnlijk. Het opwekken van duurzame energie

is noodzakelijk. PV-panelen zullen daarom verplicht zijn bij de bouw van de nieuwe bedrijven. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

Voor XL Businesspark 2 is de volgende oplossingsrichting ontwikkeld.
- Inzet op duurzame opwek op de kavel,
- Voor de eerste bedrijven een beperkte aansluiting op het bestaande en uit te breiden stroomnet. Hierover wordt overleg gevoerd met Enexis.
- Het benutten van een smart-grid (met inzet van de capaciteit van De Mosterdpot).

Als referentie functioneert de energieoplossing van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park). Hier is een virtueel netwerk gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor ze geen last hebben van de bestaande netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is er sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is er vrije ruimte voor alle bedrijven op XL Businesspark 2.

Ten behoeve van een goede organisatie zal via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen.

- Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde.
- Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen.

In overleg met de omgeving zijn al beperkingen opgenomen in de plannen ten aanzien van lichtuitstraling naar de omgeving. Vanuit de ambitie om te voldoen aan het duurzaamheidscertificaat BREEAM-excellent zullen de gemeenten en de bedrijven moeten voldoen aan bovenwettelijke duurzaamheidseisen. Die zullen ook terugkomen in de wijze waarop gebouwen worden gerealiseerd. Groene gevels en/of groene daken kunnen daarvan onderdeel zijn.

B - 4 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de mogelijke toename van het fietsverkeer op de wegen in de omgeving.

Reactie

De wegen in het plangebied worden nu veel gebruikt door fietsende scholieren en forenzen van en naar Almelo. Om te voorkomen dat de bestaande fietsverkeersroutes worden geblokkeerd worden deze gecontinueerd op XL Businesspark 2 in de vorm van vrijliggende fietspaden. Met de vrijliggende fietspaden wordt ook het gebruik van de fiets door toekomstige werknemers aantrekkelijker gemaakt.

Vrijliggende fietspaden zorgen voor een veilige afwikkeling van het fietsverkeer. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij fietsverkeer en ander verkeer, waaronder landbouwverkeer, gebruik maken van dezelfde wegen.

Een grote toename van fietsverkeer van en naar de omgeving wordt niet voorzien. Die vrees lijkt ongegrond.

C - 6 april 2024

Algemeen

De familie vraagt aandacht voor de effecten van XL Businesspark 2 op (dier-)soorten die foerageren in het gebied en verzoekt nader onderzoek hiernaar te doen.

Reactie

De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen. De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Nader onderzoek naar soorten die foerageren in het gebied in niet nodig. Het gebied is afdoende onderzocht en bij realisatie zal meer natuur worden teruggebracht dan nu aanwezig is in het plangebied.

D - 4 april 2024

Algemeen

De familie maakt zich zorgen over de effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op de grondwaterstand in de omgeving.

Reactie

Voor de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 is een waterhuishoudingsplan opgesteld, waarin wordt vastgelegd aan welke eisen XL Businesspark 2 moet voldoen. Het betreft eisen ten aanzien van waterberging, waterpeil, afvoer van water naar de omgeving en waterkwaliteit. Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan is rekening gehouden met de omgeving en de mogelijke effecten op de omgeving. Uit het plan blijkt dat met de beschreven opzet het effect op de waterhuishouding van de omgeving minimaal is en feitelijk niet waarneembaar. Om dit in de toekomst te kunnen monitoren zijn de bestaande peilbuizen in en rond de planlocatie door de gemeente overgenomen van Rijkswaterstaat.

Het aanpassen van de plannen om de effecten op het grondwater in de omgeving te verkleinen is dan ook niet nodig.

E - 4 april 2024

Algemeen

De familie spreekt haar zorgen uit over de uitstraling van het licht vanaf XL Businesspark 2.

Reactie

Het probleem van de lichtvervuiling wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,

- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan, en op termijn, bij uitgifte van gronden, in een kavelpaspoort. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen.

Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder. Het aanpassen van het plan om lichthinder nog verder te voorkomen is niet nodig.

F - 6 april 2024

Algemeen

De familie vraagt om een beperking van het recreatief medegebruik van de groenzones.

Reactie

Bij recreatief medegebruik staat medegebruik door de omgeving en gebruik door werknemers van het bedrijventerrein voorop. Met de omvangrijke groenvoorzieningen willen we zorgen voor een aantrekkelijke werkomgeving en medewerkers de kans en gelegenheid geven om wanneer daar behoefte aan is een wandeling in de omgeving te maken. De wandelroutes op het terrein sluiten aan op de groenzone. Het verwachte gebruik beperkt zich tot wandelen en is dermate extensief en beperkt dat een negatief effect op de natuurwaarden uitgesloten is.

Het aanpassen van het omgevingsplan is niet nodig. De wandelroute, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, is nog indicatief. De exacte route zal op termijn in overleg met de omgeving worden bepaald.

G - 6 april 2024

Algemeen

De familie vreest voor de effecten van de realisatie op de omliggende natuurgebieden, zoals De Doorbraak, Dakhorst en Mokkelengoor en vraagt om nader onderzoek naar die effecten. Daarnaast pleit de familie voor het vergroten van afstand tussen de Doorbraak en het plangebied, voor het verkleinen van het plangebied en de gebouwen, en voor ingrepen aan de gebouwen om de uitstraling naar de omgeving te verminderen.

Reactie (zie ook D)

De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht en meegewogen. De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk worden behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs ‘bovenwettelijk’ compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontheffing, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Verkleinen van het plangebied of van de gebouwen is niet mogelijk. Daarmee zou de (financiële) haalbaarheid van het bedrijventerrein ernstig onder druk komen te staan. De uitstraling van de gebouwen wordt zo veel als mogelijk beperkt. Hiervoor zijn al randvoorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan. Deze randvoorwaarden zullen ook worden verwerkt in de kavelpaspoorten die bij de uitgifte van percelen zullen worden meegegeven aan de bedrijven.

4 Veiligheidsregio Twente – Brandweer Twente

4 - april 2024

Aandachtspunten nog onvoldoende in beeld

De Veiligheidsregio geeft aan dat de eerder aangedragen aandachtspunten nog onvoldoende zijn verwerkt. Het betreft de volgende punten:

1 Risicobronnen omgeving

Niet alle aandachtgebieden (waaronder de aardgastransportleiding) zijn in beeld gebracht in de NRD (figuur 3-6). Bij de uitwerking moeten alle aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten in beeld worden gebracht.

Reactie

In het Omgevingsplan zullen de aandachtsgebieden daar waar zinvol in beeld worden gebracht.

2 Opkomsttijd brandweer

De brandweer kan niet binnen de referentietijd ter plaatse zijn. Om de effecten hiervan te beperken zullen aanpassingen moeten worden gedaan aan de infrastructuur en zal moeten worden gekeken naar locaties waar gevaarlijke stoffen gelokaliseerd worden.

Reactie

De locatie wordt zonder belemmeringen toegankelijk voor de Veiligheidsregio via de nieuwe brug. Daarnaast wordt de planlocatie bereikbaar via de Hoeselderdijk, Breesegge, Zomerdijk (tweemaal; aan de zuidkant en de westkant). Voor deze 4 toegangen geldt dat deze worden afgesloten met een paal die met een transponder door de Veiligheidsregio kan worden bediend.
Al deze routes maken het (nog) niet mogelijk om binnen de referentietijd het gebied te bereiken. Om de bereikbaarheid voor de veiligheidsregio te verbeteren zal een calamiteitenafslag worden gemaakt vanaf de A35 vanuit de richting Wierden. Daarmee kan de aanrijtijd vanuit Wierden effectief worden verkort. De calamiteitenafslag valt buiten de scope van het omgevingsplan en van de MER. De aanleg van de afslag volgt een eigen procedure.

3 Activiteiten gevaarlijke stoffen

Voor het bestrijden is een grote hoeveelheid bluswater nodig en een tweezijdige bereikbaarheid om bovenwinds te kunnen optreden.

Reactie

De locatie is vanuit veel verschillende richtingen bereikbaar (zie antwoord bij 2). De tweezijdige bereikbaarheid is daarmee geborgd. Voor XL Businesspark 2 is een waterhuishoudingsplan opgesteld. In dit plan wordt voorgesteld om een bluswaterleiding aan te leggen, waardoor onder druk water kan worden getransporteerd. In de vervolgfase zal in samenspraak met de brandweer de bluswatervoorziening verder worden uitgewerkt. De bluswatervoorzieningen moet in voldoende bluswater kunnen voorzien.

4 Bluswatervoorziening
De veiligheidsregio pleit voor een centrale bluswatervoorziening voor zowel de sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat aansluitmogelijkheden voor drinkwater voor bedrijven onzeker zijn.

Reactie (zie ook bij 3)
Uitgangspunt is de aanleg van een bluswaterleiding waardoor onder druk water kan worden aangeleverd. De bluswaterleiding wordt gekoppeld aan het Twentekanaal. De bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor hun sprinklerinstallatie. Dit wordt geen centrale voorziening.

5 N.V. Nederlandse Gasunie/ Omgevingsmanagement Noord

4 - april 2024

De Gasunie adviseert het volgende

1 Beplanting
De Gasunie accepteert geen diep wortelende beplanting binnen de belemmeringsgebieden zonder maatregelen. Het advies is om de voor Gasunie acceptabele beplantingslijst te hanteren.

Reactie
Hiermee zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.

2 Zakelijk recht.
De gasleidingen liggen (grotendeels) onder agrarische grond. De Gasunie geeft er de voorkeur aan om de gasleidingen binnen het plan in openbaar gebied (gronden gemeente) te positioneren. In het omgevingsplan moeten de regels uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen (nader af te stemmen met de afdeling Ruimtelijke Ordening Gasunie).

Reactie
De gasleidingen komen in de openbare ruimte (in een groenzone) te liggen. De regels uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen in het omgevingsplan.

3 Verharding
De voorkeur gaat uit naar het aanleggen van verharding parallel aan of naast de transportleidingen aan te leggen.

Reactie
De leidingen komen in een groenzone te liggen. Boven de leiding komt in principe geen verharding te liggen. Dat neemt niet weg dat wegen op enkele plekken de leidingen moet kruisen. Hiervoor zullen bij het uitvoeringstraject in overleg met Gasunie oplossingen worden gezocht.

4 Raakvlakken
De Gasunie constateert een aantal raakvlakken bij de aanleg van de brug, bij de aanleg van mogelijkheid van waterberging en bij de ophoging in het algemeen, en bij één van de transportleidingen (voorzien van schroefankers ter voorkoming van opdrijving). De Gasunie vraagt om op tijd betrokken te worden bij de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot deze raakvlakken.

Reactie
De start van de uitvoering(svoorbereiding) wordt voorzien in 2026. De Gasunie zal op tijd bij de zaken die voor de Gasunie van belang zijn worden betrokken.

6 Gemeente Wierden

10 - april 2024

Specifiek
De gemeente Wierden is van mening dat een nieuwe NRD opgesteld zou moeten op basis van definitieve programmeringsafspraken. Het alternatief is dat er bij het opstellen van MER rekening gehouden zal worden met de definitieve programmeringsafspraken.

Reactie
Het doel van de NRD is om inzicht te bieden in de bandbreedte van de varianten die in de MER zullen worden beoordeeld en om de Commissie mer in het proces te betrekken. De Commissie mer geeft feitelijk op basis van de NRD een vooradvies. Het vooradvies geeft sturing aan de inhoud van de MER. De MER wordt daarmee inhoudelijk beter en evenwichtiger.
De inzichten verwoord in de zienswijzen die worden ingebracht in reactie op de NRD zullen, daar waar relevant, worden meegenomen in de MER en in het omgevingsplan. Voor de programmeringsafspraken geldt dat de definitieve afspraken worden meegenomen in zowel de MER als het omgevingsplan. Omdat de inzichten vanuit de zienswijzen al worden meegenomen in de MER en in het omgevingsplan wordt de NRD niet meer aangepast. Er komt geen nieuwe NRD.

Verkeersontsluiting
De gemeente Wierden vraagt om meer inzicht te bieden in de verkeersstructuur en stelt met name vragen over het voorkomen van sluipverkeer en over de brug.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal met een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan het verkeer de route vervolgen naar de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan. Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er zal geen toename zijn van het verkeer in Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie, die bij de NRD als bijlage is toegevoegd, is bij de eerste opzet (fase1) voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer – er is immers in dat schema geen brug – van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen opgesteld voor het objectief vergelijken van de verschillende locaties, maar is geen realistisch optie.
Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat los van de verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2. Het is niet mogelijk om vanaf deze route op het bedrijventerrein te komen. Deze laatste route maakt het voor bewoners uit de omgeving makkelijker om voorzieningen in Almelo, zoals het ziekenhuis of het winkelcentrum te bereiken. De route zal worden ingericht als ‘auto-te-gast’-route.

Vrachtverkeer zal geen gebruik kunnen maken van de landbouwroutes over het XL Businesspark 2 door het aanbrengen van beweegbare palen in de routes.

Hulpdiensten kunnen het plangebied bereiken via de routes die ook door het landbouwverkeer gebruikt kunnen worden. Daarnaast zal de brug worden gebruikt als aanrijroute voor de brandweer vanuit Almelo. Vanuit de richting van Wierden wordt bovendien gewerkt aan plannen voor een calamitieitenonsluiting vanaf de A35. Deze is al ter beoordeling voorgelegd aan RWS en aan de Veiligheidsregio. De realisatie hiervan past binnen het vigerend bestemmingsplan en valt buiten de scope van de MER en het omgevingsplan. De Breesegge functioneert verder ook als calamiteitenroute.

Landschappelijke inpassing
De gemeente betreurt het dat ze nu pas in staat zijn om te reageren op de landschappelijke invulling.

Reactie
In 2021 zijn we in overleg met de omgeving begonnen om na te denken over de wijze waarop de landschappelijke inpassing vormgegeven moet worden. Daarvoor zijn individuele gesprekken gevoerd, is overlegd gepleegd met werkgroepen en belangenvertegenwoordigers en zijn mensen frequent uitgenodigd om tijdens informatieavonden hun mening naar voren te brengen. Voor deze gesprekken zijn medewerkers van de gemeente Wierden steeds uitgenodigd. Vertegenwoordigers van de gemeente zijn ook regelmatig bij de bijeenkomsten aanwezig geweest, maar hebben inhoudelijk geen inbreng gegeven. Het is onduidelijk waarom de gemeente aangeeft nu pas een reactie te kunnen geven. Dit was vanaf 2021 al mogelijk geweest. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
In de kadernota van augustus 2022 zijn de contouren van de landschappelijke inpassing al helder vastgelegd. De kadernota is ook met de gemeente Wierden gedeeld. In reactie op de kadernota zijn geen opmerkingen gemaakt.

De omwonenden, ook vanuit Wierden (Rectum, Ypelo) hebben wel zeer frequent gebruik gemaakt van de mogelijkheden om hun mening kenbaar te maken. De landschappelijke inpassing is naar aanleiding van hun opmerkingen ook aangepast, zodat we kunnen spreken van een goede inpassing, waarbij binnen de mogelijkheden van ontwikkeling van een bedrijventerrein zo veel mogelijk maatregelen zijn getroffen om hinder voor omwonenden te vermijden.

Samengevat worden in ieder geval de volgende maatregelen getroffen:
- Het plangebied wordt voorzien van een afschermende groenzone van minimaal 40 meter breed, waarin een beplante wal is opgenomen van maximaal 2,5 meter hoog.
- Van deze afschermende groenzone is een gedetailleerd schetsontwerp gemaakt, zodat de omgeving goed kan zien wat de voorgenomen plannen zijn.
- Gebouwen worden met de achterzijde naar de omgeving geplaatst. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loadingdocks te beperken tot de zijkanten of voorkanten van gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De hoogte van de gebouwen langs de randen blijft beperkt tot maximaal 15 meter. In het centrum van de planlocatie is de hoogte maximaal 18 meter en alleen direct langs het Twentekanaal is de hoogte maximaal 30 meter. Een neveneffect van deze

laatste hoogte is dat de licht- en geluidshinder van de overslag op XL Businesspark 1 wordt verminderd.

7 Bewoners omgeving Iemenkampsweg

14 - april 2024

Relatie spuitzone en kruidenrijk grasland
Hoe wordt omgegaan met de spuitzone van 50 meter in relatie tot het kruidenrijk grasland?

Reactie
Binnen het plangebied zijn een aantal gebieden aangewezen waarbij het huidige gebruik kan worden omgezet naar kruidenrijk grasland. Dit beïnvloedt de spuitzone niet. De richtlijn voor spuitzones heeft vooral betrekking op gevoelige functies, zoals wonen. Een beheerregiem, zoals kruidenrijk grasland, valt hier niet onder.

Geur
De indieners hebben twijfel bij de verdere uitwerking van het aspect en de invloed die dit kan hebben op de ontwikkeling van hun bedrijf.

Reactie
De huidige rechten van de indieners zijn richtinggevend en zullen door de ontwikkeling van XL Businesspark 2 niet worden aangetast. Daar waar er maatregelen moeten worden getroffen betreft het maatregelen op het bedrijventerrein en geen maatregelen die door of bij de indieners getroffen moeten worden.

3 Water
De indieners hebben zorgen over effecten en de invloed van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het grondwater, op de waterkwantiteit en op de waterkwaliteit.

Reactie
Ten behoeve van de inrichting van het plangebied is een waterhuishoudingsplan opgesteld door Royal HaskoningDHV. In het waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op de mogelijkheden voor waterberging, op de peilhoogtes, op de wijze waarop het water wordt afgevoerd naar de omgeving en op de waterkwaliteit. Uitgangspunten die zijn vastgelegd zijn:

- In het plangebied moet het mogelijk zijn om een bui van 150 mm, die valt binnen een uur, te bergen zonder dat dit overlast geeft voor de omgeving.
- De waterpeilhoogtes in het plangebied sluiten zo veel als mogelijk aan op de omgeving, zodat deze elkaar zo weinig mogelijk beïnvloeden.
- De afvoer van water wordt maximaal 1,2 liter per hectare per seconde. De hoeveelheid is daarmee kleiner dan het wettelijk maximum van 1,6 liter per hectare per seconde.
- De kwaliteit van het water dat wordt afgevoerd wordt geborgd door het Waterschap. Zij zullen de kwaliteit monitoren. Als de kwaliteit van het oppervlaktewater niet voldoet zal hierop worden ingegrepen.

Daarmee is voldoende geborgd dat de effecten beperkt blijven en, in ieder geval, negatieve effecten zo veel als mogelijk worden vermeden.

8 Bewoners omgeving Schipdamsweg

10 - april 2024

Algemeen

De familie keert zich tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij vrezen:

Lichthinder

Zij vrezen lichthinder, zoals nu ook al wordt ervaren van XL Businesspark 1. Zij ondervinden nu lichthinder van de havenactiviteiten en van Elektramat.

Reactie

Het probleem van de mogelijke lichtvervuiling wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving

De randvoorwaarden worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan, en op termijn bij uitgifte van gronden in een kavelpaspoort. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het voorkomen van lichthinder. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus bij XL Businesspark 2 in de toekomst niet te verwachten.

Verkeersoverlast

Ze verwachten extra drukte op de wegen in de omgeving

Reactie

Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het

ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en de kern van Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Flora en fauna
Zij verwachten een sterke ernstige aantasting van de flora en fauna in het plangebied en de omgeving.

Reactie
De bruto-oppervlakte van XL Businesspark 2 in ongeveer 132 hectare. Van deze oppervlakte is in totaal 75 hectare netto uitgeefbaar. Dat betekent dat 57 hectare beschikbaar is voor het creëren van een waardevolle openbare ruimte waar natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld en een waardevolle omgeving voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Vanaf het begin van de planvorming zijn de bestaande natuur- en landschapswaarden in kaart gebracht.
De natuur- en landschapswaarden worden zo veel als mogelijk worden behouden en zullen in ieder geval worden gecompenseerd. We zullen zelfs 'bovenwettelijk' compenseren. De wet schrijft voor dat we minimaal, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora of fauna-activiteit, de bestaande waarden moeten compenseren. De gemeente Almelo zal meer doen dan de wet voorschrijft. De wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen wordt vastgelegd in een plan van aanpak (activiteitenplan).

Locatie Wendelgoor
De familie vraagt om ook andere locaties dan XL Businesspark 2 in ogenschouw te nemen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken. Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat de huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij advisering ook niet om andere locaties te onderzoeken.

De familie verzoekt om de aspecten verkeersoverlast, lichtvervuiling, aantasting voor mens en natuur en het algemene woongenot goed te onderzoek. Deze zijn in de verschillende fases van planvorming al uitgebreid aan de orde geweest en zullen uitgebreid aan bod komen in het omgevingsplan en de MER. Er is geen reden om hier nieuw onderzoek naar te laten verrichten.

9 Bewoners omgeving Entersestraat

10 - april 2024

De bewoners zijn tegen de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Zij voeren hiervoor het volgende aan:

Locatie
De huidige locatie is niet de beste locatie. De locatie bij het bedrijvenpark Twente bij Aadorp lijkt een betere locatie. Zij verzoeken om ook andere locaties te onderzoeken.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

Verkeersoverlast
Zij vrezen extra verkeersoverlast in de omgeving

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.

In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Uitzicht
Het uitzicht vanuit op de groene omgeving zal geschaad worden.

Reactie
Randvoorwaarde voor de realisatie van XL Businesspark 2 is een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een zone van minimaal 40 meter gereserveerd. Voor deze zone is, in overleg met de omgeving, een inrichtingsplan opgesteld om het bedrijventerrein zo optimaal als mogelijk is in te passen. Daarnaast worden er eisen gesteld aan indeling van de bedrijfskavel en aan de gebouwen, zodat de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd. De randvoorwaarden worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en in kavelpaspoorten. Hierin worden ook de uitstraling van de gevel en het kleurgebruik gereguleerd.
Aan de randen van het bedrijventerrein worden een maximumhoogte van 15 meter voor de gebouwen gehanteerd. De maximumhoogte langs de rand blijft dus beperkt.

Verkeersoverlast en gederfd woongenot
Zij zijn van mening dat uitgebreid moet worden onderzocht wat de consequenties zijn van een XL Businesspark 2 met betrekking tot verkeersoverlast, gederfd woongenot en willen dat dit wordt meegewogen in de beslissing.

Reactie
Het goed onderzoeken van de consequenties van de realisatie is de kern van het opstellen van het omgevingsplan en de MER met bijbehorende onderliggende onderzoeken. Met het omgevingsplan en de MER wordt aangetoond dat het plan haalbaar is en dat voldaan wordt aan alle wettelijke normen.

10 Bewoners omgeving Entersestraat

16 - april 2024

Algemeen
Zij verzoeken het college of de raad om verder te kijken dan de economische waarde van de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Zij vinden de realisatie van een groot bedrijventerrein niet wenselijk en geven daarvoor de volgende redenen:

Te grote impact
De ontwikkeling heeft een (te) grote impact op het natuurlijk gebied.

Reactie
De planlocatie is uitgebreid ecologisch onderzocht. Het gevolg van het uitgebreide ecologische studies is dat de gemeente zeer goed in beeld heeft wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is ook wettelijk verplicht.

Inmiddels is aangetoond dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit zal worden vastgelegd in een activiteitenplan. Hiervoor is inmiddels een concept gereed. Dit plan is het toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag.
De uitvoering van de acties beschreven in het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase. Om de kwaliteit te bewaken zal gedurende het proces begeleiding door ecologen nodig zijn. Een deel van de maatregelen beschreven in het activiteitenplan zal ook worden opgelegd aan de bedrijven. De bedrijven zullen ook nadrukkelijk moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen.

Arbeidsplaatsen
Zij vragen zich af wie de arbeidsplaatsen die worden gecreëerd moeten invullen.

Reactie
XL Businesspark 2 wordt een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige, innovatieve Twentse bedrijven met een ruimtevraag van minimaal 3 hectare. Voor XL Businesspark 2 wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en een beperkte hoeveelheid regionaal ondersteunende logistiek. Met XL Businesspark 2 wordt ingezet op het verbeteren van de sociaaleconomische structuur van Twente. De ambitie bij het verbeteren van de sociaaleconomische structuur is om de kengetallen voor het gemiddelde opleidingsniveau en de kwaliteit van de woningbouw te verbeteren en meer aan te laten sluiten op het landelijk gemiddelde.

Met de arbeidsplaatsen die worden gerealiseerd wordt aangesloten op de woningbouwopgaven van de regio die is vastgelegd in de RSIA (Regionale Stedelijke Investeringsagenda). In totaal wordt in de RSIA geanticipeerd op 69.000 extra woningen in de regio Twente.
Op XL Businesspark 2 betreft het hoogwaardige arbeidsplaatsen voor bewoners van hoogwaardige woningen. De bouw van woningen en de realisatie van arbeidsplaatsen lopen zo gelijk op. Met het gekozen profiel draagt XL Businesspark 2 hier sterk aan bij.

XL Businesspark 2 zorgt voor behoud van bestaande arbeidsplaatsen, voor verbetering van de sociaaleconomische structuur en voor nieuwe arbeidsplaatsen in samenhang met de bevolkingsgroei van Twente.

Geen groei van de industrie
Zij willen niet meer industrie rondom Bornerbroek en vrezen extra verkeer.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk ingezet.

In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Huidige locatie?
Zij twijfelen aan de keuze voor de huidige locatie.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De commissie MER is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

11 Bewoners omgeving Keursweg

16 - april 2024

Bereikbaarheid gronden.
De familie woont in de omgeving van de Keursweg in Bornerbroek en heeft gronden ten westen en ten noorden van het plangebied liggen. De vraag is hoe wordt geborgd dat de gronden zonder om te rijden kunnen worden bereikt.

Reactie
Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er voorzieningen getroffen. Het wordt mogelijk om via Zomerdijk een doorsteek te maken. Er wordt daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer, inclusief landbouwverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2. Het is niet mogelijk om vanaf deze route op het bedrijventerrein te komen. Deze laatste route maakt het ook voor bewoners uit de omgeving makkelijker om

voorzieningen in Almelo, zoals het ziekenhuis of het winkelcentrum te bereiken. De route zal worden ingericht als 'auto-te-gast'-route.
Alle routes van en naar XL Businesspark 2, met uitzondering van de brug, worden voorzien van beweegbare palen, die met een transponder te bedienen zijn.

Spuitzone
De familie geeft aan dat de richtafstand van de spuitzone van 50 meter hen in hun bedrijfsvoering hindert of kan gaan hinderen.

Reactie
De spuitzone geldt primair voor de afstand tot kwetsbare objecten en geldt ook nu. Vooral een woning wordt als kwetsbaar object gezien. Op het bedrijventerrein wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. De woonfunctie wordt op een aantal plekken opgeheven. Het is dus onwaarschijnlijk dat de familie hierdoor in de bedrijfsvoering wordt gehinderd.

12 Bewoonster omgeving Entersestraat

16 - april 2024

Overlast door verkeer
Zij vreest de negatieve effecten van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 op het verkeer in de omgeving met de bijbehorende geluidsoverlast en de uitstoot van uitlaatgassen.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal over een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter of Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2.
In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk uitgewerkt.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Om te voorkomen dat er (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er een route gemaakt parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer. Deze laatste route staat helemaal los van XL Businesspark 2 en zorgt er ook voor dat bewoners nog steeds gemakkelijk het ziekenhuis, het winkelcentrum in Windmolenbroek en Wierden kunnen bereiken. Omrijbewegingen worden zo vermeden.

Alternatieve locatie
Zij stelt voor ook de locatie bij Aadorp te onderzoeken, zodat beide locaties goed vergeleken kunnen worden.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de notitie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

Er is, op basis van de integrale afweging, geen reden om andere dat huidige locatie te onderzoeken. De Commissie mer is het daarbij met de gemeente eens. Zij adviseren ook niet om andere locaties te onderzoeken.

NRD wijzigen
Zij verzoekt de NRD gewijzigd vast te stellen

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

13 Landschap Overijssel

16 - april 2024

Compensatie
Het landschap pleit voor een goede compensatie van het verlies aan natuur- en landschapswaarden en pleit voor natuurinclusief bouwen.

Reactie
De planlocatie is zorgvuldig landschappelijk ingepast om het verlies aan landschapswaarden te minimalisering. Rondom XL Businesspark 2 ligt een landschapszone van minimaal 40 meter breed. Aan de zijde van De Doorbraak is deze zelfs aanzienlijk breder. De planlocatie is daarnaast uitgebreid ecologisch onderzocht. Het gevolg van de uitgebreide ecologische studies is dat de gemeente zeer goed in beeld heeft wat gedaan moet worden om de huidige natuurwaarden te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is ook wettelijk verplicht. Inmiddels is aangetoond dat het mogelijk is om de huidige natuurwaarden in de toekomstige situatie voldoende te behouden, te compenseren of te mitigeren. Dit is vastgelegd in een activiteitenplan. Dit plan is

het toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag.
De uitvoering van de acties beschreven in het activiteitenplan loopt door tot in de uitvoeringsfase. Om de kwaliteit te bewaken zal gedurende het proces begeleiding door ecologen nodig zijn. Een deel van de maatregelen beschreven in het activiteitenplan zal ook worden opgelegd aan de bedrijven. De bedrijven zullen ook nadrukkelijk moeten bijdragen aan de ontwikkeling van compenserende maatregelen.

Bij XL Businesspark 2 hanteert de gemeente Almelo de BREEAM-methodologie om het niveau van het gebied en van de gebouwen op het gebied van beheer, energie, gezondheid (en welzijn), transport, water, materialen, afval, vervuiling, landgebruik en ecologie te toetsen. Met de methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. Bij XL Businesspark 2 streven we naar het niveau 'Excellent'. Dit is het op één na hoogste niveau.
BREEAM-excellent betekent dat XL Businesspark 2 op het gebied van duurzaamheid en ecologie aan bovenwettelijke eisen zal moeten voldoen.

<u>Nut en noodzaak</u>
Het landschap twijfelt aan het nut en de noodzaak van XL Businesspark 2 en vraagt zich af waarom er niet meer alternatieve locaties tegen elkaar zijn afgewogen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

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

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 past binnen de vraag-aanbod verhouding van de gemeente Almelo en de regio Twente. Met de rapporten van de STEC Groep (januari 2023) en van BCI (Buck Consultants International; juni 2024) is dit afdoende aangetoond. De vraag naar kavels voor logistieke bedrijven overschrijdt op basis van de autonome vraag al ruim het aanbod. Voor grootschalige (technologie gedreven) maakindustrie geldt dit ook als we de additionele vraag betrekken in het totaal.
De 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel onderschrijven op basis van de genoemde studies dit standpunt en dit is ook vastgelegd in de gezamenlijke programmeringsafspraken.

Er is kortom sprake van een zorgvuldige afweging van de gekozen locatie, en van een zorgvuldige afstemming met de regionale partners en de provincie van de plannen.

Fundament POVI
In de beleidskaders ontbreekt het Fundament voor de nieuwe Omgevingsvisie. Het landschap wijst erop dat kaders omtrent water en bodem worden meegenomen in de planuitwerking van XL Businesspark 2

Reactie
Deze kaders worden meegenomen bij de nadere uitwerking.

Effecten op de omgeving
Het landschap pleit om voor de natuurtoets breder te kijken dan het plangebied en ook de effecten op de omgeving (zoals De Doorbraak) mee te nemen en om aandacht te besteden aan rust, stilte en donkerte.

Reactie
Het uitgangspunt om te willen voldoen aan het niveau BREEAM-excellent en daarmee aan bovenwettelijke eisen impliceert al dat we breder kijken dan het plangebied.
Het probleem van de mogelijke rust, stilte en donkerte wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving
- Er lopen geen wegen aan de rand van het plangebied, met uitzondering van de entree van het plangebied aan de noordzijde. Dit deel van de weg heeft echter een beperkte uitstraling op de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en in het beeldkwaliteitsplan. Deze documenten zijn ook onderdeel van de bijlagen van het omgevingsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het beperken van de invloed op de omgeving. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus hier in de toekomst niet te verwachten.

Legenda en elementen buiten het plangebied
Bij het schetsontwerp ontbreekt de legenda. Op de kaart ontbreken de compenserende landschapselementen (buiten het plangebied) die eerder wel op de kaart stonden.

Reactie
Aan de nieuwe kaarten zijn de legenda's toegevoegd. De compenserende landschapselementen (buiten het plangebied) staat niet op de kaart. Het betreft elementen op gronden die niet direct tot het plangebied behoren. Op de kaart zijn alleen de ingrepen opgenomen die binnen het plangebied vallen.

Legenda en interne infrastructuur
Bij het schetsplan ontbreekt de legenda. Het landschap verzoekt om, naast de externe infrastructuur, ook aandacht te besteden aan de interne infrastructuur.

Reactie
De legenda's zijn inmiddels toegevoegd aan de diverse plankaarten, zoals deze worden opgenomen in het omgevingsplan en de MER. Aan de interne infrastructuur wordt in het stedenbouwkundig schetsplan (juli 2024) en in het beeldkwaliteitsplan (juli 2024) ruim aandacht besteed. Het standaardprofiel van de hoofdinfrastructuur heeft een breedte van 50 meter waarin veel ruimte is gereserveerd voor groen en waterberging.

Varianten
Geadviseerd wordt om expliciet te benoemen welke varianten er worden afgewogen.

Reactie
Dit is een onderwerp dat in de MER verder wordt toegelicht.

Fasering
Het landschap adviseert om nader in te gaan op de mogelijke faseringsoptie van de groenblauwe strook.

Reactie
Van belang is dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit een activiteitenplan moet worden opgesteld. Het activiteitenplan is het toetsingskader van de provincie voor het verlenen van de vergunning. Voorafgaand aan de realisatie van een deel van het bedrijventerrein zal mitigatie en compensatie van natuurwaarden moeten zijn gerealiseerd. Een gedeeltelijke groenaanleg zal dus altijd aan de realisatie van (delen van) XL Businesspark voorafgaan.
Het grondgebied is in handen van veel verschillende eigenaren. De gemeente heeft nu nog geen gronden in bezit. De fasering van de realisatie (en daarmee de aanleg van het groen) is daarmee sterk afhankelijk van de mogelijkheden grond te verwerven. Een exacte fasering is daarom ook nog niet vast te leggen.

Verbreding bufferzone
Het landschap pleit voor een verbreding van het buffer XL Businesspark 2 en De Doorbraak naar 100 meter en doet een aantal suggesties voor het optimaliseren van landschapszone aan de zijde van De Doorbraak.

Reactie
De landschapszone is nu minimaal 40 meter en op een aantal plekken langs De Doorbraak (veel) breder. Een verruiming naar 100 meter is niet mogelijk. Dit gaat te veel ten koste van uitgeefbaar terrein en daarmee van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Over de inrichting van de zone grenzend aan De Doorbraak is diverse malen overleg geweest met vertegenwoordigers van Landschap Overijssel. De suggesties voor inrichting van de zone zijn zo veel als mogelijk gehonoreerd.

Verstoring
Het landschap adviseert om expliciet aandacht te besteden aan het aspect verstoring door licht en geluid, en aandacht te besteden aan waarden zoals rust, stilte en donkerte. Ook wordt verzocht aandacht te besteden aan de ecologische barrière-werking.

Reactie
Zie voor licht en geluid de eerdere beantwoording. Het plangebied zal bovendien groen dooraderd worden. Daarmee wordt de barrière-werking geminimaliseerd.

Kwantitatieve beoordeling
Ten aanzien van aspect landschap wordt bepleit om naast een kwalitatieve beoordeling ook een kwantitatieve beoordeling door te voeren, omdat de fijnmazigheid van het groenblauwe netwerk aantoonbaar afneemt. Dit kan kwantitatief door bijvoorbeeld het % natuurgroen per kilometervak als uitgangspunt te nemen.

Reactie
XL Businesspark 2 is ongeveer 132 hectare bruto. Hiervan wordt netto 75 hectare uitgegeven. Er resteert dus 57 hectare openbare ruimte waarvan het grootste deel opgaat aan groen. Daarnaast zal ook het netto uitgeefbaar gebied groen dooraderd worden, omdat de bedrijven groene afscherming op de kavelgrens moeten zetten en daarnaast natuur-inclusief moeten bouwen. De conclusie is dan ook dat de hoeveelheid groen op XL Businesspark 2 ver boven het gemiddelde zit en een nadere kwantitatieve analyse niet nodig is.

14 Bewoners omgeving Kanaalweg

15 - april 2024

Stikstofdepositie
De familie geeft aan dat zijn graag op de onderliggende berekeningen willen zien bij de wijze waarop intern wordt gesaldeerd en willen inzicht in de weerslag die de ontwikkeling van XL Businesspark 2 heeft op de Natura 2000-gebieden. Ze rekenen op deugdelijke en verifieerbare onderbouwing

Reactie
Het berekenen van de stikstofdepositie en de effecten op Natura 2000-gebieden is wettelijk verplicht onderdeel van de procedure bij het opstellen van een omgevingsplan. Er moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling en dat er geen negatieve effecten optreden op de Natura 2000-gebieden. De betreffende rapporten zijn onderdeel van het omgevingsplan. Bij de terinzagelegging van het omgevingsplan zullen ook de gegevens ten aanzien van de stikstofdepositie en de effecten van de realisatie van XL Businesspark 2 op de Natuur 2000-gebieden bekend worden gemaakt.
Voor de beoordeling is de provincie het bevoegd gezag. Bij de provincie zal een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit moeten verlenen. Deze vergunning is randvoorwaardelijk voor de realisatie van XL Businesspark 2. De provincie borgt daarmee de kwaliteit van de onderzoeken.

Rampen voorkomen
De familie vraagt hoe de gemeente rampen wil voorkomen

Reactie
Het borgen van de externe veiligheid is een belangrijk onderdeel van de vooronderzoeken bij het opstellen van een omgevingsplan. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 moet aan strenge wettelijke normen voldoen, waarmee onveiligheid voor mensen op het bedrijventerrein en in de omgeving wordt voorkomen. Daarnaast is voor XL Businesspark 2 een profiel gekozen waarbij wordt ingezet op technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek. De kans dat deze bedrijvigheid leidt tot een ramp is gering. Tot slot is er intensief overleg met de Veiligheidsregio om ervoor zorg te dragen dat de locatie voor de hulpdiensten goed bereikbaar is.

15 Omgevingsdienst Twente

30 - april 2024

De omgevingsdienst heeft de NRD op de volgende aspecten beoordeeld.

1 Alternatieven
Er wordt onvoldoende verduidelijkt waarom juist de huidige locatie is gekozen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

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

Participatie
In de NRD wordt niet ingegaan op de participatie.

Reactie
De huidige plannen die worden vastgelegd in het omgevingsplan en in de MER hebben al een uitgebreid participatietraject doorlopen. Daarnaast is het opstellen van een participatieplan voor het vervolgtraject verplicht. Het college heeft het participatieplan op 27 augustus 2024 vastgesteld. In het participatieplan wordt vastgelegd hoe de omgeving en de stakeholders de komende tijd bij het proces worden betrokken. Dit participatieplan is de leidraad voor de wijze waarop in de vervolgprocedure zal worden gecommuniceerd. De inhoud van het participatieplan komt als aparte paragraaf in het omgevingsplan terug.

Geur algemeen
De NRD vermeldt niet of de gemeente Almelo het begrip ‘geurgevoelig gebouw’ gaat uitbreiden.

Reactie
Het aspect geur komt als apart onderwerp terug in de MER en het omgevingsplan. Daarbij is niet de inzet om het begrip ‘geurgevoelig gebouw’ uit te breiden. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein lijkt die ook niet voor de hand te liggen.

Geurcontour
De aanwezigheid van geurcontouren in en rond het plangebied moet nader onderzocht worden.

Reactie
Het is de omgevingsdienst die de geurcontouren voor deze plannen in beeld heeft gebracht. De onderzoeksresultaten komen terug in het omgevingsplan en in de MER.

Leefomgevingskwaliteit/ bodemkwaliteit/stof/ecologie
De omgevingsdienst geeft aan dat de aspecten leefomgevingskwaliteit, bodemkwaliteit, stof en ecologie nader onderzocht en gemotiveerd moeten worden.

Reactie
Deze aspecten zijn vaste onderwerpen in de MER en/of het omgevingsplan en komen daarin ook terug.

16 Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

16 - april 2024

Onderzoeken alternatieven
Het bestuur geeft aan dat de te onderzoeken alternatieven (Zware industrie, Logistiek en innovatie en onderzoek) niet overeenkomen met het planvoornemen (75% technologie gedreven maakindustrie, 25% regionaal ondersteunende logistiek). Zij stellen voor deze varianten niet te onderzoeken en de reikwijdte van de MER in lijn te brengen met het planvoornemen.

Reactie
Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programma afspraken met de regio en de provincie. Van dit planvoornemen zullen we dus in het omgevingsplan niet afwijken. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. Een alternatievenstudie in de MER heeft dus niet direct effect op het planvoornemen dat wordt vastgelegd in het omgevingsplan. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

Verkeersbelasting op de omliggende wegen
Het bestuur vreest extra verkeersoverlast in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een gesloten verkeersstructuur ontworpen. Het verkeer van en naar XL Businesspark 2 zal met een (nieuwe) brug over het Twentekanaal verbonden zijn met XL Businesspark 1. Via XL Businesspark 1 kan daarna het verkeer de route vervolgen via de A35 of de Henriëtte Roland Holstlaan.
Voor (vracht-)verkeer is het niet mogelijk om XL Businesspark 2 te verlaten via bestaande wegen richting Ypelo/ Rectum, Enter, Bornerbroek. Sluipverkeer naar de omgeving is niet mogelijk. Er is geen toename van het verkeer in Bornerbroek, Ypelo of Enter dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL Businesspark 2. De veiligheid op de wegen in de omgeving is dan ook niet in het geding.

In de locatiestudie is bij de eerste opzet voor een goed vergelijk met andere locaties wel uitgegaan van een situatie waarbij de infrastructuur niet is aangepast. Dat betekent dat alle

verkeer van een mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein op de directe omgeving wordt afgewikkeld. Deze exercitie is echter alleen voor een objectief vergelijk ingezet.
In feite is de aanleg van een nieuwe brug, zoals ook al is uitgewerkt in de kadernota van augustus 2022, altijd richtinggevend geweest.

Lichthinder
Het bestuur vraagt aandacht voor het aspect lichthinder binnen het kader van de leefomgevingskwaliteit

Reactie
Het probleem van de mogelijke rust, stilte en lichthinder wordt onderkend. In het plan zijn de volgende maatregelen vastgelegd.

- De achterkanten van de gebouwen staan naar de buitenrand en hebben geen lichtuitstraling naar de omgeving,
- Loadingdocks worden aan de zijkant of de voorkant van de gebouwen gesitueerd.
- Kantoren en lichtreclame aan de buitenkant (aan de zijde van de omgeving) worden niet toegestaan.
- Een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter voorkomt dat licht vanaf de begane grond van gebouwen of van het autoverkeer uitstraalt naar de omgeving
- Er lopen geen wegen aan de rand van het plangebied, met uitzondering van de entree van het plangebied aan de noordzijde. Dit deel van de weg heeft echter een beperkte uitstraling op de omgeving.

De randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en in het beeldkwaliteitsplan. Deze documenten zijn ook onderdeel van de bijlagen van het omgevingsplan. Op die manier wordt lichthinder zo veel als mogelijk voorkomen. Daarmee worden voldoende garanties gegeven voor het beperken van de invloed op de omgeving. Een situatie, zoals nu voorkomt bij XL Businesspark 1, is dus hier in de toekomst niet te verwachten

17 Port of Twente

5 - april 2024

Algemeen
Port of Twente wijst de ontsluiting via XL Businesspark 1 (via de brug) af. Port of Twente ziet bij deze variant een te hoge belasting van de huidige interne infrastructuur. Port of Twente pleit voor het onderzoeken van twee alternatieven voor de ontsluiting van XL Businesspark 2. Het betreft een directe ontsluiting op de A35 of een ontsluiting op de kruising A35/N36 via een parallelweg langs de A35. Dit onderzoek is toegezegd.

Reactie
Het gevraagde onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Goudappel uit Deventer. Voor de optie van de aanleg van een brug is indertijd gekozen omdat dit de mogelijkheid biedt om een verbinding aan te leggen die van XL Businesspark 1 en 2 op termijn conceptueel een eenheid maakt, kostentechnisch gunstig is en geen direct raakvlak heeft met de A35 of leidt tot de aanleg van een weg op gronden van de gemeente Wierden. Een aanpassing van een rijksweg is een proces van jaren en de doorlooptijd van dat proces past niet bij de urgentie van de gewenste aanleg van XL Businesspark 2. Een aanleg van een parallelweg langs de A35 naar de kruising van de A36 ontbeert draagvlak en leidt bovendien tot overbelasting van deze nu al overbelaste

kruising. Het wordt niet ontkend dat de interne infrastructuur van XL Businesspark 1 door het verkeer van XL Businesspark 2 op termijn extra wordt belast, maar op basis van de huidige maatvoering van de interne infrastructuur hoeft dit geen problemen op te leveren. Daar waar aanpassingen nodig zijn zullen deze ook worden uitgevoerd. Het rapport zal worden gedeeld en besproken met Port of Twente.

18 Provincie Overijssel

16 - april 2024

De provincie geeft de volgende adviezen:

Gebiedskenmerken/ Maten en Flierenlandschap
De provincie adviseert nader te motiveren met een analyse waaruit blijkt dat er inderdaad sprake is van een ander landschapstype dan op basis van de gebiedskenmerkencatalogus is aangegeven.

Reactie
De nadere motivatie wordt opgenomen in het omgevingsplan.

Natuur
De natuur moet nader worden onderzocht

Reactie
Alle natuuraspecten zijn onderzocht en deze worden opgenomen in de MER en het omgevingsplan. Ten behoeve van het aanvragen van Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is een activiteitenplan opgesteld, waarover inmiddels overleg is gevoerd met de provincie. Het activiteitenplan wordt ook als bijlage opgenomen in het omgevingsplan.

Verstedelijking & Mobiliteit
Programmeringsafspraken
De provincie wijst erop dat voor het XL Businesspark 2 in de regio afspraken worden gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Ten aanzien van de programmering moet er consensus worden bereikt over de omvang, de profilering en over de kwaliteitsambities. Als over deze aspecten consensus is bereikt wordt krijgt XL Businesspark 2 een ‘groen vinkje’ in de programmeringsafspraken.

Reactie
Inmiddels is op al deze aspecten consensus bereikt en is het ‘vinkje op groen gezet’. De regio Twente en de provincie geven daarmee groen licht voor de verdere ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Mobiliteit
- De provincie adviseert om naast bereikbaarheid langzaamverkeer en OV ook deelmobiliteit mee te nemen, en dit ook te kwantificeren in verschillende mogelijke alternatieven/ varianten. En om niet alleen de afstand tot de halte te bezien maar de hele reis, en dus ook om frequentie en dienstregelingen van het OV.
- en adviseert om parkeren (en zeker van vrachtwagens) te kwantificeren voor mogelijke alternatieven/ varianten (samen met bedrijven zijn hier mogelijkheden tot zuinig ruimtelgebruik en faciliteiten voor de chauffeurs.

Reactie
Voor de ontwikkeling van de XL Businesspark 2 is een mobiliteitsplan opgesteld waarin aandacht is besteed aan de genoemde aspecten (deelmobiliteit, parkeren en parkeren voor vrachtwagens). Het mobiliteitsplan wordt benut als input voor het omgevingsplan en voor de MER.

19 Bewoners omgeving Zomerdijk

15 - april 2024

Belemmerd in de bedrijfsvoering en voortbestaan bedrijf
De familie ziet zich belemmerd in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering en stelt de gemeente aansprakelijk voor (mogelijke) investeringen die niet meer kunnen worden terugverdiend.

Reactie
Op het plangebied is de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. Dit betekent dat eenieder die gronden wil verkopen deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De Wvg staat in principe investeringen niet in de weg. Activiteiten die passen binnen het bestaande planologische regiem zullen moeten worden vergund. De Wvg staat het verlenen van vergunningen voor investeringen dus niet in de weg.
Na het aflopen van de Wvg zal het omgevingsplan de werking van de Wvg overnemen.
Voor de realisatie van XL Bedrijventerrein 2 is het noodzakelijk dat gronden en bezittingen door de gemeente worden aangekocht. De geldt ook voor de eigendommen van de familie binnen het plangebied. Het huidige bedrijf zal niet op huidige locatie kunnen worden gecontinueerd.

Vanaf het moment dat het omgevingsplan wordt vastgesteld zal kunnen worden gestart met actieve grondverwerving. De familie zal hier op termijn ook voor worden benaderd. Op dat moment zal ook de waarde van het bezit worden bepaald en zal worden beoordeeld in hoeverre kosten van investeringen worden meegenomen in prijs voor de bezittingen.

Andere locatie
De familie wijst erop dat in de NRD een andere locatie (Wendelgoor) beter uit de verf komt en vraagt waarom toch voor de huidige locatie is gekozen.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

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

Gebruik Hoeselderbrug voor het bereiken van gronden elders.
De familie vreest dat de aanleg van XL Businesspark 2 leidt tot een beperking van de gronden aan de andere kant van het Twentekanaal door de belemmering van de overgang over de Hoeselderbrug.

Reactie
De Hoeselderbrug zal pas buiten gebruik worden gesteld als de nieuwe brug is gerealiseerd. Tot die tijd zal worden geborgd dat huidige brug voor eenieder die er nu gebruik van kan maken beschikbaar blijft.

20 Stichting Dorpsbelangen Bornerboek

15 - april 2024

De Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) brengt in totaal 5 punten naar voren. Dit betreft:

1 Commentaar op de NRD XL Businesspark 2
SDB is van mening dat in de MER een vergelijking moet worden gemaakt tussen de (in de locatiestudie) vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, XL 2 West Bornerbroek en Wendelgoor-Oost.

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.
Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

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

2 Nut en noodzaak XL Businesspark 2
SDB vindt de noodzaak om een XL Businesspark 2 te ontwikkelen niet onderbouwd, aangezien de haalbaarheid van het gestelde uitgifteprofiel niet te onderbouwen is met de cijfers uit de STEC rapporten.

Reactie
Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024).

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

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

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

Voor beide doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf (zie rapport Stec Groep januari 2023). Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat er in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt voor Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet te vangen is in de prognose van de autonome groei. Additioneel aan de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven zijn in Twente die optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkeling en de opkomst van nieuwe waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Verwacht wordt dat deze ruimtevraag ongeveer 10 tot 15 hectare bedraagt.
Daarnaast is aannemelijk dat voor de regio Twente in de periode tot 2040 tenminste 3 bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgent huisvestigingsvraagstuk die willen verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie.
Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

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

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

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

Reactie
Zie voor beantwoording de beantwoording bij 1 en 2.

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

4 Alternatieven, varianten en scenario's
SDB is van mening dat de alternatieven niet conform coalitieakkoord zijn en niet conform de te overschrijden 25% logistiek. Ook zijn de alternatieven niet in lijn met het planvoornemen. Het onderzoeken van de voorgestelde alternatieven Zware industrie & 100% logistiek zouden niet onderzocht moeten worden in de MER. Een duidelijke onderbouwing voor een dergelijk onderzoek ontbreekt.

Reactie
Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programma afspraken met de regio en de provincie. Van dit planvoornemen zullen we dus in het omgevingsplan niet afwijken. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke milieueffecten. Een alternatievenstudie in de MER heeft dus niet direct effect op de het planvoornemen dat worden vastgelegd in het omgevingsplan. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van de bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

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

Reactie
Over de landschappelijke inpassing is een voortgaande dialoog gaande met de SDB, het ambtelijk projectteam en de verantwoordelijke bestuurders. Op onderdelen is het volgende te melden

Grondwal/licht- en geluidshinder
Voor licht- en geluidhinder zal moeten worden voldaan aan de wettelijke normen. Daarnaast is er in overleg met de omgeving een breed pakket aan extra maatregelen getroffen. Dit zijn:

- Rondom het terrein komt een groenzone van minimaal 40 meter. Deze invulling van deze zone draagt sterk bij aan het reduceren van licht- en geluidhinder.
- De gebouwen op XL Businesspark 2 staan met de achterkanten naar de omgeving. Lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen door de ontwikkeling van loading docks te beperken tot de zijkanten van de gebouwen. Daarnaast zijn verlichte reclame-uitingen niet toegestaan. Kantoren komen aan de voorzijde van de gebouwen.
- De grondwal van 2,5 meter in de groenzone voorkomt dat licht van de begane grond of van autoverkeer uitstraalt naar de omgeving.
- De wegenstructuur ligt aan de binnenkant van het plan met uitzondering van een deel van de toegangsweg aan de noordzijde. Deze opzet minimaliseert de uitstraling van geluid naar de omgeving.
- De gebouwen wordt gedempt van kleur, zodat reflectie van de zon wordt voorkomen.

Deze randvoorwaarden worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, dat een onderdeel vormt van het omgevingsplan en wordt vertaald in een kavelpaspoort dat onderdeel wordt van de anterieure overeenkomsten die met toekomstige bedrijven gesloten zullen worden.

Fasering
Over de aanleg van de groene zone voorafgaand aan de inrichting van het bedrijventerrein kunnen nog geen toezeggingen worden gedaan. Het plangebied en daarmee ook de groene zone is in handen veel verschillende eigenaren. Er zijn voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 nog geen grond aangekocht. De manier waarop het plangebied kan worden ontwikkeld is sterk afhankelijk van de wijze (en de volgorde) waarin de gronden kunnen worden verworven.
Feit is wel dat de ontwikkeling van een deel of delen van het plangebied altijd gepaard moeten gaan met maatregelen voor natuurcompensatie. Natuurcompensatie gaat aan de realisatie van (een deel van het) bedrijventerrein vooraf. Dat betekent dat voordat een deel van het feitelijke bedrijventerrein wordt aangelegd de natuurcompensatie al gerealiseerd moet zijn. Een groot deel van de natuurcompensatie zal in de groene zone moeten worden opgevangen. Aan de aanleg van een deel van het bedrijventerrein gaat dus altijd aanleg van groen vooraf.

Schetsontwerp
Op verzoek van de Werkgroep Blijvers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek is een inrichtingsschets gemaakt voor de Groene Zone. In deze inrichtingsschets zijn de eisen van de blijvers (Werkgroep Blijvers en andere omwonenden), het Landschap Overijssel, het waterschap verwerkt, samen met de eisen voortkomende uit natuurcompensatie en -mitigatie. De inrichtingsschets heeft de status van schetsontwerp en kan in nader overleg worden aangepast.

21 Waterschap Vechtstromen

13 - april 2024

Algemeen
Het waterschap heeft een aantal opmerkingen zijn:
- Zijn er inundaties in het plangebied en wat is de invloed van eventuele kwel van zijtak Twentekanaal op het plangebied?
- Zijn er grondwateronttrekkingen in het plangebied?

- Wat zijn de gevolgen voor de directe omgeving ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit/ waterkwaliteit) bij het realiseren van dit plan?
- Een aandachtspunt ten aanzien van wateroverlast (indien van toepassing) vormen de aanleg van laaddocks en kelders van bedrijven van XL Businesspark 2.
- Een aandachtspunt tijdens de realisatie is het effect van (bron-)bemaling voor de directe omgeving.
- Het waterschap verzoekt op basis van Wabos welke locaties het meest geschikt zijn om de gewenste waterberging (150 mm) te realiseren (bovengronds/ ondergronds) en om te beoordelen of het plan voldoende klimaatadaptief is. Het verzoek is ook om de klimaatadaptatie (in deze compenserende waterberging) te concretiseren.

Reactie
In overleg met het Waterschap Vechtstromen is een waterhuishoudingsplan waarin de bovenstaande aspecten zijn opgenomen en verwerkt. Het waterhuishoudingsplan is goedgekeurd door het waterschap. Het waterhuishoudingsplan is verwerkt in het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en in het inrichtingsplan voor de groenzone. Het is een bijlage het omgevingsplan en de MER.

22 Werkgroep Windmolenbroek XL 2

9 - april 2024

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

<u>1 Nut en noodzaak van het plan zijn niet aangetoond</u>
De werkgroep twijfelt aan het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 en vindt het niet zinvol en verspilling van gemeenschapsgeld om ontwikkeling van XL Businesspark 2 en daarmee de geplande MER-procedure door te zetten.

Reactie
Het onderzoek van Stec Groep onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie uit te voeren (BCI, juni 2024).

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

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

Met technologie gedreven maakindustrie worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën.

Deze hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. De term logistiek is scherper gedefinieerd met meer focus op typen logistieke vestigingen met aantoonbare meerwaarde in en voor Twente.

Voor beide doelgroepen is er sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf (zie rapport Stec Groep januari 2023). Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat er in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

Door snelle veranderingen in economie, technologie en maatschappij wordt voor Twente een additionele ruimtevraag verwacht die niet te vangen is in de prognose van de autonome groei. Additioneel aan de autonome groei wordt verwacht dat er bedrijven zijn in Twente die optimaal gaan profiteren van mondiale ontwikkeling en de opkomst van nieuwe waardeketens. Het zijn Twentse bedrijven binnen de technologie gedreven maakindustrie, die als gevolg van explosieve groei in omzet en toegevoegde waarde een additionele ruimtevraag hebben. Verwacht wordt dat deze ruimtevraag ongeveer 10 tot 15 hectare bedraagt.
Daarnaast is aannemelijk dat voor de regio Twente dat in de periode tot 2040 tenminste 3 bedrijven van buiten de regio een plek zullen vinden op XL Businesspark 2. Het betreft bedrijven met een urgent huisvestigingsvraagstuk die willen verplaatsen naar een nieuwe toekomstbestendige vestigingslocatie.

Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

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

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

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

Reactie
Ten behoeve van het opstellen van de MER is vooruitlopend op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) de locatiestudie nader uitgewerkt. In deze nadere uitwerking zijn de locaties verder geanalyseerd en via een scorecard onderling vergeleken. In de locatiestudie zijn twee scorecards opgenomen. De eerste is zonder aanpassingen aan het wegennet. De tweede is met aanpassingen aan het wegennet. In het complete locatieonderzoek zijn met name omgevings- en milieuaspecten meegenomen. Op grond van deze aspecten scoort de locatie Wendelgoor het beste, maar het scheelt niet veel met locatie van XL Businesspark 2.

Bij de beoordeling van de locaties in de scorecards is er geen volgordelijkheid van onderzochte locaties, maar geven de scorecards inzicht in de verschillen tussen de locaties. Alle 7 locaties zijn potentieel geschikt. Het locatieonderzoek is op 23 januari 2024 aan het college voorgelegd met het advies om na integrale afweging te besluiten om de huidige locatie van XL Businesspark 2 als locatie aan te wijzen. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.

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

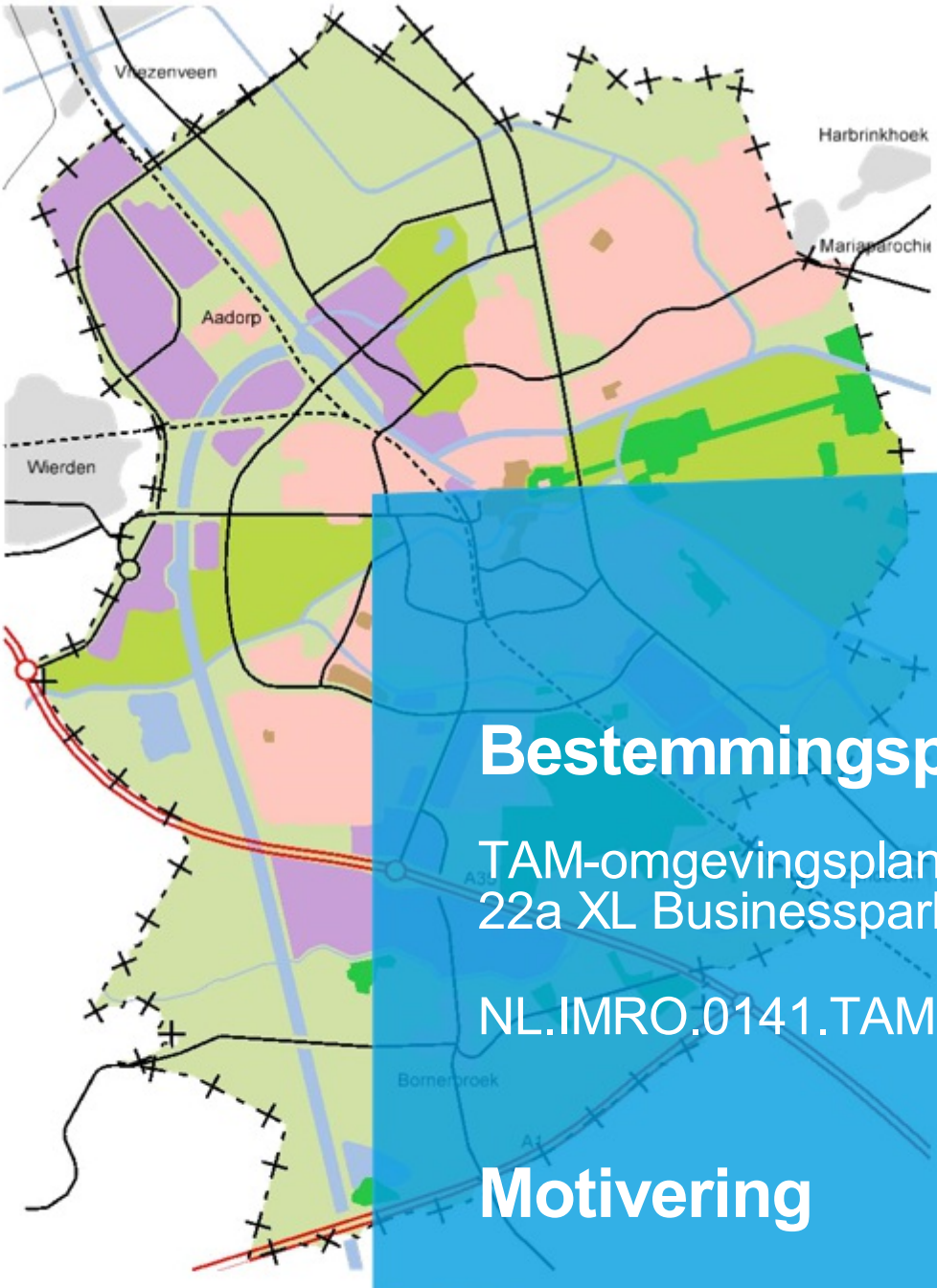
3 De NRD is diverse punten onjuist of onvolledig en moet worden aangepast
De werkgroep heeft de NRD gedetailleerd nagelopen en daarvan aantekeningen gemaakt.

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

4 Tabel 5.1 (de te onderzoek thema's en milieuaspecten) moet worden uitgebreid.
De werkgroep geeft een opsomming van de thema's die de werkgroep toegevoegd wil hebben.

Reactie
Zie antwoord bij 3

Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2_Motivering

NL.IMRO.0141.TAM00002Mot-

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering 2

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

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

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

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving 41
4.1 Inleiding 41
4.2 M.e.r.-beoordeling 41
4.3 Trillingen 50
4.4 Klimaatadaptatie & groen 51
4.5 Landschappelijke inpassing en stedenbouw 52
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 53
4.7 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren 55
4.8 Lichthinder 56
4.9 Windhinder 57
4.10 Omgevingsveiligheid 58
4.11 Luchtkwaliteit 62
4.12 Geur 63
4.13 Geluid 64
4.14 Bodemkwaliteit 67
4.15 Ecologie 69
4.16 Archeologie en Cultuurhistorie 73
4.17 Weging waterbelang 76
4.18 Duurzaamheid 80
4.19 Gezondheid 81

Hoofdstuk 5 Participatie 83
5.1 Algemeen 83
5.2 Omgevingsdialoog 83
5.3 Afstemming overlegpartners en participatieplan 85

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid 87
6.1 Kostenverhaal 87
6.2 Verantwoording voor de keuze van het systeem met tijdvak 88
6.3 Het proces van kostenverhaal in het systeem met tijdvak 88

6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels. 88

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

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

1.2 Ligging plangebied

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

Ten zuiden van het plangebied ligt de watergang 'De Doorbraak'. Een beek met een brede ecologische zone die door het buitengebied van Almelo loopt. Ten zuiden van De Doorbraak is een agrarisch gebied met enkele woningen gelegen. Ten westen ligt het buitengebied van de gemeente Wierden, dat bestaat uit een agrarisch gebied met enkele woningen en Zorgboerderij De Piet. Ten noorden van het plangebied loopt de A35 met daarachter een agrarisch gebied met houtopstanden en ook enkele woningen.

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



Figuur 1 .1. Begrenzing van het plangebied.

1.3 Het TAM-IMRO omgevingsplan

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

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

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

1.4 Geldend juridisch-planologisch kader

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

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

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

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

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

2.1.1 Planologische mogelijkheden

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Feitelijke situatie

2.1.2.1 Functioneel

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

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

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

2.1.2.2 Landschap

Het plangebied is, zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie, gelegen in het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.

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

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

2.1.2.3 Omgeving

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

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

2.1.2.4 Infrastructuren

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

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

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

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

2.2.1 Korte planbeschrijving

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

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

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

hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein vormt.

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



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

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

2.2.2 Programma

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

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

2.2.3 Landschappelijke inpassing

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

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

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



Figuur 2.5. Stedenbouwkundige schets (bron: Royal HaskoningDHV)

De landschappelijke inpassing vindt plaatst in vier zones:

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

Landschappelijke randzone

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

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

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

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

De woonkavels of erven in de omgeving aansluitend aan het plangebied
Voor maatregelen in het omliggende landschap en op de woonkavels of erven is de gemeente bij realisatie afhankelijk van eigenaren. In afstemming met de eigenaren wordt nagedacht over een goede aansluiting. (Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of, en zo ja, waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden

2.2.4 Inrichting kavels

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

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

Bouwhoogtes
De maximumhoogte wordt bepaald door de plek binnen het plangebied. De hoogte loopt op van de buitenrand (maximaal 15 meter) naar de kern bij het Twentekanaal (maximaal 30 meter). De hoogtematen sluiten aan op de maten van XL Businesspark Twente en bij de wensen vanuit de markt en de omgeving. In figuur 2.6 zijn de bouwhoogtes weergegeven.



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

Algemene richtlijnen

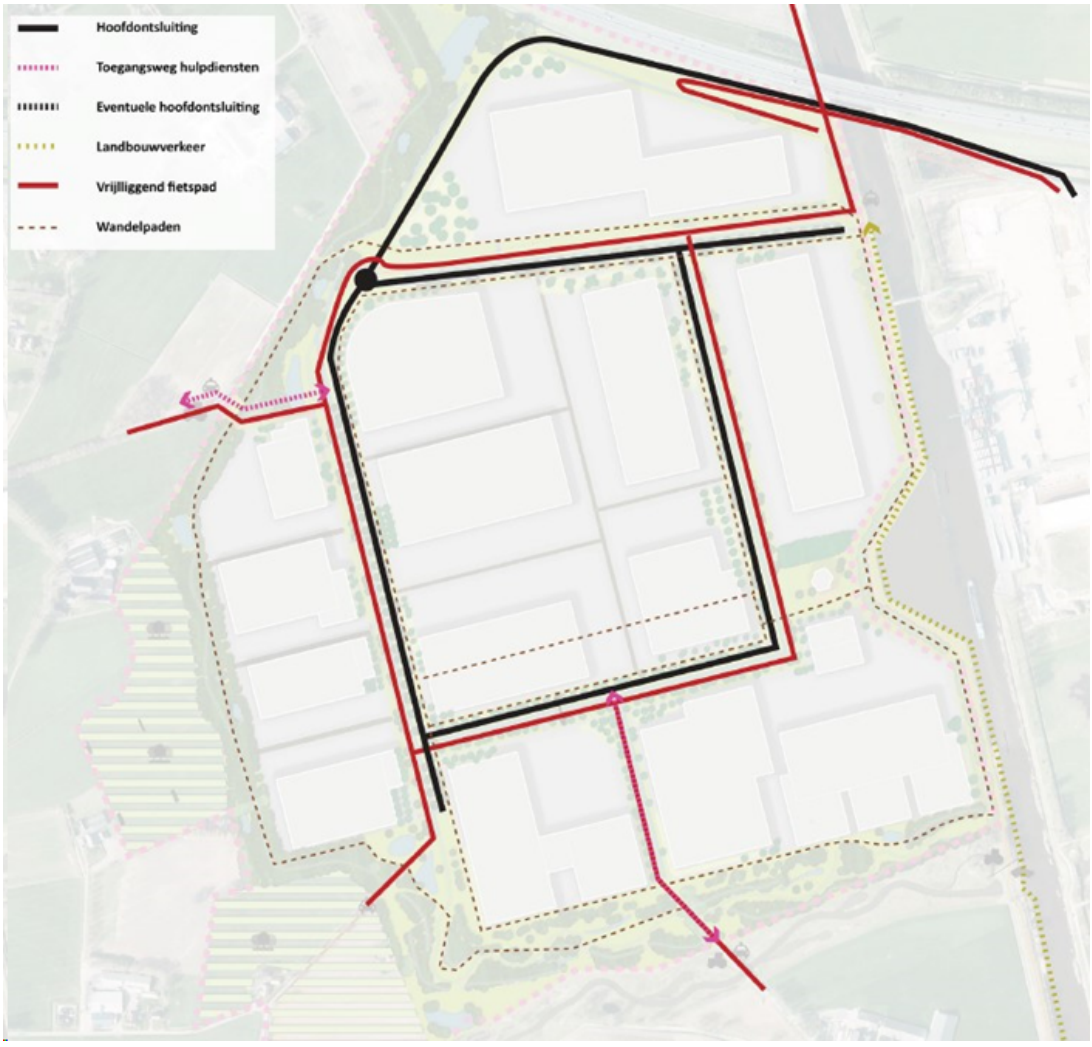
Naast de bouwhoogtes en oriëntatie zijn er ook algemene richtlijnen die gelden per kavel. Dit zijn:

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

2.2.5 Ontsluiting en verkeerstructuur

Bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt ontsloten vanaf XL Businesspark Twente. Verkeer van en naar Bedrijventerrein XL Businesspark 2 zal via XL Businesspark Twente en via de kruising Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 een weg vinden naar de A35. Er is een brug voorzien parallel aan de brug in de A35 over het Twentekanaal. Tussen de brug over het Twentekanaal in A35 en de nieuwe brug blijft wat ruimte (minimaal 12 meter). Deze ruimte maakt het mogelijk om op termijn de A35 te kunnen verbreden met een extra rijstrook. De nieuwe brug biedt ruimte aan autoverkeer, maar is ook voorzien van een vrijliggend fietspad om fietsers comfortabel de oversteek te laten maken. De huidige Hoeselderbrug vervalt. De nieuwe brug vervangt de huidige brug als hoofdonstluiting.

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



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

Hulpdiensten

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

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

Daarnaast adviseert de brandweer om:
- milieubelastende activiteiten met aandachtsgebieden uit te sluiten,
- gebouwen met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 te voorzien van een geschikte brandbeveiligingsinstallatie (feitelijk een sprinklerinstallatie);
- Een centrale voorziening voor de sprinklerinstallatie en de bluswatervoorziening te realiseren.

Landbouwvoertuigen

Om te voorkomen dat (landbouw-)verkeer te veel moet omrijden worden er wel voorzieningen getroffen. Zo wordt het mogelijk om via de Hoeselderdijk en de Zomerdijk een doorsteek te maken en wordt er daarnaast een route voorgesteld parallel aan het Twentekanaal voor bestemmingsverkeer, waaronder landbouwverkeer. Deze laatste route staat los van de verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2. Het is niet mogelijk om vanaf deze route op het bedrijventerrein te komen. De route maakt het ook voor bewoners uit de omgeving makkelijker om voorzieningen in Almelo, zoals het ziekenhuis of het winkelcentrum te bereiken. De route zal worden ingericht als 'auto-te-gast'-route.

Alle routes van en naar XL Businesspark 2, met uitzondering van de brug, worden voorzien van een fysieke maatregel, zoals beweegbare palen die met een transponder te bedienen zijn. Sluiperverkeer van en naar het XL Businesspark 2 is hierdoor niet mogelijk. Het plangebied is hierdoor ook bij calamiteiten vanuit meerdere richtingen bereikbaar voor de hulpdiensten.

Fietsroutes en wandelroutes

De fietsstructuur wordt gewijzigd in het plangebied. Voor de verkeersveiligheid en in aansluiting op XL 1 is ervoor gekozen vrijliggende fietspaden op te nemen in het plan. Ook op de nieuwebrug over het Twentekanaal wordt een vrijliggend fietspad aangelegd. De huidige fietsroutes via de Breesegge, lemenkampsweg, Hoeselderdijk, Zomerdijk en langs het Twentekanaal zijn geïntegreerd in het plan door de vrijliggende fietspaden aan te laten sluiten op de fietsroutes in de omgeving. De uitgebreide, vrijliggende fietsinfrastructuur op XL Businessapark 2 moet ervoor zorgen dat werknemers sneller de fiets nemen van en naar het werk, en moet voorkomen dat er voor forenzen en scholieren die via XL Businesspark 2 onveilige situaties ontstaan.

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

Vrachtverkeer - laden en lossen

Voor XL Businesspark 2 zal zowel vrachtverkeer over de weg als vrachtvervoer over het water van belang zijn. Het vrachtverkeer moet goed worden gefaciliteerd, maar ook goed worden gereguleerd. Zo zal de openbare ruimte om problemen met de verkeers- en de sociale veiligheid te voorkomen geen mogelijkheden bieden voor het parkeren van vrachtauto's. Op XL Businesspark 2 is overnachten in de openbare ruimte niet mogelijk. Het parkeren van vrachtauto's moet dan ook op eigen terrein gebeuren. Voor vrachtauto's die niet gelost kunnen worden (te vroeg of te laat arriveren) moeten ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein, maar buiten de toegangspoort worden gerealiseerd. Hiervoor moeten ook per bedrijf voorzieningen worden getroffen.

Parkeren

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

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

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

2.2.6 Duurzaamheid

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

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

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

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

Klimaat & biodiversiteit

Openbare ruimte

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

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

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

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

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

2.3 Beschrijving strijdigheid

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

Niet toegestane activiteiten
Aanleg bedrijventerrein
Tot aan inwerkingtreding van dit omgevingsplan geldt het tijdelijk omgevingsplan *Buitengebied Almelo* vastgesteld op 19 april 2011 en het geconsolideerde bestemmingsplan *Buitengebied correctieve herziening* gewijzigd vastgesteld op 18 juli 2017. De gronden in het plangebied beschikken hoofdzakelijk over de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Bos' en binnen deze bestemmingen is het uitvoeren bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan. Bovendien is binnen de bestemming 'Bedrijf' alleen een grondverzet- en transportbedrijf toegestaan. Met de ontwikkeling worden geen grondverzetbedrijven mogelijk gemaakt, maar logistieke bedrijven en technologische gedreven maakindustrie.

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

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

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

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

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

3.1 Toetsing rijksbeleid.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

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

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

Nationale belangen

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

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

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

3.1.1.1 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

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

Duurzaamheid en klimaat

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

Economische Groei

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

3.1.2 Dienstenrichtlijn

Toetsingskader

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

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

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

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

Toetsing

Vestigingsbeperkingen

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

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

Discriminatieverbod

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

Noodzakelijkheid

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

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

maakindustrie. Dit gevarieerde aanbod is een grote kracht en moet worden behouden. Een eventuele behoefte aan clustering van bedrijven uit bepaalde sectoren is bespreekbaar. Waar de onderlinge samenwerking van bedrijven kansen biedt, kunnen wij dit stimuleren en faciliteren.
- Een goede combinatie van werk en privé wordt steeds belangrijker. Werkgevers zijn aantrekkelijker als rondom hun bedrijf voorzieningen zijn, die de kwaliteit van het dagelijks leven van hun werknemers verbeteren. Denk hierbij aan kinderopvang, horeca, sportfaciliteiten of een afhaalpunt voor pakketten. Maar ook wandelpaden om een ommetje te maken in de pauze, bankjes om te lunchen in de schaduw of de zon en genoeg groen om de omgeving gezond en aantrekkelijk te maken.

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

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

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

Evenredigheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Discriminatieverbod en noodzakelijkheids- en evenredigheidscriteria

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

3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Overijssel voor elkaar'

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is het jaar 2050. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities

voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Dit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van provincie Overijssel:

1. Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
2. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.
3. Gezondheid gaat vooral over het realiseren van een langer leven in goede gezondheid en verminderde gezondheidsverschillen.
4. Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De relevante regels komen aan bod per omgevingsaspect in het hoofdstuk Gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Per omgevingsaspect wordt getoetst of het plan voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Of- generieke beleidskeuzes

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

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

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

Waar- ontwikkelingsperspectieven

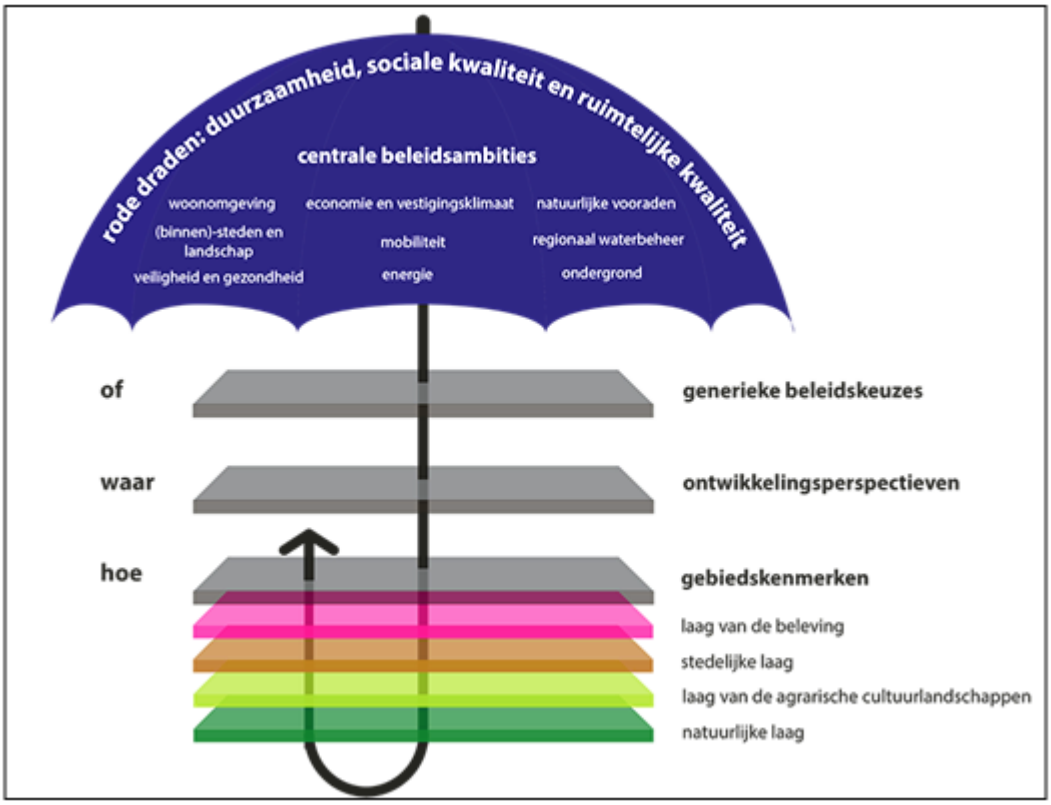
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving en Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke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

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

Hoe-gebiedskenmerken

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

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



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

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

3.2.3.1 Toetsing aan het uitvoeringmodel Omgevingsvisie Overijssel

Natuurlijke laag

Beekdalen en natte laagtes

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

Het plangebied is gelegen aan de rand van De Doorbraak. Gedurende het proces van de planvorming is de natuurwaarden steeds een belangrijk onderwerp geweest. De Natuurwaarden worden ruimhartig gecompenseerd, waardoor er de kans bestaat dat er meer natuurwaarden terugkomen dan er verloren gaan. De Doorbraak aan de zuidkant wordt verbreed en versterkt. Met de inrichting aangesloten bij de kernmerken van dit gebied. De watergang blijft zelf in tact en in het plangebied wordt voldoende ruimte geboden voor de opvang van water.

Om de kwaliteit van het oppervlaktewater goed te houden zal worden gewerkt met wadi's. De bodem heeft een sterk filterende en zuiverende werking. Via de wadi zakt het water weg in de bodem voordat het de watergang bereikt. Die route van het water zorgt ervoor dat het water in de watergangen een goede kwaliteit krijgt. Afhankelijk van de voorspelde kwaliteit van het water in de watergangen kan er nog voor worden gekozen om bij de overloop richting De Doorbraak een helofytenfilter aan te leggen. In het helofytenfilter kan het water worden (na-)gezuiverd, zodat het water schoon genoeg is om aan de normen te voldoen

Dekzandvlakte en ruggen

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

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

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

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

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

Deze landschapszone wordt ingericht middels een toobox om afhankelijk van de situatie de randzone in te vullen. De toolbox bestaat uit de volgende elementen:

- zoveel mogelijk behoud bestaande bomen;
- bos met goede mantelvegetatie en kruidenlaag, sortiment afhankelijk van de plek in de landschappelijke randzone;
- singels;
- houtwallen;
- stuweel;
- grondwal tot maximaal 2,50 meter (t.o.v. peil rijbaan op Bedrijventerrein XL Businesspark 2).
- watergangen, vijvers en poelen;
- wadi's en natuurlijke laagtes voor waterberging;
- kruidenrijk grasland.

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

Maten en flierenlandschap

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

In het plangebied zijn geen essen aanwezig en is er geen sprake van relatief kleinschalige bebouwing. Het plangebied is wel te kennen aan plattelandswegen met een groene omzoming en groene erven. In de landschapszone rondom het plangebied komt dit kenmerkende karakter terug

Stedelijke laag

Het plangebied is niet gelegen in een stedelijke laag.

Laag van beleving

Stads- en dorpsrandgebieden

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

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

3.2.4 Conclusie toetsing provinciaal beleid

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

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

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

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Regionale Energie Strategie (RES)

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

Toetsing aan het beleid

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

3.3.2 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026

In dit beleidsstuk zijn de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026 vastgelegd. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel. Bij de totstandkoming van deze afspraken hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee wordt bijgedragen aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de regionale kostbare ruimte.

Een centraal onderwerp is de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Er is geconstateerd dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes- en eisen van bedrijven. Tegelijkertijd is er sprake van grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen, zoals woningbouw, energie, landbouw en natuur, met als gevolg dat keuzes gemaakt moeten worden om slimmer om te gaan met de beschikbare ruimte.

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

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

3.4 Toetsing beleid waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het beleid van het Waterschap Vechtstromen staat beschreven in het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van het Waterschap en het omvat alle watertaken van het

Waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het Waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

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

- Voor toename van verhard oppervlak dient een berging van 90 mm te worden gerealiseerd;
- De uitstroom van een berging mag maximaal 2,4 l/s/ha bedragen bij een maatgevende bui van 55 mm;
- Voor te dempen van primair watergangen geldt een 1 op 1 compensatieregel.

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

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

Werk als deel van het leven

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

Samenwerken aan bereikbaarheid

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

Slimme indeling van bedrijventerreinen

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

Toekomstbestendige motor van onze economie

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

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



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

Toetsing aan het beleid

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

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

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

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

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

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

3.5.2 Almelo ontwikkelt - uitvoeringsagenda stadsontwikkeling

De uitvoeringsagenda is vastgesteld op 13 juli 2021. Hierin is het nieuwe bedrijventerrein aangehaald als prioritair project onder de naam kanaalsprong. De uitvoeringsagenda geeft aan dat logistiek, hightech en maakindustrie de belangrijkste, en daarom gewenste sectoren zijn. Aangegeven wordt dat niet alleen het aantal bedrijven groeit sinds 2013, maar ook de omvang hiervan. Gemeente Almelo wil ruimte geven aan deze groei, maar verwacht eind 2021 alle beschikbare bedrijvenkavels te hebben aangeboden. Daarom zoekt de gemeente naar nieuwe ruimte voor bedrijvenontwikkeling en -vestiging door onder meer de ontwikkeling van de kanaalsprongzone, waar Bedrijventerrein XL Businesspark 2 onder valt. Zie voor de locatieonderbouwing paragraaf 4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de uitvoeringsagenda blijkt dat het overkoepelende doel om de werklocaties te verduurzamen (mobiliteit, zon op dak, vergroening), toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen aan te dragen om de parkeerdruk op te vangen en detailhandel uit te sluiten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren en professionaliseren van de samenwerking op de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het oprichten van zogenaamde bedrijveninvesteringszones (BIZ). Met een BIZ kunnen opgaven op het gebied van energie, duurzaamheid, digitalisering en vitaliteit beter en efficiënter worden opgepakt. Deze doelen werken door in randvoorwaarden voor onder meer

duurzaamheid, energietransitie en mobiliteit.

Toetsing aan het beleid

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

3.5.3 Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken)

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

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

Structuurkaart

De leidende principes zijn vertaald in een structuurkaart. Deze kaart toont de belangrijkste kwaliteitsdragers en ontwikkellocaties voor wonen en werken. Op basis van de structuurkaart is een aantal prioritaire projecten gedefinieerd die kunnen worden uitgewerkt in een vervolgfase. Deze gebieden sluiten deels aan bij de Uitvoeringsagenda en zijn deels nieuwe gebieden die voortkomen uit de analyse die is gedaan voor deze visie als mogelijke ontwikkellocatie voor de realisatie van de opgave van de 3.400 woningen. Relevant voor het project is ontwikkelstrategie Bedrijventerrein XL Businesspark 2 (kanaalsprong).

Toetsing aan het beleid

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

3.5.4 Bouwsteen externe veiligheid

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

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

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

Risicovolle stationaire activiteiten (als ook complexe bedrijven)

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

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

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

Ruimtegebruik in de plaatsgebonden risicocontour

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

Zeer kwetsbare gebouwen en essentiële functies in aandachtsgebieden

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

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

(Beperkt) kwetsbare gebouwen/locaties in het brandaandachtsgebied

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

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

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

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

Het advies is om de volgende voorwaarden te stellen:

1. Binnen het brandaandachtsgebied dient zoveel mogelijk ruimte te worden aangehouden tussen risicovolle activiteit en ruimtelijke ontwikkeling;
2. het plangebied dient zo ingericht te worden dat de gebouwen en locaties met de hoogste personendichtheid en langste aanwezigheidsduur het verst van de bron afliggen;
3. de omgevingsdienst en veiligheidsregio in staat is gesteld om advies uit te brengen over onderstaande punten zodat de gemeente kan afwegen of er voldoende bescherming wordt geboden:

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

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

3.5.5 Klimaatadaptatiestrategie 2021-2025

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

Toegankelijkheid

Nieuwe wegen:

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

Private wegen:

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

Regenval nieuwbouw:

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

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

Hoge grondwaterstanden

Nieuwbouw:

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

Hittestress

Nieuwbouw:

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

Openbare ruimte:

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

Privaat terrein:

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

Vergroten sponswerking bodem robuust watersysteem

Nieuwbouw:

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

Openbare ruimte:

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

Privaat terrein

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

Toetsing aan het beleid

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

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

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

3.5.6 RSIA Regionale Stedelijke Investeringsagenda 2050

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

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

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

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

Economische kracht

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

Middelpunt in (inter)nationale corridors

Economische kracht

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

Landschap, bodem en water

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

Toetsing aan het beleid

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

Middelpunt in (inter)nationale corridors

Bij de ontwikkeling wordt bovendien rekening gehouden met een goede bereikbaarheid. Bedrijventerrein XL Businesspark 2 is te bereiken via de snelweg voor gemotoriseerd verkeer en via het Twentekanaal voor schepen. Daarnaast wordt de wegenstructuur uitgerust met fietspaden, waardoor het

bedrijventerrein ook toegankelijk is voor langzaam rijdend verkeer.

Landschap, bodem en water

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

3.5.7 Uitvoeringsagenda-Stadsontwikkeling

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

Toekomstbestendige werklocaties voor werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat

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

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

Toetsing aan het beleid

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

3.5.8 Bomenstructuurplan

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

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



Figuur 3.2. Uitsnede bomenstructuurplan (bron: gemeente Almelo)

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

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

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

4.2 M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

4.2.2 Kaderstellend

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

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor Bedrijventerrein XL Businesspark 2 biedt kaders voor de te vestigen bedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van de categorieën onder C t/m H van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is daarom sprake van een kaderstellend plan voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Om deze reden ontstaat er een plan-mer-plicht.

De MER-procedure is gestart met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), die vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door 14 personen/organisaties, ook is van zes partijen een overlegreactie ontvangen. Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies uitgebracht over de NRD. Deze reacties, alsmede het advies van de Commissie mer, hebben op onderdelen geleid tot een verdieping van het onderzoek, een nadere beschrijving van de uitgangspunten en de motivaties.

De gemeente Almelo is bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan en de m.e.r.-procedure. Het MER wordt vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER wordt voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

4.2.3 Passende beoordeling

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

4.2.4 Onderzoek / Samenvatting MER

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

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

4.2.4.1 Referentiesituatie

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

4.2.4.2 Planvoornemen

In het MER wordt een beschrijving gegeven van het planvoornemen; een bedrijventerrein waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit de maakindustrie en deels ruimte aan bedrijven uit de logistieke sector. Er wordt uitgegaan van één locatie binnen het plangebied met vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca.
De vestiging van bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken worden vooralsnog uitgesloten, aangezien deze bedrijven met grote geluidemissie en mogelijk ook trillingen, slecht verenigbaar zijn met door technologie gedreven maakindustrie die vaak gevoelig zijn voor invloeden vanuit de omgeving.
Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en de zuidkant een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van waterelementen.
Onderdeel van het plan is een verbindingsweg met het XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo), parallel aan de A35. Hiervoor moet een nieuwe brug gerealiseerd worden naast de bestaande brug van de A35.

4.2.4.3 Alternatieven en scenario's

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

Tabel 4.1 Alternatieven en scenario

Alternatief zware industrie	onderzoekt de effecten van het toestaan van zware industrieën. Hiervoor wordt gekeken naar de maximale toelaatbare milieuruimte met het toepassen van inwaarts zoneren zonder het gebruik van een geluidzone. Verder wordt gekeken wat dit voor gevolgen heeft op de verkeersgeneratie en de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.
Alternatief 100% logistiek	gaat in op de effecten bij een invulling met 100% logistieke bedrijven, hierbij spelen met name verkeersgerelateerde aspecten een rol.

Alternatief innovatie en onderzoek	onderzoekt bedrijven die gericht zijn op innovatie en onderzoek, met grotere bouwhoogte(s). Dit kan resulteren in plaatselijk een grote personendichtheid, meer bedrijfsvloeroppervlak en een andere landschappelijke inpassing met mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bij een toepassing van groene muren.
Scenario aansluiting	de beschikbaarheid van ruimte op het elektriciteit- of drinkwaternet is geen variabele waar de planontwikkeling direct invloed op heeft, maar die wel invloed kan hebben. Om die reden wordt in een scenariostudie onderzocht wat de kans is op beperkingen vanuit deze aspecten en welke gevolgen dat mogelijk heeft, zowel voor de planontwikkeling(en) (aantal en type bedrijven) als voor de daarmee samenhangende effecten (verkeer, geluid, lucht et cetera).

4.2.4.4 Milieueffecten

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

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

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

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

Tabel 4.2 Overzichtstabel beoordeling planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie

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

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

Verkeer

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

Geluid

- In de referentiesituatie (waarin het bedrijventerrein XL Businesspark 2 niet wordt gerealiseerd) heeft meer dan de helft van het aantal onderzochte woningen (in totaal 47) een matig tot slechte geluidskwaliteit. Dit is het gevolg van het geluid door de Rijksweg A35, gemeentelijke wegen en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente.
- Door het planvoornemen, het Alternatief 100% logistiek en het Alternatief innovatie en onderzoek neemt het aantal woningen met een matige tot slechte geluidskwaliteit licht toe met drie. In het Alternatief zware industrie zal dit aantal hoger zijn, aangezien het geluid vanwege de bedrijvigheid ten opzichte van het planvoornemen verder zal toenemen.
- De akoestische effecten van de aanleg van het bedrijventerrein XL Businesspark 2 zijn gelijk voor het planvoornemen en de beschouwde alternatieven. Voor het bouwlawaai kan worden voldaan aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving hieraan stelt.
- De gemeente stelt de eis dat de hoeveelheid geluid die wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein XL Businesspark 2 op de dichtstbijzijnde woningen niet meer mag bedragen dan 45 dB(A) omdat deze woningen zijn gelegen in agrarisch gebied dat relatief stil is. Dit is de toetswaarde. Alleen in het Alternatief 100% logistiek kan aan deze toetswaarde worden voldaan. Bij het planvoornemen en de alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek is de bijdrage hoger dan 45 dB(A).
- In de praktijk bestaan diverse mogelijkheden om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld door lawaaiige activiteiten inpandig uit te voeren.
- Het voorkeursalternatief bestaat uit het planvoornemen waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke toetswaarde voor geluid. Als rekening wordt gehouden met de maatregelen om het geluid naar de omgeving te beperken, zijn er voldoende mogelijkheden om nieuwe bedrijven mogelijk te maken en de hoeveelheid geluid te beperken tot de toetswaarde.

Luchtkwaliteit

- Voor het bepalen van de effecten van bedrijventerrein XL Businesspark 2 op de luchtkwaliteit is gekeken naar de concentratie van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide en twee soorten fijnstof (PM10 en PM2,5) ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen. Getoetst is aan de wettelijke grenswaarden en de advieswaarden van de WHO die een stuk lager zijn.
- In de referentiesituatie wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de onderzochte luchtverontreinigende stoffen. Ook kan worden voldaan aan de WHO advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (PM10). De WHO advieswaarde voor PM2,5 wordt overschreden.
- Het planvoornemen en de verschillende alternatieven dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen niet significant toeneemt.

Geur

- In de referentiesituatie treedt geen geurhinder door bedrijventerrein XL Businesspark Twente omdat door milieuzonering de bedrijven die geur kunnen veroorzaken op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woningen zijn geplaatst. Binnen en rond het plangebied zijn agrarische activiteiten aanwezig die geurhinder kunnen veroorzaken. Binnen de gemeente zijn voor zover bekend geen gevallen van ernstige geurhinder binnen en rond het plangebied.
- Door het realiseren van het planvoornemen verdwijnen vijf veehouderijen. Hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen en er dus ook minder geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Weliswaar worden potentiële geurbronnen toegevoegd op het bedrijventerrein, maar door inwaarts zoneren (het plaatsen van geurveroorzakende bedrijven op een zo groot mogelijk afstand van geurgevoelige woningen) en het stellen van geurnormen, wordt nieuwe (gecumuleerde) geurhinder voorkomen.
- In het Alternatief zware industrie is het mogelijk dat bedrijven worden gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die veel geurhinder kunnen veroorzaken. Dientengevolge zal de geurbelasting ten opzichte van de referentiesituatie toenemen.
- In het Alternatief 100% logistiek worden geen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die geur veroorzaken. Dit heeft een positief effect op het geurklimaat in en rond het plangebied.

- In het Alternatief innovatie en onderzoek worden alleen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 voor zover deze geen geurhinder veroorzaken op het bedrijventerrein zelf. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het geurklimaat verbeteren.

Omgevingsveiligheid
- In de referentiesituatie zijn binnen en rond het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig. Het betreft aardgasleidingen, een aantal bedrijven op bedrijventerrein XL Businesspark Twente die gevaarlijke stoffen opslaan en de rijksweg A35 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- In het planvoornemen is de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Wel is het mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande risicobronnen te realiseren. Dit heeft een (beperkte) toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een licht negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.
- In het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat ook nieuwe risicovolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Zware industrie kent een lagere bevolkingsdichtheid waardoor het groepsrisico slechts beperkt zal toenemen.
- In het Alternatief 100% logistiek is het mogelijk dat bedrijven gevaarlijke stoffen opslaan en een tankstation wordt gerealiseerd. Tevens is het in dit scenario mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande en nieuwe risicobronnen te realiseren. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek is de kantoordichtheid op het bedrijventerrein hoger dan bij het planvoornemen en de andere alternatieven. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.

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

Natuur
- Zowel het planvoornemen als alternatieven hebben geen negatieve invloed op NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland);
    1. Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld, is ten opzichte met het huidige gebruik sprake van een hogere natuurwaarde die bovendien bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied

Eksosche Aa en Doorbraak.
2. Ook is geen sprake van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie.

- Als gevolg van het planvoornemen en alternatieven kunnen tijdens de aanleg- en gebruiksfase licht negatieve effecten ontstaan op beschermde en/of Rode lijstsoorten. Indien bij de voorgenomen werkzaamheden blijkt dit het geval is, dan is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig, aan te vragen bij provincie Overijssel. Hiervoor is reeds een activiteitenplan opgesteld. Blijkens dit plan is het mogelijk om voldoende maatregelen te nemen waardoor een vergunning kan worden verleend. Door te nemen mitigerende en compenserende maatregelen blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt. Daarnaast geldt voor alle overige soorten een zorgplicht.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

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

Water

- Zowel het planvoornemen als de alternatieven dragen bij aan de bergingscapaciteit (opvang (piek)buien)). Het waterhoudend vermogen van het gebied neemt toe. Blijkens het waterhuishoudkundige plan kan binnen het plangebied een bui van 150 mm opgevangen worden. Mogelijk negatieve effecten op de omgeving door een stijgende grondwaterstand zijn beperkt of worden vermeden.
- Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben door te nemen maatregelen een positief effect op waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak. Hiertoe vindt continue en overzichtelijke monitoring plaats (monitoringsplan).

Bodem

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

vloeistofkerende voorzieningen. Bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsvoering is daarmee voorkomen en beperkt.
- Tijdens de bouwfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Een negatief effect op de bodem- en grondwaterkwaliteit is hiermee uitgesloten.
- De alternatieven worden qua effecten gelijkgesteld aan het planvoornemen.

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

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

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

4.2.4.5 Monitoring

Monitoringsplan Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit van het afstromende water uit het plangebied te beoordelen, wordt een 0-meting

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

Verkeersdoorstroming Kruispunten

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

4.2.5 Conclusie en voorkeursalternatief

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

- negatieve effecten omvatten geluid, lichthinder, soortenbescherming, landschap en archeologie. Voor deze aspecten zijn maatregelen voorgesteld om de impact te minimaliseren;
- positieve effecten betreffen de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer, verkeersveiligheid, waterbeheer, energie, circulariteit en gezondheidsbevordering.

Alternatieven:

- **Planvoornemen** scoort over het algemeen gelijk of beter dan de andere alternatieven. Het planvoornemen scoort alleen slechter op het gebied van geur en gezondheidsbescherming in vergelijking met het Alternatief 100% logistiek.
- **Zware industrie** biedt meer milieuruimte voor bedrijven, maar scoort slechter op geluid, geur en omgevingsveiligheid en heeft vanuit milieuoogpunt niet de voorkeur.
- 1**00% logistiek** heeft voordelen op het gebied van geur en gezondheidsbescherming, maar leidt tot verkeersknelpunten waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- I**nnovatie en onderzoek** scoort beter op geur door strengere normen, maar heeft nadelen door hogere bouwhoogtes, wat de landschappelijke inpassing en omgevingsveiligheid negatief beïnvloedt.

Scenario aansluiting

Voor de aansluiting van het bedrijventerrein zijn maatregelen nodig vanwege beperkingen in de energie- en watervoorziening. Volgens het milieueffectrapport (MER) vormt de huidige netcongestie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Om in de energievraag te voorzien, worden zonne-energie, een aansluiting op een middenspanningsstation, een smart grid, en noodopslag zoals batterijen of generatoren voorgesteld. Deze maatregelen hebben geen significante negatieve effecten op geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Echter, sommige vormen van energieopslag kunnen risico's met zich meebrengen voor de omgevingsveiligheid; in dat geval is een aanvullende ruimtelijke procedure en risicobeoordeling nodig.

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

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

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

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

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

4.3 Trillingen

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

4.3.2 Onderzoek

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Klimaatadaptatie & groen

4.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.4.2 Onderzoek

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

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

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

Planregels

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Landschappelijke inpassing en stedenbouw

4.5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

4.5.2 Onderzoek

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

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

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Onderzoek

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

Behoefteonderbouwing

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

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

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

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

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

Locatieonderbouwing

Stec Groep heeft een eerste locatieonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit komt de locatie XL Businesspark 2 Almelo, vooral vanuit markttechnisch oogpunt, als beste locatie in de regio naar voren. Daarnaast heeft Rho Adviseurs een locatieafweging gemaakt op basis van milieuaspecten, door middel van een GIS-studie (fase 1 locatiestudie) en een locatie-vergelijking (fase 2 locatiestudie, zie bijlage 11). Mede naar aanleiding van opmerking van de Commissie mer is in een aanvullende notitie ingegaan op de locatieafweging (zie het bijlagenboek bij het MER in bijlage 6). De resultaten daarvan zijn verwerkt in het MER (zie bijlage 5).

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

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

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

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

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Verkeersgeneratie,-afwikkeling & (fiets)parkeren

4.7.1 Wettelijk kader

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

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

4.7.2 Onderzoek

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

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

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Lichthinder

4.8.1 Wettelijk kader

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen en deze regels zijn opgenomen in het Bkl. Kassen worden op grond van voorliggende plannen in het plangebied niet mogelijk gemaakt.

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

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

4.8.2 Onderzoek

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

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

Omwonenden

Voor de omwonenden kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied en door de brug over het Twentekanaal. Ter plaatse van de nieuw te realiseren weg aan de noordwestzijde van het plan worden hinderwerende maatregelen getroffen in de vorm van een grondwal en/of beplanting. In de milieueffectrapportage worden de maatregelen en de invloed van deze maatregelen op lichthinder beschreven. Door het treffen van deze maatregelen ervaren

omwonenden geen lichthinder van het verkeer.

Ook kan er lichthinder optreden vanaf het bedrijventerrein zelf. Gezien de afstand tot de omwonenden (altijd ruim meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde bedrijfskavel) en de aanwezigheid van een groenstrook inclusief grondwal van 3 meter, waardoor onder andere het licht van de lampen van auto's en vrachtwagens wordt tegengehouden, wordt geen overlast verwacht als gevolg van lichtsterkte op de gevels van omwonenden. De waarneembaarheid van licht vormt echter wel een risico op hinder voor omwonenden. Derhalve zal extra aandacht besteed moeten worden aan het naleven van de eisen behorende tot zone E2 (donker buitengebied) overeenkomstig de NSVV-lichthinderrichtlijn.
De zone E2 bepaalt de normen die gelden voor lichthinder richting omwonenden. De normen om lichthinder te voorkomen zijn opgenomen in de planregels. Via het beeldkwaliteitsplan is reclameverlichting verboden. In de milieueffectrapportage worden de maatregelen beschreven en is getoetst of omwonenden lichthinder ervaren van het bedrijventerrein. Door het treffen van maatregelen kan lichthinder worden voorkomen.

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

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

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

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

4.9 Windhinder

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

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

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

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

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

Planregels

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

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

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

4.10.2 Onderzoek

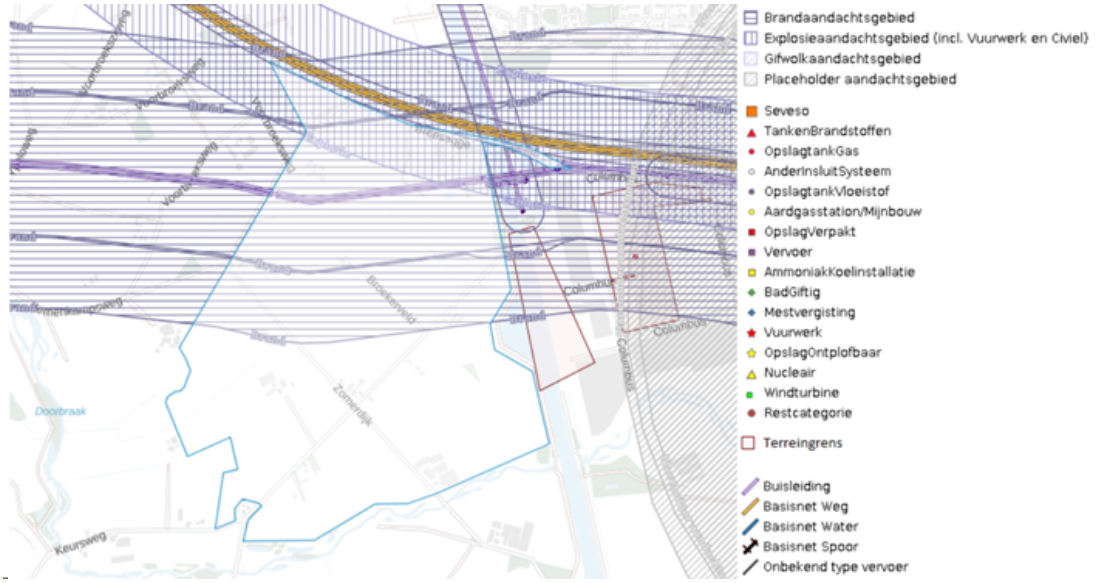
De volledige onderbouwing met betrekking tot het aspect 'Omgevingsveiligheid' is beschreven in hoofdstuk 11 van het MER , zie bijlage 5. Hieronder staan de resultaten kort beschreven.

Op basis van de risicokaart (Register Externe Veiligheid, 2023) zijn de risicobronnen in de omgeving in kaart gebracht, zie figuur 4.1. De relevante risicobronnen zijn de aardgasbuisleidingen A 508, A 528 en A 648, de rijksweg A35 en een aantal bedrijven op XL Businesspark Twente.
Het plangebied kent geen verhoogd risico op natuurrampen zoals bosbranden, aardbevingen. Voor de kans op overstromingen is de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat op basis van gegevens van Rijkswaterstaat (2022) het plangebied geen verhoogde kans heeft op een overstroming.

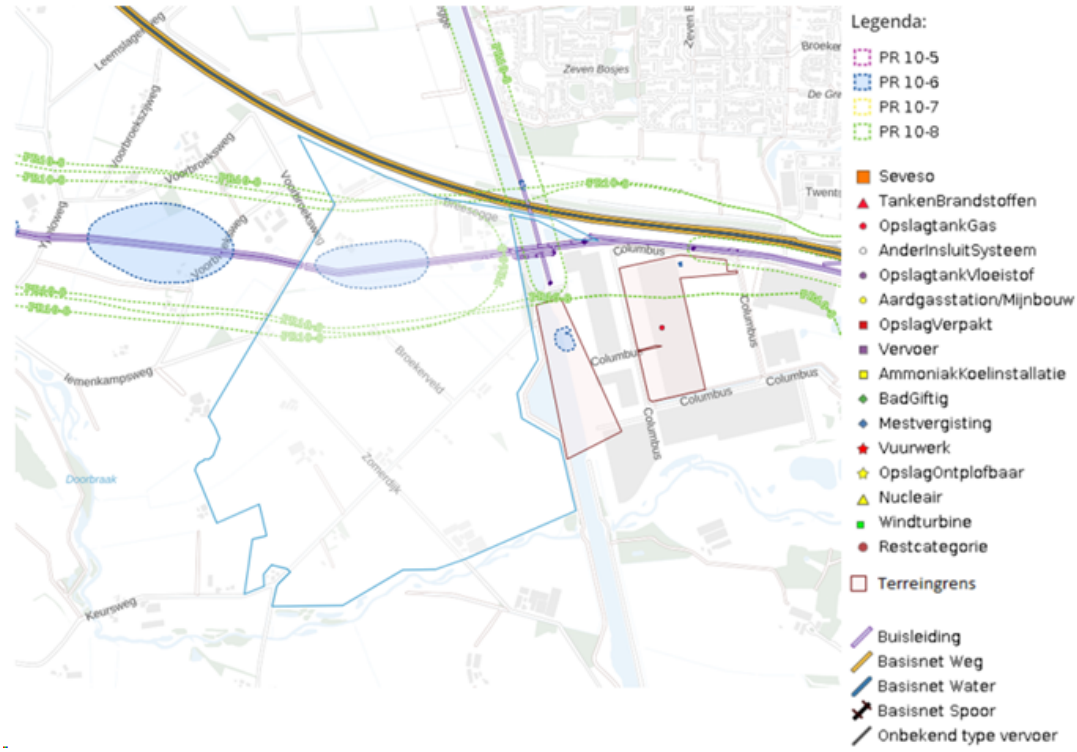
Buisleidingen & transport gevaarlijke stoffen

De buisleidingen hebben een belemmeringengebied van 5 meter. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. Verder zijn zowel de PR 10^{-6} contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, als de aandachtsgebieden relevant. De buisleiding A 508 heeft een PR 10^{-6} contour zoals is weergegeven in figuur 4.1. In de huidige situatie ligt hier één woning (Breesegge 9) gelegen binnen dit PR 10^{-6} contour. De andere buisleidingen hebben een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Het brandaandachtsgebied van de buisleidingen A 508 en A 528 is 245 meter. Voor buisleiding A 648 is het brandaandachtsgebied 470 meter. De aandachtsgebieden zijn weergegeven in figuur 4.2.

Over de A35 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A35 heeft ter plaatse van het plangebied een PR 10^{-6} contour van 0 meter. De A35 heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter, zie ook hiervan de weergave in figuur 4.1.



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



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

Over het algemeen is een bedrijfsgebouw een beperkt kwetsbaar gebouw, tenzij in het gebouw veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, dan is het een kwetsbaar gebouw. Dit is het geval voor de kantoorfuncties die in het plangebied worden gerealiseerd.
Met het planvoornemen worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen een PR 10^{-6} contour gerealiseerd. Aan weerszijden van de buisleiding A 508 bevindt zich een PR 10^{-6} contour. De Gasunie heeft aangegeven dat als het maaiveld wordt opgehoogd de PR 10^{-6} contour verkleind kan worden. Verwacht wordt dat deze daarmee binnen de belemmeringenstrook (5 meter) komt te liggen zodra het maaiveldniveau naar +10 meter NAP wordt gebracht. Hiermee wordt meer ontwikkelingsruimte gegeven aan de bedrijfspercelen en wordt de veiligheid in het gebied verhoogd.

Vanwege het toelaten van (beperkt) kwetsbare gebouwen in het brandaandachtsgebied van de buisleidingen en het explosieaandachtsgebied van de weg moet rekening gehouden worden met de kans op het overlijden van groepen mensen. De noordelijke percelen langs de A35 liggen in het explosieaandachtsgebied van de weg en in het brandaandachtsgebied van drie buisleidingen.

Nieuwe risicobronnen

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

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de nieuwe brug. Daarnaast kent het gebied een aantal extra toegangsroutes voor hulpdiensten via de Zomerdijk (zuidelijke richting), de Breesegge, de Hoeselderdijk en de Iemenkampsweg (westelijke richting).
Zo kan het plangebied vanaf verschillende kanten bereikt worden door hulpdiensten. Dit komt de bestrijdbaarheid binnen het plangebied ten goede.

De referentie-opkomsttijd is zonder maatregelen niet haalbaar. In overleg met de brandweer Twente is bepaald welke aanvullende maatregelen genomen worden. Hieruit komt naar voren dat een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd moet worden die direct aansluit op het bedrijventerrein. Deze maatregel is inmiddels opgenomen in het planvoornemen. Met deze aanvullende maatregel kan redelijkerwijs worden voldaan aan de referentie-opkomsttijd. De referentie-opkomsttijd wordt licht overschreden, maar dit wordt met aanvullende maatregelen acceptabel geacht.

Zelfredzaamheid

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

De goede bereikbaarheid komt ook de zelfredzaamheid ten goede. Zo kan via de calamiteitenroutes van de bronnen af gevlucht worden. Voor de meest noordelijke percelen langs de A35 geldt dat zij tussen de A35 en de drie aardgasbuisleidingen gelegen zijn. Naast een zuidelijke vluchtroute kan hier ook in noordelijke richting via de Breesegge van de bron (aardgasbuisleidingen) af gevlucht worden.

Planregels

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

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

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

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

4.10.3 Conclusie

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

Met het planvoornemen worden nieuwe risicobronnen niet direct uitgesloten. Binnen het plangebied zijn aanvullende maatregelen getroffen om de opkomsttijd van de brandweer te verbeteren en bluswatervoorzieningen te garanderen in geval van een incident.
Er worden nog gesprekken met de Veiligheidsregio gevoerd. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in de motivering worden verwerkt.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

4.11.2 Onderzoek

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

Voor de ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de

bijlagen van het MER , zie bijlage 6. Hieronder staan de resultaten beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het effect van het planvoornemen op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende woningen zeer beperkt is. In de referentiesituatie bedraagt de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de voorgenomen plansituatie bedraagt dit respectievelijk 8,5, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de referentiesituatie en in de plansituatie voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden.

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

Tijdens de bouwfase zal sprake zijn van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de verschillen in uitstoot tussen de aanlegfase en gebruiksfase klein zijn. Dit is daarmee ook te verwachten voor de uitstoot in fijnstof.

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

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Geur

4.12.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.12.2 Onderzoek

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

Geurgevoelige gebouwen

In het plangebied zijn op dit moment diverse woningen aanwezig die aangemerkt worden als een geurgevoelig gebouw. Met het planvoornemen komen deze woningen te vervallen.

De dichtstbijzijnde geurgevoelig gebouwen betreffen de bestaande woningen aan de Keursweg, Iemenkampweg en Voorbroeksweg (gelegen buiten het plangebied). Deze woningen liggen op circa 150 meter afstand van de nieuwe bedrijfspercelen.

In de planregels worden geuremissienormen vastgelegd, afgeleid uit het provinciaal geurbeleid, die uitgaan van geurgevoelig gebouwen op een afstand van 100 meter. Deze milieunorm biedt voldoende bescherming om geurhinder ter plaatse van de betreffende woningen uit te kunnen sluiten.

Cumulatie wordt niet verwacht aangezien er bij geur geen sprake is van continue emissies, de geurbelasting verschilt per tijdstip waardoor de kans dat meerdere geurrelevante bedrijven cumuleren minimaal is.
Bovendien gaat de milieunorm uit van geurgevoelige gebouwen op 100 meter, de dichtstbijzijnde geurgevoelig gebouwen liggen op minimaal 150 meter. Door de grotere afstand is voldoende ruimte om een eventueel hinder als gevolg van cumulatie uit te sluiten.

Ter plaatse van de geurgevoelige gebouwen in de omgeving kan geurhinder als gevolg van de beoogde ontwikkeling uitgesloten worden.

Geurklimaat bedrijventerrein
Bedrijven worden niet beschouwd als geurgevoelig, en ook vergader- en bijeenkomstfaciliteiten met horeca worden niet gezien als geurgevoelige gebouwen. Hoewel mensen hier hinder kunnen ondervinden, wordt dit als acceptabel beschouwd. Bovendien is de kans op geurveroorzakende bedrijven klein binnen de medium hightech en hightech maakindustrie, aangezien sectoren zoals de voedingsindustrie hier niet onder vallen.
Geuremissies kunnen echter niet volledig worden uitgesloten. Bij productieprocessen met bijvoorbeeld kunststoffen, rubber of bij schoonmaakactiviteiten kunnen geuremissies optreden. Hoge geuremissies zijn echter ongebruikelijk binnen de medium hightech en hightech maakindustrie en logistieke bedrijven.

Door het vastleggen van geuremissienormen in het omgevingsplan en de afstand tot geurgevoelige gebouwen, wordt nieuwe geurhinder voorkomen, ook in cumulatie.

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

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Geluid

4.13.1 Wettelijk kader

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

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

geluidaandachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Tot slot regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten.

Geluidproductieplafonds

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

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

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Industrielawaai en gpp's

Onder de Omgevingswet komt er een nieuw systeem voor het beheersen van de geluidemissie van industrieterreinen met geluidproductieplafonds. Voor nieuwe industrieterreinen wordt direct de gpp-systematiek toegepast. Bestaande geluidzones worden van rechtswege omgezet naar gpp's. Dit dient op basis van het Bkls beleidsneutraal plaats te vinden op basis van de geluidruimte die is toegestaan onder de Wgh. De gpp's worden vastgelegd in de dosismaten L_{den} en L_{night}. Dit zijn jaargemiddelde waarden, in tegenstelling tot de huidige beoordeling op basis van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie. Vergunningsvoorschriften of maatwerkvoorschriften worden nog steeds vastgelegd als langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$. Het feit dat er jaargemiddeld wordt gerekend, betekent dat voor bedrijven waarvan de hoogste geluidemissie niet het hele jaar voorkomt (maar wel vaker dan 12x per jaar) de jaarmiddeling een lagere L_{den} en L_{night} geluidbelasting kan opleveren.

Cumulatie

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

Tabel 4.3. Kwaliteitsindicatie cumulatieve geluidbelasting

geluidbelasting L_{cum} [dB]	**geluidkwaliteit**
<45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
= 71	zeer slecht

Overig wegverkeerslawaai

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

Bouwlawaai

De regelgeving uit het Bouwbesluit 2012 wordt onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het aspect bouwlawaai wordt geregeld in art. 7.17 en wordt inhoudelijk niet gewijzigd. Het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden is toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn toegestane dagwaarden opgenomen, afhankelijk van de duur van de werkzaamheden: bouwlawaai mag maximaal 60 dB(A) op gevels van woningen bedragen, met kortdurend hogere waarden indien dat nodig is.

Overig geluid

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

4.13.2 Onderzoek

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

Geluid bedrijvigheid

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van XL Businesspark 2. Voor de akoestische berekeningen is uitgangspunt geweest dat 75% van de kavels gebruikt worden voor maakindustrie (met een gemiddelde geluidemissie van 62 dB(A)/m^2) en 25% van de kavels voor logistiek (met een gemiddelde geluidemissie van 58 dB(A)/m^2). Het geluid vanwege het planvoornemen ligt bij de maatgevende woningen tussen de 45 en 49 dB(A).

Uitgaande van het planvoornemen, liggen de dichtstbijzijnde woningen op ten minste 200 meter afstand van het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat in het geval van piekbronvermogens in de range van 110-115 dB(A), die typisch op een dergelijk bedrijventerrein voor kunnen komen, de maximale geluidniveaus bij de woningen rond de 55-60 dB(A) liggen. Dit voldoet aan de standaard normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluid wegverkeer

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

Effecten vanwege aanleg

Het bedrijventerrein moet aangelegd worden waarbij typische werkzaamheden zoals grondverzet, aanleg ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, waterpartijen, groen, etc. gaat plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen overdag worden uitgevoerd en zijn van tijdelijke aard. De kortste afstand van de

omliggende woningen tot het nieuwe bedrijventerrein bedraagt circa 150 meter. Op een dergelijke afstand zijn bij de (gecombineerde) inzet van typisch materieel zoals aggregaten, shovels, rupskranen, vrachtwagens, etc. geluidniveaus bij de woningen te verwachten van 45 tot 55 dB(A). Voor bouwlawaai is het toetsingskader een dagwaarde van 60 dB(A). Aan dit criterium wordt voldaan. Vanwege de inzet van een aggregaat voor bijvoorbeeld bronbemaling kan in de avond- en nachtperiode een geluidniveau van rond de 40 dB(A) verwacht worden. Ten noorden van de snelweg is het geluid vanwege de aanleg naar verwachting niet waarneembaar.

Planregels

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

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

4.13.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot geluidsoverlast op de omgeving vanwege de beoogde bedrijfsactiviteiten. Dit is geborgd door het vastleggen van geluidruimte per m² in de geluidverkaveling.

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

4.14 Bodemkwaliteit

4.14.1 Wettelijk kader

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

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

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

4.14.2 Onderzoek

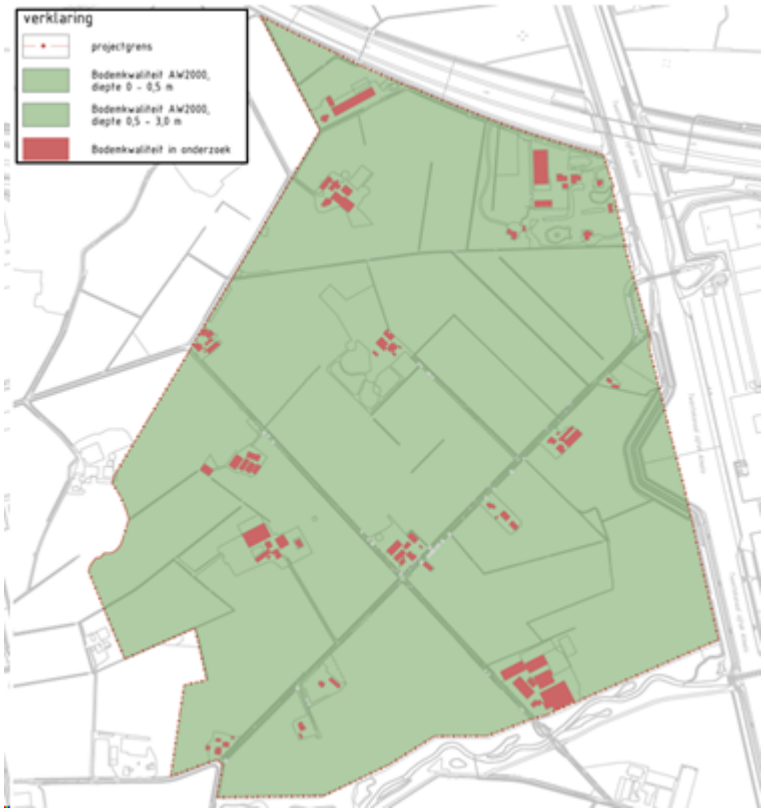
In het MER , zie bijlage 5, wordt het aspect bodem uitgebreid behandeld en getoetst. In onderstaande paragraaf staan kort de uitkomsten beschreven.

Bodemfunctieklasse

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

Huidige bodemkwaliteit

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



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

De huidige bodemkwaliteit bestaat grotendeels uit schone grond. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodemkwaliteit niet inzichtelijk. Uit onderzoek moet blijken of hier sprake is van verontreinigingen. Bij bodemverontreiniging zal bepaald worden of sanering noodzakelijk is. Eventuele verontreinigingen zijn al reeds aanwezig in de referentiesituatie, saneringen kunnen een positief effect hebben op de bodemkwaliteit.

Afgraven en ophogen gronden

Tijdens de aanlegfase (het bouwrijp maken) zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. De af te graven grond voor de aan te leggen waterpartijen en wadi's zal binnen het plangebied hergebruikt worden ten behoeve van de grondwal en het verhogen van het terrein.

Daarnaast zal voor het ophogen van de gronden extra grond aangeleverd worden. De kwaliteit van de aangeleverde grond dient te voldoen aan de regels uit de nota bodembeheer. Hiermee is geborgd dat dit geen significant effect heeft op de bodemkwaliteit.

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

Bodemverontreinigende activiteiten

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Als binnen een inrichting bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, moet de kans op bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum worden teruggebracht. In het Bal (artikel 2.11) zijn hiervoor regels opgenomen en is ook een specifieke zorgplicht opgenomen waarbij de ondernemer verantwoordelijk is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Door de regels in het Bal en de zorgplicht wordt eventuele bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum teruggebracht.

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

Planregels

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

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

4.14.3 Conclusie

Ter hoogte van de bestaande bebouwing is het onduidelijk of de bodem van voldoende kwaliteit is. Hiervoor dient een bodemonderzoek te worden verricht. Dit onderzoek wordt pas verricht wanneer de bestaande bebouwing niet meer in gebruik is.

4.15 Ecologie

4.15.1 Wettelijk kader

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

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

Provinciale regels: omgevingsverordening Overijssel

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust te komen. Omgevingsplannen moeten voldoen aan de regels die hiervoor in de Provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Stiltegebieden

In de Omgevingsvisie zijn geen stiltegebieden aangewezen. Voor (potentiële) stiltegebieden gaat de provincie ervan uit dat deze voldoende bescherming krijgen door de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland.

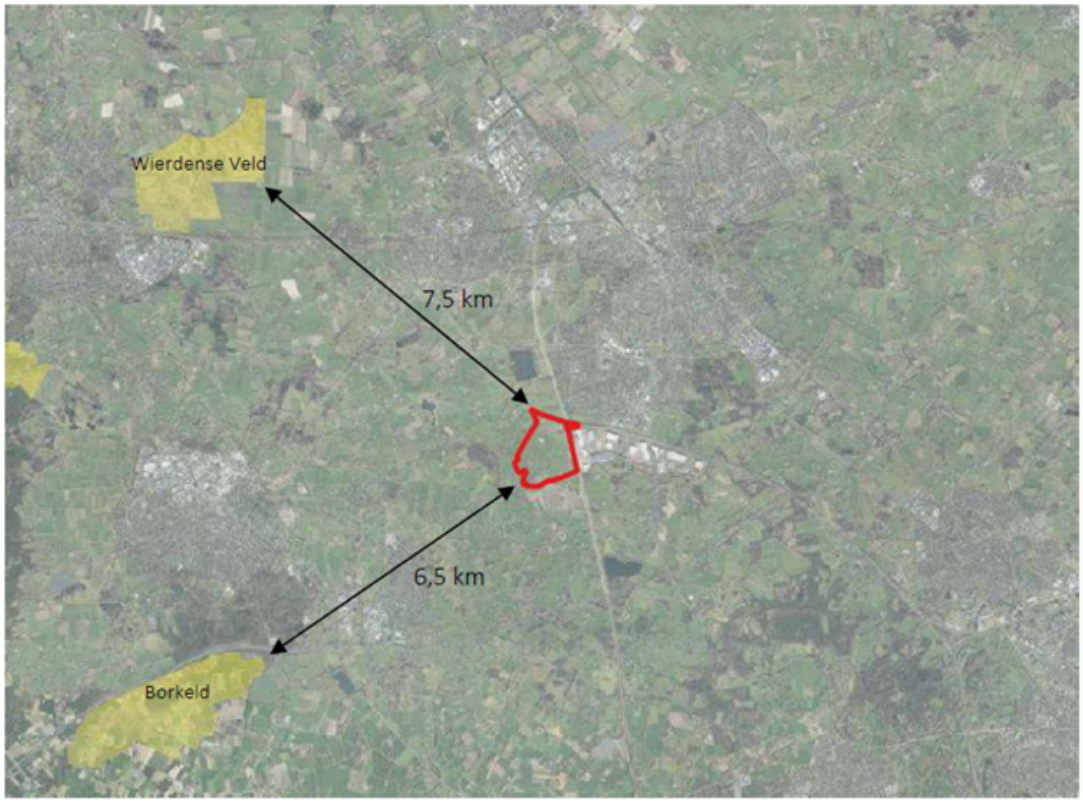
4.15.2 Onderzoek

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Borkeld en het Wierdense Veld, op een afstand van respectievelijk 6,5 en 7,5 kilometer van het plangebied. Dit is weergegeven in figuur 4.4.

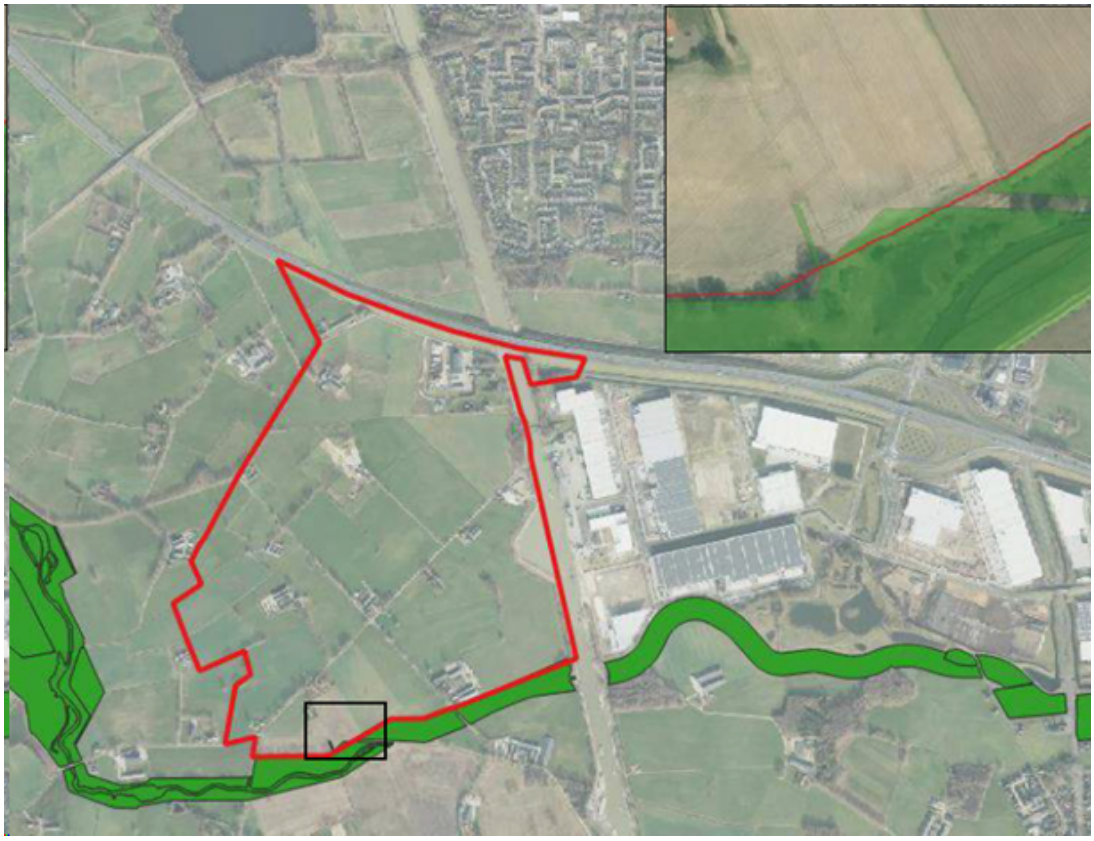


Figuur 4.4. De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied (geel). Kaartondergrond: PDOK.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld (zie paragraaf 2.2.3), is er in de nieuwe situatie sprake van een hogere natuurwaarde die bovendien bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied Exosche Aa en De Doorbraak. Door deze inrichting gaat geen oppervlakte NNN verloren.



Figuur 4.5 De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen). In de detailfoto is ingezoomd op het NNN binnen het plangebied. (Kaartondergrond: PDOK)

Stikstofdepositie

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

Aanlegfase

Voor de aanlegfase zijn de twee jaren met de grootste uitstoot berekend (maatgevende bouwjaren), namelijk 2027 en 2033. In 2027 is de start van de aanlegfase en wordt het grootste deel van het terrein opgeruimd en bouwrijp gemaakt en worden de brug en de randzone aangelegd. In 2033 wordt 13,76 hectare bebouwd, een deel van het gebied woonrijp gemaakt en ruim de helft van de bedrijven is op dat moment in gebruik.

Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2027 blijkt dat er geen sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033 blijkt dat sprake is van een netto toename van 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd op zes hexagonen binnen dit Natura 2000-gebied. Al deze hexagonen liggen op een afstand van ongeveer 25 km van het plangebied. Het gaat hierbij om randeffecten als gevolg van de gebruikte rekenmethode die AERIUS hanteert.

In de bijlagen van de stikstofberekening staat de projectberekening behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten.

Soortenbescherming

In onderstaande alinea staan beknopt de resultaten weergegeven:

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

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

- Bij uitvoering van het plan gaan mogelijk nest- en verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied verloren van de volgende diersoorten: steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart, torenvalk, buizerd, patrijs, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, egel, wezel, hermelijn en bunzing. Indien deze beschermde natuurwaarden verloren gaan of beschadigd worden, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Deze vergunning moet aangevraagd worden bij de provincie Overijssel. Hiervoor moet een activiteitenplan worden opgesteld.
- De migratieroute van de meervleermuis moet functioneel blijven. Lichtverstrooiing richting het Twentekanaal moet worden voorkomen.
- Bij de planning van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de seizoensactiviteit van de beschermde soorten om verstoring in kwetsbare perioden te voorkomen. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren moeten worden voorkomen, door bijvoorbeeld gefaseerd te werken en werkzaamheden te starten tussen half november en half februari. Als werkzaamheden tussen half februari en half november starten, moet het gebied vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moeten nest- en verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten ongeschikt worden gemaakt, volgens de voorschriften van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.
- Verloren nest- en verblijfplaatsen en leefgebied moeten gecompenseerd worden.

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

Lichthinder

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

Houtopstanden
- In het plangebied zijn negen bomenrijen en drie houtopstanden aanwezig die niet onder de uitsluitingsregel van de Omgevingswet vallen en daarom beschermd zijn onder de Omgevingswet.
- Overige houtopstanden binnen het plangebied vallen onder de uitzonderingsregels en zijn niet beschermd onder de Omgevingswet, wel gelden hiervoor de gemeentelijke kapregels.

Als beschermde houtopstanden niet kunnen worden ingepast, geldt een meld- en herplantplicht. Als herplant op dezelfde locatie niet mogelijk is, moet toestemming worden gevraagd voor herplant elders via een 'maatwerkvoorschrift' onder de Omgevingswet.

4.15.3 Conclusie

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

4.16 Archeologie en Cultuurhistorie

4.16.1 Wettelijk kader

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

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

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

Artikel 4.12 (cultureel erfgoed)

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

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

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

getoetst.

4.16.2 Onderzoek

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

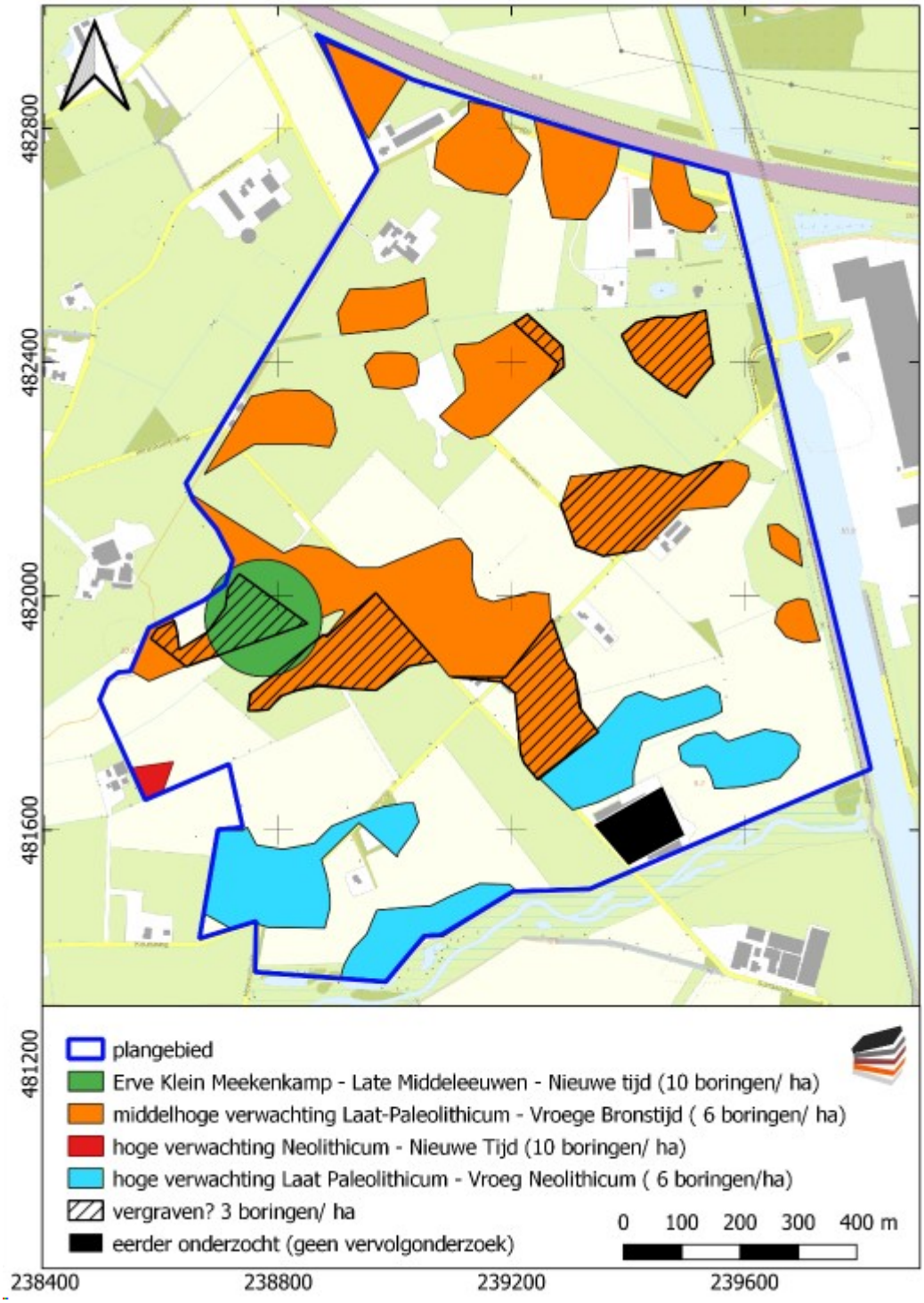
4.16.2.1 Archeologie

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

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

In de regel zorgt bebouwing en de aanleg van bijvoorbeeld wegen voor bodemverstoring en daarmee ook mogelijk verstoring van archeologische vindplaatsen; laatstgenoemde is echter afhankelijk van onder andere de maximale verstoringdiepte. Voor het plangebied geldt dat vooralsnog niet sprake is van een volledig inzicht in de bodemopbouw, de exacte diepteligging van bodemlagen en de intactheid van eventuele archeologische niveaus. Ook is voor een groot deel van het gebied niet bekend tot op welke diepte de bodemopbouw is verstoord.

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



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

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

Planregels

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

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

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

4.16.2.2 Cultuurhistorie

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

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

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

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

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

4.16.3 Conclusie

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

4.17 Weging waterbelang

4.17.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

Waterschapsverordening

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

Provinciale verordening

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

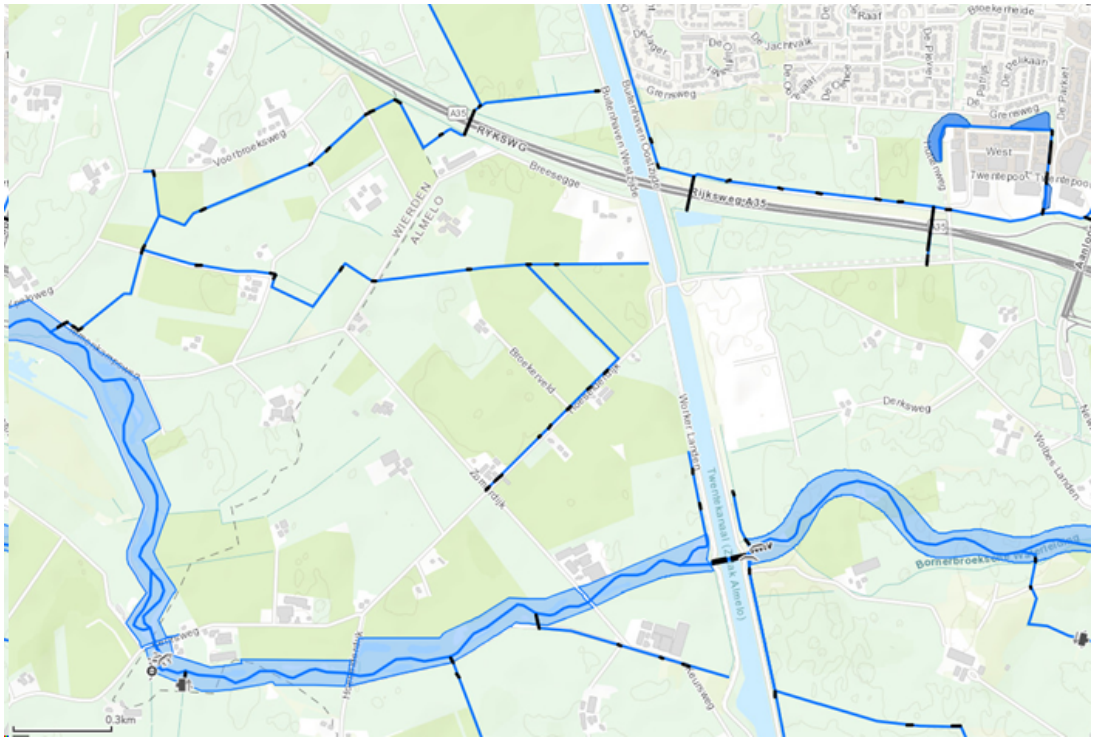
4.17.2 Onderzoek

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

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

Waterkwantiteit en waterbeheer

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Binnen het plangebied zijn verschillende watergangen gelegen die zijn aangewezen door de Legger van het waterschap, zie figuur 4.7. Ten oosten van het projectgebied ligt het Twentekanaal (zijtak Almelo) dat een rijkswaterweg is. Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak. In het plangebied zijn ook overige sloten aanwezig met een belangrijke functie voor de buffering van hemelwater.



Figuur 4.7. Uitsnede Legger Vechtstromen.

Waterveiligheid

Op basis van de Legger waterkeringen van het Waterschap Vechtstromen zijn binnen het plangebied geen waterkeringen aanwezig. Ook in de verdere omgeving is geen waterkering gelegen.

Waterkwaliteit

Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak. De Doorbraak is een KRW-watergang, dat betekent dat er voldaan moet worden aan de gestelde doelen met betrekking tot chemie en biologie. In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024, zie bijlage 6) zijn de factsheets van de waterkwaliteit van De Doorbraak (KRW waterlichaam Exosche Aa_Doorbraak) weergegeven. Hieruit blijkt dat de waterkwaliteit van De Doorbraak op dit moment nog niet voldoet aan de gestelde doelen. De overige watergangen zijn niet aangewezen als KRW-watergang.

Om de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak te verbeteren worden de volgende maatregelen genomen:

- vuilwater zal gescheiden worden afgevoerd van hemelwater (volledig gescheiden stelsel), om te voorkomen dat industrieel/huishoudelijk afvalwater zich vermengt met regenwater. Deze scheiding minimaliseert het risico op verontreiniging;
- afstromend hemelwater van alle terreinverharding zal eerst afstromen in een wadi of grondpassage. Hierdoor vindt er natuurlijke filtratie en verwijdering van verontreinigingen plaats;
- vervolgens komt het water terecht in een watergang, die is verbonden met de watergangen in de randzone. De afvoer naar de omgeving vindt plaats via knijpstuwen, waardoor het water gedoseerd wordt afgevoerd en er ook nog eerst bezinking plaatsvindt;
- ook worden er eisen gesteld aan de kwaliteit van het afstromend hemelwater van de terreinen;
- er worden eisen gesteld aan de materialen die gebruikt mogen worden, zo mogen voor gebouwen en straatmeubilair alleen niet-uitloogbare, gecertificeerde materialen gebruikt worden;
- het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen wordt niet toegestaan;
- terreinen worden schoongehouden;
- in de vervolgfase worden de eisen die opgelegd worden aan de toekomstige terreineigenaren verder geconcretiseerd;
- tijdens de aanlegfase zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen waardoor tijdens

de aanlegfase geen sprake zal zijn van een negatief effect op de waterkwaliteit.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt verwacht dat de waterkwaliteit zal verbeteren, het planvoornemen heeft daarmee een positief effect op de waterkwaliteit. Dit zal gemonitord worden, zie hiervoor het monitoringsplan in het hoofdstuk monitoring.

Waterketen

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

De vuilwaterafvoer wordt ontkoppeld van de hemelwaterafvoer. De vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de rioolpersleiding op XL Businesspark Twente aan de overzijde van het Twentekanaal. De RWZI heeft naar verwachting voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen.
Of RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande Businesspark aan kan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al lichtelijk overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig voor de toename aan woningen. Daarnaast moet onderzocht worden of de persleiding waarop wordt aangesloten voldoende capaciteit heeft om dit extra afvalwater te verwerken. Indien nodig zullen tijdig aanvullende maatregelen genomen worden om de capaciteit te verhogen.

Grondwater

De voorgenomen activiteit, waarbij het maaiveld binnen het plangebied wordt opgehoogd en een nieuw basiswaterpeil van 8,5 m NAP wordt ingesteld, zal naar verwachting een beperkt effect hebben op de grondwaterstanden in de omgeving. Direct buiten het plangebied kan als gevolg van de nieuwe watergangen een geringe stijging van de grondwaterstand voorkomen. Een stijging van meer dan 10 cm in de directe invloedssfeer van de nieuwe watergangen is uitgesloten. Deze stijging is relatief gering en neemt af met toenemende afstand van het plangebied. De watergangen buiten het plangebied behouden hun huidige peil, wat de verspreiding van effecten beperkt. Gezien de beperkte invloedsfeer en beperkte stijging kan een significant effect uitgesloten worden.

Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Daarnaast wordt het basiswaterpeil op 8,5 m NAP behouden dat vergelijkbaar is met de huidige situatie. De ophoging van het maaiveld binnen het plangebied zorgt voor een verbetering van de ontwateringsdiepte. Deze maatregel voldoet aan de klimaatadaptiestrategie van de gemeente Almelo.

Oppervlaktewater en wateroverlast

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de verharding in het gebied toenemen tot totaal circa 700.000 m^2 verhard oppervlak. Het advies van het waterschap is om een bui van minimaal 91 mm binnen het plangebied te kunnen bergen. Voor het planvoornemen is een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin het uitgangspunt is dat een bui van 150 mm binnen het plangebied opgevangen kan worden. Uit de berekening blijkt dat hiervoor in totaal 161.000 m^3 aan berging nodig is, dit is in de openbare ruimte van het plangebied geborgd. Aanvullend daarop wordt op de bedrijfskavels zelf 30 mm opgevangen. Samen met de verhoogde drooglegging in het gebied stijgt het bergend vermogen ten opzichte van de referentiesituatie.

Planregels

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

4.17.3 Conclusie

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

4.18 Duurzaamheid

4.18.1 Wettelijk kader

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

De Regionale Energiestrategie (RES)

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

Nationaal programma circulaire economie 2023-2030

Nederland circulair in 2050 is het eerste Rijksbrede programma Circulaire Economie, waarin de ambitie is uitgesproken om in 2050 in Nederland een volledig circulaire economie te hebben en als tussendoel in 2030 het gebruik van primaire abiotische grondstoffen te hebben gehalveerd.

In een circulaire economie zijn vrijwel alleen herbruikbare primaire, secundaire en duurzame biogrondstoffen in omloop. Producten worden binnen gesloten kringlopen geproduceerd, gedistribueerd en geconsumeerd. Zodoende wordt de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk behouden, waardoor er bijna geen afval meer is.

BREAM-NL

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

4.18.2 Onderzoek

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

Duurzame energie

Op XL Businesspark 2 is het streven dat alle gebruikers een substantiële bijdrage leveren aan hernieuwbare energie. De ambitie is een aandeel hernieuwbare energie van minimaal 60% van de totale energiebehoefte met opwekking binnen de perceelsgrens van iedere kavel. Bovendien is beoogd dat

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

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

Circulaire economie

De gemeente Almelo verkent samen met de sectoren hoe de overgang naar een circulaire economie op de schaal van Almelo kan worden uitgewerkt. Een circulaire economie voorkomt grondstoftekorten én levert minder afval en vervoersstromen op. De gemeente wil daarom bedrijven stimuleren en faciliteren om afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair te maken waar mogelijk.

BREAM-NL

Het uitgangspunt is een bedrijventerrein te realiseren met de score 'excellent'. Voor de score excellent gelden de volgende eisen:

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

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met bovenstaande eisen.

4.18.3 Conclusie

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

4.19 Gezondheid

4.19.1 Wettelijk kader

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

Zeer Zorgwekkende Stoffen

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

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

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

4.19.2 Onderzoek

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

Fysieke gevolgen voor de leefomgeving

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

Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS)

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

Gezondheidsbevorderende maatregelen

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

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

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

4.19.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot negatieve gezondheidseffecten.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Algemeen

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

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

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

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

Participatie bij het omgevingsplan

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

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

5.2 Omgevingsdialoog

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

2022

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

2023

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

2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Afstemming overlegpartners en participatieplan

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

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

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

Wie worden betrokken:

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

Waarover kan worden ingesproken:

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

Wanneer kan worden ingesproken

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

De wijze van participatie en verslaglegging;

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

Dit wordt gerealiseerd door:

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

De rol van het college en de raad;

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

Wat is de rol van de initiatiefnemer;

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

Waar aanvullende informatie beschikbaar is en komt;

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

Wat gedaan wordt met de inbreng van de participanten;

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

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

6.1.1 Toetsingskader

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

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

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

anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:

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

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

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

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

6.1.1.1 Doorwerking

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

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

6.2 Verantwoording voor de keuze van het systeem met tijdvak

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

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

6.3 Het proces van kostenverhaal in het systeem met tijdvak

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

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

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

6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels.

Deze paragraaf beschrijft op de juridische toelichting op de kostenverhaalregels

6.4.1 Hoofdstuk 6 aanlegactiviteiten

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

6.4.1.1 Inspecties

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

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

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

6.4.1.2 Bouwrijp maken

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

6.4.1.3 Woonrijp maken

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

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

6.4.2 Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen

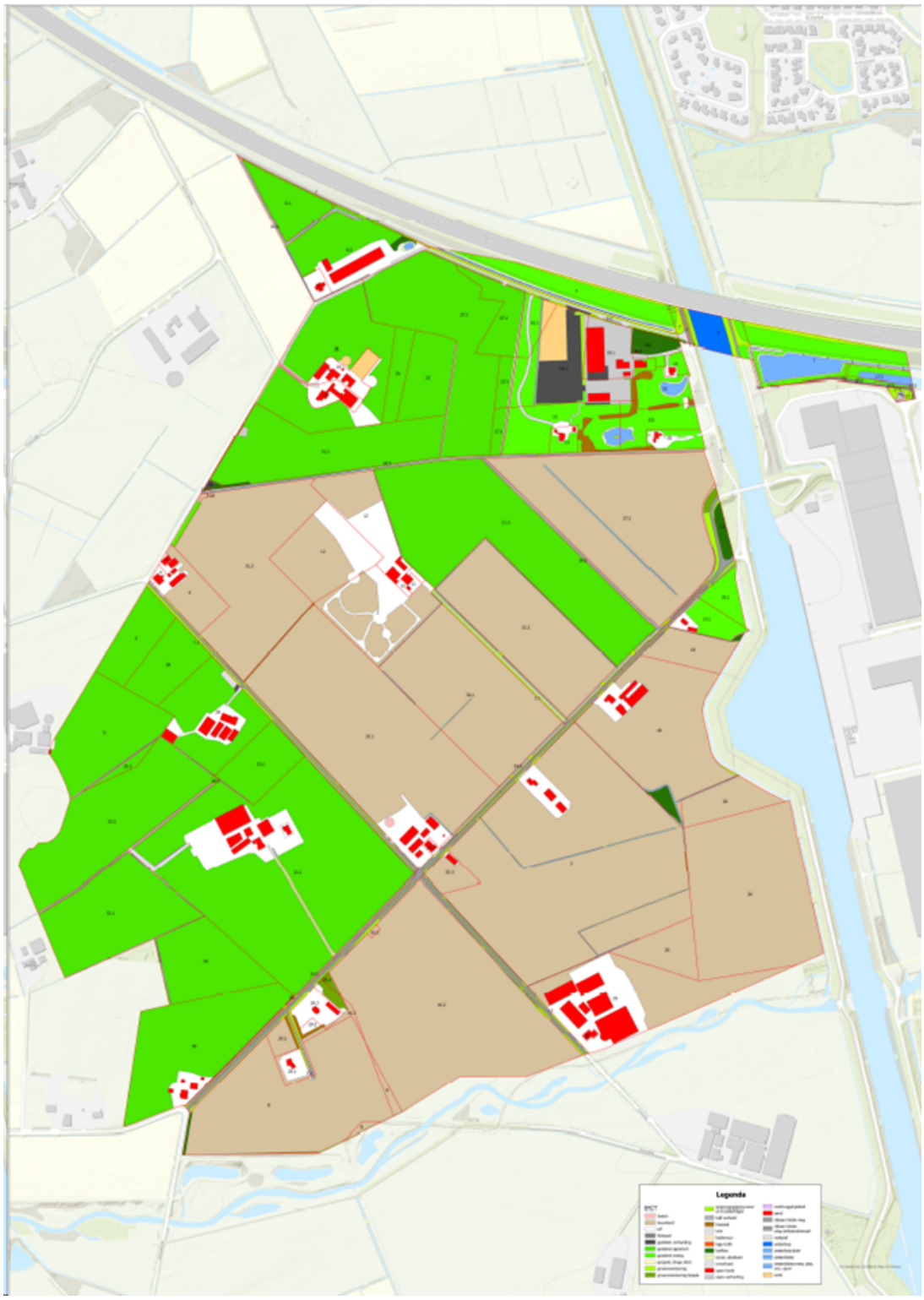
6.4.2.1 Kostenverhaalgebied

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

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

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

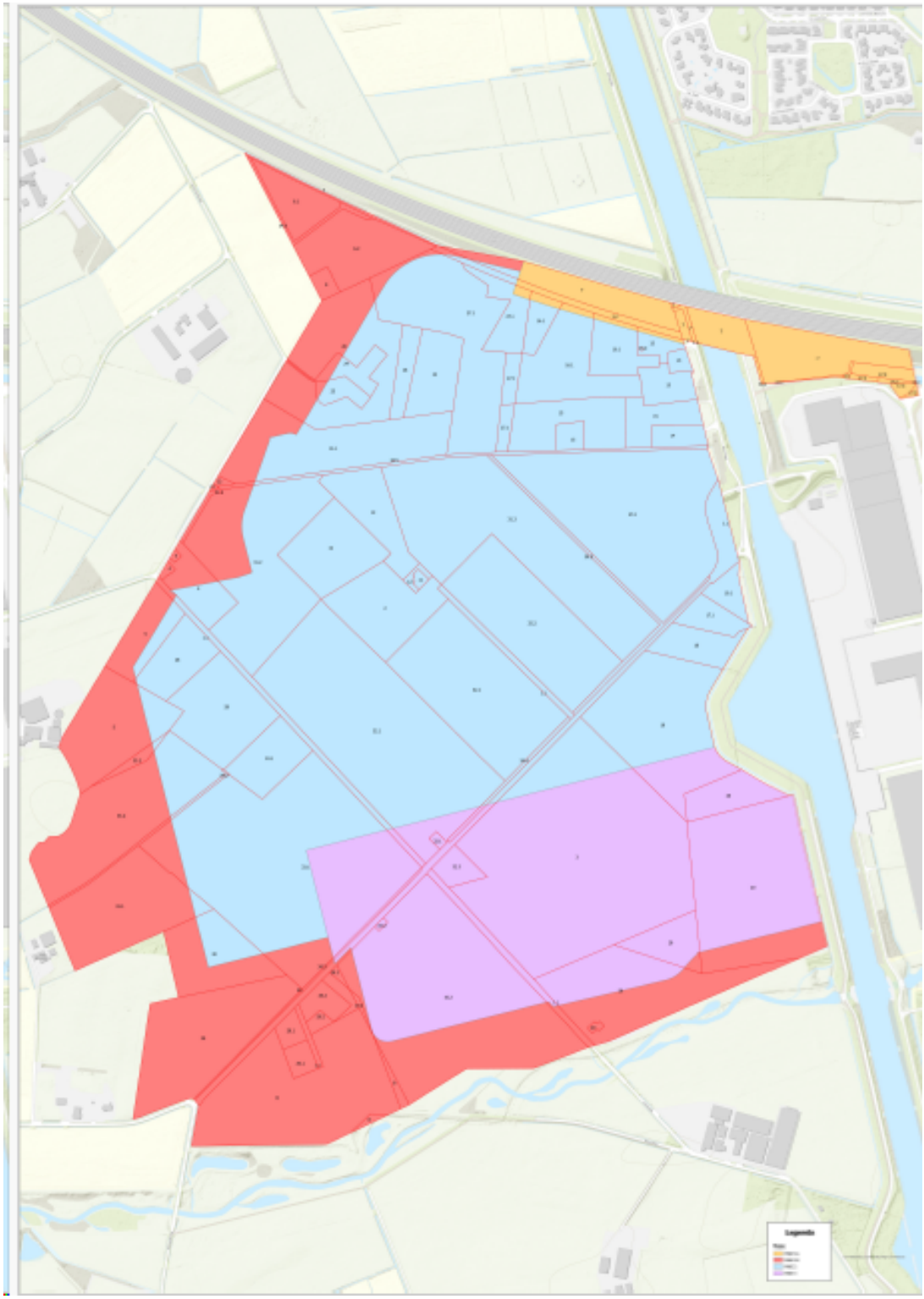
het betreffende kostenverhaalgebied is weergegeven met de navolgende figuur 6.1 en opgenomen in bijlage 12.



Figuur 6.1: Oorspronkelijk grondgebruik

6.4.2.2 Fasering

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



Figuur 6.2 : Faseringskaart (bijlage 13

Voor elk deelgebied is een afzonderlijke locatie opgenomen. Uitgaande van deze indeling zijn de

bouwfasen zo afgebakend dat de kavels enerzijds grotendeels geclusterd ontwikkeld kunnen worden en er anderzijds rekening wordt gehouden met het belang dat niet alle bebouwbare gronden tegelijk op de markt worden gebracht. De gemeente wil daarmee ook gestalte geven aan het belang om gedurende een aantal jaren achter elkaar te kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijvenvestigingen.

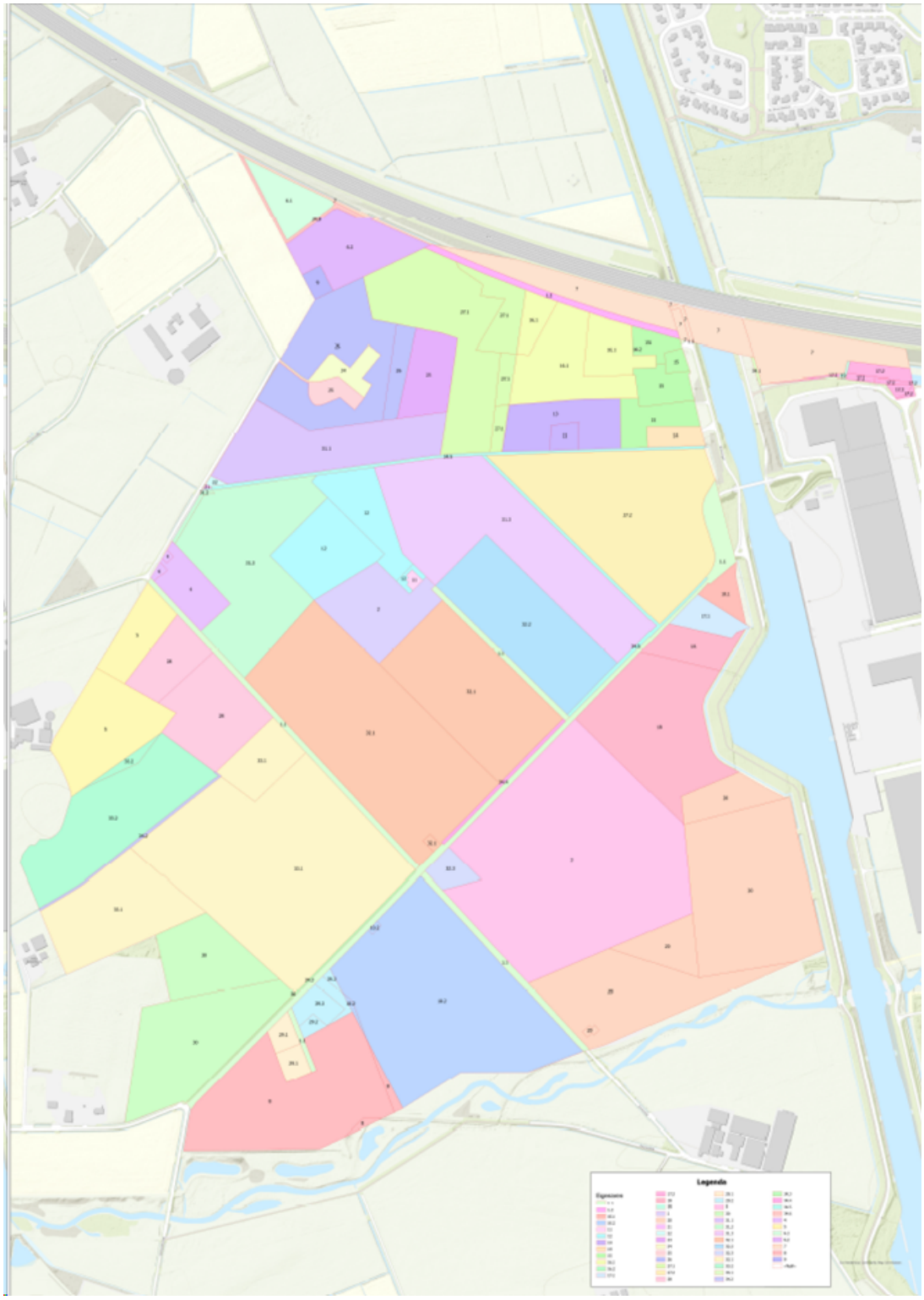
Voor deze deelgebieden gelden tijdvakken; deze zijn opgenomen in de navolgende faseringstabel.

Tabel 6.1 faseringstabel

Deelgebied	Periode verlening omgevingsvergunningen voor bouwen
Fase 1a (brug en toeleidende weg)	1/1/2025 tot 31/12/2027
Fase 1b (randzone)	1/1/2028 – 1/1/2038
Fase 2 (bouwfase)	1/1/2027 – 31/12/2034
Fase 3 (bouwfase)	1/1/2035 – 31/12/2038

6.4.2.3 Eigendommen

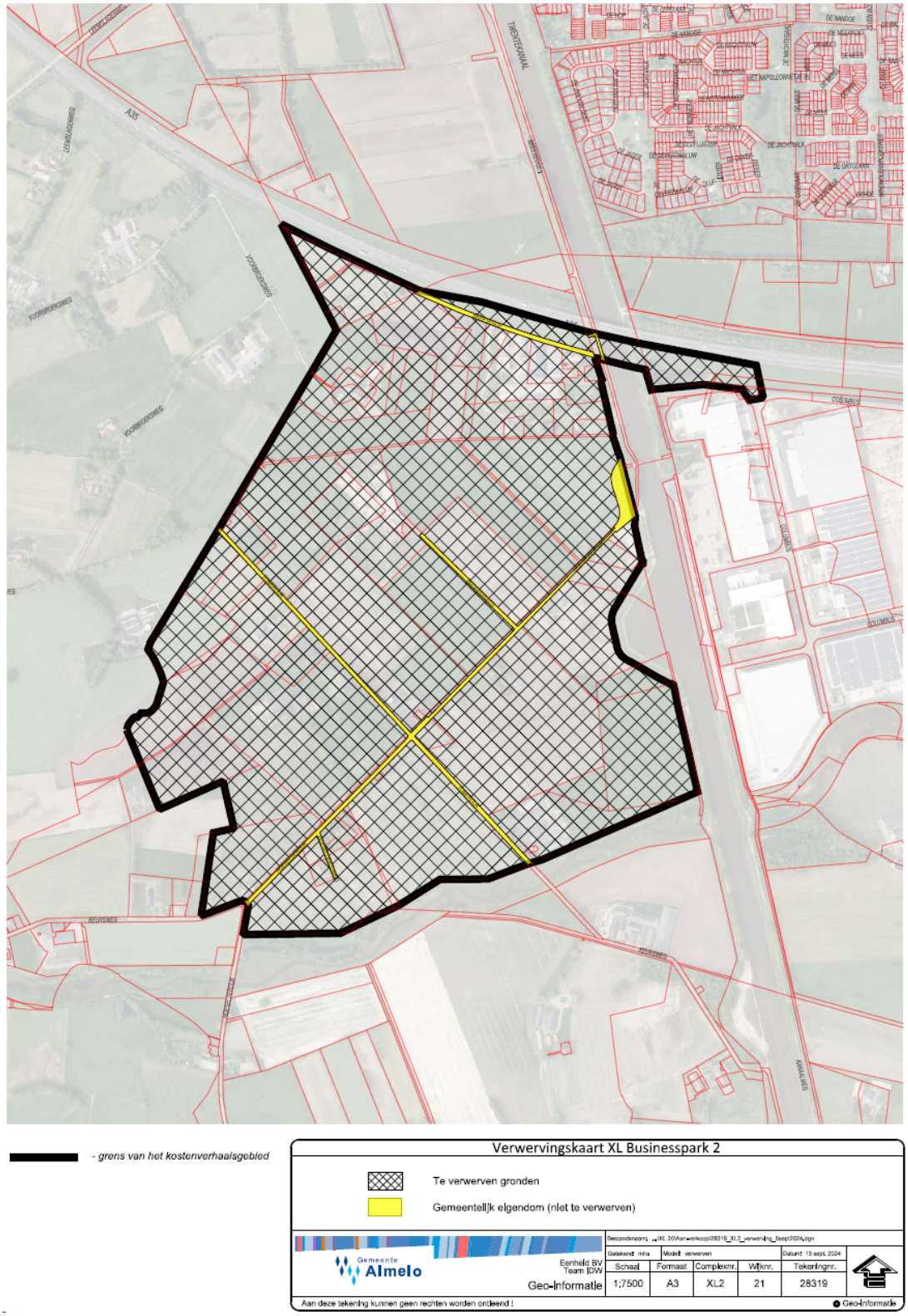
De gronden van het kostenverhaalgebied zijn verspreid over meerdere eigendommen, één en ander zoals weergegeven op de Eigendommenkaart, bijlage 14 , en verkleind met de navolgende figuur:



Figuur 6.3 : Eigendommenkaart (bijlage 14)

6.4.2.4 Verwerving

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

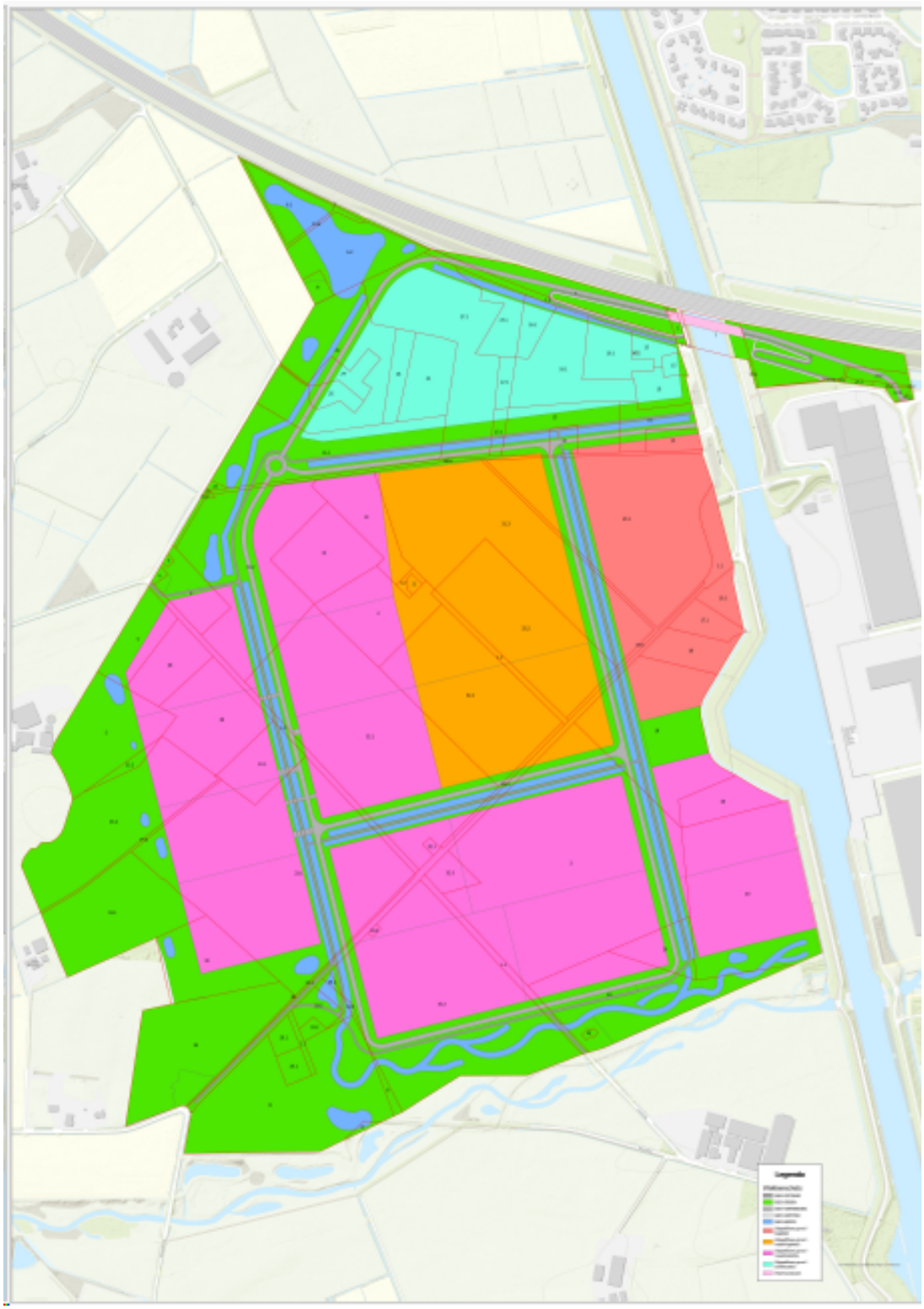


Figuur 6.4 Verwervingskaart (bijlage 15)

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

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

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



Figuur 6.5 : Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën (bijlage 16)

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

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

6.4.2.5 Aanvraag kostenverhaalsbeschikking

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

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

6.4.2.6 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

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

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

6.4.2.7 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

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

6.4.2.8 Eindafrekening en indieningsvereisten verzoek om eindafrekening

<u>Eindafrekening</u>

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

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

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

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

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

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

6.4.2.9 Tijdvak voor het kostenverhaal

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

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

6.4.2.10 Opbrengsten

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

Tabel 6.2 Grondopbrengsten

	m² uitgeefbaar		grondprijs per m² bvo		grondprijs per m²		Grondopbrengsten
Maakinstustrie	431.130	€	230	€	230	€	99.159.995
Maakindustrie/logistiek	141.601	€	240	€	240	€	33.984.326
Maakindustrie zicht	100.125	€	253	€	253	€	25.331.636
Logistiek	84.194	€	250	€	250	€	21.048.413
Totaal	**757.050**					**€**	**179.524.370**

Deze prijzen per uitgiftecategorie zijn ontleend aan het Grondprijsadvies, bijlage 17. Deze prijzen zijn verwerkt in de navolgende tabel 6.3, verdeeld naar eigendom en naar uitgiftecatgeorie.

Tabel 6.3: Grondopbrengsten per eigendom

Eigenaar	Eigendom	Maakinstustrie	Maakindustrie / logistiek	Maakindustrie zicht	Logistiek		Grondopbrengsten
Eigenaar 1.	1.1	0	0	0	5528	€	1.381.980
Eigenaar 1.	1.1	0	4077	0	0	€	978.480
Eigenaar 1.	1.1	3153	0	0	0	€	725.087
Eigenaar 1.	1.1	6355	0	0	0	€	1.461.630
Eigenaar 2	2	0	3933	0	0	€	943.819
Eigenaar 2	2	12789	0	0	0	€	2.941.528
Eigenaar 3	3	0	2906	0	0	€	697.423
Eigenaar 3	3	78775	0	0	0	€	18.118.214
Eigenaar 4	4	3801	0	0	0	€	874.306
Eigenaar 5	5	5940	0	0	0	€	1.366.126
Eigenaar 10	10.1	0	0	0	3334	€	833.422
Eigenaar 10	10.2	39713	0	0	0	€	9.133.997
Eigenaar 11	11	0	485	0	0	€	116.357
Eigenaar 12	12	0	2870	0	0	€	688.913
Eigenaar 12	12	24142	0	0	0	€	5.552.699
Eigenaar 13	13	0	0	0	895	€	223.758
Eigenaar 13	13	0	64	0	0	€	15.240
Eigenaar 13	13	0	0	2275	0	€	575.518
Eigenaar 14	14	0	0	0	2029	€	507.249
Eigenaar 15	15	0	0	0	727	€	181.868
Eigenaar 15	15	0	0	6485	0	€	1.640.670
Eigenaar 16	16.1	0	0	26440	0	€	6.689.274
Eigenaar 16	16.2	0	0	20	0	€	5.081
Eigenaar 17	17.1	0	0	0	4400	€	1.099.913
Eigenaar 18	18	0	0	0	16685	€	4.171.176
Eigenaar 18	18	0	2791	0	0	€	669.747
Eigenaar 18	18	6958	0	0	0	€	1.600.245
Eigenaar 20	20	55993	0	0	0	€	12.878.351
Eigenaar 23	23	0	0	9728	0	€	2.461.237
Eigenaar 24	24	0	0	2594	0	€	656.235
Eigenaar 25	25	0	0	1860	0	€	470.508
Eigenaar 26	26	0	0	14224	0	€	3.598.715
Eigenaar 27	27.1	0	0	32782	0	€	8.293.799
Eigenaar 27	27.2	0	0	0	44380	€	11.095.054
Eigenaar 27	27.2	0	5644	0	0	€	1.354.502
Eigenaar 28	28	28116	0	0	0	€	6.466.580
Eigenaar 30	30	5414	0	0	0	€	1.245.223
Eigenaar 31	31.1	0	0	3718	0	€	940.599
Eigenaar 31	31.2	20224	0	0	0	€	4.651.520
Eigenaar 31	31.3	0	0	0	3782	€	945.385
Eigenaar 31	31.3	0	42440	0	0	€	10.185.575
Eigenaar 31	31.3	98	0	0	0	€	22.560
Eigenaar 32	32.1	0	41192	0	0	€	9.886.041
Eigenaar 32	32.1	51667	0	0	0	€	11.883.433
Eigenaar 32	32.1	5006	0	0	0	€	1.151.434
Eigenaar 32	32.2	0	32998	0	0	€	7.919.529
Eigenaar 32	32.3	3248	0	0	0	€	747.010
Eigenaar 33	33.1	57524	0	0	0	€	13.230.560
Eigenaar 33	33.1	12376	0	0	0	€	2.846.425
Eigenaar 33	33.2	8388	0	0	0	€	1.929.226
Eigenaar 34	34.2	513	0	0	0	€	117.987
Eigenaar 34	34.3	498	0	0	0	€	114.507
Eigenaar 34	34.4	0	594	0	0	€	142.576
Eigenaar 34	34.4	441	0	0	0	€	101.346
Eigenaar 34	34.5	0	0	0	2434	€	608.608
Eigenaar 34	34.5	0	1609	0	0	€	386.124
Totaal		**431.130**	**141.601**	**100.125**	**84.194**	**€**	**179.524.370**

6.4.2.11 Inbrengwaarden inclusief waarden van gronden en te slopen opstallen

In de Begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onderdelen B1 tot en met B4

van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen
- waarde van gronden en te slopen opstallen;
- kosten vrijmaken van rechten, etc
- kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
- saneringskosten en kosten van grondwerk.

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

Tabel 6.4 Inbrengwaarde

Eigenaar	Eigendom	Oppervlakte getaxeerd	Inbrengwaarde gronden en opstallen	Vrijmaken van rechten	Sloop kosten	Saneringskosten	Grondwerk	Totaal inbreng waarde excl. saneringskosten
Eigenaar 1	1.1	27778	€ 791.673		€ 625.000		€ 94.497	€ 1.511.170
Eigenaar 1	1.2	4305	€ 122.693		€ -		€ 69.694	€ 192.387
Eigenaar 2	2	16725	€ 476.663		€ -		€ 53.891	€ 530.554
Eigenaar 3	3	101365	€ 3.667.653		€ -		€ 108.634	€ 3.776.286
Eigenaar 4	4	8360	€ 1.165.585		€ 135.244		€ 67.225	€ 1.368.054
Eigenaar 5	5	29915	€ 852.578		€ 96.911		€ 218.625	€ 1.168.114
Eigenaar 6	6.1	7535	€ 393.748		€ -		€ 49.675	€ 443.423
Eigenaar 6	6.2	16035	€ 456.998		€ -		€ 1.346.612	€ 1.803.610
Eigenaar 7	7	32385	€ 922.973		€ 119.525		€ 64.982	€ 1.107.479
Eigenaar 8	8	46147	€ 1.315.190		€ -		€ 101.535	€ 1.416.725
Eigenaar 9	9	1495	€ 650.000		€ -		€ 56.988	€ 706.988
Eigenaar 10	10.1	3335	€ 95.048		€ 12.500		€ 678.872	€ 786.420
Eigenaar 10	10.2	75820	€ 2.160.870		€ -		€ 8.288	€ 2.169.158
Eigenaar 11	11	485	€ 375.000		€ -		€ 49.069	€ 424.069
Eigenaar 12	12	27245	€ 1.280.065		€ 143.981		€ 412.697	€ 1.836.743
Eigenaar 13	13	14995	€ 1.470.358		€ 25.000		€ 15.300	€ 1.510.658
Eigenaar 14	14	2995	€ 1.028.358		€ 63.700		€ 1.086	€ 1.093.143
Eigenaar 15	15	14990	€ 1.170.215		€ 62.441		€ 38.886	€ 1.271.542
Eigenaar 16	16.1	28255	€ 2.493.643		€ 48.631		€ 34.685	€ 2.576.958
Eigenaar 16	16.2	20	€ 570		€ 192.800		€ 12.436	€ 205.806
Eigenaar 17	17.1	4480	€ 595.680		€ -		€ 110.855	€ 706.535
Eigenaar 17	17.2	3832	€ 109.212		€ 54.419		€ 451.974	€ 615.605
Eigenaar 18	18	43090	€ 1.814.315		€ -		€ 343	€ 1.814.658
Eigenaar 19	19	165	€ 4.703		€ 222.164		€ 75.210	€ 302.076
Eigenaar 20	20	92110	€ 3.732.440		€ -		€ 285.216	€ 4.017.656
Eigenaar 21	21	80	€ 2.280		€ 514.161		€ 47.704	€ 564.145
Eigenaar 22	22	295	€ 8.408		€ -		€ 118.936	€ 127.344
Eigenaar 23	23	9730	€ 277.305		€ -		€ 957.166	€ 1.234.471
Eigenaar 24	24	3990	€ 392.465		€ -		€ 166.298	€ 558.763
Eigenaar 25	25	2890	€ 736.115		€ 115.553		€ 44.340	€ 896.008
Eigenaar 26	26	31770	€ 905.445		€ 141.098		€ 31.791	€ 1.078.334
Eigenaar 27	27.1	44480	€ 1.267.680		€ -		€ 243.154	€ 1.510.834
Eigenaar 27	27.2	58120	€ 1.656.420		€ -		€ 560.387	€ 2.216.807
Eigenaar 28	28	28335	€ 1.479.548		€ -		€ 758.655	€ 2.238.203
Eigenaar 29	29.1	4190	€ 881.573		€ 276.244		€ 96.477	€ 1.254.293
Eigenaar 29	29.2	5690	€ 865.915		€ 27.869		€ 480.620	€ 1.374.404
Eigenaar 30	30	48197	€ 2.168.815		€ 99.025		€ 92.550	€ 2.360.389
Eigenaar 31	31.1	28805	€ 820.943		€ 89.594		€ 63.553	€ 974.090
Eigenaar 31	31.2	43350	€ 1.235.475		€ -		€ 345.718	€ 1.581.193
Eigenaar 31	31.3	54900	€ 1.564.650		€ -		€ 64.643	€ 1.629.293
Eigenaar 32	32.1	113157	€ 3.913.163		€ -		€ 725.486	€ 4.638.649
Eigenaar 32	32.2	34345	€ 978.833		€ 262.231		€ 1.677	€ 1.242.740
Eigenaar 32	32.3	3250	€ 104.075		€ 24.450		€ 704.152	€ 832.677
Eigenaar 33	33.1	125755	€ 4.649.018		€ -		€ 883.220	€ 5.532.238
Eigenaar 33	33.2	35454	€ 1.010.439		€ 427.000		€ 85.579	€ 1.523.018
Eigenaar 34	34.1	221	€ 6.299		€ -		€ 564.083	€ 570.382
Eigenaar 34	34.2	1424	€ 40.584		€ -		€ 55.521	€ 96.105
Eigenaar 34	34.3	1555	€ 44.318		€ -		€ 983.344	€ 1.027.661
Eigenaar 34	34.4	1565	€ 44.603		€ -		€ 211.557	€ 256.159
Eigenaar 34	34.5	7655	€ 218.168		€ -		€ 143.387	€ 361.555
Eigenaar 34	34.6	1565	€ 44.603		€ -		€ 8.769	€ 53.372
Totaal		**1.294.630**	**€ 52.463.358**	**€ -**	**€ 3.779.541**	**€ -**	**€ 12.846.040**	**€ 69.088.939**

Grondwerk is hier geraamd voor het uitgeefbaar gebied. De kosten voor bodemsanering, onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, zijn verdisconteerd in de raming zoals in de planregels. Van

deze kosten zijn, vanwege het globale, indicatieve karakter van de saneringsraming, is er geen verdeling over de eigendommen beschikbaar. Ze zijn opgenomen onder de noemer 'overige kosten' in de tabel. Als er later een meer gedetailleerde raming per eigendom beschikbaar komt, zal dit in een herziening van de kostenverhaalsregels worden verwerkt. Een ouderbouwing van de sloopkosten is opgenomen in de sloopkostenraming, zie bijlage 19.

6.4.2.12 Overige kosten

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

Tabel 6.5 Overige kosten grondexploitatie

Onderzoek en milieukosten	€	1.168.335
Saneringskosten	€	862.500
Bouwrijpmaken	€	34.886.974
Woonrijpmaken	€	22.425.410
Civiele constructies en kunstwerken	€	2.872.753
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	1.403.168
Plankosten	€	4.114.699
Voorbereiding en toezicht	€	10.194.031
Planschade	€	90.000
Bovenwijkse voorzieningen		
Totaal		**78.017.870**

Voor de onderdelen onderzoekskosten, bouwrijp maken en woonrijp maken, tijdelijk beheer en civiele constructies en kunstwerken is gerekend met 25% onvoorzien.

De saneringskosten zijn geraamd volgens de Kostenraming bodemsanering, bijlage 22. Hier is 25% onvoorzien bij geteld.

Wat de plankosten betreft van het kostenverhaalsgebied zelf, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit artikel. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 23 Invulling plankostenscan. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

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

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

6.4.2.13 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

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

Tabel 6.6

Rente	1,30%
Kostenstijging 2024	4,00%
Kostenstijging 2025	3,00%
Kostenstijging 2026 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging 2024	0,00%
Opbrengstenstijging 2025 - 2033	2,00%
Opbrengstenstijging 2034 e.v.	0,00%
NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2038

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

Tabel 6.7 faseringstabel

Deelgebied	Periode verlening omgevingsvergunningen voor bouwen
Fase 1a (brug en toeleidende weg	1/1/2025 tot 31/12/2027
Fase 1b (randzone)	1/1/2028 – 1/1/2038
Fase 2 (bouwfase)	1/1/2027 – 31/12/2034
Fase 3 (bouwfase)	1/1/2035 – 31/12/2038

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

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

Tabel 6.8 Contant gemaakte kosten

		NCW 1-1-2024
Inbrengwaarde gronden	€	52.125.635
Sloopkosten	€	3.998.292
Onderzoek en milieukosten	€	1.189.625
Saneringskosten	€	899.188
Bouwrijpmaken (incl. brm kavels)	€	51.069.061
Woonrijpmaken	€	24.737.483
Civiele constructies en kunstwerken	€	3.019.557
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	1.542.748
Plankosten	€	4.169.174
Voorbereiding en toezicht	€	10.328.991
Planschade	€	95.585
Bovenwijkse voorzieningen		
Totaal		**153.175.341**

Voor de contante opbrengsten per prijscategorie (uitgiftecategorie):

Tabel 6.9 Contant gemaakt opbrengsten naar uitgiftecategorie

	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Maakinstustrie	€ 99.159.995	€ 101.074.031
Maakindustrie / logistiek	€ 33.984.326	€ 34.923.636
Maakindustrie zicht	€ 25.331.636	€ 26.031.789
Logistiek	€ 21.048.413	€ 21.630.180
Totaal	**179.524.370**	**183.659.637**

Voor de contante opbrengsten per eigenaar:

Tabel 6.10 Contant gemaakte opbrengsten per eigenaar/eigendom

Eigenaar	Eigendom		Nominaal 1-1-2024		NCW 1-1-2024
1	1.1	€	4.547.177	€	4.647.765
1	1.2	€	-	€	-
2	2	€	3.885.347	€	3.992.736
3	3	€	18.815.638	€	19.024.638
4	4	€	874.306	€	898.472
5	5	€	1.366.126	€	1.403.885
6	6.1	€	-	€	-
6	6.2	€	-	€	-
7	7	€	-	€	-
8	8	€	-	€	-
9	9	€	-	€	-
10	10.1	€	833.422	€	856.458
10	10.2	€	9.133.997	€	9.229.643
11	11	€	116.357	€	119.574
12	12	€	6.241.612	€	6.414.128
13	13	€	814.516	€	837.029
14	14	€	507.249	€	521.269
15	15	€	1.822.538	€	1.872.912
16	16.1	€	6.689.274	€	6.874.162
16	16.2	€	5.081	€	5.221
17	17.1	€	1.099.913	€	1.130.314
17	17.2	€	-	€	-
18	18	€	6.441.167	€	6.591.725
19	19	€	-	€	-
20	20	€	12.878.351	€	13.013.206
21	21	€	-	€	-
22	22	€	-	€	-
23	23	€	2.461.237	€	2.529.264
24	24	€	656.235	€	674.373
25	25	€	470.508	€	483.513
26	26	€	3.598.715	€	3.698.182
27	27.1	€	8.293.799	€	8.523.035
27	27.2	€	12.449.556	€	12.793.656
28	28	€	6.466.580	€	6.645.313
29	29.1	€	-	€	-
29	29.2	€	-	€	-
30	30	€	1.245.223	€	1.279.640
31	31.1	€	940.599	€	966.597
31	31.2	€	4.651.520	€	4.780.086
31	31.3	€	11.153.519	€	11.461.797
32	32.1	€	22.920.908	€	23.534.663
32	32.2	€	7.919.529	€	8.138.420
32	32.3	€	747.010	€	754.832
33	33.1	€	16.076.985	€	16.472.477
33	33.2	€	1.929.226	€	1.982.549
34	34.1	€	-	€	-
34	34.2	€	117.987	€	121.248
34	34.3	€	114.507	€	115.706
34	34.4	€	243.922	€	248.924
34	34.5	€	994.731	€	1.022.225
34	34.6	€	-	€	-
Totaal		**€**	**179.524.370**	**€**	**183.659.637**

6.4.2.14 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

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

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

Tabel 6.11 Macro-aftopping

		NCW 1-1-2024
Bruto te verhalen kosten	€	153.175.341
Opbrengsten gronduitgifte	€	183.659.637
Maximaal te verhalen kosten		**153.175.341**
Per gewogen eenheid	€	193,83

6.4.2.15 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

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

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

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

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

Tabel 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit

	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**

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

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

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

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

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

Tabel 6.13 Verhaalbare kosten per eigendom

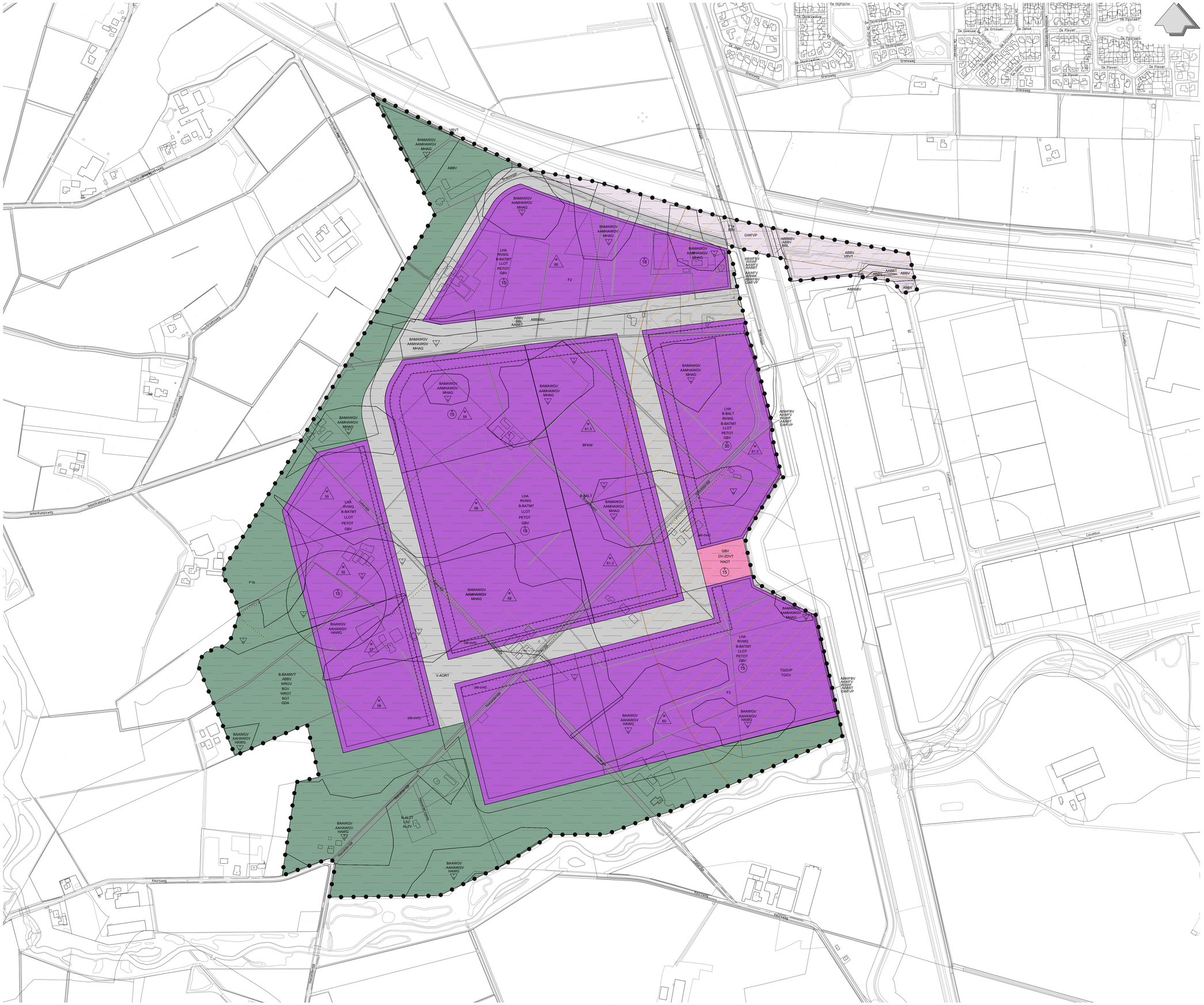
Eigenaar	Eigendom	m² uitgeefbaar	grondprijs per m²	Gewicht	Gewogen eenheden NCW 1-1-2024	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
1	1.1	19.112	€ 238	1,03	19.998	€ 3.876.317	€ 203
1	1.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
2	2	16.722	€ 232	0,92	17.180	€ 3.330.012	€ 199
3	3	81.681	€ 230	0,91	81.859	€ 15.866.880	€ 194
4	4	3.801	€ 230	0,91	3.866	€ 749.341	€ 197
5	5	5.940	€ 230	0,91	6.041	€ 1.170.865	€ 197
6	6.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
6	6.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
7	7	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
8	8	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
9	9	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
10	10.1	3.334	€ 250	0,99	3.685	€ 714.301	€ 214
10	10.2	39.713	€ 230	0,91	39.713	€ 7.697.683	€ 194
11	11	485	€ 240	0,95	514	€ 99.726	€ 206
12	12	27.013	€ 231	0,91	27.599	€ 5.349.494	€ 198
13	13	3.233	€ 252	1,00	3.602	€ 698.096	€ 216
14	14	2.029	€ 250	0,99	2.243	€ 434.747	€ 214
15	15	7.212	€ 253	1,00	8.059	€ 1.562.041	€ 217
16	16.1	26.440	€ 253	1,00	29.578	€ 5.733.171	€ 217
16	16.2	20	€ 253	1,00	22	€ 4.354	€ 217
17	17.1	4.400	€ 250	0,99	4.863	€ 942.702	€ 214
17	17.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
18	18	26.433	€ 244	0,96	28.363	€ 5.497.613	€ 208
19	19	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
20	20	55.993	€ 230	0,91	55.993	€ 10.853.241	€ 194
21	21	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
22	22	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
23	23	9.728	€ 253	1,00	10.883	€ 2.109.451	€ 217
24	24	2.594	€ 253	1,00	2.902	€ 562.439	€ 217
25	25	1.860	€ 253	1,00	2.080	€ 403.258	€ 217
26	26	14.224	€ 253	1,00	15.912	€ 3.084.348	€ 217
27	27.1	32.782	€ 253	1,00	36.673	€ 7.108.360	€ 217
27	27.2	50.024	€ 249	0,98	55.048	€ 10.670.132	€ 213
28	28	28.116	€ 230	0,91	28.593	€ 5.542.307	€ 197
29	29.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
29	29.2	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
30	30	5.414	€ 230	0,91	5.506	€ 1.067.242	€ 197
31	31.1	3.718	€ 253	1,00	4.159	€ 806.159	€ 217
31	31.2	20.224	€ 230	0,91	20.568	€ 3.986.675	€ 197
31	31.3	46.320	€ 241	0,95	49.317	€ 9.559.339	€ 206
32	32.1	97.865	€ 234	0,93	101.264	€ 19.628.319	€ 201
32	32.2	32.998	€ 240	0,95	35.018	€ 6.787.585	€ 206
32	32.3	3.248	€ 230	0,91	3.248	€ 629.543	€ 194
33	33.1	69.900	€ 230	0,91	70.877	€ 13.738.333	€ 197
33	33.2	8.388	€ 230	0,91	8.530	€ 1.653.481	€ 197
34	34.1	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
34	34.2	513	€ 230	0,91	522	€ 101.123	€ 197
34	34.3	498	€ 230	0,91	498	€ 96.501	€ 194
34	34.4	1.035	€ 236	0,93	1.071	€ 207.607	€ 201
34	34.5	4.043	€ 246	0,97	4.398	€ 852.554	€ 211
34	34.6	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
Totaal		**757.050**	**€ 179.524.370**		**790.245**	**153.175.341**	**202**

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

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

Tabel 6.14 Verhaalbare kosten per eigenaar

Eigenaar	m² uitgeefbaar	opbrengst	grondprijs per m²	Gewicht	Gewogen eenheden NCW 1-1-2024	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
1	19.112	4.547.177	€ 238	1,03	19.998	€ 3.876.317	€ 203
2	16.722	3.885.347	€ 232	0,92	17.180	€ 3.330.012	€ 199
3	81.681	18.815.638	€ 230	0,91	81.859	€ 15.866.880	€ 194
4	3.801	874.306	€ 230	0,91	3.866	€ 749.341	€ 197
5	5.940	1.366.126	€ 230	0,91	6.041	€ 1.170.865	€ 197
6	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
7	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
8	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
9	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
10	43.047	9.967.419	€ 232	0,92	43.398	€ 8.411.984	€ 195
11	485	116.357	€ 240	0,95	514	€ 99.726	€ 206
12	27.013	6.241.612	€ 231	0,91	27.599	€ 5.349.494	€ 198
13	3.233	814.516	€ 252	1,00	3.602	€ 698.096	€ 216
14	2.029	507.249	€ 250	0,99	2.243	€ 434.747	€ 214
15	7.212	1.822.538	€ 253	1,00	8.059	€ 1.562.041	€ 217
16	26.460	6.694.355	€ 253	1,00	29.600	€ 5.737.526	€ 217
17	4.400	1.099.913	€ 250	0,99	4.863	€ 942.702	€ 214
18	26.433	6.441.167	€ 244	0,96	28.363	€ 5.497.613	€ 208
19	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
20	55.993	12.878.351	€ 230	0,91	55.993	€ 10.853.241	€ 194
21	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
22	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
23	9.728	2.461.237	€ 253	1,00	10.883	€ 2.109.451	€ 217
24	2.594	656.235	€ 253	1,00	2.902	€ 562.439	€ 217
25	1.860	470.508	€ 253	1,00	2.080	€ 403.258	€ 217
26	14.224	3.598.715	€ 253	1,00	15.912	€ 3.084.348	€ 217
27	82.806	20.743.355	€ 251	0,99	91.721	€ 17.778.492	€ 215
28	28.116	6.466.580	€ 230	0,91	28.593	€ 5.542.307	€ 197
29	-	-	€ -	0,00	-	€ -	€ -
30	5.414	1.245.223	€ 230	0,91	5.506	€ 1.067.242	€ 197
31	70.261	16.745.638	€ 238	0,94	74.044	€ 14.352.172	€ 204
32	134.111	31.587.447	€ 236	0,93	139.530	€ 27.045.447	€ 202
33	78.288	18.006.211	€ 230	0,91	79.408	€ 15.391.814	€ 197
34	6.089	1.471.148	€ 242	0,96	6.489	€ 1.257.785	€ 207
	757.050	**179.524.370**			**790.245**	**153.175.341**	**202**


VRVT
BAMAWGV AAMHAWGV MHAG
ABBV
LHA RVWG B-BATMT LLOT PETOT GBV
F2
ABBV BBL AABBT
ABBBBV
F1a ABV
GWFVP
ABWFBV AVVVT VRVT AABBT
AAWFV WRVW ABWFBV GWFVP
ABBBBV ABBV BBL
ABBV VRVT
AABBT
BAMAWGV AAMHAWGV HAWG
LHA RVWG B-BATMT LLOT PETOT GBV
BFKW
B-BALT
ABWFBV AAWFV VRVT AABBT GWFVP
GBV DV-ZOVT HAOT
F1b
B-BAANVT ABBV WRGV RGV WRGT BGT GDA
V-AORT
TGGVP TGGV
F3
N-ALZT LSZ ALZV
Vlierdijkstraat
Vlierdijk
Vlierdijkstraat
Vlierdijkstraat
Vlierdijkstraat

MER XL BUSINESSPARK 2

16 september 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	16 september 2024
KENMERK	20240007.001/141218/
PROJECT	MER XL Businesspark 2 Almelo
PROJECTLEIDER	J. Tromp
OPDRACHTGEVER	Gemeente Almelo
PROJECTNUMMER	20240007.001
AUTEUR	W. Timmerman, V.A. Wieriks, T. Bremer
STATUS	EindConcept



DISCLAIMER

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

AVG

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

SAMENVATTING

0.1 Doel van het project en het MER

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

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



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

Procedure

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

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

De mer-procedure is gestart met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), die vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door 14 personen/organisaties, ook is van zes partijen een overlegreactie ontvangen. Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies uitgebracht over de

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

De gemeente Almelo is bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan en de m.e.r.-procedure. Het MER wordt vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER wordt voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

0.2 Doelstellingen

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

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

0.3 Planvoornemen

Bedrijventerrein

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

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

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

Voor een goede ruimtelijke inpassing komt op het bedrijventerrein aan de west- en de zuidkant een groene buffer van minimaal 40 meter breed, onder andere voorzien van waterelementen. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en

bedrijfswoningen binnen het plangebied worden ten behoeve van de ontwikkeling opgeheven. Het bedrijventerrein zal gecertificeerd worden met het BREEAM-NL Gebied keurmerk op het niveau 'Excellent'. Daarmee wordt ingezet op een duurzaam bedrijventerrein. De eisen gesteld aan de gebouwen (waaronder bouwhoogtes) en organisatie van de kavels worden geborgd in kavelpaspoorten.

Ontsluiting

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

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

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

Aanleg en fasering

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

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

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

De aanleg wordt uitgevoerd in drie fases:

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

0.4 Alternatieven en scenario

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

Tabel 0-1 Alternatieven en scenario

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

0.5 Aanpak

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

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

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

0.6 Milieueffecten

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

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

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

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

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

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

Verkeer

- Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben een licht positief effect op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het langzaam verkeer, ondanks de toename aan verkeersstromen binnen de planlocatie. De afwikkeling van het langzaam en gemotoriseerde verkeer vindt gescheiden plaats. Daarnaast vindt aansluiting plaats op de langzaam-verkeersstructuur in het omliggende gebied.
- In de huidige situatie is de planlocatie slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn geen bushaltes gelegen vanaf de planlocatie op loopafstand. Met het koppelen van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot en daarmee de potentie van het opzetten van georganiseerd vervoer. Ingezet wordt op parkmanagement, dat zowel verantwoordelijk is voor het realiseren van een shuttledienst tussen

XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 en het station als voor het beheren van deelauto's beschikbaar voor zakelijke reizen.

- De bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer vormt voor het planvoornemen en alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek geen belemmering. Desondanks vindt wel monitoring plaats zodat geëvalueerd kan worden of gedurende piekmomenten knelpunten ontstaan. Indien dat het geval blijkt te zijn, dan zijn maatregelen vastgesteld die toepasbaar zijn voor het waarborgen van de verkeersdoorstroming. Voor Alternatief 100% logistiek zijn maatregelen benodigd op het kruispunt H.R. Holstlaan – noordelijke aansluiting A35.
- Voor het planvoornemen en alternatieven geldt dat met de herinrichting van de planlocatie de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers wordt vergroot, in verband met de scheiding van het langzaam en gemotoriseerd verkeer en het brede rijbaanprofiel inclusief snelheidsremmende maatregelen.

Geluid

- In de referentiesituatie (waarin het bedrijventerrein XL Businesspark 2 niet wordt gerealiseerd) heeft meer dan de helft van het aantal onderzochte woningen (in totaal 47) een matig tot slechte geluidskwaliteit. Dit is het gevolg van het geluid door de Rijksweg A35, gemeentelijke wegen en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente.
- Door het planvoornemen, het Alternatief 100% logistiek en het Alternatief innovatie en onderzoek neemt het aantal woningen met een matige tot slechte geluidskwaliteit licht toe met drie. In het Alternatief zware industrie zal dit aantal hoger zijn, aangezien het geluid vanwege de bedrijvigheid ten opzichte van het planvoornemen verder zal toenemen.
- De akoestische effecten van de aanleg van het bedrijventerrein XL Businesspark 2 zijn gelijk voor het planvoornemen en de beschouwde alternatieven. Voor het bouwlawaai kan worden voldaan aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving hieraan stelt.
- De gemeente stelt de eis dat de hoeveelheid geluid die wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein XL Businesspark 2 op de dichtstbijzijnde woningen niet meer mag bedragen dan 45 dB(A) omdat deze woningen zijn gelegen in agrarisch gebied dat relatief stil is. Dit is de toetswaarde. Alleen in het Alternatief 100% logistiek kan aan deze toetswaarde worden voldaan. Bij het planvoornemen en de alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek is de bijdrage hoger dan 45 dB(A).
- In de praktijk bestaan diverse mogelijkheden om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld door lawaaiige activiteiten inpandig uit te voeren.
- Het voorkeursalternatief bestaat uit het planvoornemen waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke toetswaarde voor geluid. Als rekening wordt gehouden met de maatregelen om het geluid naar de omgeving te beperken, zijn er voldoende mogelijkheden om nieuwe bedrijven mogelijk te maken en de hoeveelheid geluid te beperken tot de toetswaarde.

Luchtkwaliteit

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

Geur

- In de referentiesituatie treedt geen geurhinder door bedrijventerrein XL Businesspark Twente omdat door milieuzonering de bedrijven die geur kunnen veroorzaken op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woningen zijn geplaatst. Binnen en rond het plangebied zijn agrarische activiteiten aanwezig die geurhinder kunnen

veroorzaken. Binnen de gemeente zijn voor zover bekend geen gevallen van ernstige geurhinder binnen en rond het plangebied.

- Door het realiseren van het planvoornemen verdwijnen vijf veehouderijen. Hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen en er dus ook minder geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Weliswaar worden potentiële geurbronnen toegevoegd op het bedrijventerrein, maar door inwaarts zoneren (het plaatsen van geurveroorzakende bedrijven op een zo groot mogelijk afstand van geurgevoelige woningen) en het stellen van geurnormen, wordt nieuwe (gecumuleerde) geurhinder voorkomen.
- In het Alternatief zware industrie is het mogelijk dat bedrijven worden gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die veel geurhinder kunnen veroorzaken. Dientengevolge zal de geurbelasting ten opzichte van de referentiesituatie toenemen.
- In het Alternatief 100% logistiek worden geen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 die geur veroorzaken. Dit heeft een positief effect op het geurklimaat in en rond het plangebied.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek worden alleen bedrijven gevestigd op bedrijventerrein XL Businesspark 2 voor zover deze geen geurhinder veroorzaken op het bedrijventerrein zelf. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het geurklimaat verbeteren.

Omgevingsveiligheid

- In de referentiesituatie zijn binnen en rond het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig. Het betreft aardgasleidingen, een aantal bedrijven op bedrijventerrein XL Businesspark Twente die gevaarlijke stoffen opslaan en de rijksweg A35 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- In het planvoornemen is de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Wel is het mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande risicobronnen te realiseren. Dit heeft een (beperkte) toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een licht negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.
- In het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat ook nieuwe risicovolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Zware industrie kent een lagere bevolkingsdichtheid waardoor het groepsrisico slechts beperkt zal toenemen.
- In het Alternatief 100% logistiek is het mogelijk dat bedrijven gevaarlijke stoffen opslaan en een tankstation wordt gerealiseerd. Tevens is het in dit scenario mogelijk om beperkt kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied van bestaande en nieuwe risicobronnen te realiseren. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek is de kantoordichtheid op het bedrijventerrein hoger dan bij het planvoornemen en de andere alternatieven. Dit heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg en dientengevolge een negatief gevolg voor de omgevingsveiligheid.

Lichthinder

- In de referentiesituatie is heeft het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbare lichtuitstraling richting de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.
- Als gevolg van het planvoornemen wordt bedrijvigheid met bijbehorende infrastructuur toegevoegd. Hierdoor zal de lichtemissie in het gebied toenemen door verkeer binnen en rond het plangebied en (openbare) verlichting op het bedrijventerrein. Om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen worden diverse maatregelen getroffen, zoals een grondwal, beplanting, een verbod op dynamische reclameverlichting en een verbod op reclameverlichting richting de landschapszone. Door de toename van de lichtemissie ten opzichte van de referentiesituatie (en de daarmee verhoogde kans op lichthinder) is het planvoornemen met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- Het Alternatief zware industrie heeft in vergelijking met het planvoornemen vergelijkbare effecten op de lichtemissie en wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.

- Het Alternatief 100% logistiek heeft meer verkeer tot gevolg en dientengevolge meer lichtemissie. Door het treffen van maatregelen zal de lichtemissie vergelijkbaar zijn met die van het planvoornemen en wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- In het Alternatief innovatie en onderzoek wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Licht vanaf de gebouwen is in dit alternatief op grotere afstand zichtbaar. Met dezelfde maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de landschapszone voorkomen. Ook dit alternatief wordt met betrekking tot lichthinder als licht negatief beoordeeld.
- Tijdens de aanlegfase zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Deze zullen over het algemeen tijdens de dagperiode plaatsvinden. Op voorhand is niet uitgesloten dat in de avond of nachtperiode gewerkt wordt. Daarom is kans op een tijdelijk effect op lichthinder.

Natuur

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

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

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

Water

- Zowel het planvoornemen als de alternatieven dragen bij aan de bergingscapaciteit (opvang (piek)buien)). Het waterhoudend vermogen van het gebied neemt toe. Blijkens het waterhuishoudkundige plan kan binnen het

plangebied een bui van 150 mm opgevangen worden. Mogelijk negatieve effecten op de omgeving door een stijgende grondwaterstand zijn beperkt of worden vermeden.
- Zowel het planvoornemen als de alternatieven hebben door te nemen maatregelen een positief effect op waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak. Hiertoe vindt continue en overzichtelijke monitoring plaats (monitoringsplan).

Bodem

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

Klimaatadaptatie, energie en circulariteit

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

Windhinder

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

Gezondheid

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

0.7 Conclusie en voorkeursalternatief

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

Alternatieven:

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

Scenario aansluiting

Voor de aansluiting van het bedrijventerrein zijn maatregelen nodig vanwege beperkingen in de energie- en watervoorziening. Volgens het milieueffectrapport (MER) vormt de huidige netcongestie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Om in de energievraag te voorzien, worden zonne-energie, een aansluiting op een middenspanningsstation, een smart grid, en noodopslag zoals batterijen of generatoren voorgesteld. Deze maatregelen hebben geen significante negatieve effecten op geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Echter, sommige vormen van energieopslag kunnen risico's met zich meebrengen voor de omgevingsveiligheid; in dat geval is een aanvullende ruimtelijke procedure en risicobeoordeling nodig.

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

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

Voorkeursalternatief

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

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

Mitigerende maatregelen

De mitigerende maatregelen bestaan uit de maatregelen uit het Activiteitenplan in Bijlage 13b, maatregelen om te voldoend aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten, archeologisch onderzoek en regels voor geur- en geluidemissies in het omgevingsplan.

0.8 Monitoring

Monitoringsplan Waterkwaliteit

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

Verkeersdoorstroming Kruispunten

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

INHOUD

Samenvatting **4**

0.1 Doel van het project en het MER 4
0.2 Doelstellingen 5
0.3 Planvoornemen 5
0.4 Alternatieven en scenario 6
0.5 Aanpak 7
0.6 Milieueffecten 7
0.7 Conclusie en voorkeursalternatief 13
0.8 Monitoring 14

1. Inleiding **21**

1.1 Aanleiding 21
1.2 Planvoornemen in het kort 22
1.3 Mer-plicht 22
1.4 Procedure 23
1.5 Richtlijnenadvies Commissie voor de milieueffectrapportage 24
1.6 Inspraak en advies 25

2. Beleid **30**

2.1 Nationaal en regionaal beleid 30
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 30
2.1.2 Omgevingsvisie provincie Overijssel 30
2.1.3 Omgevingsverordening 31
2.1.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 32
2.1.5 Duurzame bedrijventerreinen 32
2.1.6 Regionale Energie Strategie (RES) 32

2.2 Waterschapsbeleid 33
2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 33
2.2.2 Waterschapsverordening 33

2.3 Gemeentelijk beleid 33
2.3.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 33
2.3.2 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026 34
2.3.3 Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 35
2.3.4 Almelo ontwikkelt - uitvoeringsagenda stadsontwikkeling 35
2.3.5 Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken) 36
2.3.6 Economisch-Ruimtelijke Visie 36
2.3.7 Programma water en riolering Almelo 2022-2026 inclusief bijlagen 37
2.3.8 Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte 37
2.3.9 Klimaatadaptatiestrategie Almelo 2021-2025 (AKAS) 37

3. Referentiesituatie **38**

3.1 Inleiding 38
3.2 Huidige situatie 38
3.3 Referentiesituatie 42

4. Onderbouwing noodzaak en locatie 44

4.1 Nut en noodzaak 44
4.2 Locatieonderbouwing 45
4.2.1 Locatiestudie fase 1 45
4.2.2 Locatiestudie fase 2 48
4.2.3 Rapport STEC 2020 49
4.2.4 Conclusie 49

5. Planvoornemen en alternatieven 50

5.1 Planvoornemen 50
5.1.1 Bedrijventerrein 50
5.1.2 Ontsluiting 54
5.1.3 Landschapszone 56
5.1.4 Overig 56
5.1.5 Aanleg 56

5.2 Alternatieven, varianten en scenario's 57
5.2.1 Niet onderzochte alternatieven 57
5.2.2 Drie alternatieven typologie 59
5.2.3 Scenario aansluiting 60

6. Onderzoeksopzet 61

6.1 Plangebied en studiegebied 61
6.2 Beoordeling milieuaspecten 62
6.3 Wijze van beoordelen 63

7. Verkeer 64

7.1 Toetsingskader 64
7.1.1 Wet- en regelgeving beleid 64
7.1.2 Onderzoeksmethodiek 64
7.1.3 Beoordelingskader 64

7.2 Referentiesituatie 65
7.2.1 Langzaam verkeer 65
7.2.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 65
7.2.3 Gemotoriseerd verkeer 65
7.2.4 Landbouwverkeer 67
7.2.5 Verkeersafwikkeling 67
7.2.6 Verkeersveiligheid 68

7.3 Planvoornemen 68
7.3.1 Langzaam verkeer 68
7.3.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 68
7.3.3 Gemotoriseerd verkeer 69
7.3.4 Landbouwverkeer 69
7.3.5 Verkeersafwikkeling 70
7.3.6 Verkeersveiligheid 70

7.4 Alternatief zware industrie 71

7.4.1 Langzaam verkeer 71
7.4.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 71
7.4.3 Gemotoriseerd verkeer 71
7.4.4 Landbouwverkeer 72
7.4.5 Verkeersafwikkeling 72
7.4.6 Verkeersveiligheid 72

7.5 Alternatief 100% logistiek 72
7.5.1 Langzaam verkeer 72
7.5.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 72
7.5.3 Gemotoriseerd verkeer 72
7.5.4 Landbouwverkeer 73
7.5.5 Verkeersafwikkeling 73
7.5.6 Verkeersveiligheid 73

7.6 Alternatief innovatie en onderzoek 74
7.6.1 Langzaam verkeer 74
7.6.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit 74
7.6.3 Gemotoriseerd verkeer 74
7.6.4 Landbouwverkeer 74
7.6.5 Verkeersafwikkeling 74
7.6.6 Verkeersveiligheid 75

7.7 Samenvattende effectenbeoordeling 75

8. Geluid 76

8.1 Toetsingskader 76
8.2 Referentiesituatie 78
8.3 Planvoornemen 78
8.4 Alternatieven en scenario 79
8.4.1 Alternatief 100% logistiek 79
8.4.2 Alternatief zware Industrie 80
8.4.3 Alternatief innovatie en onderzoek 80
8.4.4 Scenario 80

8.5 Samenvattende effectbeoordeling 81

9. Luchtkwaliteit 82

9.1 Toetsingskader 82
9.2 Referentiesituatie 83
9.3 Planvoornemen 83
9.4 Alternatieven, varianten en scenario 84
9.4.1 Alternatieven 84
9.4.2 Scenario 84

9.5 Samenvattende effectbeoordeling 84

10. Geur 86

10.1 Toetsingskader 86
10.2 Referentiesituatie 87

10.3 Planvoornemen 88
10.4 Alternatieven, varianten en scenario 89
10.4.1 Alternatieven 89
10.5 Samenvattende effectbeoordeling 90

11. Omgevingsveiligheid 91

11.1 Toetsingskader 91
11.2 Referentiesituatie 93
11.3 Planvoornemen 95
11.4 Alternatieven en scenario 97
11.4.1 Alternatieven 97
11.4.2 Scenario aansluiting 98
11.5 Samenvattende effectbeoordeling 99

12. Lichthinder 100

12.1 Toetsingskader 100
12.2 Referentiesituatie 100
12.3 Planvoornemen 101
12.4 Alternatieven en scenario 103
12.5 Samenvattende effectbeoordeling 103

13. Natuur 105

13.1 Toetsingskader 105
13.2 Referentiesituatie 106
13.2.1 Gebiedsbescherming 106
13.2.2 Soortenbescherming 108
13.2.3 Bescherming van houtopstanden 110
13.3 Planvoornemen 111
13.3.1 Gebiedsbescherming 111
13.3.2 Soortenbescherming 112
13.3.3 Bescherming van houtopstanden 114
13.4 Alternatieven 114
13.4.1 Scenario aansluiting 115
13.5 Aanlegfase 115
13.5.1 Gebiedsbescherming 115
13.5.2 Soortenbescherming 115
13.6 Samenvattende effectbeoordeling 116

14. Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie 117

14.1 Toetsingskader 117
14.2 Referentiesituatie 118
14.3 Planvoornemen 119
14.4 Alternatieven 121
14.5 Samenvattende effectbeoordeling 121

15. Water **122**

15.1 Toetsingskader 122
15.2 Referentiesituatie 122
15.3 Planvoornemen 126
15.3.1 Waterkwantiteit 126
15.3.2 Waterkwaliteit 127
15.3.3 Waterbeheer en waterhuishouding 127
15.4 Alternatieven en scenario 128
15.4.1 Alternatieven 128
15.4.2 Scenario aansluiting 128
15.5 Samenvattende effectbeoordeling 129

16. Bodem **130**

16.1 Toetsingskader 130
16.2 Referentiesituatie 130
16.3 Planvoornemen 131
16.4 Alternatieven 132
16.4.1 Alternatieven 132
16.5 Samenvattende effectbeoordeling 132

17. Klimaatadaptatie, Energie en Duurzaamheid **133**

17.1 Toetsingskader 133
17.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader 134
17.2 Referentiesituatie 136
17.2.1 Klimaatadaptatie 136
17.2.2 Circulariteit 140
17.3 Planvoornemen 140
17.3.1 Klimaatadaptatie 140
17.3.2 Energie 142
17.4 Alternatieven, varianten en scenario 145
17.4.1 Alternatieven 145
17.4.2 Scenario aansluiting 145
17.5 Samenvattende effectbeoordeling 146

18. Windhinder **147**

18.1 Toetsingskader 147
18.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader 148
18.2 Referentiesituatie 149
18.3 Planvoornemen 149
18.4 Alternatieven 150
18.5 Samenvattende effectbeoordeling 150
18.5.1 Mitigerende maatregelen 151

19. Gezondheid **152**

19.1 Toetsingskader 152
19.2 Referentiesituatie 153
19.3 Planvoornemen 158
19.4 Alternatieven 162
19.5 Samenvattende effectbeoordeling 162

20. Conclusies **163**

20.1 Voorkeursalternatief 163
20.2 Leemten in kennis 167

21. Monitoring **168**

21.1 Monitoringsplan waterkwaliteit 168
21.2 Verkeersdoorstroming kruispunten 168

Bijlagen **169**

Bijlage 1 Reactienota NRD 169
Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 2 169
Bijlage 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze 169
Bijlage 4 Kadernota 169
Bijlage 5 Voortgangsrapportage 169
Bijlage 6 Economische onderzoeken 169
Bijlage 7 Memo varianten landschappelijke randzone 169
Bijlage 8 Notitie landschappelijke inpassing 169
Bijlage 9 Verkeersonderzoeken 169
Bijlage 10 Geluidonderzoek 169
Bijlage 11 Onderzoek luchtkwaliteit 169
Bijlage 12 Stikstofberekeningen aanleg en gebruiksfase 169
Bijlage 13 Soortenonderzoek, activiteitenplan en Beoordeling BREEAM RO7 en BR09 169
Bijlage 14 Archeologisch onderzoek 169
Bijlage 15 Waterhuishoudingsplan 169
Bijlage 16 Lichthinderonderzoek 169
Bijlage 17 Windhinderonderzoek 169

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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



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

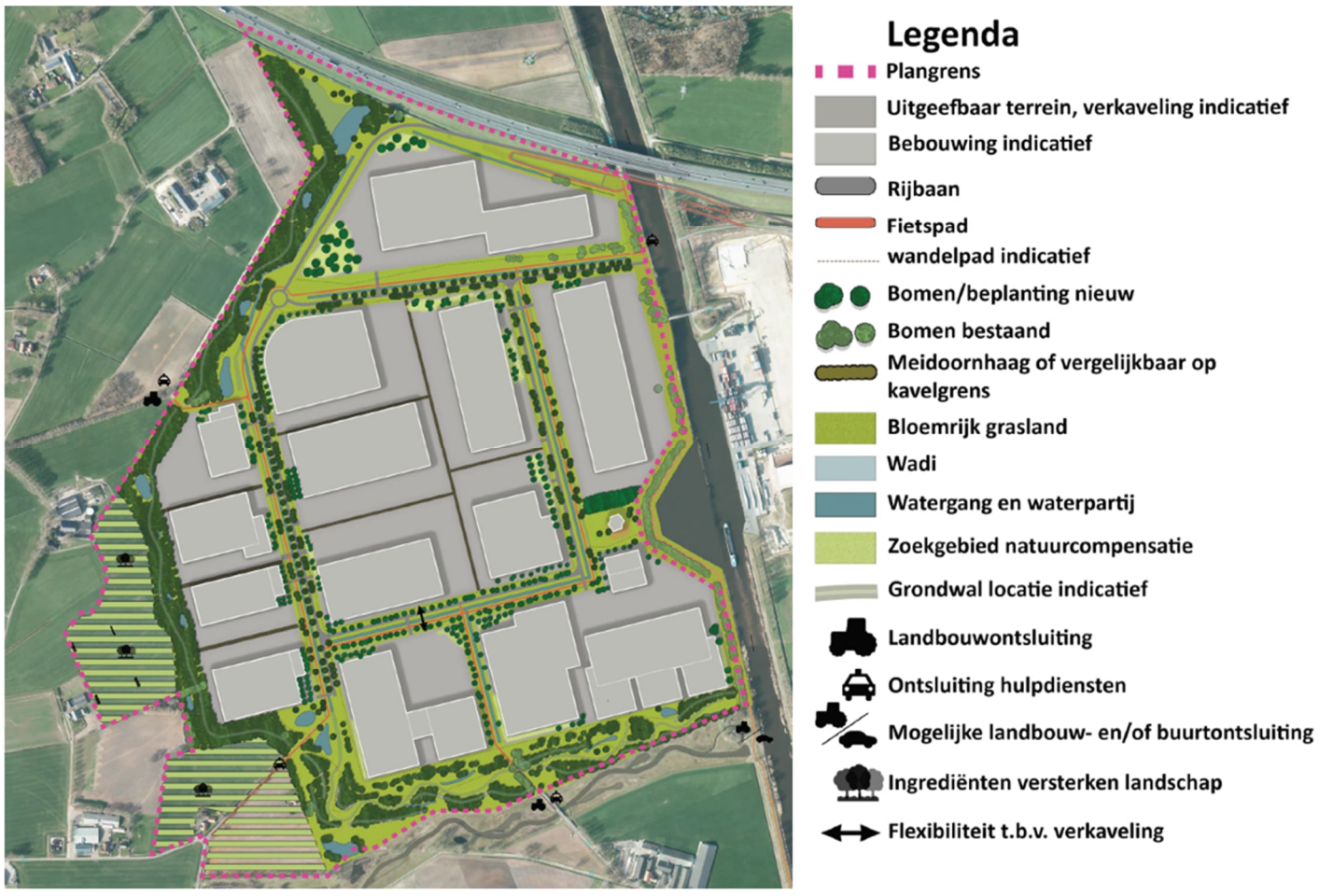
Voor de benodigde planologische procedure geldt, op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit, een mer-beoordelingsplicht, onder andere vanwege de realisatie van een bedrijventerrein waarop mer-(beoordelings)plichtige bedrijven mogelijk worden gemaakt. De mer-plicht wordt nader toegelicht in paragraaf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

1.2 Planvoornemen in het kort

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

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

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



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

1.3 Mer-plicht

Wettelijk kader

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

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

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

Beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Procedure

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

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

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

Het MER wordt vervolgens opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER wordt voor toetsing aangeboden aan de Commissie mer bij de eerste ter inzageperiode van dit omgevingsplan.

1.5 Richtlijnenadvies Commissie voor de milieueffectrapportage

Op 17 juni 2024 heeft de Commissie mer advies[1] uitgebracht over de NRD. De Commissie mer beschouwt een aantal onderwerpen als essentiële informatie voor het MER. De Commissie mer maakt daarbij onderscheid tussen algemeen benodigde (milieu)informatie, essentiële informatie voor de locatieonderbouwing en essentiële milieu-informatie voor de inrichting van de gekozen locatie. In deze paragraaf worden de hoofdpunten beschreven zoals die zijn opgenomen in het eerste, samenvattende hoofdstuk van het advies van de Commissie. In het verdere advies licht de Commissie dit nader toe. Bij de verwerking van de opmerkingen in het MER is in de betreffende hoofstukken ook ingegaan op deze nadere toelichting.

Algemeen

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

Locatieonderbouwing

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

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

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

Milieu-informatie

De Commissie adviseert om het volgende in beeld te brengen:

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

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

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

1.6 Inspraak en advies

De NRD heeft vanaf 6 maart 2024 zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door 14 personen/organisaties, ook is van zes partijen een overlegreactie ontvangen. Op 26 maart 2024 is een inloopbijeenkomst gehouden. De inspraakreacties en adviezen zijn in de Reactienota, bijgevoegd als Bijlage 1 bij dit MER, samengevat en beantwoord.

Locatieonderbouwing

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

Omwonenden

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

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

Bestuur Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

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

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

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

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

Werkgroep Windmolenbroek XL2

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

- Nut en noodzaak van het plan zijn niet aangetoond.

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

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

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

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

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

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

Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

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

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

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

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

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

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

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

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

Het planvoornemen beschrijft het profiel dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Het profiel is ook afgestemd met de regio en vastgelegd in de programmaafspraken met de regio en de provincie. Het principe van de MER is echter dat ook breder wordt gekeken om op die manier een beter inzicht te krijgen in de bandbreedte van mogelijke

milieueffecten. De MER biedt met de alternatieven wel een uitvergroting van de bepaalde thema's en maakt inzichtelijk wat de effecten daarvan zijn.

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

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

Landschap Overijssel

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

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

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

Port of Twente

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

GGD

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

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

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

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

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

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

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

Omgevingsdienst Twente
De Omgevingsdienst Twente adviseert de locatiekeuze nader te onderbouwen en het participatieproces te beschrijven. Ook moeten op een aantal onderdelen aannames beter worden onderbouwd, bijvoorbeeld op het gebied van geur, bodem,

leefomgevingskwaliteit en ecologie. Ook is het advies om te beschrijven of het begrip ‘geurgevoelige gebouwen’ uitgebreid wordt, de Omgevingswet geeft hier namelijk de mogelijkheid voor. Deze aspecten worden in het MER verwerkt.

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

2. BELEID

2.1 Nationaal en regionaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

2.1.2 Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

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

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

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

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

2.1.3 Omgevingsverordening

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

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

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

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

2.1.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

2.1.5 Duurzame bedrijventerreinen

Aantrekkelijke, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor ondernemers. Investeren in duurzame terreinen is waardevol. Niet alleen voor de maatschappij, maar ook voor ondernemers en werknemers. Veel ondernemers zien verduurzaming van hun bedrijf of bedrijventerrein daarom als een mooi perspectief. De provincie Overijssel is samen met MKB Nederland Midden en VNO-NCW Midden betrokken bij een brede aanpak voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overijssel. Als onderdeel daarvan hebben de drie partijen twee handreikingen geschreven voor het verder verduurzamen van bedrijventerreinen: één voor bestaande gebouwen en terreinen en één voor nieuwe gebouwen en terreinen[2].

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

2.1.6 Regionale Energie Strategie (RES)

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

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

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

2.2 Waterschapsbeleid

2.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

2.2.2 Waterschapsverordening

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

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

Werk als deel van het leven

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

Samenwerken aan bereikbaarheid

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

Slimme indeling van bedrijventerreinen

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

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

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

2.3.2 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023/2026

In dit beleidsstuk zijn de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026 vastgelegd. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de West-Overijsselse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen West-Overijssel. Bij de totstandkoming van deze afspraken hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee wordt bijgedragen aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de regionale kostbare ruimte.

Een centraal onderwerp is de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Er is geconstateerd dat dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes- en eisen van bedrijven. Tegelijkertijd is sprake van grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn meer functies die ruimte vragen, zoals woningbouw, energie, landbouw en natuur, met als gevolg dat keuzes gemaakt moeten worden om slimmer om te gaan met de beschikbare ruimte.

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

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

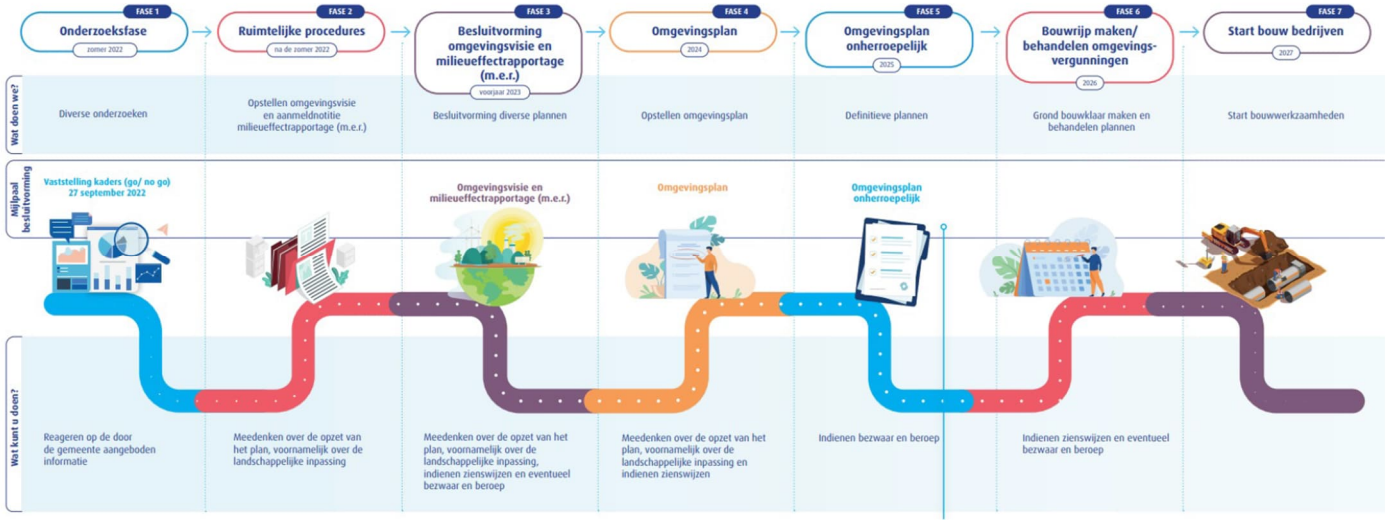
Op basis van het rapport van BCI en het memo over kwaliteitsambities heeft de regio in augustus besloten de plannen voor XL Businesspark 2 op ‘groen’ te zetten. Formeel neemt ieder bestuur (14 gemeenten en provincie) een zelfstandig besluit. Een besluit van het bestuurlijk overleg is daarmee een besluit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

2.3.3 Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2

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

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

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



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

2.3.4 Almelo ontwikkelt - uitvoeringsagenda stadsontwikkeling

De uitvoeringsagenda is vastgesteld op 13 juli 2021. Hierin is het nieuwe bedrijventerrein aangehaald als prioritair project onder de naam Kanaalsprong. De uitvoeringsagenda geeft aan dat logistiek, hightech en maakindustrie de belangrijkste, en daarom gewenste sectoren zijn. Aangegeven wordt dat niet alleen het aantal bedrijven groeit sinds 2013, maar ook de omvang hiervan. Gemeente Almelo wil ruimte geven aan deze groei, maar verwacht eind 2021 alle beschikbare bedrijvenkavels te hebben aangeboden. Daarom zoekt de gemeente naar nieuwe ruimte voor bedrijvenontwikkeling en -vestiging door onder meer de ontwikkeling van de kanaalsprongzone, waar XL Businesspark 2 onder valt. Zie voor de locatieonderbouwing paragraaf 4.2.

Blijkens de uitvoeringsagenda is het overkoepelende doel om de werklocaties te verduurzamen (mobiliteit, zon op dak, vergroening), toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen aan te dragen om de parkeerdruk op te vangen en detailhandel uit te sluiten. Voor ondergeschikte detailhandel wordt een uitzondering gemaakt. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren en professionaliseren van de samenwerking op de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het oprichten van zogenaamde bedrijveninvesteringszones (BIZ). Met een BIZ kunnen opgaven op het gebied van energie, duurzaamheid, digitalisering en vitaliteit beter en efficiënter worden opgepakt. Deze doelen werken door in randvoorwaarden voor onder meer duurzaamheid, energietransitie en mobiliteit.

2.3.5 Ruimtelijk Programmatische Visie (Wonen en Werken)

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

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

Structuurkaart

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

2.3.6 Economisch-Ruimtelijke Visie

De Economisch-Ruimtelijke Visie is vastgesteld op 23 april 2024 en geeft inzicht in de relatie tussen de gewenste economische ontwikkelingen en de daarbij gepaard gaande ruimtelijke vraagstukken. Met een ruime omvang van de Tech-maakindustrie en een gunstige handelslocatie kent Almelo een economisch vitaal toekomstbeeld, maar wel met de nodige uitdagingen. Een groeiende economie vraagt om ruimte, maar deze is schaars en dient garant te blijven staan voor een duurzame en gezonde leefomgeving; niet alleen binnen het binnenstedelijk gebied, maar juist ook in bedrijventerreinen eromheen. Drie ontwikkelrichtingen zijn onderzocht die aansluiten bij het DNA van het stedelijk gebied van Almelo. Van deze drie ontwikkelrichtingen wordt het inzetten op de Tech-maakindustrie als het meest kansrijk geacht. Almelo gaat daarom de toekomst in als ‘De plek waar we bedenken én maken’. Het planvoornemen sluit op deze ontwikkelrichting aan.

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

2.3.7 Programma water en riolering Almelo 2022-2026 inclusief bijlagen

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

2.3.8 Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte

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

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

2.3.9 Klimaatadaptatiestrategie Almelo 2021-2025 (AKAS)

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

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

Deze maatregelen beperken wateroverlast en verbeteren klimaatbestendigheid.

3. REFERENTIESITUATIE

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Huidige situatie

Omgeving

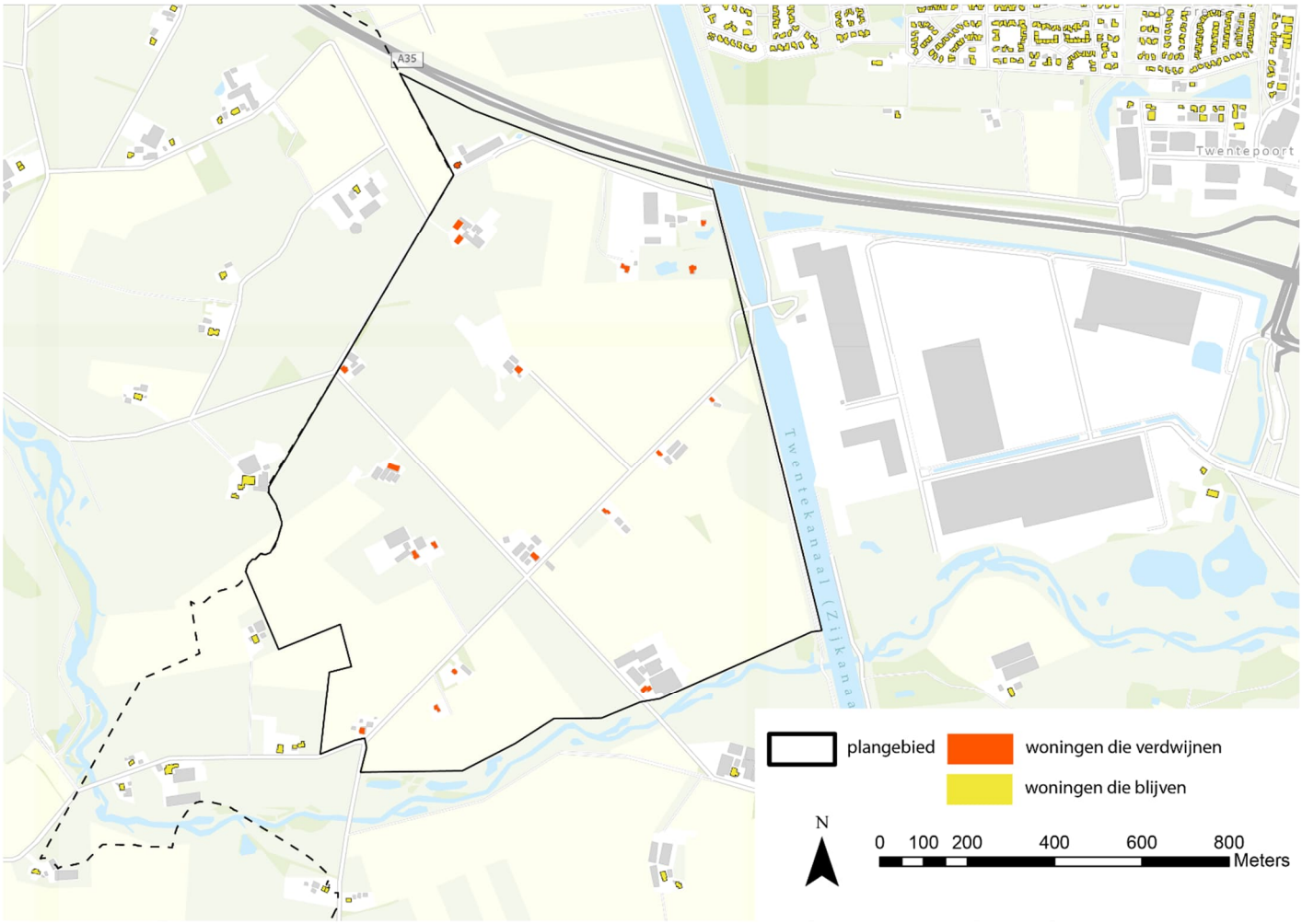
Het plangebied ligt ten zuiden van de stad Almelo, in het buitengebied naast het XL Businesspark Twente. Het bestaande Businesspark is een geluidgezoneerd industrieterrein met grote percelen waar bedrijven t/m milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak, een beek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

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

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

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

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



Figuur 3-1 Woningen in en rond het plangebied

Huidige gebruik

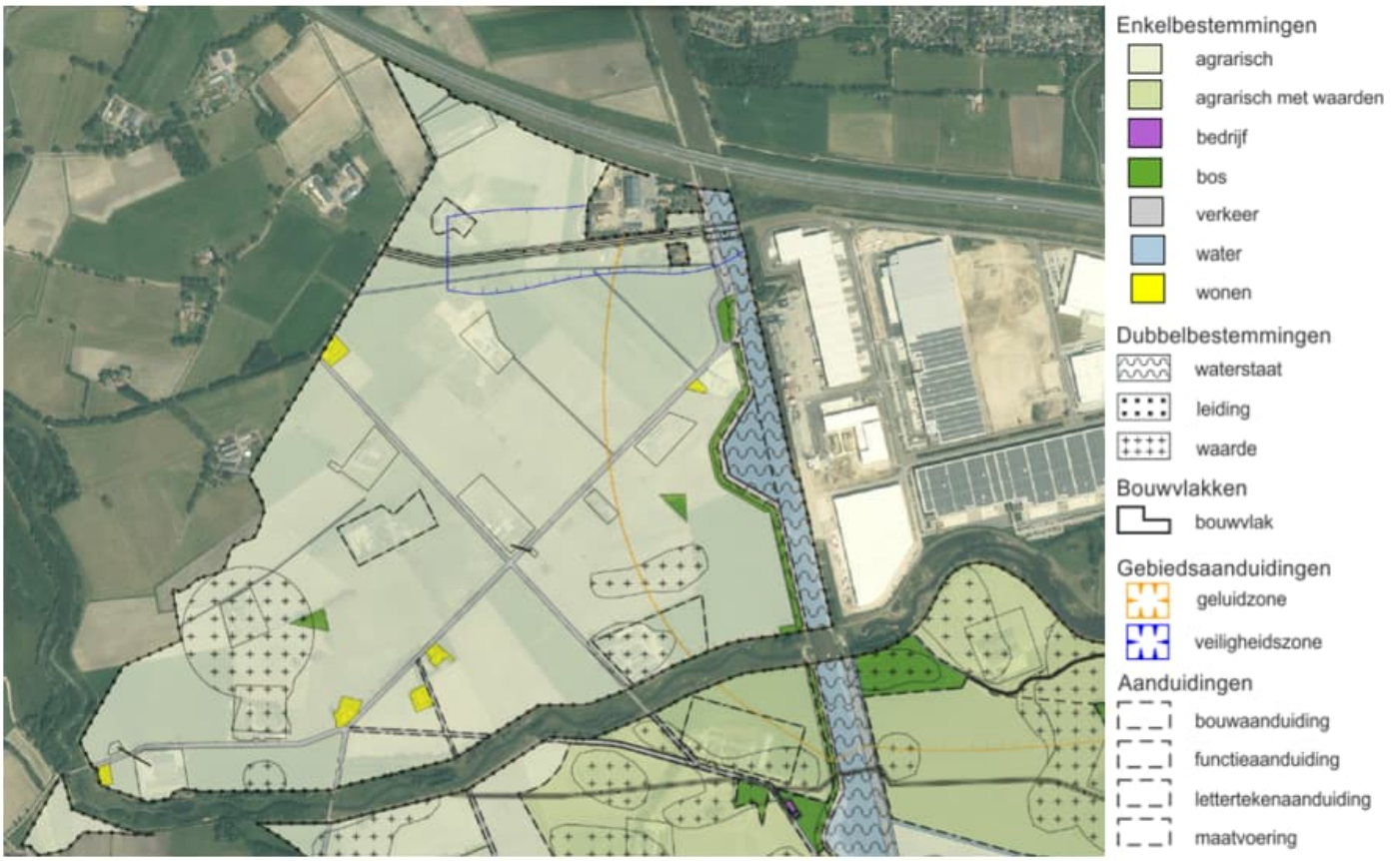
In de huidige situatie is het plangebied grotendeels agrarisch in gebruik met verspreid liggende agrarische bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen. De agrarische bedrijven zijn grondgebonden. Binnen het plangebied zijn vier veehouderijen aanwezig aan de Breesegge 4, Hoeselderdijk 12 en 14 en Zomerdijk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

Tijdelijk Omgevingsplan

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

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

Het plangebied bevindt zich grotendeels in het bestemmingsplan ‘Buitengebied correctieve herziening’. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich het bestemmingsplan ‘Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek’. Het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming. Hierbinnen zijn een aantal bouwvlakken aanwezig waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk is voor agrarische grondgebonden bedrijven. Op twee locaties met de bestemming ‘sterlocatie’ is binnen het bouwvlak intensieve veehouderij mogelijk. Bovendien is binnen één bouwvlak een paardenhouderij mogelijk. Binnen de bouwvlakken zijn ook bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Naast de agrarische bestemmingen is een vijftal woonbestemmingen aanwezig en kleine vlakken met een groenbestemming. Ter plaatse van de wegen Hoeselderdijk, Zomerdijk, Broekerveld Breesegge en Keursweg geldt een verkeersbestemming en ter plaatse van watergangen een waterbestemming. In het noordoosten heeft het perceel van het grondverzetbedrijf een bedrijfsbestemming met op drie locaties de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Verder loopt door het plangebied een aardgasbuisleiding met een veiligheidszone dat aangeduid is met een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - transport’. Ook ligt in het oosten van het plangebied de geluidzone van het XL Businesspark Twente. In het zuiden van het plangebied zijn gebieden aangeduid met een archeologische dubbelbestemming met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde.



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



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

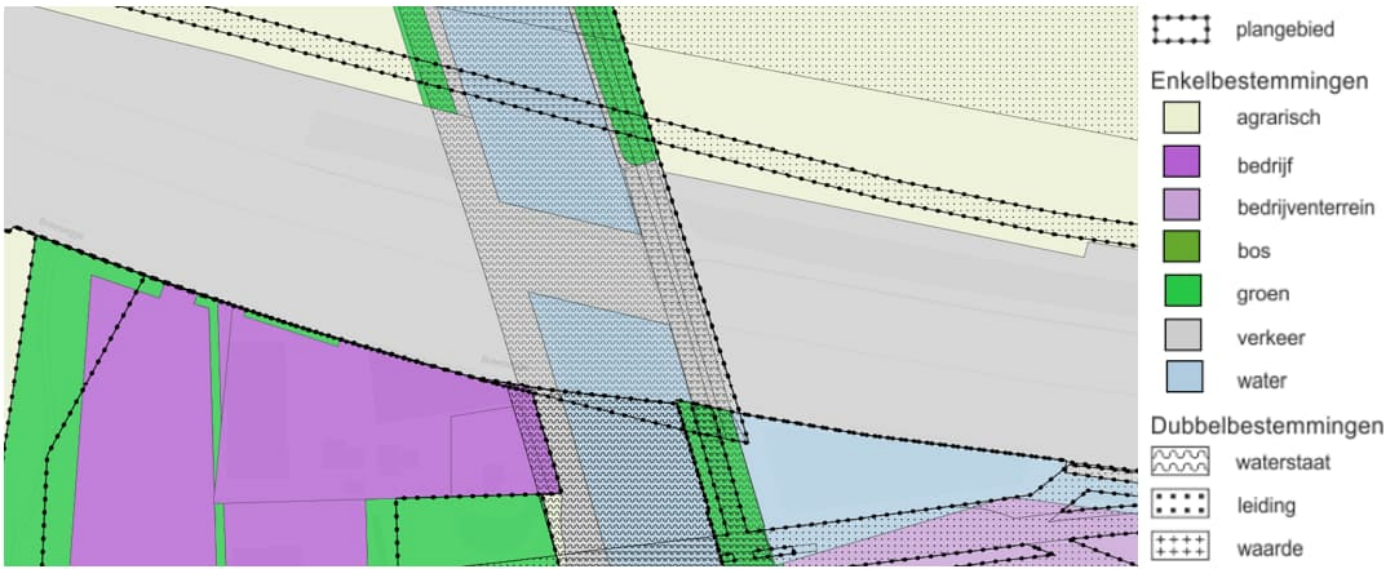


Figuur 3-4 Verbeelding bestemmingsplan 'Breesegge 9 Bornerbroek' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

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



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

3.3 Referentiesituatie

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

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

Autonome ontwikkelingen

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

Trends

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

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

Klimaatverandering

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

4. ONDERBOUWING NOODZAAK EN LOCATIE

4.1 Nut en noodzaak

Twente maakt sinds 2020 een sterke economische groei door. Die groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van de hightech maakindustrie en van de logistieke sector[3]. Blijkens de gronduitgifte gaat de ontwikkeling van deze sectoren snel. Volgens de gegevens van het kadaster is in heel Twente van 1 januari 2019 tot 1 januari 2022 151 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. Het restant van het totale aanbod van 343 hectare in Twente is nagenoeg volledig gereserveerd of in opties vastgelegd. Volgens het onderzoek van de Stec Groep zijn hightech maakindustrie en logistiek in de afgelopen zeven jaar verantwoordelijk geweest voor 85% van de ruimtevraag in Twente. Binnen de industrie was het aandeel HTSM (High Tech Systemen en Materialen) met 41% het grootst, gevolgd door de voedingsmiddelenindustrie met 23%. Ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestaat uit kavels groter dan 2 hectare. Dit is onder andere het gevolg van de uitdagingen waar het bedrijfsleven voor staat, zoals e-commerce, schaalvergroting en risicoreductie vanuit dienstverleners. Die uitdagingen vragen om meer ruimte en daarmee om grotere kavels. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 voorziet in die behoefte.

Het Stec Groep onderzoek[4] geeft daarnaast aan dat het, vanuit economische en maatschappelijke meerwaarde bezien, meest kansrijk is wanneer de regio zich inzet op behoud en aantrekken van maakindustrie. Deze doelgroep is relatief honkvast, heeft daarmee een sterkere regionale binding en brengt als stuwende sector een aanvullende behoefte aan logistiek met zich mee.

Clustering van grootschalige logistiek op één of hooguit twee grote locatie(s) in Twente heeft vanuit 'meekoppelkansen' de voorkeur. Clustering van grootschalige logistiek zorgt onder meer voor draagvlak voor gezamenlijke (duurzame) logistieke oplossingen, gezamenlijke energiebesparing en -winning op gebiedsniveau en voor gezamenlijke voorzieningen op gebiedsniveau, zoals truckparking, infrastructuur en facilitaire diensten. Daarnaast heeft geclusterde ontwikkeling netto een kleinere impact op het landschap van de regio, in het bijzonder wanneer gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Een bedrijventerrein blijft met deze randvoorwaarden ook toekomstbestendig en langer courant.

Het onderzoek van Stec Groep[5] onderbouwt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio. Op basis van deze studie zijn in april 2023 de programmeringsafspraken gemaakt. De status kwam daarmee op 'geel' (zie ook paragraaf 2.3.2). Het onderzoek van de Stec Groep was een beleidsarme analyse. Om de vraag meer perspectief te geven en de profilering nader te onderbouwen is Buck Consultants International (BCI) gevraagd een verdiepende studie[6] uit te voeren.

Nadere onderbouwing economische profiel XL Businesspark 2

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

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

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

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

Voor beide doelgroepen is sprake van een bandbreedte voor de verwachte ruimtevraag. De behoefte aan logistieke vraag kan volledig worden onderbouwd op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente zelf[7]. Voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is autonome, beleidsarme vraag vanuit de regio lager dan het aanbod. De autonome grootschalige ruimtevraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2, omdat in Twente geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven.

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

Samengevat formuleert BCI de ruimtevraag voor technologie gedreven maakindustrie:

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

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

4.2 Locatieonderbouwing

Stec Groep heeft een eerste locatieonderzoek[8] uitgevoerd. Hieruit komt de locatie XL Businesspark 2 Almelo, vooral vanuit markttechnisch oogpunt, als beste locatie naar voren. Daarnaast heeft Rho Adviseurs een locatieafweging gemaakt op basis van milieuaspecten, door middel van een GIS-studie (fase 1 locatiestudie) en een locatie-vergelijking (fase 2 locatiestudie). Deze locatiestudies zijn toegevoegd in Bijlage 2.

4.2.1 Locatiestudie fase 1

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

Vragen Commissie mer

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

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

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

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

Aanvullende onderbouwing uitgangspunten locatiestudie

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

De 14 Twentse gemeenten en de Provincie Overijssel maken al sinds 2017 regionale programmeringsafspraken. Het doel is om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Op die manier wordt bijgedragen aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in de regio Twente.

De oorspronkelijk vraag voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 komt voort uit het verzoek (en de gezamenlijke opdracht) van de Twentse gemeenten en de provincie aan de Stec Groep om de vraag naar grootschalige bedrijvigheid te onderzoeken. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport 'Vraag naar grootschalige kavels in Twente' uit september 2020[9]. Onderdeel van dit onderzoek was ook een locatiestudie. Uit deze locatiestudie kwam het volgende naar voren (citaat):

'*Vanuit markttechnisch perspectief is de plek in Almelo in de zuidwestelijke hoek van de A35 en het Twentekanaal* (N.B. die is nu XL Businesspark 2) *het meest aantrekkelijk om een toekomstbestendige grootschalige ontwikkeling vorm te geven. Dat heeft met name te maken met de aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt direct grenzend aan een potentiële ontwikkeling, mits een brug voor vrachtverkeer over het kanaal wordt gerealiseerd. Marktpartijen die nog niet actief zijn in Twente geven hierover aan dat zij, omdat Twente als secundaire markt beschouwen, alleen gaan voor absolute toplocaties en dat zij Almelo vanwege de multimodale propositie als enige toplocatie binnen Twente zien.*'

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

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

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

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

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

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

In feite biedt XL Businesspark 2 voor Twente invulling aan dit verzoek. Vooral omdat het bedrijventerrein is ingebed in de programmeringsafspraken. De huidige locatie is het zoekgebied, zoals voortgekomen uit de studie van de STEC Groep uit september 2020. De zorgvuldige afweging vindt plaats in het overleg over de regionale programmeringsafspraken. De meest recente programmeringsafspraken zijn vorig voorjaar vastgesteld (Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen 1 april 2023). Onderdeel van de programmeringsafspraken (feitelijk de kern) is het 'Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen' (in Tabel 1). Op deze lijst staan alle plannen voor de uitbreiding of nieuwontwikkeling van bedrijventerreinen in Twente. Dit overzicht biedt dus al inzicht in de mogelijkheden voor uitbreiding (en inbreiding) van alle bedrijventerreinen in Twente.

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

Conclusie

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

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

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

4.2.2 Locatiestudie fase 2

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

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

Vragen Commissie mer

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

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

Op dit advies wordt hieronder ingegaan.

Aanvullende onderbouwing uitgangspunten locatiestudie

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

De behoefte aan bedrijventerreinen en de invulling van de locaties (inclusief bestaande locaties) is vastgelegd in de regionale programmeringsafspraken. Daarin is XL Businesspark 2 vastgelegd als zelfstandige eenheid voor het faciliteren van 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein, onafhankelijk van mogelijke ruimte op andere bedrijventerreinen (de programmeringsafspraken zijn als bijlage toegevoegd). De huidige locatie van XL Businesspark 2 blijft de voorkeurslocatie.

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

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

Mobiliteit en infrastructuur
Het is in dit stadium niet mogelijk voor alle locaties een onderzoek op basis van een regionaal verkeersmodel te doen, dit is ook niet gebruikelijk in deze onderzoeksfase. Hiervoor zijn de kengetallen van de CROW geschikt, zeker voor een onderlinge vergelijking. De vraag van de Commissie is begrijpelijk, omdat uit de Kadernota blijkt dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie van de gewenste bedrijvigheid bijna 50 %[10] lager is dan wordt verwacht op basis van de CROW-kengetallen. Op grond hiervan zijn de locaties opnieuw beoordeeld ten aanzien van verkeer, zie Bijlage 3. Hieruit blijkt dat (na het treffen van verkeersmaatregelen) de locatie 7a (bedrijvenpark Twente Wendelgoor, oostelijke uitbreiding) en locatie 6b (XL Businesspark 2) het beste uit de analyse naar voren komen. Het college van de gemeente Almelo heeft na een integrale afweging uiteindelijk voor XL Businesspark 2 gekozen (collegebesluit 27 januari 2024). Dit besluit staat niet ter discussie.

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

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

4.2.3 Rapport STEC 2020
In het rapport van STEC uit 2020[11] is ook een locatiestudie opgenomen. Deze was opgesteld vanuit een economisch perspectief. Uit die locatiestudie kwam XL Businesspark 2 als beste naar voren. Dat kwam vooral door de ligging naast de A35 en aan het Twentekanaal. De ligging in een zone langs een A-weg was vanuit economisch perspectief een uitsluitend criterium. In de locatiestudie van Rho Adviseurs is de ligging langs een snelweg (A-weg) niet (eens) als criterium meegenomen. Daarmee komt de weging automatisch anders uit. Ligging langs een A-weg betekent (als de brug wordt gemaakt): goede bereikbaarheid en goede zichtbaarheid.

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

[10] Zie pagina 15 van de Kadernota, kopje 'verkeergeneratie'.
[11] Stec Groep (september, 2020), vraag naar grootschalige kavels in Twente (bijlage 6).

5. PLANVOORNEMEN EN ALTERNATIEVEN

5.1 Planvoornemen

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



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

5.1.1 Bedrijventerrein

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

Typologie

Buck Consultant International heeft onderzoek[12] gedaan naar de bedrijfsprofielen op XL Businesspark 2. Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan bedrijven uit de maakindustrie en deels ruimte bieden aan bedrijven uit de logistieke sector. De huidige voorkeur gaat uit naar minimaal 75% door technologie gedreven maakindustrie en maximaal 25% regionaal

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

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

- *Maakindustrie*

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

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

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

Bedrijfspercelen

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

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

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

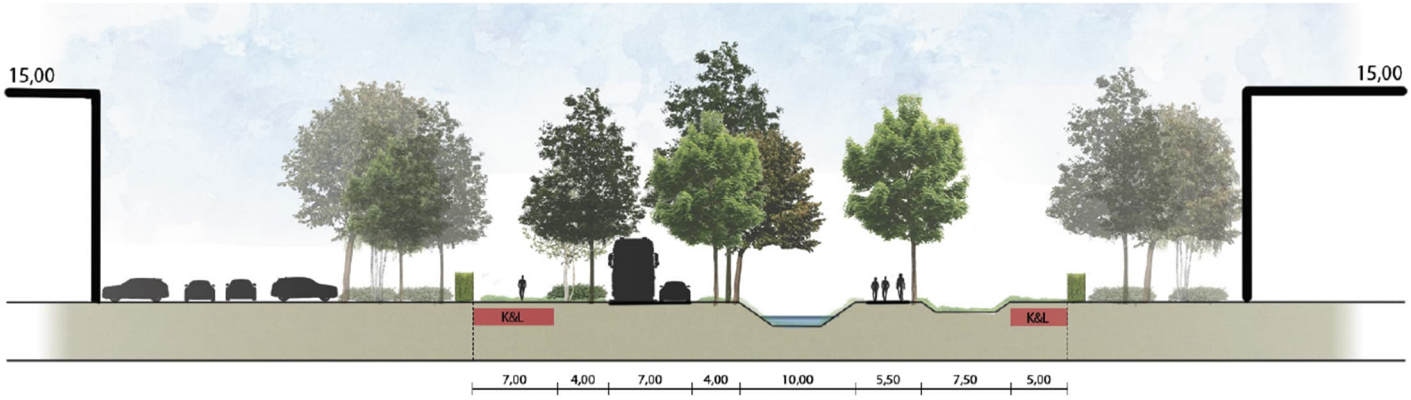
- Dynamische reclameverlichting is niet toegestaan op het XL Businesspark 2. Uitzondering hierop is reclameverlichting in categorie f1 ‘vrijwel statische beelden’. Uitgebreidere definitie is omschreven in paragraaf 7.5.1 van richtlijn lichthinder.
- Aanstraling van onderaf van gevels, gebouwen en objecten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



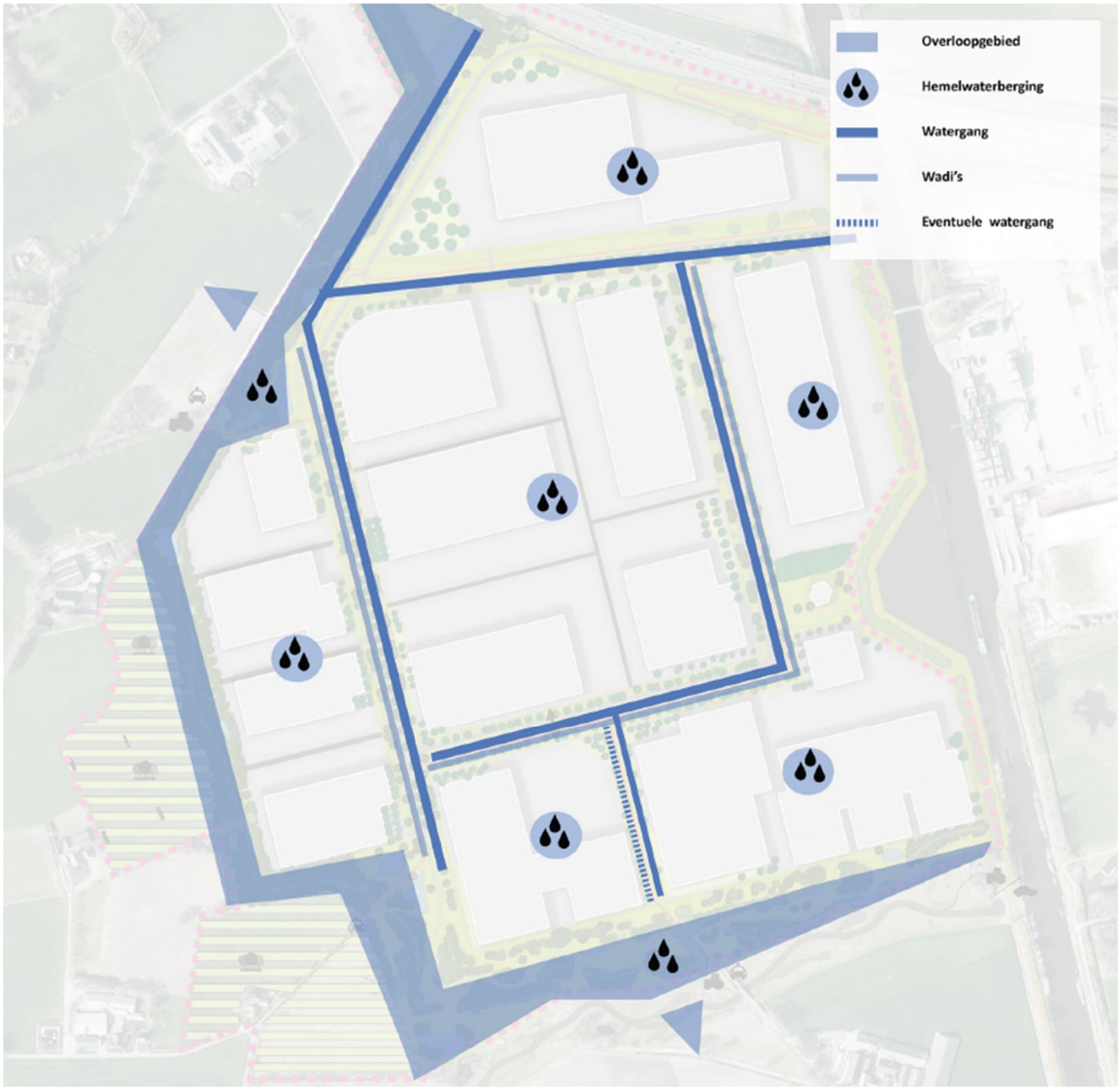
Figuur 5-2 Maximale bouwhoogtes (bron: Stedenbouwkundig schetsplan, Royal HaskoningDHV, 2024)

Openbare ruimte

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



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



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

Duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

Ecologie

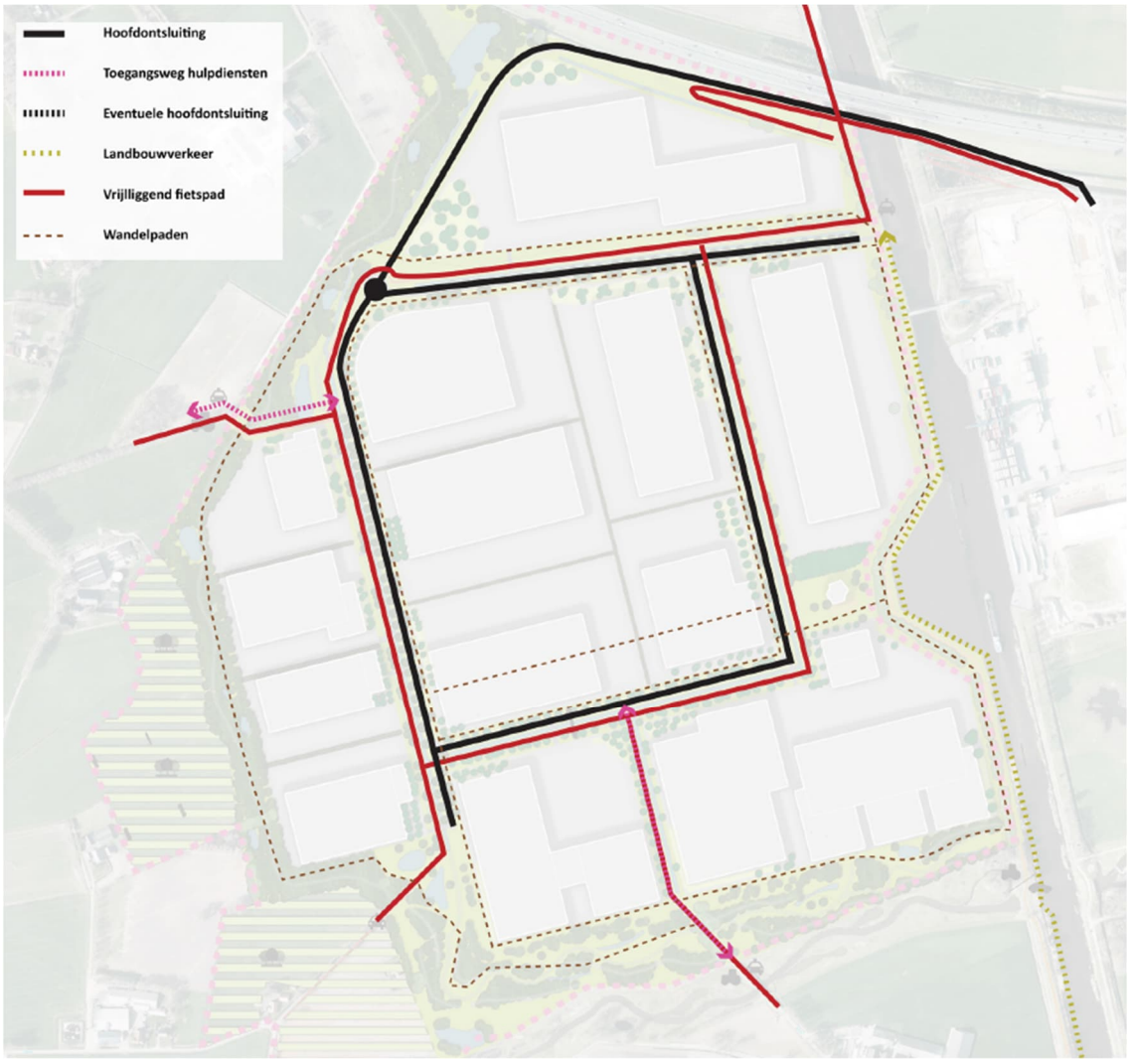
Maatregelen binnen het bedrijventerrein op het gebied van ecologie omvatten het benutten van ecologische kennis, verschillende ontwerpscenario's, natuurinclusief bouwen en betrokkenheid van bedrijven bij groene initiatieven. Voor de erven geldt dat een 10 meter brede zone met groene afscheiding komt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

5.1.2 Ontsluiting

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

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

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



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

Daarnaast zal een route planologisch worden vastgelegd langs het Twentekanaal. De route staat los van de infrastructuur van XL Businesspark 2 en zal worden vormgegeven als fietsstraat (auto-te-gast). De route kan gebruikt worden door landbouwverkeer dat van noord naar zuid moet, maar is daarnaast bedoeld voor omwonenden van het plangebied. Op deze manier wordt omrijden voorkomen en blijven het ziekenhuis van Almelo, het winkelcentrum in Windmolenbroek en de kern van Wierden voor de omwonenden goed bereikbaar.

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

5.1.3 Landschapszone

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

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

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

5.1.4 Overig

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

Als gevolg van de realisatie van het XL Businesspark 2, neemt de watervraag toe. Daarom worden nieuwe aansluitingen aangebracht. In het gebied is minimale capaciteit aan drinkwater beschikbaar. Dit is voldoende voor normaal gebruik door bedrijven. Deze capaciteit is niet voldoende voor een bluswatervoorziening of proceswater. Voor het bluswater wordt separaat een voorziening aangelegd uit oppervlaktewater. Grote waterverbruikers op het bedrijventerrein worden afzonderlijk beoordeeld. Uitgangspunt is dat deze in de basis niet aangesloten worden. Het gebruik van grondwater wordt met de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt.

5.1.5 Aanleg

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

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

Fasering
De aanleg wordt uitgevoerd in drie fases:

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

5.2 Alternatieven, varianten en scenario's

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

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

5.2.1 Niet onderzochte alternatieven

Locatiealternatieven

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

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

Ontsluiting

Voor de locatie van XL Businesspark 2 is de huidige ontsluiting van het plangebied niet toereikend voor een bedrijventerrein. In het voortraject is onderzoek gedaan door Keypoint Consultancy naar 8 verschillende ontsluitingsvarianten zoals beschreven in de Kadernota Ontwikkeling XL Businesspark 2 in Bijlage 4). Op basis van een Multi Criteria Analyse (MCA) zijn hiervan drie varianten geselecteerd die geschikt zijn als ontsluitingsmogelijkheid. Binnen de MCA zijn verschillende omgevingsaspecten meegenomen waaronder verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, geluidhinder, luchtkwaliteit in de omgeving, hinder voor soorten en externe veiligheid. Bij alle drie de varianten uit de MCA is het noodzakelijk om een brug te maken over het Twentekanaal (zijtak Almelo). Op basis van een financiële analyse en een eerste verkeerstechnische uitwerking heeft de gemeente Almelo gekozen voor een variant waarbij de brug over het Twentekanaal (zijtak Almelo) als primaire ontsluiting wordt gebruikt. Omdat bij de MCA milieueffecten een grote rol hebben gespeeld, is in dit MER geen nader onderzoek meer nodig naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

Voor het landbouwverkeer heeft een separate route voor landbouwverkeer langs het Twentekanaal (zijtak Almelo) die aantakt op de Breesegge de voorkeur. Daarmee verplaatst het landbouwverkeer zich niet over het XL Businesspark 2 en wordt voorkomen dat het overige verkeer gebruik kan maken van de routes als sluiproute. Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zouden wijzigingen aan de indeling van de projectlocatie vereisen. De voorgestelde landbouwroute is het best haalbaar en integraal afgestemd. In dit MER vindt daarom geen nader onderzoek meer plaats naar alternatieven.

Kade- of havenfaciliteiten

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

Uit te geven bedrijfsoppervlakte

De planlocatie wordt, zoals eerder geschreven, begrensd door de A35, het Twentekanaal, de gemeentegrens met Wierden en De Doorbraak in het zuiden. De gemeenteraad heeft in november 2022 aangegeven dat de zuidpunt van plangebied buiten plannen moet worden gelaten. Dat betekent dat het plangebied beperkt is tot 132 hectare bruto. Om grip te krijgen op mogelijke uitgifteprijs is door de Stec Groep een Grondprijsadvies (mei 2024) opgesteld. Door hen wordt geadviseerd om een grondprijs aan te houden van € 220 tot € 260 per vierkante meter afhankelijk van het type vastgoed. Dit is relatief hoog voor gronden op bedrijventerreinen in deze regio. Op basis van exploitatieberekening van de kosten (zie Bijlage 4 - kadernota) is bij een uitgifte van 75 hectare een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk bij een grondprijs van ongeveer € 240. Indien het netto uitgeefbaar gebied kleiner wordt dan 75 hectare, komt een kostenneutrale ontwikkeling onder druk te staan. Wat daarbij meespeelt is dat de start van de ontwikkeling zeer kostenintensief is, omdat voorafgaand aan de feitelijke ontwikkeling de noordrand van het plangebied moet worden verworven, maar daarin een groot grondverzetsbedrijf, en bovendien de brug moet worden gerealiseerd.

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

Inrichtingsalternatieven

De alternatieven die wel in het MER onderzocht worden, hebben vooral betrekking op de programmering en betreffen vooral de typologie van de bedrijven. Andere keuzes ten aanzien van optimalisaties voor bijvoorbeeld interne routering, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en versterking van de biodiversiteit volgen uit de sectorale onderzoeken en zullen samen met de beoordeling van het planvoornemen en de alternatieven worden meegenomen in een voorkeursalternatief.

Een door omwonenden voorgestelde alternatieve invulling is een 6 meter hoge wal om het bedrijventerrein af te schermen. Deze is nader geanalyseerd. Nadelen van een hoge wal zijn dat deze (met de huidige lange droge perioden) waarschijnlijk niet blijven groen zal zijn. Een hoge wal leidt daarnaast tot een brede ‘voet’. De wal neemt veel ruimte in, waardoor er (te) weinig ruimte overblijft voor andere functies. Na deze analyse is gekozen voor een opzet waarbij niet een scherpe scheiding met de omgeving door een wal wordt gemaakt, maar een meer integrale opzet is gekozen waarbij in de brede landschappelijke zone rondom het bedrijventerrein een divers programma kan (en moet) worden ondergebracht. In de brede landschappelijk zone kan ruimte worden geboden aan natuurcompensatie, waterberging, groen en extensieve

recreatie. Hiervoor is een 'Toolbox (zie ook elders in de MER)' ontwikkeld waarin de verschillende instrumenten zijn opgenomen waarmee op iedere plek maatwerk kan worden geboden. Met de landschappelijke zone wordt het bedrijventerrein met het landschap verweven en niet afgescheiden.
In de zone is wel ruimte voor een wal, maar de hoogte wordt begrensd op 2,5 meter. Met de lage wal wordt lichthinder van verkeer en van de begane grond van gebouwen naar de omgeving vermeden. Deze lage wal is integraal onderdeel van de groenzone en neemt een beperkte ruimte in, zodat er voldoende ruimte overblijft voor de andere opgaven, zoals natuurcompensatie, waterberging, groen en extensieve recreatie.
De Commissie mer stelt in het richtlijnenadvies: '*Voor water, natuur en landschap gaat de NRD uit van één pakket aan inpassingsmaatregelen dat aan het voorkeursalternatief kan worden toegevoegd. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de hierarchie in het landschap en de sturende processen die daar werkzaam zijn of hersteld kunnen worden. Daarom adviseert de Commissie mer om een alternatief te ontwikkelen dat maximaal inzet op groen en blauw en het versterken van het water- en natuursysteem. Neem daarbij het hydrologisch systeem en de landschapsopbouw als vertrekpunt. Probeer daarmee nieuwe landschappelijke kwaliteiten toe te voegen en de stikstofsituatie gunstig te beïnvloeden.'*

De planvorming voor de locatie is ontwerpend onderzoekend benaderd[13]. In de verschillende fases van ontwikkeling zijn op verschillende schaalniveaus alternatieven integraal afgewogen. Daarbij zijn landschap en erfgoed, bodem en water, én natuur medebepalend geweest. De archeologische waarden in het gebied bieden weinig houvast als ontwerpuitgangspunt omdat die diffuus en breed verspreid zijn. Uiteindelijk is, na een nadere analyse, gekozen voor een model waar efficiëntie voor het middengebied voorop staat. Een efficiënte verkaveling biedt meer ruimte voor het invullen van de groene zones (c.q. structuren) voor natuurcompensatie, waterberging en extensieve recreatie. Daarnaast wordt het makkelijker om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Ook daarvoor is meer ruimte binnen het gegeven kader. Zodoende kan met het planvoornemen aan alle doelstellingen van het richtlijnenadvies worden voldaan. Daarom is geen nieuw alternatief ontwikkeld. De uitgebreide onderbouwing hiervan is opgenomen in 21.2Bijlage 7.

5.2.2 Drie alternatieven typologie

Het bedrijventerrein moet ruimte geven aan grootschalige door technologie gedreven maakindustrie en aan grootschalige regionaal gebonden c.q. ondersteunende logistiek waarbij minimaal 75% van de uitgeefbare gronden gereserveerd wordt voor de maakindustrie en maximaal 25% voor logistiek. Een verschuiving in de verhouding ten gunste van maakindustrie is mogelijk, maar andersom niet. De verhouding is een doelbewuste beleidskeuze. Met de ontwikkeling van XL Businesspark 2 wordt de ambitie van de regio een groene technologische topregio te zijn ondersteund. Met XL Businesspark 2 wordt, met de keuze voor dit profiel, bestaande werkgelegenheid behouden, worden nieuwe banen (3.000 direct - 5.000 direct en indirect) geschapen en wordt ook voorkomen dat hoogwaardige werkgelegenheid uit Twente verdwijnt. Door in te zetten op hoogwaardige werkgelegenheid in maakindustrie wordt de sociaaleconomische structuur versterkt door bij te dragen aan een evenwichtiger en stabielere arbeidsmarkt, die beter in de pas loopt met het landelijk beeld.

Vanuit emissies van bedrijven (geluid, geur en luchtkwaliteit) kunnen de emissies anders zijn bij andere typologieën bedrijven. Hiertoe zijn drie verschillende alternatieven ten aanzien van typologie voorgesteld. Ten behoeve van het onderzoek naar de 'hoeken van het speelveld' wordt hiermee zowel wat betreft verkeer als vanwege industriële emissies onderzocht wat de maximale draagkracht van het plangebied is.

Zware industrie

Binnen de maakindustrie bestaan ook zware industrieën die bij het planvoornemen uitgesloten worden. In dit alternatief wordt onderzocht wat de effecten zijn van het toestaan van zware industrieën. Hiervoor wordt gekeken naar de maximale toelaatbare milieuruimte met het toepassen van inwaarts zoneren zonder het gebruik van een geluidzone (GPP's). Verder wordt gekeken wat dit voor gevolgen heeft op de verkeersgeneratie en de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

[13] Zie bijlage 4: Gemeente Almelo (augustus, 2024), Memo varianten landschappelijke randzone

100% logistiek

In dit alternatief wordt onderzocht wat de gevolgen zijn als het merendeel van het terrein met logistieke bedrijven wordt ingevuld, waarbij met name verkeersgerelateerde aspecten een rol zullen spelen. Daarom wordt in dit alternatief onderzocht wat de effecten zijn bij een invulling met 100% logistieke bedrijven.

Innovatie en onderzoek

Binnen de hightech maakindustrie komen ook bedrijven voor gericht op innovatie en onderzoek. Deze bedrijven zijn meer gericht op kennis en hebben een grotere vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte. Een grotere bouwhoogte kan per perceel meer bedrijfsvloeroppervlakte leveren aan deze bedrijven. In dit alternatief wordt onderzocht wat de gevolgen zijn als ingezet wordt op deze bedrijven en binnen het bedrijventerrein een grotere bouwhoogte wordt toegestaan, wat resulteert in plaatselijk een grote personendichtheid, meer bedrijfsvloeroppervlak en een andere landschappelijke inpassing met mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bij een toepassing van groene muren. Voor de maximale bouwhoogte wordt voor dit alternatief onderzocht wat gebeurt bij een hogere maximale bouwhoogtes dan voor het planvoornemen in Figuur 5-2. Het plan is nog niet concreet uitgewerkt, maar de bouwhoogtes zullen variëren van maximaal 18 meter aan de buitenranden in plaats van 15 meter en maximaal 30 meter in het noorden in plaats van 18 meter en maximaal 30 meter aan oostelijke kant. Boven de 30 meter is niet mogelijk vanwege de ligging in een laagvliegroute van defensie.

5.2.3 Scenario aansluiting

De beschikbaarheid van ruimte op het elektriciteit- of drinkwaternet is geen variabele waar de planontwikkeling direct invloed op heeft, maar die wel invloed kan hebben op de mogelijkheden van de ontwikkeling. Om die reden wordt in een scenariostudie onderzocht wat de kans is op beperkingen vanuit deze aspecten en welke gevolgen dat mogelijk heeft, zowel voor de planontwikkelingen (aantal en type bedrijven) als voor de daarmee samenhangende effecten (verkeer, geluid, lucht et cetera). Dit wordt alleen uitgewerkt bij de omgevingsaspecten waarop dit een belangrijk effect heeft, te weten:

- Geluid (hoofdstuk 8).
- Luchtkwaliteit (hoofdstuk 9).
- Omgevingsveiligheid (hoofdstuk 11).
- Ecologie; stikstof (hoofdstuk 13).
- Water (hoofdstuk 15).
- Klimaatadaptatie, energie en duurzaamheid (hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

6. ONDERZOEKSOPZET

6.1 Plangebied en studiegebied

Plangebied

In een planMER moeten de maximale planmogelijkheden worden onderzocht. Het doel van het project XL Businesspark 2 is om in totaal 75 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren waarvan ten minste 75% uit de hightech/mediumtech maakindustrie komt en maximaal 25% logistiek. Onderdeel van het plan is een brug over het Twentekanaal (zijtak Almelo) en een minimaal 40 meter brede landschapszone aan de zuid- en westzijde van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein, de brug en de landschapszone vormen het plangebied. Het plangebied is weergegeven in Figuur 6-1 Plangebied XL Businesspark 2



Figuur 6-1 Plangebied XL Businesspark 2

Studiegebied

De effecten van de voorgenomen activiteit kunnen verder reiken dan de grenzen van het plangebied. In het MER wordt daarmee rekening gehouden. De omvang van het studiegebied moet zodanig groot zijn dat alle relevante effecten binnen het onderzoekgebied vallen. Het studiegebied kan dus per onderwerp en effect verschillen, afhankelijk van het bereik van de effecten. Het MER licht dit nader toe per onderwerp.

6.2 Beoordeling milieuaspecten

Tabel 6-1 toont het beoordelingskader voor het milieueffectrapport. Het beoordelingskader is opgebouwd uit milieuaspecten en de criteria die beschrijven waaraan een aspect getoetst wordt. Deze tabel vormt de basis voor de uitwerking in de volgende hoofstukken.

Tabel 6-1 Te onderzoeken Milieuaspecten

Thema's en aspecten	Te beschrijven effecten (criteria)	Werkwijze
Verkeer en vervoer	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	kwantitatief
	Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV	kwalitatief op basis van directheid routes, barrièrewerking en afstand tot haltes/station
	Verkeersveiligheid	kwalitatief
	Parkeren	kwalitatief
Leefomgevingskwaliteit		
Verkeerslawaai	Geluidbelasting en aantal geluidbelaste woningen	kwantitatief op basis van modelberekeningen
Industrielawaai	Geluidbelasting binnen zone/op woningen	kwantitatief op basis van modelberekeningen
Geurhinder	Geurhinder bij bestaande woningen	kwalitatief
Luchtkwaliteit	Concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$	kwantitatief
	Emissie van bedrijven	kwalitatief kencijfers bedrijfssectoren (CBS)
Externe veiligheid	Toename risico's	kwalitatief binnen invloedsgebieden
Lichthinder	Lichthinder bij bestaande woningen	kwalitatief
Windhinder	Windhinder en -gevaar richting omgeving	kwalitatief (absolute beoordeling)
Gezondheid	Gecumuleerde effect bovenstaande plus factoren gezondheidsbevordering	kwalitatief
Bodem	Bodemopbouw	kwantitatief
	Bodemkwaliteit	kwalitatief
	Grondbalans	kwantitatief
Water	Grondwaterkwantiteit en -kwaliteit	kwantitatief en kwalitatief
	Oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit, waterberging	kwantitatief en kwalitatief
	Waterketen, riolering, afkoppelen	kwantitatief en kwalitatief
Landschap	Invloed op landschapsstructuur	kwalitatief
Archeologie	Aantasting archeologische waarden	kwalitatief
Natuur	Gebiedsbescherming	kwalitatief
		kwantitatief onderzoek stikstofdepositie
	Soortenbescherming	kwantitatief op basis van veldonderzoek en nader onderzoek
Duurzaamheid	Energietransitie (energiebehoefte en -potentieel, aandeel duurzame energie, voldoende transportcapaciteit)	kwalitatief
	Circulair bouwen en ondernemen	kwalitatief
	Klimaatadaptatie	kwalitatief

6.3 Wijze van beoordelen

Het MER beschrijft en beoordeelt de milieueffecten. Dit wordt voor beide alternatieven integraal gedaan en resulteert in een score per criterium. Dit oordeel kan variëren van sterk negatief tot en met sterk positief. Onderstaande algemene beoordelingsschaal toont de vijf beoordelingsklassen die het MER hanteert. Het achtergrondrapport specificeert per thema wanneer een bepaalde beoordeling (score) toegekend wordt. In de volgende hoofdstukken wordt per milieuthema ingegaan op de criteria en onderzoeksmethodiek, waarbij zal worden aangegeven hoe de effecten worden beoordeeld op basis van een 5-punts ordinale schaal, zie Tabel 6-2.

Tabel 6-2 5-puntsschaal voor beoordelingscriteria met kleurcodering

Score	Beoordeling van het effect ten opzichte van de referentie 2040
+	Positief
0/+	Licht positief
0	Neutraal: er is geen belangrijk positief of negatief effect te verwachten
-/0	Licht negatief
-	Negatief

7. VERKEER

7.1 Toetsingskader

7.1.1 Wet- en regelgeving beleid

De Omgevingswet en het Bkl bevatten geen specifieke instructieregels op het vlak van verkeer en parkeren. Wel dienen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de mobiliteitskeuzes en -strategie onderbouwd te worden en afgestemd op de doelgroepen, de kenmerken van de locatie en de te verwachten effecten. Ook dient te worden aangetoond dat het extra verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld. Verder zijn verkeerscijfers en routes van belang voor de onderwerpen die wel expliciet geregeld zijn en onderzocht moeten worden, zoals geluid en luchtkwaliteit.

Bij verkeersaspecten wordt ook rekening gehouden met bestaand beleid zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het MER.

7.1.2 Onderzoeksmethodiek

In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare basisgegevens en studies ingegaan op de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied van de volgende modaliteiten: gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Ook wordt de verkeersveiligheidssituatie beoordeeld. De mogelijke effecten van het omgevingsplan worden op hoofdlijnen beschreven.

7.1.3 Beoordelingskader

De ontsluiting en de bereikbaarheid worden voor alle modaliteiten beoordeeld door de verwachte verkeersintensiteiten op de verschillende wegen voor de referentiesituatie, het planvoornemen en de alternatieven te vergelijken met wat de wegen op basis van de inrichtingskenmerken aan verkeer zouden moeten kunnen verwerken zonder dat dit leidt tot knelpunten. De beoordeling is op kwalitatieve basis uitgevoerd. De verkeersveiligheid is beoordeeld door de functie, weginrichting en gebruik van de weg in samenhang met elkaar te beoordelen. Deze methodiek wordt ook gebruikt in de methodiek van Duurzaam Veilig. In de volgende tabellen zijn de beoordelingscriteria aangegeven.

Tabel 7-1 Beoordelingscriteria bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

Score	Beoordeling van het effect
+	Afname verkeersstromen rondom het plangebied en verbetering verkeersafwikkeling
0/+	Beperkte afname van verkeerstromen rondom het plangebied, lichte verbetering verkeersafwikkeling
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Beperkte toename van verkeerstromen rondom het plangebied, lichte verslechtering verkeersafwikkeling
-	Toename verkeersstromen rondom het plangebied en verslechtering verkeersafwikkeling

Tabel 7-2 Beoordelingscriteria langzaam verkeer en OV/deelmobiliteit

Score	Beoordeling van het effect
+	Verbetering openbaar vervoersysteem (routes, haltes en frequentie), gebruik van deelmobiliteit, verbetering bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied
0/+	Beperkte verbetering openbaar vervoersysteem, beschikbaarheid van deelmobiliteit, verbetering doorwaadbaarheid van het gebied
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Beperkte versobering openbaar vervoersysteem, verslechtering doorwaadbaarheid van het gebied
-	Verslechtering openbaar vervoersysteem (routes, haltes en frequentie), verslechtering bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied

Tabel 7-3 Beoordelingscriteria verkeersveiligheid

Score	Beoordeling van het effect
+	Gebiedsbrede verbetering inrichting[14] en oversteekbaarheid hoofdinfrastructuur en er wordt overal voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
0/+	Lokale/geringe verbetering inrichting en oversteekbaarheid hoofdinfrastructuur of er wordt overal voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
0	Geen belangrijke wijziging ten opzichte van de autonome situatie
-/0	Lokale verslechtering van de inrichting en oversteekbaarheid van hoofdinfrastructuur of er wordt op één weg niet voldaan aan grenswaarden Duurzaam veilig
-	Gebiedsbrede verslechtering van de inrichting en oversteekbaarheid van hoofdinfrastructuur of er wordt op meerdere wegen niet voldaan aan grenswaarden Duurzaam Veilig

7.2 Referentiesituatie

7.2.1 Langzaam verkeer

De bestaande wegen binnen het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Op deze wegen zijn geen aparte voorzieningen aanwezig voor fietsers of voetgangers. Aan de overzijde van het Twentekanaal is op het XL Businesspark Twente aan één zijde van de rijbaan een vrijliggend tweerichtingsfietspad aanwezig. Dit fietspad leidt in oostelijke richting naar een onderdoorgang van de A35 en vanaf daar in noordelijke richting naar Twentepoort West en verder naar de bebouwde kom van Almelo. Daarnaast leiden de fietspaden binnen XL Businesspark Twente verder in oostelijke richting naar de carpoolplaats Almelo-Zuid. Voor voetgangers zijn er enkel binnen XL Businesspark aan één zijde van de rijbaan vrijliggende voetpaden aanwezig, welke tevens in oostelijke richting leiden naar de carpoolplaats.

7.2.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Het projectgebied is niet verbonden met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde openbaar vervoershaltes zijn gelegen op 30 tot 40 minuten lopen vanaf het projectgebied aan de Pastoor Ossestraat. Vanaf deze halte kan gebruik worden gemaakt van buslijn 98, tussen Almelo en Neede via Delden. Tussen Almelo en Delden heeft buslijn 98 een frequentie van 30 minuten. Enkel gedurende de spitsperiode rijdt om het uur een bus door naar Neede.

In de referentiesituatie zijn er geen vormen van deelmobiliteit aanwezig binnen de projectlocatie. Ook op het naastgelegen XL Businesspark Twente worden er geen vormen van deelmobiliteit aangeboden.

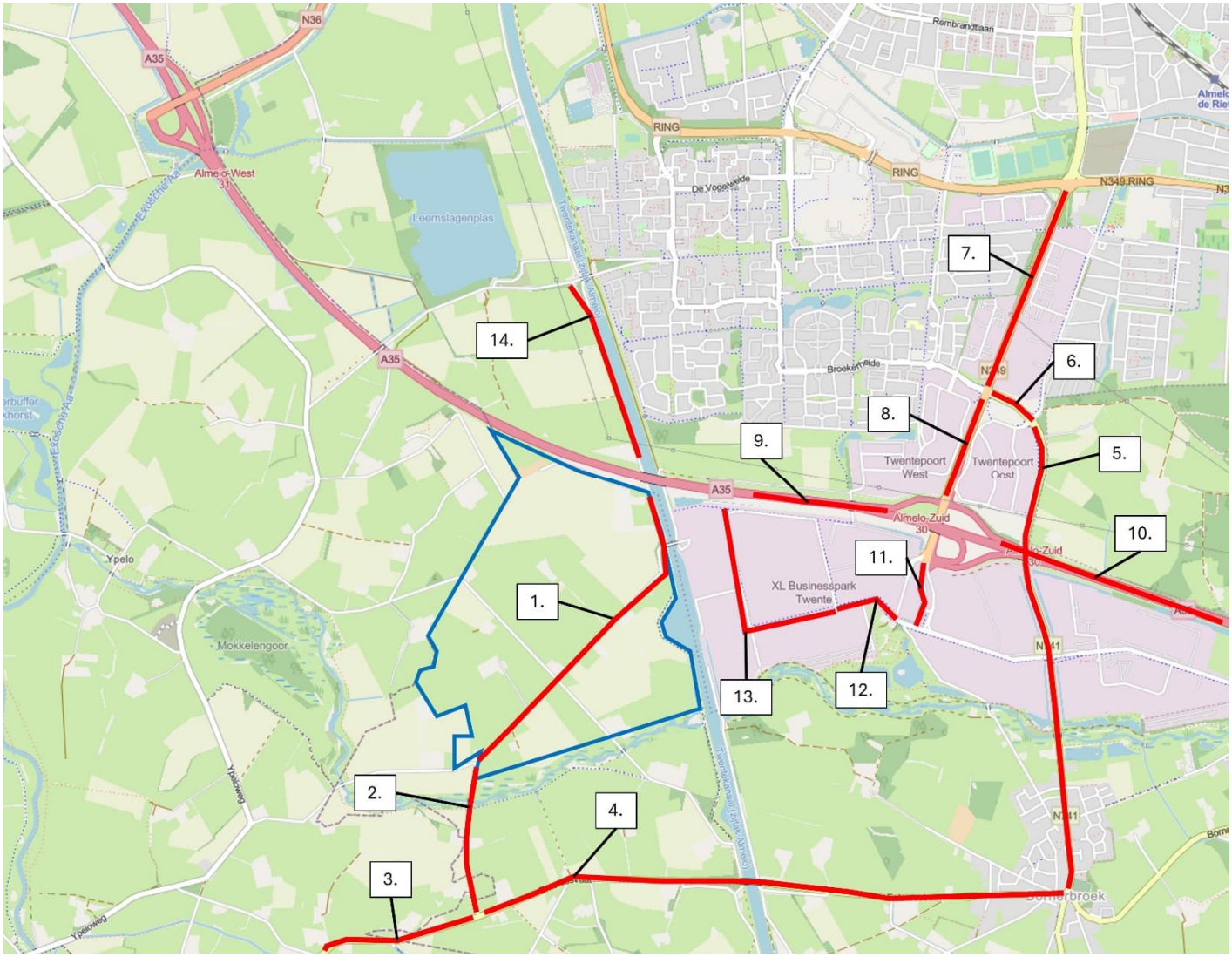
7.2.3 Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied is gelegen ten westen van het Twentekanaal. Alhoewel ten hoogte van het projectgebied het Twentekanaal wordt overbrugd via de Hoeselderbrug, is er in de huidige situatie geen directe aansluiting op de verkeersstructuur van XL Businesspark Twente. In zuidelijke richting wordt het projectgebied ontsloten via de Hoeselderdijk naar de Entersestraat. De Entersestraat leidt in oostelijke richting naar de kern Bornerbroek, vanaf waar de Pastoor Ossestraat in noordelijke richting leidt naar de Henriëtte Roland Holstlaan binnen de bebouwde kom van Almelo. Vervolgens leidt de Henriëtte Roland Holstlaan in zuidelijke richting naar de aansluiting op de A35. In noordelijke richting leidt de Breesegge naar de Leemslagenweg en loopt vervolgens via de Buitenhaven Westzijde verder in noordelijke richting naar de N36. De Leemslagenweg leidt in oostelijke richting naar de bebouwde kom van Almelo.

[14] Een veilige inrichting van de weg draagt zorg voor een vermindering van conflictpunten tussen verschillende verkeersstromen en dan met name tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer.

Intensiteiten gemotoriseerd verkeer

Op basis van plots uit het Regionaal Verkeersmodel Overijssel (RVMO) zijn de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen bepaald voor de autonome situatie exclusief planontwikkeling in het prognosejaar 2040. In Figuur 7-1 is een overzicht opgesteld van de relevante omliggende wegen en in de tabel zijn de verkeersintensiteiten per wegvak weergegeven.



Figuur 7-1 Overzicht wegvakken

Tabel 7-4 Overzicht wegvakken

Sectie	Wegvak	Tussen	Intensiteit prognosejaar 2040 (mvt/etmaal)
1	Hoeselderdijk	Keursweg en Breesegge	5.860
2	Hoeselderdijk	Keursweg en Entersestraat	5.120
3	Entersestraat	Entelerweg en Hoeselderdijk	6.390
4	Entersestraat	Hoeselderdijk en Pastoor Os-sestraat	4.260
5	Pastoor Ossestraat	Bornerbroeksestraat en En-tersestraat	11.410
6	Kleine Bunder	Henriëtte Roland Holstlaan en Bornerbroeksestraat	13.550
7	Henriëtte Roland Holstlaan	Kleine Bunder en Am-bachtstraat	39.210
8	Henriëtte Roland Holstlaan	Newton en Kleine Bunder	36.920
9	A35	Ten westen van N349	50.810
10	A35	Ten oosten van N349	70.580
11	Henriëtte Roland Holstlaan	Newton en Columbus	4.940
12	Columbus	Henriëtte Roland Holstlaan en XL Businesspark	4.940
13	Columbus	Binnen XL Businesspark	2.450
14	Breesegge	Hoeselderdijk en Leemsla-genweg	5.610

7.2.4 Landbouwverkeer

Wegens de ligging van de projectlocatie in het landelijk gebied is er sprake van meerdere agrarische activiteiten in de omgeving. Als gevolg daarvan is er sprake van landbouwverkeer dat via de wegen binnen de projectlocatie wordt ontsloten. Naast de agrarische percelen binnen de projectlocatie wordt er ook landbouwverkeer gegenereerd door de percelen ten westen en ten zuiden van het gebied. Dit landbouwverkeer rijdt via de Iemenkampsweg aan de westzijde en de Hoeselderdijk/Zomerdijk aan de zuidzijde de projectlocatie binnen, om vervolgens via de Breesegge in noordelijke richting door te rijden naar de Leemslagenweg.

7.2.5 Verkeersafwikkeling

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling in de referentiesituatie is een verkeersonderzoek uitgevoerd door SWECO[15]. Binnen dit onderzoek zijn vier kruispunten benoemd die relevant zijn om te beoordelen, namelijk:

1. H.R. Holstlaan - Nijreessingel - Weezebeeksingel,
2. H.R. Holstlaan - Ambachtsstraat.
3. H.R. Holstlaan - Kleine Bunder - Broekerheide.
4. Noordelijke aansluiting A35.

Met behulp van kruispuntberekeningen en micro-simulaties is per kruispunt de verkeersdoorstroming beoordeeld, inclusief de effecten van potentiële maatregelen ter verbetering van de doorstroming. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie enkel de verkeersdoorstroming op het kruispunt H.R. Holstlaan - Kleine Bunder- Broekerheide niet volledig wordt gewaarborgd. Dit leidt potentieel tot terugslag op de A35. Voor het oplossen van dit knelpunt worden voor de referentiesituatie al maatregelen genomen in de vorm van de realisatie van een fietstunnel onder het kruispunt. Met

[15], SWECO (september 2023), Rapportage Verkeersstudie H.R. Holstlaan Almelo. Zie bijlage 9a

behulp van deze maatregel wordt de verkeersdoorstroming op het kruispunt gewaarborgd. Voor de overige kruispunten wordt geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling in de referentiesituatie gewaarborgd blijft.

7.2.6 Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid van het autonetwerk in de referentiesituatie is in het verleden al beoordeeld in het 'Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2' van Keypoint uit februari 2023. Uit dit rapport komt naar voren dat de wegen binnen de projectlocatie in de huidige situatie smal zijn ingericht en ongeschikt zijn voor het opvangen van de beoogde verkeerstoename vanuit XL Businesspark 2. Daarnaast is de verkeersveiligheid van de huidige wegenstructuur een aandachtspunt, in verband met de aanwezigheid van relatief veel fietsverkeer op een aantal wegen binnen het gebied waarvan veel scholieren. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de bereikbaarheid van de projectlocatie voor hulpdiensten in de bestaande situatie een aandachtspunt is.

In de beoogde situatie zal XL Businesspark 2 worden aangesloten op de bestaande wegenstructuur van XL Businesspark Twente en worden ontsloten via de Columbus en de Henriëtte Roland Holstlaan naar de aansluiting op de A35. Beide wegen zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/u. Voor beide wegen wordt geconcludeerd dat de capaciteit ruim voldoende is voor het verwerken van het autonome verkeer in de referentiesituatie en dat in verband met de aanwezigheid van vrijliggende tweerichtings fietspaden ook het langzaam verkeer verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

7.3 Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 131,9 hectare, waarvan maximaal 75 hectare uitgeefbaar terrein. De beoogde bedrijvigheid binnen het gebied bestaat uit 25% logistieke bedrijven en 75% (high-tech) maakindustrie. De primaire ontsluiting van dit terrein leidt via een nieuwe overbrugging van het Twentekanaal naar XL Businesspark Twente.

7.3.1 Langzaam verkeer

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt binnen de projectlocatie ingezet op het stimuleren van voetgangers en fietsers. Voor voetgangers worden voetpaden aangelegd zodat binnen het gebied recreatief gewandeld kan worden. Het fietsverkeer wordt zo veel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerde verkeer afgewikkeld met behulp van vrijliggende fietspaden. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling verandert ook de functie van de Breesegge ten noorden van de projectlocatie. In de huidige situatie worden via dit wegvak het gemotoriseerde verkeer en fietsverkeer gemengd afgewikkeld. In de beoogde situatie wordt deze route afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer, maar blijft behouden als fietsroute. Ook huidige aansluitingen aan de zuidzijde en westzijde worden in de beoogde situatie afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer (met uitzondering van calamiteitenverkeer), maar blijven behouden als aanrijroutes voor fietsers. Tenslotte omvat de beoogde overbrugging van het Twentekanaal naar XL Businesspark Twente ook een fietsverbinding, waarmee wordt aangesloten op het fietsnetwerk binnen XL Businesspark Twente. Geconcludeerd wordt dat, alhoewel de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersstromen binnen de projectlocatie en op de ontsluitende wegen, de verkeersveiligheid van zowel voetgangers en fietsers wordt verbeterd door middel van de realisatie van vrijliggende infrastructuur. Tevens wordt de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers verbeterd door de realisatie van de nieuwe oeververbinding naar XL Businesspark Twente. Het planvoornemen wordt daarom beoordeeld als licht positief (0/+).

7.3.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Gezien het regionale karakter van de beoogde bedrijvigheid is het stimuleren van duurzaam vervoer van belang. Inzetten op openbaar vervoer is daar onderdeel van. In de huidige situatie zijn er geen OV-haltes binnen acceptabele loopafstand van de projectlocatie. De dichtstbijzijnde halte is gelegen op de Pastoor Ossestraat bij het viaduct van de Newton.

Met de combinatie van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot, wat kansen biedt voor het opzetten van georganiseerd vervoer. Daarbij wordt niet gedacht aan het verleggen van een buslijn. Uit voorgaande pogingen is gebleken dat dit geen rendabele mogelijkheid is. In plaats daarvan wordt ingezet op het

realiseren van een shuttledienst tussen de projectlocatie en het station. Om dit te faciliteren, wordt bij de ontwikkeling van XL Businesspark 2 een sterk parkmanagement opgezet, waarbij het uiteindelijke doel is om het parkmanagement van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 samen te voegen. Het parkmanagement krijgt ook de verantwoordelijkheid voor het beheren van deelauto's die voor zakelijke reizen (niet voor forensenverkeer) kunnen worden ingezet. Het planvoornemen wordt daarmee beoordeeld als positief (+).

7.3.3 Gemotoriseerd verkeer

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling worden meerdere wijzigingen in de inrichting van de wegenstructuur doorgevoerd die invloed hebben op de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer. In de beoogde situatie wordt XL Businesspark 2 met behulp van een nieuwe brug over het Twentekanaal parallel aan de A35 ontsloten via XL Businesspark Twente. Hierbij komt de Hoeselderbrug, de bestaande overbrugging van het Twentekanaal, te vervallen. Via XL Businesspark Twente wordt het gemotoriseerde verkeer vervolgens verder in oostelijke richting ontsloten naar de aansluiting op de A35. De overige bestaande verbindingen tot buiten de projectlocatie aan de noordzijde (Breesegge), westzijde (Iemenkapsweg) en zuidzijde (Hoeselderdijk) worden tevens ontoegankelijk gemaakt voor het gemotoriseerde verkeer. Hiermee wordt hinder van gemotoriseerd verkeer vanuit XL Businesspark 2 naar de omgeving beperkt tot de noordwesthoek van het terrein waar de nieuwe brug naar XL Businesspark Twente wordt gerealiseerd. Deze doorgangen worden met behulp van beweegbare palen afgesloten voor het reguliere gemotoriseerde verkeer, zodat deze routes nog wel toegankelijk blijven voor hulpdiensten.
Binnen de projectlocatie wordt de hoofdontsluiting ingericht als een erftoegangsweg, maar met een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit komt overeen met de inrichting van XL Businesspark Twente en past bij de inrichting van de wegstructuur. Voor het handhaven van de maximumsnelheid worden tevens snelheidsremmende maatregelen geïmplementeerd binnen XL Businesspark 2.

Verkeerstoename

Naast de wijzigingen aan de inrichting van de wegenstructuur zorgt het planvoornemen ook voor een verkeerstoename. In het voorgaande onderzoek van Keypoint Consultancy[16] is de verkeersgeneratie van het planvoornemen bepaald op basis van het aantal arbeidsplaatsen per type bedrijvigheid.

Variant	Aandeel logistiek	Aandeel (hightech) maakindustrie	Motorvoertuigen (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Aandeel vrachtverkeer (mvt/etmaal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797

In totaal zorgt de ontwikkeling van XL Businesspark 2 voor een verkeersgeneratie van circa 6.500 mvt/etmaal, waarvan 800 mvt/etmaal aan vrachtverkeer.

7.3.4 Landbouwverkeer

De realisatie van XL Businesspark 2 betekent een verandering van de verkeerssituatie voor omwonende en omliggende (agrarische) bedrijven. De wijzigingen aan de verkeersstructuur binnen XL Businesspark 2 leiden ertoe dat de bereikbaarheid van locaties ten noorden, ten oosten en ten westen van de projectlocatie worden verminderd. Om de bereikbaarheid voor het (landbouw-)verkeer van de omgeving en van het bedrijventerrein te borgen, wordt een route parallel aan het Twentekanaal gerealiseerd voor het bestemmingsverkeer. Deze route wordt niet verbonden met de verkeersinfrastructuur van XL Businesspark 2 en het is dan ook niet mogelijk om via deze route het bedrijventerrein te betreden. Met behulp van deze parallelroute blijft de bereikbaarheid van de nabijgelegen woningen en agrarische bedrijven geborgd. Op basis daarvan wordt de impact van het planvoornemen beoordeeld als neutraal (0).

[16] Keypoint Consultancy (z.d.), Samenvatting verkeersonderzoeken XL-2. Zie bijlage 9b.

7.3.5 Verkeersafwikkeling

Voor het bepalen van de impact van de toevoeging van XL Businesspark 2 op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet zijn micro-simulaties uitgevoerd door SWECO[17] voor de beoogde situatie. Hierbij zijn dezelfde kruispunten als maatgevend gehanteerd als voor de referentiesituatie, namelijk:

1. H.R. Holstlaan - Nijreessingel - Weezebeeksingel.
2. H.R. Holstlaan - Ambachtsstraat.
3. H.R. Holstlaan - Kleine Bunder - Broekerheide.
4. Noordelijke aansluiting A35.

Uit de resultaten van het onderzoek kwam naar voren dat ten opzichte van de referentiesituatie de toevoeging van XL Businesspark 2 niet leidt tot aanvullende knelpunten in de verkeersdoorstroming van de onderzochte kruispunten. Alhoewel in de beoogde situatie de verkeersdoorstroming op alle kruispunten gewaarborgd blijft, zorgt de toevoeging van XL Businesspark 2 er wel voor dat de verzadigingsgraad van het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 tegen de maximaal acceptabele waarde komt te liggen.
Om te waarborgen dat dit kruispunt in de beoogde situatie niet alsnog overbelast blijkt te zijn gedurende piekmomenten, zal monitoring op dit kruispunt worden toegepast. Indien uit de monitoring blijkt dat er knelpunten in de verkeersdoorstroming plaatsvinden dan worden maatregelen genomen voor het verbeteren van de verkeerssituatie. De eerste maatregel is het aanbrengen van een extra linksafstrook vanaf de noordelijke afrit van de A35 richting XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2. Deze strook wordt aangelegd ter voorkoming van filevorming op de A35. In het verlengde daarvan wordt een extra rijbaan gerealiseerd op de H.R. Holstlaan ten zuiden van de noordelijke aansluiting van de A35.

Op basis van de bovenstaande aspecten wordt de impact van het planvoornemen beoordeeld als neutraal (0).

7.3.6 Verkeersveiligheid

Zoals eerder benoemd voorziet de beoogde ontwikkeling in een herinrichting van de wegenstructuur binnen de projectlocatie. De interne wegenstructuur wordt ingericht als erftoegangswegen, maar met een maximumsnelheid van 50 km/u. Dit komt overeen met de huidige weginrichting binnen XL Businesspark Twente. Tevens worden er vrijliggende voet- en fietspaden gerealiseerd voor het langzaam verkeer, waarbij duidelijk herkenbare oversteekplaatsen zijn ingericht op de punten waar het langzaam verkeer het gemotoriseerde verkeer kruist. In de referentiesituatie zijn er geen voorzieningen binnen de projectlocatie aanwezig voor voetgangers en moeten fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer, waaronder landbouwverkeer. Daarom wordt voor het planvoornemen aangehouden dat, ondanks de voorziene verkeerstoename die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling, de voorziene aanpassingen aan de inrichting van de projectlocatie leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer.

In tegenstelling tot XL Businesspark Twente worden binnen XL Businesspark 2 bedrijven rechtstreeks op de openbare weg ontsloten. Om te voorkomen dat het manoeuvreren van vrachtwagens op de openbare weg leidt tot verkeersonveilige situaties wordt binnen XL Businesspark 2 een extra breed rijbaanprofiel toegepast. Daarnaast dient ieder bedrijf op de eigen kavel voorzieningen te treffen voor het opvangen van vrachtwagens die buiten reguliere rijden arriveren. Deze maatregel wordt genomen om ongewenst parkeren van vrachtwagens op de openbare weg te voorkomen. Met een breder wegprofiel wordt het risico dat de maximumsnelheid wordt overschreden groter. Om dit te voorkomen, worden op enkele locaties binnen het gebied snelheidsremmende maatregelen toegepast, bijvoorbeeld bij de brug over het Twentekanaal. Met behulp van deze maatregelen wordt de verkeersveiligheid van het gemotoriseerde verkeer binnen de projectlocatie gewaarborgd.

Vanaf de projectlocatie wordt het gegenereerde verkeer ontsloten via XL Businesspark Twente. Uit het verkeersmodel blijkt dat in de referentiesituatie in 2040 de hoogste verkeersintensiteit binnen XL Businesspark Twente 4.940 mvt/etmaal bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten in de beoogde situatie na toevoeging van het planvoornemen zijn

[17] SWECO (september 2023), Rapportage Verkeersstudie H.R. Holstlaan Almelo. Zie bijlage 9a.

modelberekeningen uitgevoerd door Goudappel-Coffeng. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in de rapportage van Keypoint Consultancy[18]. Binnen de modelberekeningen wordt voor de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met een verkeersgeneratie van circa 6.500 mvt/etmaal. Na toevoeging van de planbijdrage zal de verkeersintensiteit binnen XL Businesspark Twente stijgen naar 11.440 mvt/etmaal. In het onderzoek van Keypoint Consultancy is benoemd hoe op basis van de weginrichting binnen XL Businesspark Twente deze wegen op etmaalbasis 20.000 mvt/etmaal probleemloos kunnen verwerken. Ook na toevoeging van de planbijdrage blijft de intensiteit ruim onder deze grenswaarde. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering in de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet.

Aangezien de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer wordt verbeterd en de verkeersveiligheid van het gemotoriseerde verkeer gelijk blijft aan de referentiesituatie, wordt het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.4 Alternatief zware industrie

Naast het planvoornemen zijn drie alternatieven onderzocht. Voor alle drie de onderzochte alternatieven geldt dat enkel de typologie van de beoogde bedrijvigheid binnen het projectgebied verschilt ten opzichte van het planvoornemen. De ontsluiting van het projectgebied blijft verder gelijk aan het planvoornemen. In het planvoornemen wordt rekening gehouden met een invulling bestaande uit 25% logistiek en 75% maakindustrie. In Alternatief zware industrie wordt in plaats van een invulling van 75% maakindustrie rekening gehouden met 75% zware industrie. De alternatieve invulling van het projectgebied heeft als gevolg dat de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wijzigt ten opzichte van het planvoornemen. In dit alternatief is onderzocht wat de gevolgen zijn van de gewijzigde verkeersgeneratie op de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van de omliggende wegen.

7.4.1 Langzaam verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen is het effect van het Alternatief zware industrie op het langzaam verkeer onveranderd. Er worden geen aanvullende maatregelen genomen betreffende het langzaam verkeer. Aangezien het langzaam verkeer wordt afgewikkeld met behulp van vrijliggende voorzieningen, is de enige verandering voor het langzaam verkeer de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat ten opzichte van de referentiesituatie het Alternatief zware industrie net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.4.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Ook voor het openbaar vervoer en deelmobiliteit geldt dat de invloed van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief zware industrie onveranderd is ten opzichte van het planvoornemen. Net als in het planvoornemen wordt een sterk parkmanagement opgezet, verantwoordelijk voor het faciliteren van shuttlediensten en deelauto's voor zakelijke reizen. Net als in het planvoornemen wordt het Alternatief zware industrie daarmee beoordeeld als positief (+).

7.4.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief zware industrie geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van de projectlocatie ten opzichte van het planvoornemen voor een wijziging in de omvang van het gegenereerde verkeer. In CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024' is in tabel 7 de verkeersgeneratie voor verschillende typen bedrijventerreinen bepaald. Hierin is te zien dat de verkeersgeneratie van zware bedrijvigheid (73 mvt/etmaal per netto hectare) aanzienlijk lager is dan de verkeersgeneratie van hoogwaardige bedrijvigheid (208 mvt/etmaal per netto hectare).

[18] Keypoint Consultancy (februari 2023),Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2. Zie bijlage 9c

7.4.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief zware industrie ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief zware industrie beoordeeld als neutraal (0).

7.4.5 Verkeersafwikkeling

Ten opzichte van het planvoornemen wordt in het Alternatief zware industrie een afname van het gegenereerde verkeer vanuit de beoogde ontwikkeling verwacht. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het effect op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet in Alternatief zware industrie gelijkwaardig of kleiner is dan in het planvoornemen. Om deze reden wordt het Alternatief zware industrie beoordeeld als neutraal (0).

7.4.6 Verkeersveiligheid

De indeling van de wegenstructuur binnen de projectlocatie in het Alternatief zware industrie zal niet worden gewijzigd ten opzichte van het planvoornemen. Gezien de verwachte afname van het gegenereerde verkeer ten opzichte van het planvoornemen wordt aangehouden dat de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief zware industrie op de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet gelijk blijft. Het Alternatief zware industrie wordt daarmee beoordeeld als licht positief (0/+).

7.5 Alternatief 100% logistiek

Zoals eerder benoemd wijkt binnen de onderzochte alternatieven enkel de te hanteren bedrijfstypologie af van het planvoornemen. In het tweede alternatief wordt onderzocht wat de effecten zijn wanneer de bedrijvigheid binnen het projectgebied volledig bestaat uit logistieke bedrijven.

7.5.1 Langzaam verkeer

Ook voor het Alternatief 100% logistiek geldt dat het effect van de beoogde ontwikkeling op het langzaam verkeer weinig veranderd is ten opzichte van het planvoornemen. Aangezien het langzaam verkeer gescheiden van het gemotoriseerd wordt afgewikkeld via vrijliggende voorzieningen, is de enige verandering voor het langzaam verkeer de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Naar verwachting is de wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling niet dermate hoog dat dit significante gevolgen heeft op de verkeersveiligheid ten opzichte van het planvoornemen. Daarmee wordt het Alternatief 100% logistiek net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.5.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

Het effect van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek op het openbaar vervoer is onveranderd ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt het de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek ten opzichte van de referentiesituatie beoordeeld als positief (+).

7.5.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief 100% logistiek geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van de projectlocatie ten opzichte van het planvoornemen voor een lichte wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. In voorgaand onderzoek van Keypoint Consultancy[19] is de verkeersgeneratie van het planvoornemen en het Alternatief 100% logistiek berekend (zie Tabel 7-5). Daaruit blijkt dat in Alternatief 100% logistiek de totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling gering daalt, maar dat het aandeel vrachtverkeer fors toeneemt.

[19] Keypoint Consultancy (z.d.), Samenvatting verkeersonderzoeken XL-2. Zie bijlage 9b.

Tabel 7-5 Verschil verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling tussen planvoornemen en Alternatief 100% logistiek

	Aandeel logistiek	Aandeel (high-tech) maakindu-strie	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Vracht (mvt/et-maal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797
Alternatief 100% logistiek	100%	0%	6.473	4.864	1.609
Verschil			-13	-803	+812

7.5.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief 100% logistiek ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief 100% logistiek beoordeeld als neutraal (0).

7.5.5 Verkeersafwikkeling

Alhoewel in het Alternatief 100% logistiek geen aanvullende wijzigingen in de inrichting van de wegenstructuur worden voorzien ten opzichte van het planvoornemen, zorgt de alternatieve invulling van de projectlocatie voor een wijziging in het gegenereerde verkeer van de beoogde ontwikkeling. In het voorgaande onderzoek van Keypoint Consultancy is de verkeersgeneratie van het planvoornemen en het Alternatief 100% logistiek berekend (zie Tabel 7-6). Daaruit blijkt dat in Alternatief 100% logistiek de totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling gering daalt, maar dat het aandeel vrachtverkeer fors toeneemt.

Tabel 7-6 Verschil verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling tussen planvoornemen en Alternatief 100% logistiek

	Aandeel logistiek	Aandeel (medium-high/hightech) maakindustrie	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Aandeel auto's (mvt/etmaal)	Vracht (mvt/et-maal)
Planvoornemen	25%	75%	6.486	5.667	797
Alternatief 100% logistiek	100%	0%	6.473	4.864	1.609

De grotere hoeveelheid vrachtverkeer leidt ertoe dat de impact van de beoogde ontwikkeling op de verkeersdoorstroming van het omliggende wegennet groter is. Uit het voorgaande onderzoek van Sweco kwam voor het planvoornemen al naar voren dat na toevoeging van XL Businesspark 2 de capaciteit van het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 bijna volledig wordt benut. De toename in de omvang van het vrachtverkeer dat over dit kruispunt zal worden afgewikkeld in het Alternatief 100% logistiek zal ertoe leiden dat dit kruispunt zwaarder wordt belast. Voor het planvoornemen wordt aangehouden dat monitoring wordt toegepast om te beoordelen of de verkeerssituatie op het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 maatregelen vereist. Voor het Alternatief 100% logistiek geldt echter dat de voorgestelde maatregelen (aanleg van extra linksafstrook afrit A35, aanleg extra rijbaan H.R. Holstlaan) al zonder monitoring vereist zijn voor het waarborgen van de verkeersafwikkeling. Aangezien de beoogde ontwikkeling in het Alternatief 100% logistiek aanvullende maatregelen vereist ten opzichte van de referentiesituatie om knelpunten in de verkeersdoorstroming te voorkomen, wordt het alternatief beoordeeld als licht negatief (-/0).

7.5.6 Verkeersveiligheid

Alhoewel in Alternatief 100% logistiek een hoger aandeel vrachtverkeer wordt voorzien ten opzichte van het planvoornemen, zal dit geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid binnen XL Businesspark 2. Binnen de projectlocatie wordt een breed rijbaanprofiel toegepast specifiek voor het faciliteren van manoeuvrerende vrachtwagens en ieder bedrijf is verplicht om op eigen terrein ruimte vrij te maken voor het stallen van vrachtwagens, zodat er geen vrachtwagens parkeren langs de openbare weg. Verder komt het langzaam verkeer enkel in aanraking met het gemotoriseerde verkeer ten

hoogte van de daarvoor ingerichte oversteekplaatsen. Daarom wordt het Alternatief 100% logistiek net als het planvoornemen beoordeeld als licht positief (0/+).

7.6 Alternatief innovatie en onderzoek

In Alternatief innovatie en onderzoek wordt voor de invulling van het projectgebied rekening gehouden met de aanwezigheid van hightech maakindustrie. Ten opzichte van het planvoornemen wordt bij hightech maakindustrie rekening gehouden met een grotere vraag naar kantoor- en laboratoriumruimte. Zoals beschreven in hoofdstuk 5 komt in verband met de landschappelijke inpassing slechts een beperkt gedeelte van de bebouwing binnen het gebied in aanmerking voor innovatie. Deze gebouwen worden kantoren met een hogere bouwhoogte, waardoor het aantal arbeidsplaatsen zal stijgen. Alhoewel dit in totaal leidt tot een lichte verkeerstoename zal het aandeel vrachtverkeer dalen.

7.6.1 Langzaam verkeer

Net als de voorgaande alternatieven wordt voor het Alternatief innovatie en onderzoek aangehouden dat het effect van de beoogde ontwikkeling op het langzaam verkeer ten opzichte van het planvoornemen niet zal veranderen. Er worden geen aanvullende wijzigingen voorzien in de inrichting van het langzaam verkeersnetwerk. Aangezien het langzaam verkeer wordt afgewikkeld via vrijliggende voorzieningen is de enige verandering in het alternatief ten opzichte van het planvoornemen de omvang van het kruisende gemotoriseerde verkeer bij de oversteekplaatsen. Naar verwachting is de aanvullende verkeersgeneratie van de beoogde kantoorpanden in dit alternatief niet dermate groot dat het nadelige gevolgen heeft op de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer. Het kan zelfs leiden tot een lichte verbetering van de verkeersveiligheid ten opzichte van het planvoornemen, in verband met de afname van de hoeveelheid vrachtverkeer dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd. Gelet op het bovenstaande wordt het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als licht positief (0/+).

7.6.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit

In het Alternatief innovatie en onderzoek worden geen aanvullende maatregelen betreffende het openbaar vervoer voorzien ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt voor het Alternatief innovatie en onderzoek de impact van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie beoordeeld als positief (+).

7.6.3 Gemotoriseerd verkeer

Ten opzichte van het planvoornemen worden er in het Alternatief innovatie en onderzoek geen aanvullende maatregelen voorzien in de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer. Het gegenereerde verkeer zal via dezelfde wegen worden ontsloten als in het planvoornemen. Wel zorgt de gewijzigde invulling van de projectlocatie ten opzichte van het planvoornemen voor een lichte wijziging in de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. Aangezien de invulling van slechts een beperkt aantal gebouwen zal worden gewijzigd naar kantoren zal de bijbehorende verkeerstoename niet dermate groot zijn dat dit aanvullende gevolgen heeft voor het omliggende wegennet. Daarbij geldt ook dat de verandering van maakindustrie naar kantoren gepaard gaat met een lager aandeel vrachtverkeer.

7.6.4 Landbouwverkeer

Voor de routering van het landbouwverkeer worden er geen wijzigingen voorzien in het Alternatief innovatie en onderzoek ten opzichte van het planvoornemen. Net als het planvoornemen wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op het landbouwverkeer in het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als neutraal (0).

7.6.5 Verkeersafwikkeling

Ten opzichte van het planvoornemen wordt in het Alternatief innovatie en onderzoek slechts een beperkte verkeerstoename verwacht, gepaard met een afname in de omvang van het vrachtverkeer. Gezien de beperkte wijzigingen in de omvang en samenstelling van het gegenereerde verkeer vanuit de beoogde ontwikkeling wordt aangehouden dat de impact op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet in het Alternatief innovatie en onderzoek gelijk blijft aan het planvoornemen. Daarmee wordt het Alternatief innovatie en onderzoek beoordeeld als neutraal (0).

7.6.6 Verkeersveiligheid

De indeling van de wegenstructuur binnen de projectlocatie in het Alternatief innovatie en onderzoek zal niet worden gewijzigd ten opzichte van het planvoornemen. Aangezien rekening wordt gehouden met een beperkte verkeerstoename gepaard met een afname van de hoeveelheid vrachtverkeer ten opzichte van het planvoornemen, wordt aangehouden dat de impact van de beoogde ontwikkeling in het Alternatief innovatie en onderzoek op de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet gelijk blijft. Het Alternatief innovatie en onderzoek wordt daarmee beoordeeld als licht positief (0/+).

7.7 Samenvattende effectenbeoordeling

Uit het onderzoek blijkt dat de bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, behalve in alternatief 2, waar maatregelen benodigd zijn op het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35. Voor het planvoornemen en alternatieven 1 (zware industrie) en 3 (innovatie en onderzoek) geldt dat alhoewel de verkeersdoorstroming op de onderzochte kruispunten gewaarborgd blijft, monitoring wordt toegepast om te evalueren of ook gedurende piekmomenten er geen knelpunten ontstaan. Indien dat wel het geval blijkt te zijn, dan zijn er maatregelen vastgesteld die kunnen worden toegepast voor het waarborgen van de verkeersdoorstroming. Met de aanpassingen aan de interne verkeersstructuur van de projectlocatie is XL Businesspark 2 enkel aangesloten op het omliggende wegennet via de nieuwe brugverbinding naar XL Businesspark Twente. Op deze manier wordt overlast van gemotoriseerd verkeer bij de omliggende woningen en bedrijven voorkomen, waarbij de bereikbaarheid van de omliggende percelen wordt geborgd via een ontsluitingsroute gescheiden van het beoogde bedrijventerrein parallel aan het Twentekanaal.

Met de herinrichting van de projectlocatie wordt het langzaam verkeer gescheiden afgewikkeld van het gemotoriseerde verkeer en wordt aangesloten op de langzaam verkeersstructuur in het omliggende gebied. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het langzaam verkeer, ondanks de toename aan verkeersstromen binnen de projectlocatie.

In de huidige situatie is de projectlocatie slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn geen bushaltes gelegen op loopafstand vanaf de projectlocatie. Met de koppeling van XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 wordt het aantal potentiële gebruikers vergroot, wat de potentie van het opzetten van georganiseerd vervoer vergroot. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt dan ook ingezet op een sterk parkmanagement, verantwoordelijk voor het realiseren van een shuttledienst tussen XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2 en het station. Daarnaast is het parkmanagement verantwoordelijk voor het beheren van deelauto's beschikbaar voor zakelijke reizen.

Voor alle scenario's geldt dat met de herinrichting van de projectlocatie de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers wordt vergroot, in verband met de scheiding van het langzaam en gemotoriseerd verkeer en het brede rijbaanprofiel inclusief snelheidsremmende maatregelen. In Tabel 7-7 is een overzicht weergegeven van de beoordeling van het planvoornemen en de alternatieven.

Tabel 7-7 Beoordeling aspecten verkeer

Thema	Beoordelingscriteria	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek
Verkeer	Bereikbaarheid langzaam verkeer	0/+	0/+	0/+	0/+
	Bereikbaarheid openbaar vervoer en deelmobiliteit	+	+	+	+
	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	-/0	0
	Verkeersveiligheid	0/+	0/+	0/+	0/+

8. GELUID

8.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/beleid

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.5) en hoofdstuk 5. De instructieregels in paragraaf 3.5 zijn van toepassing op (en het beheersen van) het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (al dan niet middels geluidproductieplafonds). In hoofdstuk 5 zijn instructieregels te vinden voor geluid in het omgevingsplan. Deze instructieregels hebben betrekking op twee spiegelbeeldige situaties: de geluidontvangende kant (het toelaten van geluidgevoelige gebouwen) en de geluidveroorzakende kant (toelaten van geluidbronnen, dat wil zeggen activiteiten en wegen, spoorwegen en industrieterreinen).

Op het bedrijventerrein XL Businesspark 2 vinden geen activiteiten plaats die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (‘grote lawaaimakers’). Gelet hierop is er geen noodzaak om geluidproductieplafonds als omgevingswaarden vast te stellen. Voor de bedrijfsactiviteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden, zijn de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2 (geluid door activiteiten) van belang. Een belangrijke instructieregel vinden we in artikel 5.59 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Het eerste lid heeft betrekking op de cumulatie van geluid; het tweede lid op de aanvaardbaarheid van het geluid door een individuele activiteit.
Indien wordt voldaan aan de standaardwaarden, is de geluidbelasting aanvaardbaar (artikel 5.64 Bkl). Van de standaardwaarden kan, mits gemotiveerd, afgeweken worden. In het omgevingsplan dienen de waarden voor geluid te worden vastgelegd.

De gemeente Almelo heeft gebiedsgericht geluidbeleid vastgesteld. Hierin heeft zij voor verschillende gebiedstypen toetswaarden vastgesteld. Voor agrarisch gebied, waar rond het nieuwe bedrijventerrein sprake van is, geldt een toetswaarde van 45 dB(A). Voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein hanteert de gemeente Almelo deze toetswaarde.
Door de aanwezigheid van de rijksweg A35 en het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de huidige situatie het geluid op de maatgevende beoordelingspunten in een aantal gevallen al hoger dan 45 dB(A). De gemeente heeft ervoor gekozen om bij de toetsing aan te sluiten bij het geluid dat vanwege deze geluidbronnen al bij woningen aanwezig is. Uitgaande van deze geluidbelasting en op basis van inwaartse zonering is de maximale akoestische invulling (uitgedrukt in dB(A)/m2) per kavel van het nieuwe bedrijventerrein bepaald.

Wegverkeerslawaai

Het bedrijventerrein genereert verkeer op de wegen in de omgeving. Voor wegen van gemeenten en waterschappen en de meeste lokale spoorwegen wordt het systeem van de basisgeluidemissie gehanteerd. Het geluid wordt gemonitord door het volgen van de verkeersontwikkeling. Deze monitoring wordt gefaseerd ingevoerd: eerst voor wegen met meer dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal en uiterlijk vijf jaar later voor wegen tussen 1.000 en 4.500 motorvoertuigen per etmaal. Voor rustige wegen tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal is monitoring niet vereist. Het monitoringsresultaat wordt vergeleken met de basisgeluidemissie: als het geluid met 1,5 dB is gegroeid ten opzichte van de basisgeluidemissie, moet de wegbeheerder afwegen of er maatregelen getroffen worden om het geluid te beperken. Als die maatregelen niet of onvoldoende helpen en het geluid binnen geluidgevoelige gebouwen boven de grenswaarde komt, moeten maatregelen getroffen worden die het binnengeluid verminderen.

Bouwlawaai

Onderdeel van het plan is een verbindingsweg met het bestaande bedrijventerrein XL Businesspark Twente over het Twentekanaal (zijkanaal Almelo), parallel aan de A35. Hiermee is een goede aansluiting op het landelijk verkeersnetwerk gewaarborgd. Onderdeel van deze verbindingsweg is de bouw van een brug over het Twentekanaal. Het geluid dat wordt

veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden wordt gereguleerd door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), in het bijzonder artikel 7.17. Het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden is toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn toegestane dagwaarden opgenomen, afhankelijk van de duur van de werkzaamheden: bouwlawaai mag maximaal 60 dB(A) op gevels van woningen bedragen, met kortdurend hogere waarden indien dat nodig is.

Onderzoeksmethoden en criteria

Om een beeld te krijgen van de akoestische gevolgen van het nieuwe bedrijventerrein, is geluidsonderzoek verricht door Adviesbureau de Haan (2024). Het onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 10. In het onderzoek is gekeken naar de referentiesituatie, het planvoornemen en alternatieven op basis van de typologie van de bedrijven die op het bedrijventerrein worden gevestigd. Voor het thema typologie is een drietal alternatieven beschreven:

1. Zware industrie: (een deel van) het industrieterrein bestaat uit zware industrieën, maar dit betreft expliciet geen activiteiten die zijn aangewezen in bijlage VIII van het Bal (‘grote lawaaimakers’).
   Na overleg met de commissie MER is dit alternatief niet kwantitatief onderzocht omdat de bijbehorende geluidemissie niet past binnen de ambitie en uitgangspunten in het gemeentelijke geluidbeleid. Voor het alternatief ‘zware industrie’ is voor het aspect geluid enkel een verkenning uitgevoerd.
2. 100% logistiek: een invulling van het bedrijventerrein met voor 100% invulling met logistieke bedrijven.
3. Innovatie en onderzoek: een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven gericht op innovatie en onderzoek.

Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de meest maatgevende beoordelingspunten, dat wil zeggen de woningen in de directe nabijheid van het bedrijventerrein.

Voor het onderzoeksgebied is uitgegaan van het plangebied inclusief een buffer van 400 meter hier rondom. Op deze afstand van het nieuwe bedrijventerrein is de geluidbijdrage dermate afgenomen dat de bijdrage van het bedrijventerrein klein is ten opzichte van het achtergrondniveau.

Wijze van toetsing

Voor de maatgevende woningen die in het onderzoeksgebied liggen is het geluid vanwege het bedrijventerrein, het wegverkeer en de cumulatieve bijdrage bepaald. In het akoestisch onderzoek is voor elke beschouwde situatie per adres de berekende geluidbelasting inzichtelijk gemaakt.
Tevens is voor de overige woningen binnen het onderzoeksgebied (de niet-maatgevende woningen) het cumulatieve geluid beoordeeld.

Naast het bestaande begrip cumulatie wordt onder de Omgevingswet het begrip ‘gezamenlijk geluid’ geïntroduceerd. Bij cumulatie van geluid wordt rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid tussen geluidbronsoorten (wegverkeer, industrielawaai, railverkeerslawaai). Bij het nieuwe begrip ‘gezamenlijk geluid’ worden de geluidniveaus van verschillende geluidbronsoorten bij elkaar opgeteld zonder correcties. Het gezamenlijke geluid wordt gebruikt bij het bepalen van de geluidwering van nieuwe woningen. Het gecumuleerde niveau wordt berekend om de aanvaardbaarheid van het totale geluidaanbod te kunnen beoordelen, zie tabel 8.1.

Tabel 8-1 Kwaliteitsindicatie cumulatieve geluidbelasting

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit
<45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
≥ 71	zeer slecht

Voor de beoordeling is het cumulatieve geluid het uitgangspunt geweest. Bepaald is hoeveel woningen binnen een geluidklasse vallen.

Tabel 8-2 Beoordelingscriterium cumulatief geluid

Score	Beoordeling van het effect
+	Meerdere woningen verschuiven naar de geluidklasse zeer goed, goed en redelijk
0/+	Enkele woningen verschuiven naar de geluidklasse zeer goed, goed en redelijk
0	Geen verschuiving naar een andere geluidklasse
-/0	Enkele woningen verschuiven naar lagere geluidklasse (zeer slecht tot matig)
-	Meerdere woningen verschuiven naar lagere geluidklasse (zeer slecht tot matig)

8.2 Referentiesituatie

Geluid bedrijvigheid

In de referentiesituatie liggen het geluid bij de meest maatgevende woningen vanwege het reeds bestaande XL Businesspark tussen de 41 en de 48 dB(A) etmaalwaarde.
Voor de maximale geluidniveaus is een kwalitatieve beschouwing gemaakt. In de referentiesituatie liggen de woningen op meer dan 300 meter afstand van het bestaande bedrijventerrein. Dit betekent dat geen relevante piekgeluiden vanwege de bestaande bedrijvigheid optreden in de referentiesituatie.

Geluid wegverkeer

In de referentiesituatie is het geluid door de Rijksweg en gemeentelijke wegen tezamen bepaald. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 45 en de 65 L_{den}.

Gecumuleerde geluid

Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer is gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 48 en de 65 L_{cum}.
Tot slot is onderzocht wat het gecumuleerde geluid is voor de woningen (anders dan de beoordelingspunten) in het onderzoeksgebied. In het akoestisch onderzoeksrapport is dit gepresenteerd als het aantal woningen dat binnen een geluidklasse valt.

Tabel 8-3 Cumulatieve geluidbelasting referentiesituatie: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	13
51-55	redelijk	29
56-60	matig	29
61-65	tamelijk slecht	16
66-70	slecht	2
≥ 71	zeer slecht	0

In de referentiesituatie hebben 42 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 47.

8.3 Planvoornemen

Geluid bedrijvigheid

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van XL Businesspark 2. Voor de akoestische berekeningen is uitgangspunt geweest dat 75% van de kavels gebruikt worden voor maakindustrie (met een gemiddelde geluidemissie van 62 dB(A)/m^2)

en 25% van de kavels voor logistiek (met een gemiddelde geluidemissie van 58 dB(A)/m^2). Het geluid vanwege het planvoornemen ligt bij de maatgevende woningen tussen de 45 en 49 dB(A). Dit is hoger dan de toetswaarde van 45 dB(A) die de gemeente vanuit het gemeentelijke geluidbeleid hanteert voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein. Uitgaande van het planvoornemen, liggen de dichtstbijzijnde woningen op tenminste 200 meter afstand van het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat in het geval van piekbronvermogens in de range van 110-115 dB(A), die typisch op een dergelijk bedrijventerrein voor kunnen komen, de maximale geluidniveaus bij de woningen rond de 55-60 dB(A) liggen. Dit voldoet aan de standaard normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluid wegverkeer

Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten vanwege het planvoornemen bedraagt tussen de 45 en de 61 L_{den}.

Gecumuleerde geluid

Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer zijn gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 52 en de 65 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het planvoornemen is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 8-4 Cumulatieve geluidbelasting planvoornemen: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	3
51-55	redelijk	36
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

In het planvoornemen hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50.

Effecten vanwege aanleg

Het bedrijventerrein moet aangelegd worden waarbij typische werkzaamheden zoals grondverzet, aanleg ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, waterpartijen, groen, et cetera gaat plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen overdag worden uitgevoerd en zijn van tijdelijke aard. De kortste afstand van de omliggende woningen tot het nieuwe bedrijventerrein bedraagt circa 150 meter. Op een dergelijke afstand zijn bij de (gecombineerde) inzet van typisch materieel zoals aggregaten, shovels, rupskranen, vrachtwagens, et cetera, geluidniveaus bij de woningen te verwachten van 45 tot 55 dB(A). Voor bouwlawaai is het toetsingskader een dagwaarde van 60 dB(A). Aan dit criterium wordt voldaan. Vanwege de inzet van een aggregaat voor bijvoorbeeld bronbemaling kan in de avond- en nachtperiode een geluidniveau van rond de 40 dB(A) verwacht worden. Ten noorden van de snelweg is het geluid vanwege de aanleg naar verwachting niet waarneembaar.

8.4 Alternatieven en scenario

8.4.1 Alternatief 100% logistiek

Geluid bedrijvigheid

In dit alternatief wordt het bedrijventerrein volledig benut door logistieke bedrijven. Voor de akoestische berekeningen is het uitgangspunt geweest dat 100% van de kavels voor logistiek gebruikt zal worden (met een gemiddelde geluidemissie van 58 dB(A)/m^2). Het geluid vanwege het Alternatief 100% logistiek ligt bij de maatgevende woningen tussen de 42 en 45 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde van 45 dB(A) die de gemeente vanuit het gemeentelijke geluidbeleid hanteert voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein.

In dit alternatief liggen de dichtstbijzijnde woningen op tenminste 200 meter afstand van het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat in het geval van piekbronvermogens in de range van 110-115 dB(A), die typisch op een dergelijk bedrijventerrein voor kunnen komen, de maximale geluidniveaus bij de woningen rond de 55-60 dB(A) liggen. Dit voldoet aan de standaard normstelling van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geluid wegverkeer
Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten vanwege het planvoornemen bedraagt tussen de 45 en de 61 L_{den}.

Gecumuleerde geluid
Het totale geluid van de bedrijvigheid en wegverkeer zijn gecumuleerd volgens de rekenregels uit artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 50 en de 61 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het Alternatief 100% logistiek is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 8-5 Cumulatieve geluidbelasting alternatief logistiek: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	4
51-55	redelijk	35
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

In het Alternatief 100% logistiek hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50.

Effecten vanwege aanleg
Deze effecten zijn gelijk aan de effecten van het planvoornemen.

8.4.2 Alternatief zware Industrie
Dit alternatief is niet kwantitatief onderzocht omdat de bijbehorende geluidemissie niet past binnen de ambitie en uitgangspunten in het gemeentelijke geluidbeleid. Bij gebruik van het bedrijventerrein voor zware industrie zullen de gemiddelde geluidbelasting en de piekbronvermogens hoger zijn dan het planvoornemen. Dit betekent ten opzichte van het planvoornemen dat een groter aantal woningen naar een geluidklasse zal verschuiven met lagere geluidkwaliteit.

De akoestische effecten van de aanleg zijn gelijk aan de effecten van het planvoornemen.

8.4.3 Alternatief innovatie en onderzoek
De activiteiten in dit alternatief zijn akoestisch gezien vergelijkbaar met die van het planvoornemen.

8.4.4 Scenario
De netcongestie problematiek van Enexis zal op de lange termijn opgelost worden. Er is capaciteit beschikbaar dat voor de korte termijn voldoende is. Echter voor het gehele bedrijventerrein is dit niet voldoende en op de middellange termijn wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Dit energiecollectief met energieopslagsystemen zal een geluidemissie tot gevolg hebben. Deze geluidemissies passen binnen de geluidruimte die voor het planvoornemen is berekend. Wanneer rekening gehouden zal worden met het scenario, zullen de resultaten van het geluid onderzoek niet anders zijn dan de berekende situaties.

8.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling uit dit hoofdstuk samengevat op basis van de criteria uit Tabel 8.2.

Tabel 8-6 Effectbeoordeling geluid

	Planvoornemen	Alternatief 100% logistiek	Alternatief zware industrie	Alternatief innovatie en onderzoek
Cumulatief geluid	-/0	-/0	-	-/0

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie meer dan de helft van de beschouwde woningen een matige tot zeer slechte geluidskwaliteit hebben. Dit aantal neemt met het planvoornemen, het alternatief logistiek en het Alternatief innovatie en onderzoek met enkele woningen (drie) toe. In het Alternatief zware industrie zal dit aantal toenemen, aangezien het geluid vanwege de bedrijvigheid ten opzichte van het planvoornemen verder zal toenemen.

De akoestische effecten van de aanleg zijn gelijk voor planvoornemen en alternatieven.

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid hanteert de gemeente voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein een toetswaarde van 45 dB(A). Alleen in het Alternatief 100% logistiek kan aan deze toetswaarde worden voldaan. Bij het planvoornemen en de alternatieven zware industrie en innovatie en onderzoek is de bijdrage hoger dan 45 dB(A).
In het akoestische onderzoek is gebruikgemaakt van generieke kentallen die representatief zijn voor bedrijvigheid uit een bepaalde milieucategorie. In de praktijk is er een grote diversiteit aan bedrijven en bestaan er diverse mogelijkheden om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de situering van gebouwen op de kavels zodat zoveel mogelijk afscherming door de eigen bebouwing wordt gecreëerd;
- het toepassen van voldoende gevel- en dakwering voor bedrijfsruimten waar sprake is van productieactiviteiten met hoge binnenniveaus;
- het inpandig uitvoeren van lawaaiige activiteiten;
- de ligging van rijroutes op de bedrijfsterreinen;
- het plaatsen van installaties met voorzieningen om de geluidemissie zoveel mogelijk te beperken.

Het voorkeursalternatief bestaat uit het planvoornemen. Dit planvoornemen moet passen binnen de toelaatbare kavelemissies. Aangezien het nieuw te vestigen bedrijven betreft, kan rekening worden gehouden met de eerdergenoemde mogelijkheden ter beperking van het geluid naar de omgeving. Dit biedt voldoende mogelijkheden om nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken en de geluidoverlast vanwege het bedrijventerrein bij omwonenden te beperken tot 45 dB(A).

9. LUCHTKWALITEIT

9.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving, beleid

Onder de Omgevingswet vindt de toetsing en monitoring van luchtkwaliteit vooral plaats in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) en bestaan uit daartoe aangewezen zones en agglomeraties. Buiten deze gebieden is er alleen een beoordelingsplicht als er een snelweg of tunnel wordt aangelegd. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtgebied.

Een gemeente kan in een Omgevingsplan een lokale omgevingswaarde opnemen, die ook strenger kan zijn dan de Rijksomgevingswaarde. Indien een lokale omgevingswaarde wordt vastgesteld, geldt automatisch ook een monitoringsplicht. Het beoordelen/toetsen van de luchtkwaliteit aan de omgevingswaarden kan achterwege worden gelaten wanneer activiteiten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m^3 of minder (3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties).

In een MER blijft het in het kader van de gezondheidsbeoordeling belangrijk de effecten op luchtkwaliteit inzichtelijk te maken en te beoordelen, ook buiten aandachtsgebieden. De gemeente zou kunnen overwegen of een lokale omgevingswaarde zinvol is. In de Nederlandse situatie zijn de concentraties NO_2 en $PM_{10/2,5}$ kritisch ten opzichte van de omgevingswaarden. In Tabel 9-1 zijn de grenswaarden (omgevingswaarden) opgenomen uit de Omgevingswet (Bkl).

WHO

De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft advieswaarden vastgesteld die lager zijn dan de huidige Nederlandse wetgeving. Op 22 september 2021 heeft de WHO haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige waarden zijn opgenomen in Tabel 9-1. Het is de bedoeling dat hier gefaseerd naar toe wordt gewerkt. Het verschil tussen de grenswaarde en de advieswaarde van de WHO geeft aan dat er ook onder de omgevingswaarden die op grond van de Omgevingswet gelden sprake kan zijn van gezondheidseffecten.

Tabel 9-1 Grenswaarden maatgevende stoffen omgevingswaarden Omgevingswet en WHO-advieswaarden

Stof	Toetsing van	Grens-waarde/omge-vingswaarde	WHO advieswaarde (optioneel)
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	10 µg/m³
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m³	-
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	15 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m³	-
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	5 µg/m³

Onderzoeksmethode en criteria

Voor dit MER is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het gebied van luchtkwaliteit door adviesbureau de Haan (2024). Dit onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 11. Op basis van kengetallen wordt het effect van het nieuwe bedrijventerrein op de luchtkwaliteit berekend. Naast de activiteiten door bedrijven wordt ook de verkeersgeneratie meegenomen in het bepalen van de effecten op de luchtkwaliteit.

In het onderzoek wordt voor elke beschouwde situatie per adres de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ inzichtelijk gemaakt. Daarnaast worden ook figuren met contouren gepresenteerd.

Tabel 9-2 Beoordelingscriteria luchtkwaliteit

Score	Beoordeling van het effect
+	Afname van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden
0/+	Lichte afname van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden
0	Bijdrage plan is 'niet in betekenden de mate' bij woningen en gevoelige functies/gebieden
-/0	Toename van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden, maar voldoet aan grenswaarden
-	Toename van concentraties luchtverontreinigende stoffen bij woningen en gevoelige functies/gebieden tot aan grenswaarden of deze overschrijdend.

9.2 Referentiesituatie

De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie en autonome ontwikkelingen in en rondom het plangebied. Voor het aspect luchtkwaliteit betreft dit de volledige invulling van het bestaande industrieterrein XL Businesspark Twente. Voor het wegverkeer betreft dit de autonome situatie voor het peiljaar 2040.

In dit onderzoek is verondersteld dat de bijdrage van het bestaande industrieterrein is opgenomen in de achtergrondconcentraties. De snelweg is ingevoerd voor de referentiesituatie. In het gebruikte rekenpakket is 2030 het meest in de toekomst gelegen beschikbare prognosejaar. In het model is uitgegaan van de verkeersintensiteiten van het zichtjaar 2040, waaraan in het rekenpakket de emissiecijfers van het zichtjaar 2030 worden gekoppeld.

De agrarische activiteiten die in de huidige situatie in het plangebied voorkomen, komen te vervallen. Dit effect is in dit onderzoek niet kwantitatief beschouwd. Door het vervallen van deze activiteiten zal in de directe nabijheid de luchtkwaliteit verbeteren. Dit betref in het geval van het houden van vee met name een verbetering van de concentraties fijnstof.

Uit het onderzoek blijkt dat in de referentiesituatie de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3 bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Ook wordt voldaan aan de WHO advieswaarden behalve voor $PM_{2,5}$

9.3 Planvoornemen

Door adviesbureau de Haan (2024) zijn de effecten op de luchtkwaliteit van het planvoornemen ten opzichte van de referentiesituatie berekend. Dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 11. Uit het onderzoek blijkt dat het effect van het planvoornemen op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende woningen zeer beperkt is. In de referentiesituatie bedraagt de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de voorgenomen plansituatie bedraagt dit respectievelijk 8,5, 12,7 en 6,4 µg/m^3. In de referentiesituatie en in de plansituatie voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden.

Het effect op de jaargemiddelde concentraties NO_2 is maximaal 0,2 µg/m^3. De grens voor 'niet in betekende mate' is 1,4 µg/m^3. De toename valt ruim onder deze grens. Uit het onderzoek blijkt dat de toename van PM_{10} maximaal 0,1 µg/m^3 (jaargemiddeld) is. Dit valt ook onder de categorie 'niet in betekende mate'. Voor $PM_{2,5}$ is geen toename berekend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' is bij woningen en gevoelige functies/gebieden en neutraal (0) scoort.

Tijdens de bouwfase zal sprake zijn van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de verschillen in uitstoot tussen de aanlegfase en gebruiksfase klein zijn, zie Bijlage 12a. Dit is daarmee ook te verwachten voor de uitstoot in fijnstof. Gezien de resultaten van het planvoornemen is ook voor de aanlegfase een significant negatief effect uitgesloten.

9.4 Alternatieven, varianten en scenario

9.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Voor het Alternatief zware industrie kan een hogere emissie verwacht worden. Gezien in dit alternatief nog steeds uitgegaan wordt van een duurzaam bedrijventerrein zal de uitstoot niet significant veranderen ten opzichte van het plan alternatief. Gezien het zeer beperkte effect 0,2 µg/m^3 van het planvoornemen in vergelijking met de grens van 'niet in betekende mate' van 1,4 µg/m^3 wordt bij het Alternatief zware industrie ook verwacht dat het effect 'niet in betekende mate' zal zijn. Dit alternatief is dan ook neutraal (0) beoordeeld.

Alternatief 100% logistiek

Door adviesbureau de Haan (2024) zijn de effecten op de luchtkwaliteit van het planvoornemen ten opzichte van de referentiesituatie berekend, zie Bijlage 11. Uit het onderzoek blijkt dat kleine verschillen zichtbaar zijn in de berekende jaargemiddelde concentraties. Dit betreft lagere concentraties van ten hoogste 0,1 microgram per m^3 (µg/m^3) ten opzichte van het planvoornemen. Het alternatief B 100% logistiek is dan ook gelijkwaardig.

Alternatief innovatie en onderzoek

Voor het Alternatief innovatie en onderzoek wordt een gelijkwaardige uitstoot verwacht als van het planvoornemen. Gezien de resultaten voor het planvoornemen kan ook voor dit alternatief gesteld worden dat de bijdrage 'niet in betekende mate' zal zijn. Dit alternatief is daarmee gelijk met het planvoornemen gescoord (0).

9.4.2 Scenario

De netcongestie problematiek van Enexis zal op de lange termijn opgelost worden. Er is capaciteit beschikbaar dat voor de korte termijn voldoende is. Echter voor het gehele bedrijventerrein is de beschikbare capaciteit niet voldoende. Daarom wordt voor de middellange termijn ingezet op een combinatie van de productie van energie door zonnepanelen op daken en een aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot. Als achtervang kunnen batterijen of een generator op gas of dieselbrandstof worden ingezet. Wanneer gekozen wordt voor een achtervang met een generator op fossiele brandstof zal dit in combinatie met batterijen toegepast worden waarbij eerst de batterijen worden ingezet en pas in uiterste geval de generator. Het gasverbruik of dieselverbruik kan gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. In het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgegaan van kencijfers voor een bedrijventerrein. Uitstoot vanaf het bedrijventerrein is meegenomen in het onderzoek waar deze voorziening ook onder valt. Uit ervaringen elders (bij de Schiphol Area Development Company/locatie Schiphol Trade Park) blijkt dat de generator op fossiele brandstof zelden tot nooit noodzakelijk is en incidenteel gebruikt wordt. Doordat uitstoot vanaf het bedrijventerrein is meegenomen in het onderzoek en de uitstoot van een eventuele generator incidenteel is, zal dit geen gevolgen hebben op de resultaten van het onderzoek. De achtervang heeft dan ook geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

9.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de effecten op luchtkwaliteit samengevat. Hieruit blijkt dat voor het planvoornemen en de alternatieven de bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen 'niet in betekende mate' is bij woningen en gevoelige functies/gebieden. Hiermee is het planvoornemen en de alternatieven neutraal (0) beoordeeld.

Voor het scenario aansluiting geldt dat gewerkt zal worden met batterijen en voor nood een gas- of dieselgestookt energievoorziening. Gezien het incidentele gebruik en doordat de uitstoot past binnen de kencijfers voor een bedrijventerrein dat in het onderzoek gebruikt is, heeft dit geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit.

Tabel 9-2 Effectbeoordeling luchtkwaliteit

	Planvoornemen	Alternatief Zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Luchtkwaliteit	0	0	0	0

Maatregelen en randvoorwaarden

Er zijn geen (mitigerende) maatregelen nodig.

10. GEUR

10.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/beleid

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Ook staat in de Omgevingswet dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. De instructieregels voor geur hebben betrekking op een aanvaardbaar geurniveau bij geurgevoelige gebouwen en geurgevoelige locaties, rekening houdend met geur van activiteiten. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied. Een gemeente kan zelf andere gebouwen aanwijzen als geurgevoelig. De gemeente Almelo heeft geen andere gebouwen benoemd als geurgevoelig.

In het Bal zijn voor geurbelastende milieubelastende activiteiten alleen regels opgenomen die de emissie van geur voorkomen, beperken of laten registreren. In het Bkl is een kader voor het beoordelen door de geurlast door geurbelastende activiteiten opgenomen, maar dat is beperkt tot (water-)zuiveringen, landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor het overige moet de keuze voor het beoordelen van de geurbelasting worden beargumenteerd. De gemeente Almelo kent hiervoor geen eigen beleid.

Voor het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de VNG-publicatie voor activiteiten en milieuzonering. In deze publicatie zijn geurnormen opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale geurbelasting van 0,5 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde op geurgevoelige gebouwen en 2,0 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde. Ook is het mogelijk om een andere normering toe te passen. De provincie Overijssel heeft de 'Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024' vastgesteld. Hierin zijn aanvaardbare geurhinderniveaus van bestaande en nieuwe mba's opgenomen. Verder zijn er streef-, richt- en grenswaarden voor geur opgenomen voor verschillende gebiedstypen en geurtypen, waaraan bij vergunningverlening voor milieubelastende activiteiten wordt getoetst. Voor het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de streefwaarde voor een als hinderlijk te kwalificeren geur van de provincie Overijssel zoals weergegeven in Tabel 10-1. In vergelijking met de VNG-publicatie wordt hiermee een strengere normering aangehouden namelijk 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel.

Tabel 10-1 Voorgestelde geurnormen in OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde voor nieuwe activiteiten bij woningen op basis van provinciaal beleid

	Categorie geurgevoelige gebouwen		
	Categorie A		
Aard van de geur	Streef-waarde	Richt-waarde	Grens-waarde
zeer hinderlijk	0,05	0,15	0,5
hinderlijk	0,15	0,5	1,5
minder hinderlijk	0,5	1,5	5
minst hinderlijk	1,5	5	15

Onderzoeksmethode en criteria

Het aspect geur wordt voor dit plan kwalitatief beoordeeld aan de hand van kans op toename van industriële geurhinder bij woningen (geurgehinderden). In Tabel 10-2 zijn de criteria voor de beoordeling van het aspect geur weergegeven. Vooralsnog zijn de nieuwe bedrijven niet als geurgevoelig beschouwd.

Tabel 10-2 Beoordelingscriterium geurhinder

Score	Beoordeling van het effect
+	sterke afname aantal geurgehinderden
0/+	lichte afname aantal geurgehinderden
0	geen af- of toename aantal geurgehinderden
-/0	lichte toename aantal geurgehinderden
-	sterke toename aantal geurgehinderden

10.2 Referentiesituatie

Geur bedrijventerreinen

De bedrijven ter plaatse van het bestaande industrieterrein XL Businesspark Twente vallen ten hoogste onder milieucategorie 4.2. Zowel voor geur als stof geldt, op basis van milieucategorie 4.2, een richtafstand van 300 meter (200 meter voor gemengd gebied), afhankelijk van de activiteit. Aan de zijde van het plangebied is milieuzonering toegepast, waarbij rekening is gehouden met de woningen in het plangebied. Aan de zijde van het plangebied gelden daarmee lagere maximale milieucategorieën. Voor zover bekend hebben de bedrijven in de huidige situatie geen geurcontour.

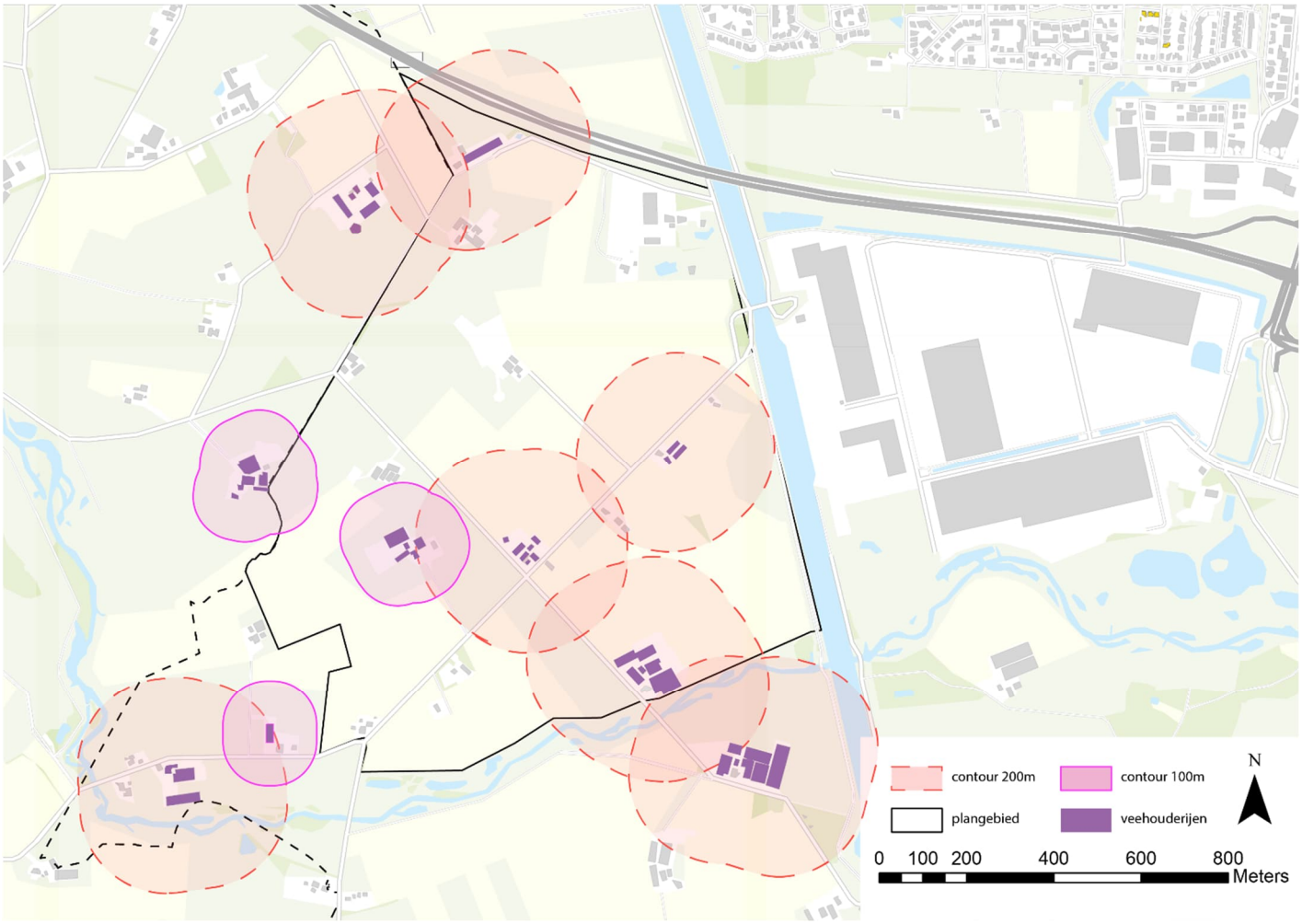
Geur agrarische activiteiten

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen aanwezig. Binnen 200 meter van het plangebied zijn dit de volgende bedrijven: aan de zuidzijde van het plangebied zijn dit de Keursweg 1 (pluimveehouderij), Keursweg 4 en Keursweg 2 (sterlocatie; intensieve veehouderij). Ten westen van het plangebied is dit de Voorbroeksweg 5 (vleesveehouderij) en Iemenkampsweg 2 (melkveehouderij). Binnen het plangebied zijn vier veehouderijen aanwezig aan de Breesegge 4 (varkenshouderij), Hoeselderdijk 7, Hoeselderdijk 12 (melkveehouderij) en Hoeselderdijk 14 en Zomerdijk 2. De veehouderijen in en in de directe omgeving van het plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur. Voor grondgebonden (overige) veehouderijen geldt op basis van het tijdelijk omgevingsplan een richtafstand van 50 meter voor geurgevoelige gebouwen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor binnen de bebouwde contour. Voor veehouderijen met landbouwhuisdieren met emissiefactor is vooralsnog uitgegaan van de richtafstand van 200 meter. Binnen de gemeente zijn voor zover bekend geen gevallen van ernstige geurhinder binnen en rond het plangebied.

Tabel 10-3 Veehouderijen binnen het plangebied en in de omgeving

Adres	Soort veehouderij	Geurcontour
Breesegge 4	Varkenshouderij	200 meter
Hoeselderdijk 7	Varkenshouderij	200 meter
Hoeselderdijk 12/12a	Vleesveehouderij	200 meter
Hoeselderdijk 14/14a	Melkveehouderij	50/100 meter
Keursweg 1	Pluimveehouderij	200 meter
Keursweg 4	Rundveehouderij (kleinschalig)	50/100 meter
Zomerdijk 2	Varkenshouderij	200 meter
Keursweg 2	Sterlocatie (intensieve veehouderij)	200 meter
Voorbroeksweg 5	Vleesveehouderij	200 meter
Iemenkampsweg 2	Melkveehouderij	50/100 meter

Binnen het plangebied is in de referentiesituatie sprake van geuremissies. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geurgevoelige gebouwen aanwezig. Bedrijfswoningen worden niet als geurgevoelig gezien voor het eigen bedrijf. Voor vier woningen is geurhinder van andere bedrijven niet direct uitgesloten in de huidige situatie. Verder is te concluderen dat in de huidige situatie binnen het plangebied sprake is van enige vorm van geurbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.



Figuur 10-1 Veehouderijen in en rond het plangebied met indicatieve geurcontour

10.3 Planvoornemen

Op het bedrijventerrein wordt inwaartse zonering toegepast op het gebied van geur volgens de milieuzonering 'nieuwe stijl'. Het uitgangspunt is hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen/locaties, hoe meer geurgebruiksruimte er is voor de activiteiten op het bedrijventerreinen. Op grond van de gebruiksruimte die wordt vastgelegd in het omgevingsplan is de kans op een toename van geurhinder op woningen in de omgeving verwaarloosbaar klein. Bij het verrichten van een activiteit met gebruiksruimte waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de normen voor toelaatbare geur als gevolg van die activiteit (0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel). Afhankelijk van het type bedrijven dat zich gaat vestigen, kan het nemen van geurbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn.

Geurgevoelige gebouwen

Rond het beoogde bedrijventerrein zijn verschillende geurgevoelige gebouwen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen zijn de Keursweg 2, Keursweg 2b, Keursweg 6, Iemenkampsweg 2/4 en Voorbroeksweg 5, zie Tabel 3-1. Deze woningen liggen op minimaal 150 meter afstand van de beoogde bedrijfspercelen. De gehanteerde milieunorm gaat uit van geurgevoelige gebouwen op 100 meter afstand. De milieunorm biedt dan ook voldoende bescherming om geurhinder ter plaatse van de

woningen uit te kunnen sluiten. Cumulatie wordt niet verwacht aangezien er bij geur geen sprake is van continue emissies, de geurbelasting verschilt per tijdstip waardoor de kans dat meerdere geurrelevante bedrijven cumuleren minimaal is. De milieunorm gaat uit van geurgevoelige gebouwen op 100 meter, de dichtstbijzijnde geurgevoelig gebouwen liggen op minimaal 150 meter. Door de grotere afstand is voldoende ruimte om een eventueel hinder als gevolg van cumulatie uit te sluiten. Ter plaatse van de geurgevoelige gebouwen in de omgeving kan geurhinder als gevolg van de beoogde ontwikkeling uitgesloten worden.

Geurklimaat bedrijventerrein

Bedrijven worden niet gezien als geurgevoelig en ook de vergader- en bijeenkomstvoorzieningen met ondergeschikte horeca wordt niet gezien als geurgevoelige gebouwen. Wel zullen hier mensen aanwezig zijn die hinder kunnen ervaren, dit wordt als aanvaardbaar beschouwd. Daarnaast is de kans op geur emitterende bedrijven klein bij bedrijven in de medium-tech en hightech maakindustrie doordat hier bijvoorbeeld de voedselindustrie niet onder valt. Geheel uit te sluiten zijn geuremissies niet. Bij productieprocessen met bijvoorbeeld kunststoffen of rubber of bij reinigingsactiviteiten kan sprake zijn van geuremissies. Hoge geuremissies zijn niet gebruikelijk in de door technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistieke bedrijven.

Door het realiseren van het planvoornemen, verdwijnen vijf veehouderijen, hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen, en er dus ook minder potentieel geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Daarnaast worden potentiële geurbronnen toegevoegd, maar door de afstand tot geurgevoelige gebouwen en het vastleggen van geuremissienormen in het omgevingsplan, wordt nieuwe geurhinder voorkomen, ook in cumulatie.

Ten opzichte van de referentie zijn er minder geurbronnen en minder geurgevoelige gebouwen binnen geurcontouren aanwezig, waardoor het planvoornemen licht positief scoort (0/+).

10.4 Alternatieven, varianten en scenario

10.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Voor het Alternatief zware industrie is onderzocht welke andere geurnormen in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden om meer milieuruimte te geven aan het bedrijventerrein. Hiervoor kan gekeken worden welke geurbelasting op geurgevoelige gebouwen nog als aanvaardbaar beschouwd kunnen worden. Het is mogelijk om een hogere geurnorm aan te houden. Bij het planvoornemen is dit 0,15 ou_e als 98-percentiel op 100 meter, dit zou verhoogd kunnen worden naar 0,5 ou_e als 98-percentiel zodat aangesloten wordt bij de VNG-publicatie. Ook is het mogelijk om de geurnorm van 0,5 ou_e als 98-percentiel niet op 100 meter van het bedrijfsperceel te leggen maar de geurnorm op 150 meter te leggen (ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning). In beide gevallen zal de geurbelasting voldoen aan de richtwaarde voor categorie A gebouwen met de geuraard ‘hinderlijk’ uit het provinciaal geurbeleid. Hierbij is hinder niet uitgesloten maar kan wel als aanvaardbaar beschouwd worden. Ten opzichte van de referentiesituatie zou dit gecumuleerd licht negatief uit kunnen vallen.

Alternatief 100% logistiek

Logistieke bedrijven hebben over het algemeen geen geurcontouren. In deze variant wordt er dan ook van uitgegaan dat geen geur emitterende bedrijven aanwezig zijn op het bedrijventerrein. Dit heeft een positief effect op het geurklimaat in en rond het plangebied. Dit alternatief is dan ook positief gescoord (+).

Alternatief innovatie en onderzoek

Binnen dit alternatief wordt ervan uitgegaan dat voor deze bedrijven een goed werkklimaat gelangrijk is en dat geurhinder op het bedrijventerrein voorkomen wordt. Hiervoor worden strenge geurnormen gehanteerd en bedrijven als geurgevoelige objecten aangewezen. Op basis van het provinciaal geurbeleid vallen de bedrijven onder categorie C geurgevoelige gebouwen. Dit beschermt de bedrijven tegen geurhinder van elkaar maar ook van buiten het plangebied. Hiermee dienen

agrarische bedrijven en bedrijven op XL Businesspark Twente ook rekening te houden met het geurklimaat op het beoogde bedrijventerrein. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het geurklimaat verbeteren. Daarom is er sprake van een positief effect (+).

10.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de geuraspecten opgenomen. Hieruit blijkt dat het planvoornemen een licht positief effect heeft ten opzichte van de referentiesituatie. Doordat geurhinder als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein bij geurgevoelige gebouwen in de omgeving uitgesloten kan worden en de agrarische bedrijven binnen het plangebied verdwijnen, zal het aantal geurgehinderden afnemen.

Voor het plan Alternatief zware industrie is gekeken naar geurnormen die nog als aanvaardbaar beschouwd kunnen worden maar maximale milieuruimte biedt voor bedrijven. Bij deze milieunormen is geurhinder in de omgeving niet uitgesloten. Dit alternatief scoort daarmee licht negatief ten opzichte van de referentiesituatie.

Voor het Alternatief 100% logistiek geldt dat geuremissies als gevolg van logistieke bedrijven niet te verwachten is. Dit alternatief scoort positief ten opzichte van de referentiesituatie.

Voor het Alternatief innovatie en onderzoek is gekeken naar mogelijkheden om het geur klimaat binnen het plangebied te beschermen ten behoeve van een goed werkklimaat. Dit resulteert in een beter geurklimaat en verdere beperkingen voor bedrijven binnen het plangebied en de omgeving. Dit alternatief scoort positief ten opzichte van de referentiesituatie.

Tabel 10-4 Effectbeoordeling geur

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Geur	0/+	-/0	+	+

Er zijn geen (mitigerende) maatregelen nodig. Wel moet in het Omgevingsplan een geurnorm worden opgenomen waarin de maximale geurbelasting van de bedrijven wordt opgenomen. Voor het planvoornemen geldt een geurnorm van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op 100 meter afstand van eigen terreingrens.

11. OMGEVINGSVEILIGHEID

11.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Met het omgevingsplan gemeente Almelo moet worden bijgedragen aan de doelen van de Omgevingswet en het omgevingsplan moet dus ook voldoende waarborgen voor de veiligheid bieden. In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan, waaronder externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedrukaardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en bedrijven met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden of risicozones rond dergelijke bronnen.

Behalve door het werken met, opslaan van of vervoeren van gevaarlijke stoffen, kunnen ook andere activiteiten binnen of buiten het deelplangebied in kwestie aanleiding geven tot branden, rampen of crises. In de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland zijn hiervoor de volgende thema's aangewezen:

- bluswater en bereikbaarheid;
- natuurbranden;
- windturbines;
- evenementen;
- het gebruik van gebouwen en;
- rookoverlast.

Voor dit MER zijn de eerste vier punten van belang.

Bij het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de uitwerking volgens de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten (mba's) zoals bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen, buisleidingen en windmolens, zijn rechtstreeks geldende regels over het beperken van de nadelige gevolgen voor de veiligheid opgenomen in het Bal. Daarnaast gelden ook de Wet voor vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet.

In de provinciale Omgevingsverordening Overijssel 2024 zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen, zowel de routering als de aandachtsgebieden van routes met gevaarlijke stoffen zijn aangewezen. Ook zijn essentiële functies en gebouwen aangewezen. Dit zijn gebouwen/functies die tijdens rampen inzetbaar moeten blijven zoals rampencoördinatiecentra, ziekenhuizen met traumacentrum, energiecentrales en infrastructuur die nodig is bij rampenbestrijding. Verder zijn er instructieregels opgenomen ten aanzien van omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen het aandachtsgebied van het provinciale routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. Nieuwe gebouwen en functies kunnen alleen worden toegestaan wanneer dit geen beperkingen oplevert voor de routering van gevaarlijke stoffen, er voldoende mogelijkheden zijn voor het bestrijden/beperken van rampen en er voldoende mogelijkheden worden geboden voor personen om zich in veiligheid te brengen.

Voor de beoordeling van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico/aandachtgebieden van belang.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico refereert aan de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen of een windturbine. Een cruciale standaard voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar, wat betekent dat de

kans op overlijden voor een persoon die continu en onbeschermd op een specifieke locatie verblijft, één op een miljoen per jaar bedraagt. Voor het plaatsgebonden risico worden specifieke afstanden vastgesteld rondom of in de nabijheid van de activiteit die het risico veroorzaakt. Binnen deze afstanden is het plaatsgebonden risico hoger dan de gestelde norm. Bij bepaalde activiteiten, zoals bijvoorbeeld een LPG-tankstation, zijn er vastgestelde afstanden vastgelegd. Voor andere activiteiten, zoals het transport van gevaarlijke stoffen, moeten de benodigde afstanden per individueel geval worden berekend.

De norm voor het plaatsgebonden risico (10^{-6}/jaar) is de standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, en de grenswaarde voor kwetsbare locaties en (zeer) kwetsbare gebouwen.

Aandachtsgebieden/groepsrisico

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentraties giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. De gemeente beoordeelt of, en zo ja welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het ‘aandachtsgebied’ is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico’s en de mogelijke effecten van een incident bij de (vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

- Het brandaandachtsgebied (BAG) wordt begrensd door de afstand waarop de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 bedraagt als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand.
- Een explosie-aandachtsgebied (EAG) wordt begrensd door de afstand waarop, als gevolg van een ongewoon voorval:
  - de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is, veroorzaakt door een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE);
  - de overdruk ten hoogste 10 kPa is vanwege een explosie, anders dan hiervoor genoemd.
- Het gifwolkaandachtsgebied (GAG) wordt begrensd door de afstand waar personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een bepaalde, vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk. Indien het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

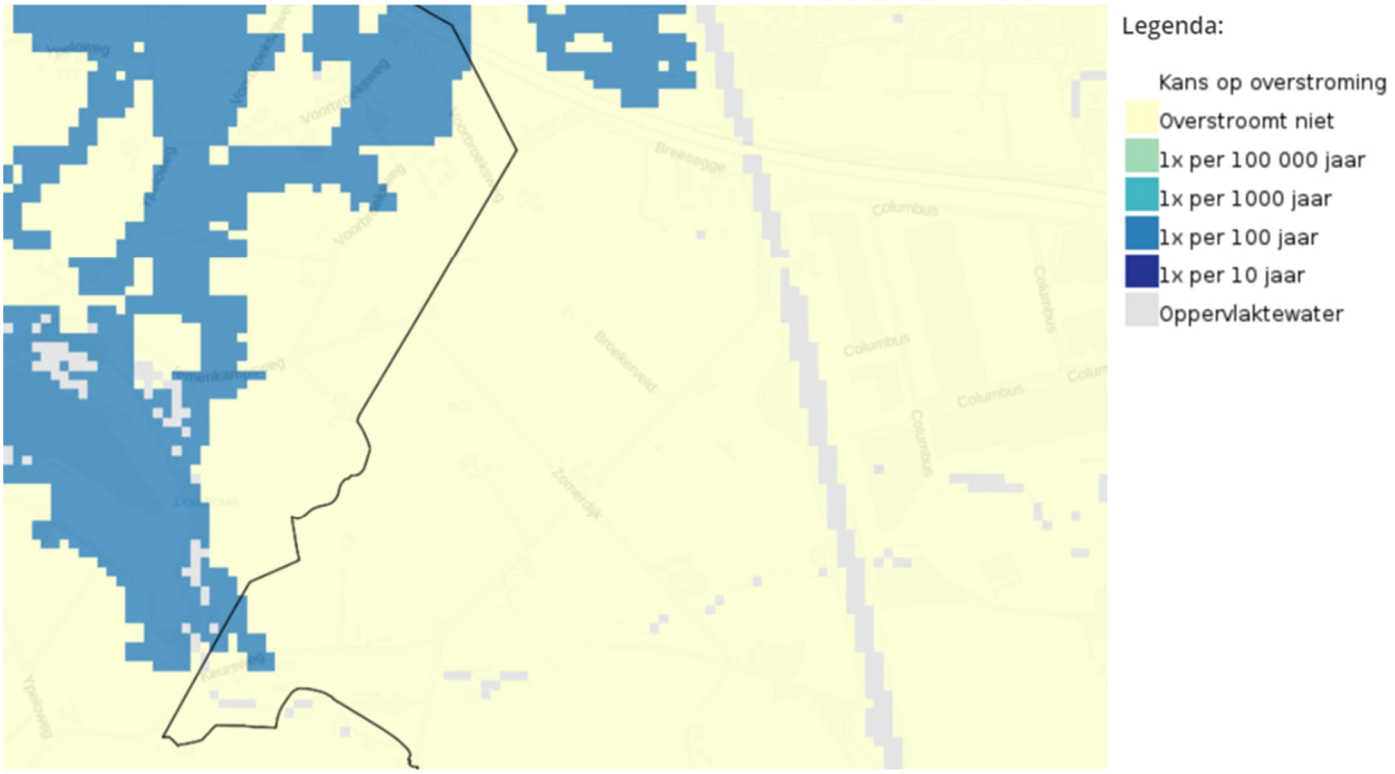
Kwetsbare gebouwen

De kwetsbaarheid van gebouwen en locaties is afhankelijk van de functie van het gebouw. Er wordt onderscheid gemaakt in zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar:

- Zeer kwetsbare gebouwen: wanneer het een gebouw betreft voor niet zelfredzame personen zoals ouderen en kinderen wordt het gebouw als zeer kwetsbaar beschouwd. Hieronder vallen bijvoorbeeld basisscholen, verzorgingstehuizen en ziekenhuizen.
- Kwetsbare gebouwen en locaties: dit betreffen woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare en gebouwen/locaties waar een groot aantal personen een groot deel van de dag aanwezig zijn zoals kantoren en sportvoorzieningen.
- Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties: dit zijn overige gebouwen en locaties zoals bedrijven(terreinen), recreatief nachtverblijf en sportvelden (mits daar geen grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig is).

11.2 Referentiesituatie

Op basis van de risicokaart (Register Externe Veiligheid, 2023) zijn de risicobronnen in de omgeving in kaart gebracht, zie Figuur 11-2. De relevante risicobronnen zijn de aardgasbuisleidingen A 508, A 528 en A 648, de rijksweg A35 en een aantal bedrijven op XL Businesspark Twente. Het plangebied kent geen verhoogd risico op natuurrampen zoals bosbranden en aardbevingen. Voor de kans op overstromingen.is de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat op basis van gegevens van Rijkswaterstaat (2022) het plangebied geen verhoogde kans heeft op een overstroming zie Figuur 11-1. In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig en binnen het plangebied worden ook geen windmolens mogelijk gemaakt vanwege de laagvliegroute van defensie. De gebouwen worden niet hoger dan maximaal 30 meter waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde die geldt binnen deze laagvliegroute.



Figuur 11-1 Kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier (Rijkswaterstaat, 2022) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

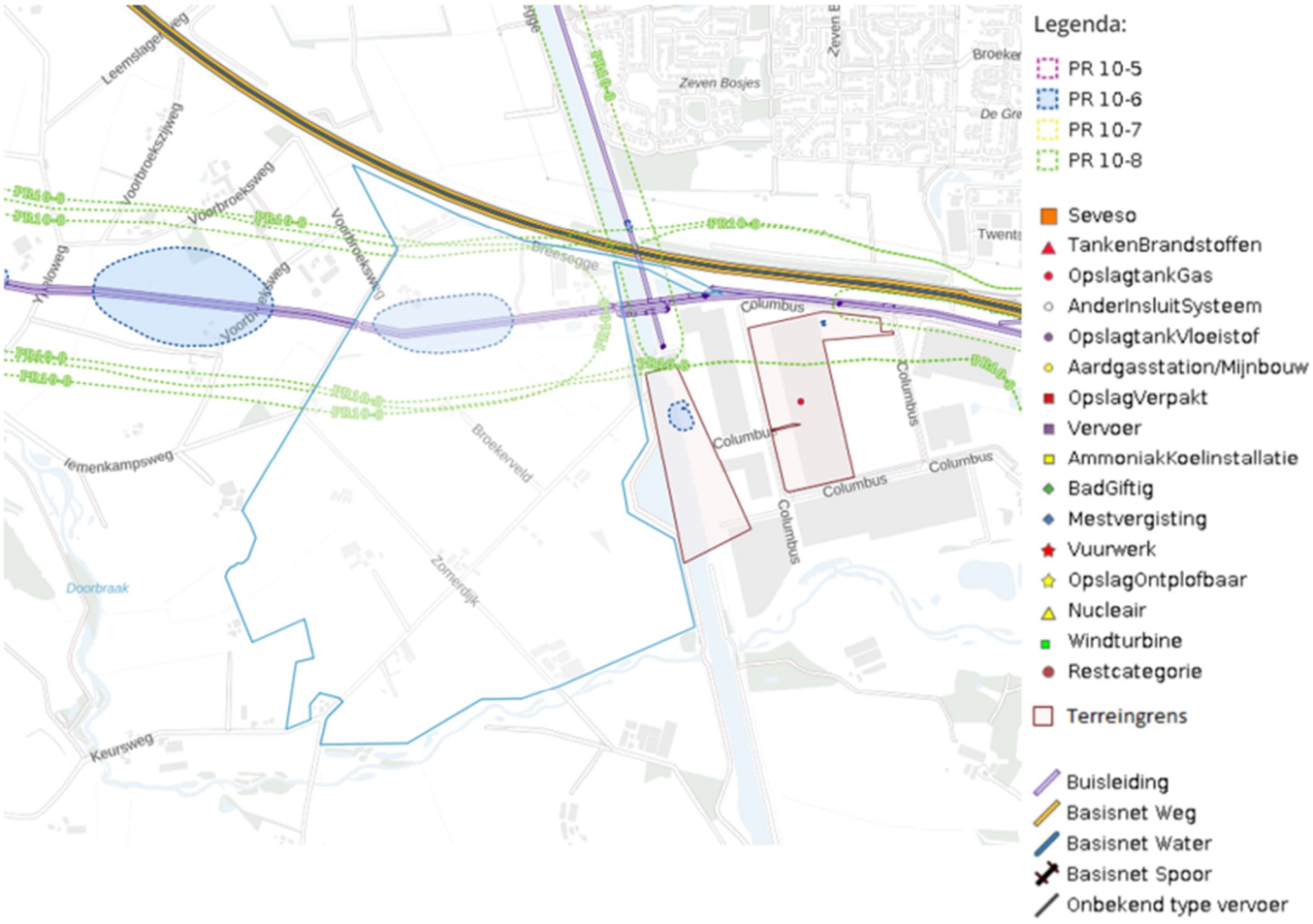
De buisleidingen hebben een belemmeringengebied van 5 meter. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. Verder zijn zowel de PR 10^{-6} contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, als de aandachtsgebieden relevant. De buisleiding A 508 heeft een PR 10^{-6} contour zoals is weergegeven in Figuur 11-2. In de huidige situatie ligt hier één woning (Breesegge 9) deels binnen de contour. De andere buisleidingen hebben een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Het brandaandachtsgebied van de buisleidingen A 508 en A 528 is 245 meter. Voor buisleiding A 648 is het brandaandachtsgebied 470 meter. De aandachtsgebieden zijn weergegeven in Figuur 11-3.

A35

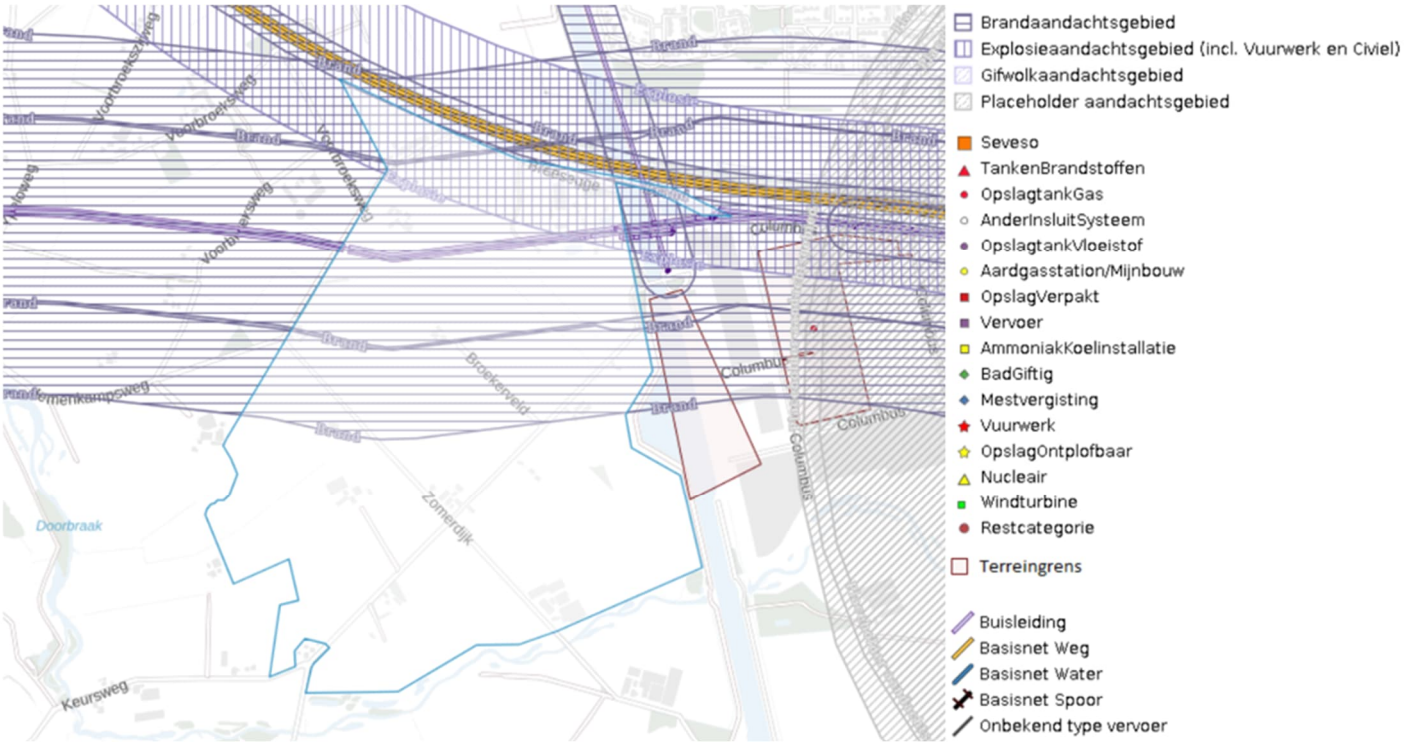
Over de A35 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A35 heeft ter plaatse van het plangebied een PR 10^{-6} contour van 0 meter. De A35 heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter, zie ook de weergave hiervan in Figuur 11-3.

Bedrijven op XL Businesspark Twente

Op het industrieterrein XL Businesspark Twente zijn verschillende bedrijven aanwezig die gevaarlijke stoffen opslaan. De PR 10^{-6} contouren van deze bedrijven overlappen niet met het plangebied. Bij de laad- en loskade ten oosten van het plangebied is het bedrijf CTT gevestigd. Dit is een Seveso-inrichting met een PR 10^{-6} contour zoals is weergegeven in Figuur 11-2. Het plangebied valt buiten deze PR 10^{-6} contour. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied van een bedrijf zoals weergegeven in Figuur 11-3.



Figuur 11-2 Uitsnede risicokaart met risicobronnen, PR contouren en plangebied blauw omrand (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 11-3 Uitsnede risicokaart met risicobronnen, aandachtsgebieden en plangebied blauw omrand (bron: Atlas Leefomgeving)

11.3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Op het bedrijventerrein worden nieuwe risicobronnen ten behoeve van de bedrijfsvoering uitgesloten. Wanneer voor de bedrijfsvoering toch risicovolle activiteiten noodzakelijk zijn zal een aparte procedure moeten doorlopen worden om dit planologisch mogelijk te maken. Zoals beschreven in de referentiesituatie kent het plangebied geen verhoogde kans op natuurrampen zoals bosbranden, aardbevingen en overstromingen.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Over het algemeen is een bedrijfsgebouw een beperkt kwetsbaar gebouw, tenzij in het gebouw veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, dan is het een kwetsbaar gebouw. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld kantoorfuncties. Met het planvoornemen worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen een PR 10^{-6} contour gerealiseerd. Op de A-508 bevindt zich een PR 10^{-6} contour. De Gasunie heeft aangegeven dat als gevolg van de ophoging van het maaiveld de PR 10^{-6} contour verkleind kan worden. Hier zal in overleg met de Gasunie specifiek aandacht aan worden besteed. Verwacht wordt dat deze daarmee binnen de belemmeringenstrook (5 meter) komt te liggen als het maaiveld niveau hier naar +10 meter NAP wordt gebracht. Hiermee wordt meer ontwikkelingsruimte gegeven aan de bedrijfspercelen en de veiligheid in het gebied verhoogd.

Vanwege het toelaten van (beperkt) kwetsbare gebouwen in het brandaandachtsgebied van de buisleidingen en het explosieaandachtsgebied van de weg moet rekening gehouden worden met de kans op het overlijden van groepen mensen. De noordelijke percelen langs de A35 liggen in het explosieaandachtsgebied van de weg en in het brandaandachtsgebied van drie buisleidingen. De zuidelijk liggende percelen liggen niet in een aandachtsgebied. Later wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid binnen het plangebied.

Risicobronnen

In het omgevingsplan wordt de nieuwvestiging van risicovolle activiteiten uit bijlage VII t/m IX Bkl uitgesloten. Wanneer voor de bedrijfsvoering toch risicovolle activiteiten noodzakelijk zijn zal een aparte procedure moeten doorlopen worden

om dit planologisch mogelijk te maken. Voor de vestiging van risicovolle activiteiten op het bedrijventerrein gelden ten minste de voorwaarden uit de Bouwsteen externe veiligheid van de gemeente Almelo (januari, 2024) zoals opgenomen in Tekstvak 11-1.

Tekstvak 11-1 Voorwaarden risicovolle activiteiten (Bouwsteen externe veiligheid, Gemeente Almelo, 2024)

Het advies op bedrijventerreinen is de uitbreiding of nieuwvestiging van risicovolle stationaire activiteiten (bijlage VII t/m IX Bkl) niet toe te staan, tenzij:

1. Er geen bestaande (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties en essentiële functies zonder functionele binding met het bedrijventerrein in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}, het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied liggen en er geen (beperkt) kwetsbare locaties en essentiële functies in het gifwolkaandachtsgebied liggen, en;
2. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over de eigen perceelgrens van het bedrijf met de stationaire activiteit komt of enkel over openbaar, groen, water of weg valt, en;
3. De omgevingsdienst en veiligheidsregio in staat is gesteld om advies uit te brengen over onderstaande punten zodat de gemeente kan afwegen of er voldoende bescherming wordt geboden:
   - Eventuele risicocumulatie en domino-effecten, door de overlapping van aandachtsgebieden van verschillende risicovolle stationaire activiteiten, en;
   - Bronmaatregelen die zijn genomen om het risico van een ongeval met gevaarlijke stoffen tot het minimale te beperken, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen om de bestrijdbaarheid van een eventueel ongeval bij de bron mogelijk te maken, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen om bij bestaande (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties essentiële functies op het bedrijventerrein, zonder functionele binding met de risicovolle stationaire activiteit, voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden te realiseren, en;
   - (Bestaande) maatregelen die zijn genomen voor een adequate risico- en crisiscommunicatie.

Verantwoording groepsrisico

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de nieuwe brug. Daarnaast kent het gebied een aantal extra toegangsroutes voor hulpdiensten via de Zomerdijk (zuidelijke richting) en de Iemenkampsweg (westelijke richting). Zo kan het plangebied vanaf verschillende kanten bereikt worden door hulpdiensten. Dit komt de bestrijdbaarheid binnen het plangebied ten goede. Alle wegen zijn ruim ingestoken zodat zij ook geschikt zijn voor brandweervoertuigen.

Opkomsttijd

De referentie-opkomsttijd is zonder maatregelen niet haalbaar. In overleg met de brandweer Twente is bepaald welke aanvullende maatregelen genomen worden. Hieruit komt naar voren dat een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd moet worden die direct aansluit op het bedrijventerrein. Deze maatregel is opgenomen in het planvoornemen. Planologisch gezien is de realisatie van deze calamiteitenroute al mogelijk, hierdoor valt het buiten de scope van het omgevingsplan. Door de aanleg van de calamiteitenroute wordt de opkomsttijd sterk verbeterd, maar de referentieopkomsttijd wordt nog niet geheel gehaald. De afwijking van de referentieopkomsttijd valt wel ruim binnen de bandbreedte van 3 minuten die wordt gehanteerd. In nader overleg met de Veiligheidsregio zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

Bluswatervoorziening

Voor het bluswater zal gebruik worden gemaakt van een separate voorziening uit oppervlaktewater. De voorkeur van de veiligheidsregio gaat uit naar een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. In het planvoornemen is de aanleg van een bluswaterleiding voorzien, waardoor onder druk water kan worden getransporteerd. In de vervolgfase zal in samenspraak met de brandweer de bluswatervoorziening verder worden uitgewerkt.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het plangebied wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. De aanwezige personen zullen nagenoeg allemaal zelfredzaam zijn. Aanwezige gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Gezien de grootte van de te vestigen bedrijven kan worden uitgegaan dat de aanwezige BHV'ers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden in geval van een calamiteit.

De goede bereikbaarheid komt naast de bestrijdbaarheid ook de zelfredzaamheid ten goede. Zo kan via de calamiteitenroutes van de bronnen afgevlucht worden. Voor de meest noordelijke percelen langs de A35 geldt dat zij tussen de A35 en de drie aardgasbuisleidingen gelegen zijn. Naast een zuidelijke vluchtroute kan hier ook in noordelijke richting via de Breesegge (calamiteitenroute) van de bron (aardgasbuisleidingen) af gevlucht worden.

Om de zelfredzaamheid te bevorderen, dienen vluchtmogelijkheden aan de schaduwzijde ten opzichte van de risicobron aanwezig te zijn. Dit geldt voor het perceel zelf als ook voor de toekomstige gebouwen binnen de aandachtsgebieden. Voor de noordelijke percelen betreft dit twee verschillende richtingen doordat deze percelen tussen de buisleidingen en de weg gelegen zijn. Deze vluchtroutes dienen barrière-vrij gehouden te worden om de zelfredzaamheid in geval van een incident te bevorderen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Voor de buisleidingen is het maatgevende scenario is een fakkelbrand als gevolg van een gat of breuk in de buisleiding. Voor de weg geldt dat het maatgevende scenario is een ongeval met een tankwagen (LPG) met een BLEVE tot gevolg. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren en een goede risicocommunicatie is bevorderlijk. Voor personen in de gebouwen, dicht bij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Voor personen buiten de gebouwen is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen op grotere afstand is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen (sluiten van binnendeuren vertraagt de uitbreiding van een eventuele brand). Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van de plasbrand (extra beschermende kleding beperkt de blootstelling). Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd door middel van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling komen geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour van de aardgasbuisleiding te liggen. Dit is een verbetering is ten opzichte van de referentiesituatie, waarin een aantal gebouwen wel binnen de PR 10^{-6} contour ligt. Met het planvoornemen worden nieuwe risicobronnen niet direct uitgesloten. Het planvoornemen lijdt tot een toename van de bevolkingsdichtheid binnen de aandachtsgebieden in het plangebied, maar niet zodanig dat maatregelen nodig zijn aangezien het om beperkt kwetsbare gebouwen gaat waarin zelfredzame personen werkzaam zijn. Binnen het plangebied zijn aanvullende maatregelen getroffen om de opkomsttijd van de brandweer te verbeteren en er zijn bluswatervoorzieningen om te garanderen er in geval van een incident voldoende bluswater beschikbaar is. Het effect van het planvoornemen is daarmee neutraal beoordeeld (0).

11.4 Alternatieven en scenario

11.4.1 Alternatieven

Alternatief Zware industrie

Zwaardere industrie (milieucategorie 3.2 en hoger) kent op basis van de handleiding populatieservice (2018) een lagere bevolkingsdichtheid. In dit alternatief wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven waarbij ook een hogere kans is op

nieuwe risicobronnen. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid wordt dit alternatief daarom licht negatief (-/0) beoordeeld.

Alternatief 100% logistiek

Logistieke bedrijven kunnen gevaarlijke stoffen opslaan of een tankstation aantrekken en hebben daarmee een gelijke kans op risicobronnen als het planvoornemen. Op het gebied van bevolkingsdichtheid is hierin ook geen duidelijk onderscheid te maken. Dit alternatief is neutraal (0) beoordeeld net als het planvoornemen.

Alternatief Innovatie en onderzoek

In deze variant worden hogere bouwhoogtes toegestaan en zullen er meer kantoren aanwezig zijn. Gebouwen met een kantoorfunctie hebben een hogere bevolkingsdichtheid dan gebouwen met een industriefunctie op basis van de handleiding populatieservice (IOS, 2018). Ook zullen de gebouwen boven de 30 meter uitkomen. Dit betekent dat voor de laagvliegroute van defensie een veiligheidsafweging moet plaatsvinden en een maximum geldt van 40 meter. De kans op een ongeluk wordt hiermee vergroot maar het risico zal echter zeer beperkt zijn. Vanwege deze redenen tezamen is dit alternatief licht negatief beoordeeld (-/0).

11.4.2 Scenario aansluiting

Energieopslagsystemen

In het scenario aansluiting zal op het gebied van elektriciteit voorziening gebruik worden gemaakt van elektriciteitsopslag. Energieopslagsystemen (EOS) maken vaak gebruik van lithium-ion accu's. Daarbij is er kans op een onbeheersbare thermische ontledingsreactie ten gevolge van kortsluiting. Op basis van het Scenarioboek Energietransitie van het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid is het maatgevende scenario bij lithium-ion accu's een toxische wolk. Bij dit scenario is zelfredzaamheid alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Mechanische ventilatie dienen dan ook conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) handmatig uitgeschakeld kunnen worden. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

De opslag of het gebruik van lithiumhoudende opslagsystemen is nog niet in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aangemerkt als een milieubelastende activiteit, dit wordt naar verwachting op zijn vroegst in januari 2025 alsnog geborgd in het Bal. De PGS 37-1 en 37-2 bieden wel de mogelijkheden om eisen te stellen, PGS 37-1 gaat over nieuwe situatie 37-2 over bestaande. Op basis van deze PGS 37-1 kunnen er (maatwerk)voorschriften gesteld worden zoals interne veiligheidsafstanden, brandveiligheid, brandwerendheid, overkapping compartimentering en locatiekeuze ten opzichte van vluchtweg verblijfsgebouw. Dit kan wanneer een lithiumhoudend energieopslagsysteem (of een accuopslag) onderdeel is van een vergunningplichtig bedrijf of een functioneel ondersteunende activiteit is bij een (andere) milieubelastende activiteit. Voor een opzichzelfstaande EOS is dit niet mogelijk. In het omgevingsplan is het mogelijk om al voorwaarden te stellen aan de realisatie van EOS voordat dit geborgd wordt in het Bal. Aangezien het eerder geborgd gaat worden in het Bal dan dat de EOS op XL Businesspark 2 gerealiseerd zullen worden, lijkt dit niet noodzakelijk.

Ook is het mogelijk dat in een EOS waterstof wordt gebruikt voor de opslag van energie. Voor waterstofopslag is het maatgevende scenario een fakkelbrand. Het is in dit planstadium nog niet duidelijk wat de locatie, aard en omvang van deze systemen zijn. De PR 10^{-6} contouren van vergelijkbare systemen zijn inpasbaar binnen terreingrenzen. De PR 10^{-6} contour van een energieopslag systeem komt dan ook niet buiten het plangebied of over andere bedrijfspercelen te liggen. Wanneer waterstof gebruikt wordt voor het opslaan van energie is dit een milieubelastende activiteit. De elektrolyser valt onder categorie F5 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij de oprichting hiervan moet een mer-beoordeling gemaakt worden. Bij vestiging van een energieopslagsysteem zal gekeken moeten worden naar maatregelen die mensen beschermen binnen eventuele nieuwe aandachtsgebieden.

Watervoorzieningen

Binnen het plangebied is er een beperkte beschikbaarheid van ruimte op het drinkwaternet. Per aansluiting wordt niet meer dan 4 m^3 per uur beschikbaar gesteld. Dit is onvoldoende voor een goede bluswatervoorziening. Voor het bluswater zal gebruik worden gemaakt van een separate voorziening uit oppervlaktewater. De voorkeur van de veiligheidsregio gaat uit naar een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening. Voor de bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een wateraansluiting (bluswaterleiding onder druk) in combinatie met water uit het Twentekanaal. Er is niet gekozen voor een systeem met grote tanks vanwege de kosten en de storingsgevoeligheid van dit type systeem. Middels de bluswatervoorziening uit oppervlaktewater is de bluswatervoorziening niet afhankelijk van eventuele te korten aan drinkwater.

11.5 Samenvattende effectbeoordeling

In onderstaande tabel is de beoordeling van de effecten op veiligheid samengevat. Hieruit blijkt dat het plangebied neutraal scoort ten opzichte van de referentiesituatie. Bij het alternatief A. zware industrie is de kans op nieuwe risicobronnen zo groot dat dit een negatief effect heeft op de externe veiligheidssituatie in en rond het plangebied waardoor het alternatief licht negatief scoort. Bij Alternatief C. zal sprake zijn van een hogere bevolkingsdichtheid binnen de aandachtsgebieden en zullen de gebouwen boven de 30 meter uitkomen zodat de risico's met de laagvliegroute van defensie worden vergroot. Daarom is ook alternatief C licht negatief beoordeeld.

Wat betreft het scenario aansluiting geldt dat door gebrek aan elektriciteitcapaciteit energieopslagsystemen gebruikt kunnen worden als deel van de oplossing. Energieopslagsystemen brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen van PGS 37-1 en eventueel een nieuwe mer-beoordeling gemaakt worden.
Bij het scenario aansluiting is ook ingegaan op de beperkte capaciteit van het drinkwater. Door voor het bluswater gebruik te maken van oppervlaktewater uit het Twentekanaal wordt een tekort aan bluswater in dit scenario voorkomen.

Tabel 11-1 Effectbeoordeling Omgevingsveiligheid

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek
Omgevingsveiligheid	0	-/0	0	-/0

Maatregelen en randvoorwaarden

- Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten of een andere maatregelen om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten.

Mogelijke maatregel

- Een centrale bluswatervoorziening voor zowel sprinklerinstallatie als de bluswatervoorziening.

Maatregel/randvoorwaarden aansluiting

- Mogelijkheid tot gebruik van oppervlaktewater als bluswater.

12. LICHTHINDER

12.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving/ beleid

Locaties met kunstmatige verlichting kunnen verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Er is ook een leidraad voor overheden[20]. Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens.
- Hinder langs wegen.
- Verstoring van de natuur (zie hoofdstuk Natuur).
- Horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Over effectafstanden van kunstmatige verlichting is nog weinig bekend. Deze afstanden zijn afhankelijk van verschillende aspecten:

- de kenmerken van de verlichting (zoals verlichtingsintensiteit, de golflengtes ofwel spectrale samenstelling van het licht, de vorm van de armatuur, et cetera);
- de situatie waarin de verlichting plaatsvindt (de transparantie van het landschap).

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan bijvoorbeeld ambities bevatten over lichthinder in de openbare ruimte, eventueel in de vorm van omgevingswaarden, maar ook een zorgplicht met betrekking tot lichthinder, beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen en bevoegdheden tot het stellen van maatwerkvoorschriften over lichthinder.

Beoordelingskader

In het MER wordt beoordeeld in hoeverre het planvoornemen kan leiden tot lichthinder ten opzichte van de al bestaande verlichting in het gebied en omgeving, middels een kwalitatieve beoordeling. In Bijlage 16 is de lichthinder analyse en beoordeling opgenomen van Traject (2024). Dit onderzoek is vervolgens verwerkt in dit hoofdstuk.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe lichthinder wordt beoordeeld.

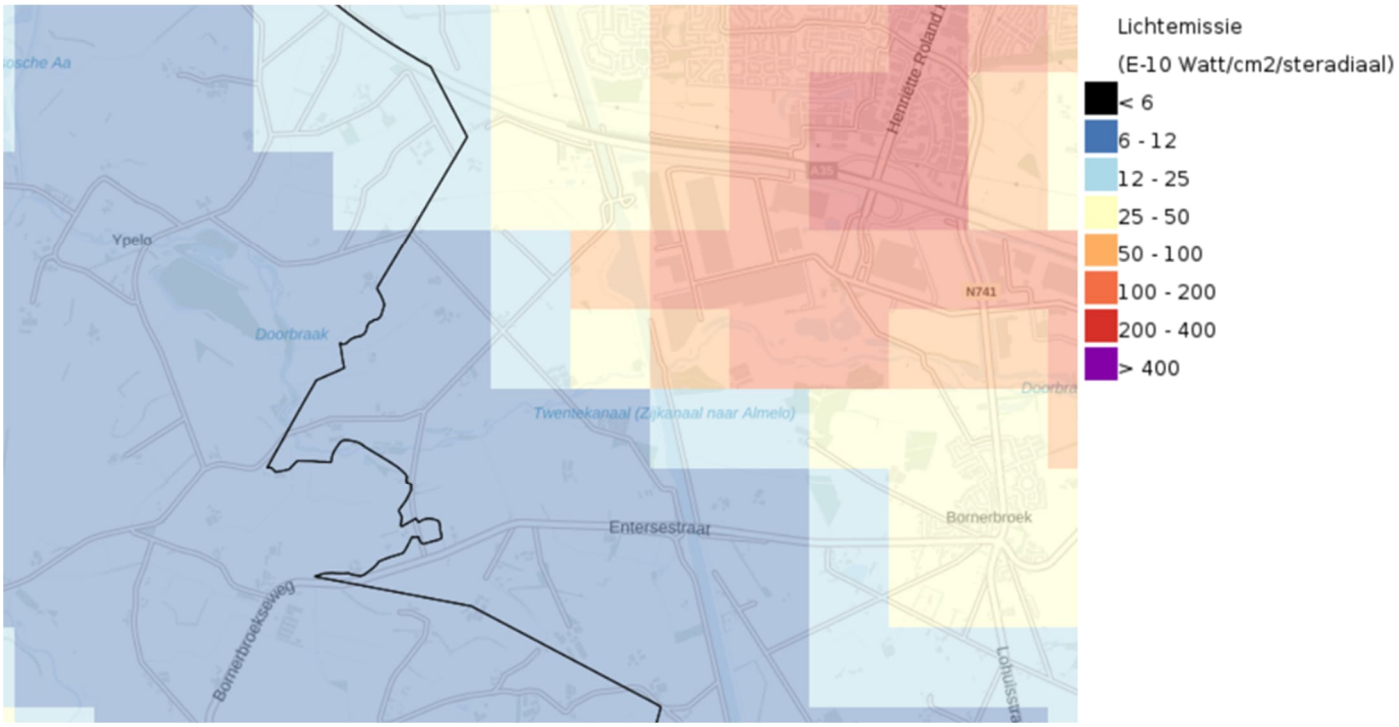
Tabel 12-1 Beoordelingscriteria lichthinder

Score	Beoordeling van het effect
+	Niet of nauwelijks lichtuitstraling op omgeving.
0/+	Goede lichtsituatie (afhankelijk van plek en activiteit)
0	Lichtsituatie vergelijkbaar met referentiesituatie
-/0	Matige lichtsituatie (afhankelijk van plek kans op lichthinder laag tot zeer laag)
-	Slechte lichtsituatie (lichthinder wordt verwacht)

12.2 Referentiesituatie

Op basis van satellietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) is een lichthinderkaart gemaakt, zie Figuur 12-1. Op deze kaart is het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbaar met de lichtuitstraling richting de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.

[20] leidraad_uitvoering_motie_lichthinder_december_2020



Figuur 12-1 Lichtemissie op basis van satelietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

12.3 Planvoornemen

Als gevolg van het toevoegen van bedrijvigheid met bijbehorende infrastructuur zal de lichtemissie in het gebied toenemen. Hierdoor kan sprake zijn van een verhoging van de kans op lichthinder in de omgeving. Het plan voor XL Businesspark 2 kent in het kader van lichthinder de volgende aandachtspunten:

1. Verkeer van de toegangsweg (noord en noordwestzijde plangebied) en de brug over Twentekanaal.
2. Reclameverlichting in het algemeen.
3. Terreinverlichting op de percelen en infrastructuur.
4. Manoeuvreren en werkzaamheden op eigen terrein bedrijfskavels.
5. Openbare verlichting.
6. Fauna binnen en rondom het plangebied.

De mogelijke gehinderden zijn de omwonenden, weggebruikers, natuur en natuurliefhebbers, vaarweggebruikers en astronomen.

Omwonenden

Voor de omwonende kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord en noordwestzijde van het plangebied en van de brug over het Twentekanaal. Ter plaatse van de nieuw te realiseren weg aan de noordwestzijde van het plan, worden hinderwerende maatregelen getroffen in de vorm van een grondwal en/of beplanting. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat verkeer hinderlijk kan worden waargenomen door omwonenden. Ter plaatse van de nieuw te realiseren brug bevinden koplampen zich op een hoger niveau dan aanwezige beplanting en is het verkeer waarneembaar. Het betreffende verkeer bevindt zich vrijwel op dezelfde locatie als de naastgelegen, bestaande, brug van de A35. Ten opzichte van de referentiesituatie wordt daarom geen nieuwe lichthinder verwacht als gevolg van de nieuwe brug. Wel kan bestaande lichthinder verergerd worden. Gezien de beperkte toename aan verkeer ten opzichte van de A35 wordt er geen significante toename aan lichthinder verwacht ten opzichte van de referentiesituatie. Eventuele lichthinder is op te lossen door het plaatsen van lichtwerende anti-zichtschermen zoals groene lamellen of groenvoorzieningen die in de winter bladhoudend zijn.

Ook is lichthinder mogelijk vanaf het bedrijventerrein zelf. Gezien de afstand tot omwonenden (altijd ruim meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde bedrijfskavel) en de aanwezigheid van een groenstrook inclusief grondwal, wordt geen overlast verwacht als gevolg van lichtsterkte op gevels van omwonenden. De waarneembaarheid van licht is voor omwonenden wel een risico op hinder. Daarom zal extra aandacht gevestigd moeten worden op het toetsen van het nakomen van de eisen behorende tot zone E2 overeenkomstig de NSVV lichthinderrichtlijn. Voor toetsing geldt een toetsafstand van 1.000 meter van lichtbron tot gehinderde. Indien de grenswaarden niet worden overschreden, is de kans op hinder voor gehinderden laag tot zeer laag. Aanvullend gelden extra bepalingen voor reclameverlichting en aanstraling. Te weten:

- Voor alle reclameverlichting gelden de grenswaarden gesteld in paragraaf 7.5 van richtlijn lichthinder. Reclameverlichting richting de landschapszone is op XL Businesspark 2 evenwel niet toegestaan.
- Dynamische reclameverlichting is niet toegestaan op het XL Businesspark 2. Uitzondering hierop is reclameverlichting in categorie f1 ‘vrijwel statische beelden’. Uitgebreidere definitie is omschreven in paragraaf 7.5.1 van richtlijn lichthinder.
- Aanstraling van onderaf van gevels, gebouwen en objecten is niet toegestaan.

Lichtuitstraling uit gebouwen valt onder dezelfde eisen als buitenverlichting en moet, bij avond- en nachtgebruik, ook beoordeeld worden bij het toetsen van lichthinder.

Manoeuvreren en werkzaamheden op eigen terrein zijn niet toegestaan aan de randen van het plangebied. Derhalve zal in deze zones slechts minimaal behoefte zijn aan verlichting, hetgeen het risico op hinder aanvullend verminderd. Manoeuvreren is alleen toegestaan aan de straatzijde. Naast/tussen gebouwen/kavels wordt opslag wel toegestaan en zijn ook Loading Docks toegestaan. Indien op het kavel werkzaamheden in avond of nacht plaatsvinden welke zichtbaar zijn op enige positie in de groenzone rondom het plangebied, zal afscherming van dynamisch licht (koplampen, werklicht heftrucks, et cetera) moeten plaatsvinden.

Alle omliggende gebieden inclusief de groene gebiedsranden betreft gebiedszone E2. Conform de NSVV richtlijn worden alle armaturen voor openbare verlichting én alle buitenverlichting van de publieke en private kavels gerealiseerd binnen de gestelde grenswaarden. Dit betreft o.a. grenswaarden op:

- Maximale verlichtingssterkte (E_v in lx op relevant geveldeel).
- Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd van elk armatuur, bij een A_p in m^2).
- Upward Light Ratio.
- Uitstralingshoek.
- Gemiddelde luminantie (I_{sa} en L_{gem} in cd/m^2).

Tijdens de aanlegfase zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Deze zullen over het algemeen tijdens de dagperiode plaatsvinden. Op voorhand is niet uitgesloten dat in de avond of nachtperiode gewerkt wordt. Daarom is kans op een tijdelijk effect op lichthinder.

Lichthinder op de omgeving kan worden voorkomen door het opstellen van een omgevingswaarde, zorgplicht voor het beperken van lichthinder, beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen of het stellen van maatwerkvoorschriften.

Verkeer

Het verkeer op de A35 rijdend in de richting van Enschede, kan hinder ondervinden van licht van terrein, gebouwen en/of openbare verlichting, te meer omdat de A35 ter plaatse niet verlicht is. De specifieke bepalingen ten aanzien van hinder van verkeersdeelnemers dienen derhalve in acht te worden genomen. Een en ander is nader toegelicht in hoofdstuk 8 van de richtlijn Lichthinder. De grenswaarde voor maximaal toegestane luminantie gedurende avondlijke en nachtelijke uren van een reclameobject naar het gezichtsveld van de weggebruiker met een kegelkijkhoek van 2x30 graden van de weggebruiker over een afstand van 250 meter: 100 cd/m^2. Tegemoetkomend verkeer van de A35 en de nieuwe toegangsweg met nieuwe brug, kan eveneens voor hinder zorgen van weggebruikers. Eventuele lichthinder is op te lossen door het plaatsen van lichtwerende anti-zichtschermen zoals groene lamellen. Hiermee wordt lichthinder van weggebruikers voorkomen.

Het Twentekanaal, gelegen aan de oostzijde van het plan, is een doorgaande vaarweg. Lichthinder voor schippers dient voorkomen te worden, overeenkomstig hetgeen gesteld in paragraaf 8.4 van de richtlijn lichthinder. Hiermee wordt lichthinder voor schippers voorkomen.

Overig
Lichthinder op de natuur wordt onder het aspect natuur behandeld dit hangt samen met hinder voor natuurliefhebbers. Voor astronomen geldt dat het dichtstbijzijnde observatorium Publieksterrenwacht Hellendoorn is. Dit observatorium ligt op een afstand van meer dan 10 kilometer. Met inachtneming van de maatregelen uit planvoornemen is de afstand voldoende om een significant negatief effect uit te sluiten.

Conclusie
Met inachtneming van de genoemde maatregelen wordt geen lichthinder verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ten opzichte van de referentiesituatie zal de lichtemissie toenemen, daarmee is de kans op lichthinder hoger. Daarom is het planvoornemen licht negatief beoordeeld -/0.

12.4 Alternatieven en scenario

Alternatief zware industrie
Bij het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Op het gebied van lichtuitstraling kan vanuit het oogpunt van een flexibele bedrijfsvoering meer lichtuitstraling richting de landschapszone toegestaan worden. Dit geeft de bedrijven meer flexibiliteit voor hun bedrijfsindeling maar zorgt ook voor meer lichtuitstraling richting de landschapszone. Dit verhoogt de mate van lichthinder richting de omgeving. Dit alternatief is daarom negatief beoordeeld (-).

Alternatief 100% logistiek
Voor logistieke bedrijven worden voor het laden en lossen vaak terreinverlichting gebruikt in de ochtend en avond. Daarnaast hebben logistieke bedrijven een hogere verkeersaantrekkende werking van vrachtverkeer, dat resulteert in meer lichtuitstoot vanaf de weg. Met dezelfde maatregelen uit het planvoornemen zal dit geen significant verschil opleveren ten opzichte van het planvoornemen. Het Alternatief 100% logistiek is daarom licht negatief beoordeeld.

Alternatief innovatie en onderzoek
Bij dit scenario wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Hierdoor is licht vanaf de gebouwen op grotere afstand zichtbaar. Met dezelfde maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de landschapszone voorkomen. Het is niet aannemelijk dat door een verhoogde bouwhoogte het lichtoverlast significant toeneemt. Dit alternatief is licht negatief (-/0) gescoord, gelijk aan het planvoornemen.

Scenario
Op het gebied van lichthinder heeft het scenario aansluiting heeft geen relatie met lichthinder.

12.5 Samenvattende effectbeoordeling
In de volgende tabel is bovenstaande samengevat. Doordat een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd in nu nog een agrarisch gebied, waarvoor tevens een nieuwe ontsluitingsbrug wordt aangelegd, ontstaat er extra lichtemissie in de omgeving. Doordat al veel randvoorwaarden en maatregelen in het plan zijn opgenomen, wordt geen ernstige lichthinder verwacht. Het resulterende effect wordt daarom in alle gevallen licht negatief beoordeeld.

Tabel 12-2 Effectbeoordeling lichthinder

	Planvoornemen	Alternatief Zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Lichthinder	-/0	-/0	-/0	-/0

Maatregelen en randvoorwaarden

Er zijn aanvullend op de maatregelen die al in het planvoornemen zijn opgenomen, geen aanvullende maatregelen nodig.

Mogelijke maatregel

Ter bescherming van de omwonenden kan een regeling in het omgevingsplan opgenomen worden waarmee de verlichting van bedrijven conform de NSVV richtlijn getoetst moet worden.

13. NATUUR

13.1 Toetsingskader

Wet- en regelgeving

De natuurbescherming is geregeld in de Omgevingswet (hierna: Ow), waarin ook de Europese regelgeving is vertaald naar de Nederlandse praktijk. De natuurbescherming heeft zowel betrekking op de bescherming van gebieden (zoals Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland) als op de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht als een plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Voor de inschatting van de effecten die een plan kan hebben, moet de significantie worden beoordeeld in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die voor kwalificerende soorten en habitats zijn geformuleerd. Als niet op grond van objectieve gegevens op voorhand significante gevolgen op een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt. In de passende beoordeling worden de effecten op Natura 2000-gebieden nader onderzocht. Vervolgens kan een omgevingsplan slechts worden vastgesteld indien is verzekerd dat ook bij een maximale invulling van het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Deze gebieden zijn opgenomen in de provinciale verordeningen. Onder de Omgevingswet staan ook de bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen in de omgevingsverordening. Initiatiefnemers van ingrepen binnen (of in de directe nabijheid van) het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie mogelijk veranderen. Dit zal middels nader onderzoek/toetsing inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Omgevingswet bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het

Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Provinciale regels: Omgevingsverordening Overijssel (13 december 2023)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Natuurnetwerk Nederland(NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen. Omgevingsplannen moeten voldoen aan de regels die hiervoor in de Provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Stiltegebieden

In de Omgevingsvisie zijn geen stiltegebieden aangewezen. Voor (potentiële) stiltegebieden gaat de provincie ervan uit dat deze voldoende bescherming krijgen door de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Beoordelingskader

In de volgende tabel zijn de criteria opgenomen waarop het aspect natuur wordt beoordeeld.

Tabel 13-1 Beoordelingscriteria natuur

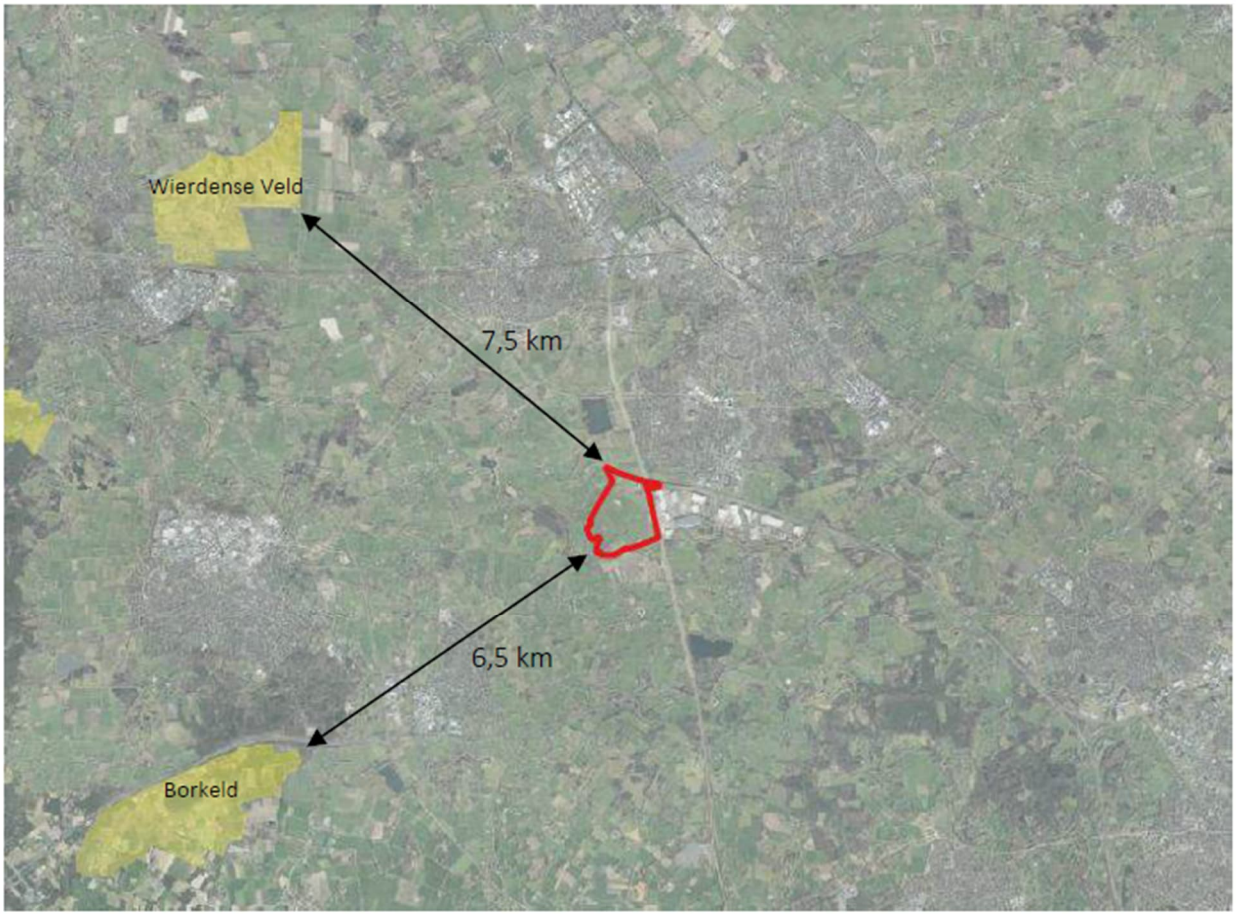
Score	Beoordeling van het effect
+	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden positief beïnvloed
0/+	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden licht positief beïnvloed
0	Geen effecten of beschermde gebieden of beschermde e/o rode lijstsoorten
-/0	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden licht negatief beïnvloed
-	Beschermde gebieden e/o de gunstige staat van instandhouding van beschermde e/o rode lijstsoorten worden negatief beïnvloed

13.2 Referentiesituatie

13.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

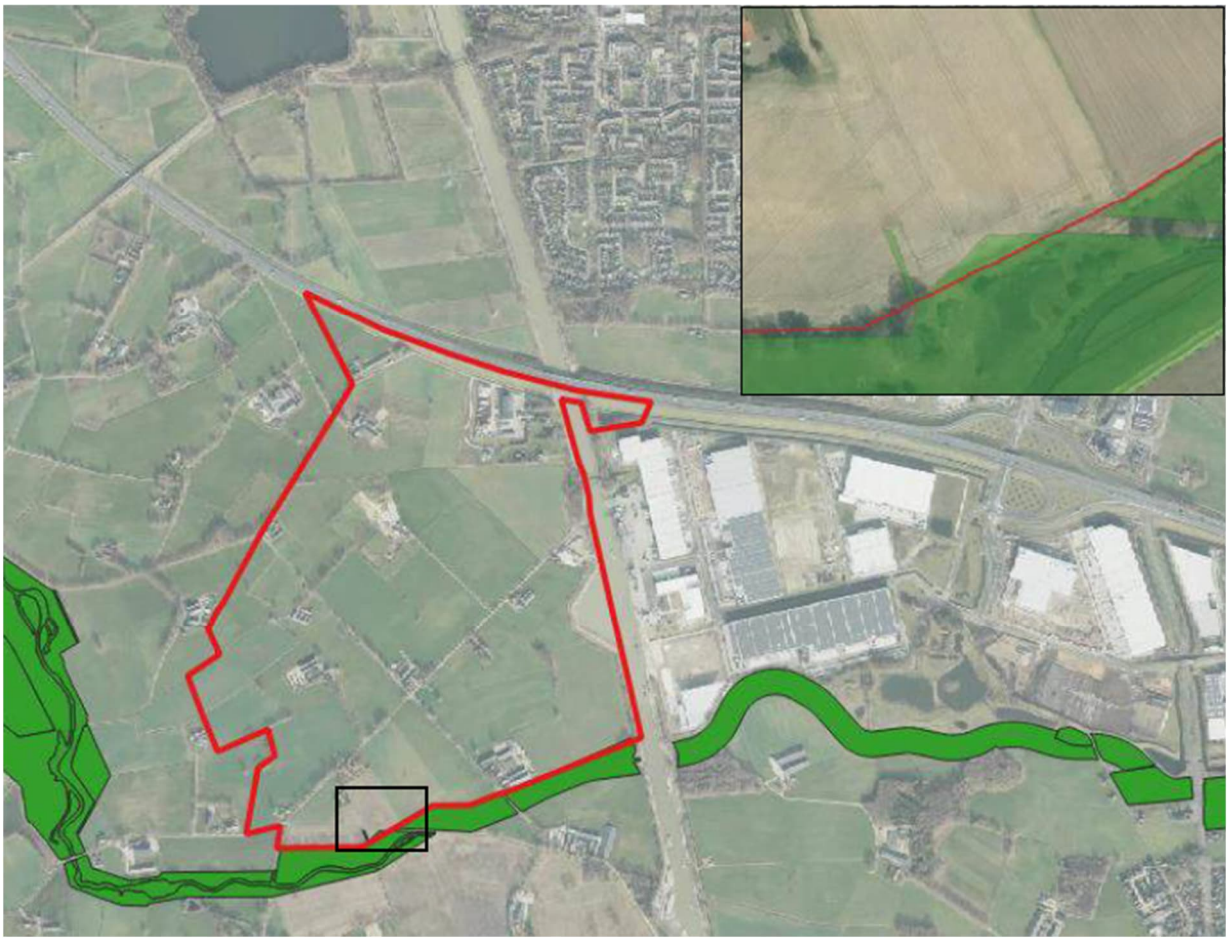
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Borkeld en het Wierdense Veld, op een afstand van respectievelijk 6,5 en 7,5 kilometer van het plangebied (zie Figuur 13-1). Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand.



Figuur 13-1 De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied (geel). Kaartondergrond: PDOK

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied overlapt voor een klein deel met het Natuurnetwerk Nederland (NNN), deelgebied Reggedal (zie Figuur 13-2). Het betreft circa 500 m^2 en is momenteel in gebruik als maisakker en kent daarom weinig natuurwaarde. Binnen NNN-gebied Reggedal zijn de ecologische kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden per deelgebied onderscheiden. Het plangebied overlapt met 'Eksosche Aa en Doorbraak'. Dit deelgebied bestaat uit het nieuw ontwikkelde beektraject van De Doorbraak en de Eksosche Aa. Alleen de monding van de Eksosche Aa in de Regge maakt onderdeel uit van het NNN-gebied Reggedal. De hoogste natuurwaarden van De Doorbraak bevinden zich ten westen van de zijtak van het Twentekanaal, met name in de omgeving van Ypelo en Mokkelengoor. Binnen dit NNN-deelgebied zijn diverse poelen en geïsoleerde strangen aanwezig die van belang zijn voor soorten als de kamsalamander en poelkikker. De huidige natuurkwaliteiten zijn: algehele hoge actuele natuurwaarden, gevarieerd beekdal en nat schraalland.



Figuur 13-2 De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen). In de detailfoto is ingezoomd op het NNN binnen het plangebied. Kaartondergrond: PDOK

13.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied omvat een terrein van circa 130 hectare met voornamelijk de bestemming agrarisch en wonen. Het plangebied wordt begrensd door de oevers van het Twentekanaal, de beek De Doorbraak, de gemeentegrens met Wierden en de autosnelweg A35. In het plangebied liggen 15 erven met grotendeels een agrarische bedrijfsvoering, in gebruik zijnde weilanden, graslanden en akkers (met name maïsakkers). Ook is een grondverzetbedrijf aanwezig. In het plangebied zijn diverse groenstructuren aanwezig, waaronder bomenrijen, bosschages en erfbeplanting. Oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van enkele poelen op erven en watervoerende greppels. De potenties voor zowel beschermde als Rode lijstsoorten zijn beoordeeld aan de hand van een natuurtoets (zie Bijlage 13a).

Flora

Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen van beschermde plantensoorten bekend (NDFF, 2023). Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemeen voorkomende soorten zoals zomereik, boswilg, zwarte els, berk, schietwilg, linde, es, eenstijlige meidoorn en gewone braam aangetroffen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis aangetroffen in gebouwen. Hierbij zijn invliegende vleermuizen waargenomen bij kantpannen, kieren bij deuropeningen, open stootvoegen, bij schoorstenen en daklijsten. Er zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen van overige vleermuissoorten. Ook zijn binnen het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen aangetroffen gezien het ontbreken van geschikte boomholtes.

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het Twentekanaal, de Bornerbroekse Waterleiding/Doorbraak en bomenrijen langs de Breesegge, de Iemenkampsweg, de Zomerdijk, de Hoeselderdijk en de oprit naar erf 11 (zie Bijlage 13a) door vleermuizen gebruikt worden als vliegroutes. Daarnaast is bekend dat het Twentekanaal gebruikt wordt als belangrijke migratieroute door meervleermuizen (Haarsma, 2011). Vleermuizen gebruiken deze lijnvormige elementen als vliegroute binnen het plangebied en als verbinding met het omliggende gebied. Het verloren gaan van deze vliegroutes zorgt naar verwachting voor een verminderd gebruik of het ongeschikt raken van verblijfplaatsen op de erven.

In het plangebied zijn foeragerende vleermuizen waargenomen, met name bij de erven en in de luwtes van bomen.

Vogels
Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied betreffende vogels met jaarrond beschermde nesten één nestplaats van buizerd en twee rustplaatsen van torenvalk aangetroffen. Ook zijn diverse territoria en nestplaatsen van de steenuil, huis- en boerenzwaluw vastgesteld en van categorie 5 vogels; ringmus, zwarte roodstaart, grote bonte specht en spreeuw. Er zijn geen nest- en rustplaatsen gevonden van de kerkuil, ransuil, gierzwaluwen, maar het plangebied is hiervoor wel geschikt.

Wat vogels zonder jaarrond beschermde nesten betreft zijn tijdens het veldonderzoek in totaal zes territoria van de patrijs vastgesteld. Verder zijn door de aanwezigheid van bomen, struweel en bebouwing algemene vogelsoorten als houtduif, koolmees, pimpelmees, merel en roodborst broedend te verwachten.

Steenmarter
Ter hoogte van de A35 zijn tussen 2011 en 2017 twee waarnemingen van steenmarter bekend (NDFF, 2023). Dit zijn de meest recente waarnemingen van steenmarter in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Steenmarter maakt gebruik van oude gebouwen (in het bijzonder schuren, zolders en kelders) als vaste rust- en voortplantingsplaats. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn uitwerpselen van steenmarter gevonden onder de fundering van een varkensschuur. Zodoende is de verwachting dat hier een verblijfplaats van steenmarter aanwezig is.

Het territorium van een steenmarter kan 80 tot 700 hectare groot zijn (Zoogdiervereniging, 2023). Vanwege de omvang en op basis van het onderzoek vormt het plangebied naar verwachting een vrij beperkt onderdeel van het territorium van steenmarter en wordt binnen het territorium het merendeel van de verblijfplaatsen van steenmarter buiten het plangebied verwacht - in de richting van het stedelijk gebied. Het plangebied wordt tevens gebruikt als foerageergebied door steenmarter.

Egel en kleine marterachtigen
Het plangebied biedt potentie voor de zoogdiersoorten egel en kleine marterachtigen. Leefgebied van egel is in het plangebied aanwezig in de vorm van ondergroei onder bomenrijen, kleine houtopstanden en beplanting op erven. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn in totaal acht egels waargenomen verspreid over het hele plangebied (zie bijlage 13a). De egel kan het plangebied gebruiken als foerageergebied.

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van bunzing bekend. De meest recente waarneming komt uit 2020, net aan de westkant van het plangebied (NDFF, 2023). Er zijn geen sporen gevonden van wezel of hermelijn. Kleine marterachtigen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied.

Grote bosmuis
Tijdens het veldonderzoek zijn geen grote bosmuizen aangetroffen. Zodoende wordt aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied uitgesloten.

Eekhoorn
In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van eekhoorn bekend. De dichtstbijzijnde waarneming betreft een foeragerende eekhoorn in de wijk Windmolenbroek op circa 400 meter afstand ten noorden van het plangebied (NDFF,

2023). In het plangebied is geschikt leefgebied voor eekhoorn aanwezig in de vorm van bosjes en bomenrijen. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen nesten van eekhoorn gevonden. Eekhoorn kan het plangebied gebruiken als foerageergebied.

Overige grondgebonden zoogdieren
Vaste verblijfplaatsen of onmisbaar leefgebied van overige beschermde zoogdieren zonder vrijstelling, zoals das en waterspitsmuis, worden op basis van terreinkenmerken, terreingebruik en het veldonderzoek niet verwacht in het plangebied en de directe omgeving. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn wel waarnemingen gedaan van overige zoogdieren zoals haas, konijn, gewone bosmuis, rosse woelmuis en huisspitsmuis.

Amfibieën
In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van poelkikker (NDFF, 2023). De dichtstbijzijnde waarneming van poelkikker bevindt zich op circa 200 meter ten westen van het plangebied en betreft een waarneming bij De Doorbraak. Tijdens het onderzoek zijn geen poelkikkers waargenomen in potentiële voortplantingswateren binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Vanwege het ontbreken van voortplantingswater binnen en in de directe omgeving van het plangebied wordt binnen het plangebied ook geen overwintering van poelkikker verwacht. Zodoende wordt voortplanting en overwintering van poelkikker binnen het plangebied uitgesloten.

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt voortplanting en overwintering van overige in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën uitgesloten. Door de aanwezigheid van permanent oppervlaktewater in het plangebied is voortplanting van amfibieën met een provinciale vrijstelling binnen het plangebied mogelijk. Het gaat om soorten als bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker. Daarnaast is overwintering van algemene soorten amfibieën te verwachten in (muizen)holen, ruigtes, op erven en onder strooisellagen onder bosopstanden.

Vlinders
In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote weerschijnvlinder. De dichtstbijzijnde waarneming van grote weerschijnvlinder bevindt zich op circa 500 meter ten westen van het plangebied en betreft een waarneming langs De Doorbraak. Recente waarnemingen van grote vos ontbreken in de directe omgeving van het plangebied (NDFF, 2023). Tijdens het onderzoek zijn geen exemplaren van grote weerschijnvlinder of grote vos waargenomen. Voortplanting van deze soorten binnen het plangebied wordt uitgesloten. Ook voortplanting in het plangebied van overige beschermde vlinders zoals sleedoornpage of bruine eikenpage is uitgesloten.

13.2.3 Bescherming van houtopstanden
De houtopstanden in het plangebied liggen buiten de begrenzing van de bebouwingscontour houtkap van de gemeente Almelo (zie Figuur 13-3). In voorliggende situatie geldt dat er bomen binnen het plangebied aanwezig zijn die onderdeel zijn van een houtopstand van meer dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting van 20 of meer bomen en dat geen sprake is van andere uitzonderingen. Specifiek gaat het om negen bomenrijen die uit 20 of meer bomen bestaan en drie houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 10 are (zie Bijlage 13a). Dit betekent dat deze houtopstanden in het plangebied beschermd zijn door het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).



Figuur 13-3 Ligging van het plangebied (zwart omlijnd) ten opzichte van de bebouwingscontour houtkap (rood omlijnd). Bron: Gemeente Almelo

13.3 Planvoornemen

13.3.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Directe nadelige gevolgen, waaronder betreding en oppervlakteverlies van habitattypen en leefgebieden van soorten, worden vanwege de afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Op basis van de effectenindicator (Broekmeyer et al., 2005, 2008; Broekmeyer, 2010; Min. van EZ, 2015) en expert judgement worden indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht of geluid eveneens uitgesloten, gezien de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot habitattypen en leefgebieden van soorten. Alleen indirecte nadelige gevolgen door stikstofdepositie (verzuring en/of vermesting) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten, gezien de reikwijdte van stikstofdepositie.

Het onderzoek naar stikstofdepositie en de berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 12a. Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de gebruiksfase blijkt dat sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen drie Natura 2000-gebieden. Bij Landgoederen Oldenzaal gaat het om een maximale toename van 0,02 mol N/ha/jaar. Bij de Natura 2000-gebieden Witte Veen en Dinkelland gaat het om een maximale toename van 0,01 mol N/ha/jaar. In overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een (netto) toename van stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie.

De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd in meerdere hexagonen binnen de Natura 2000-gebieden Landgoederen Oldenzaal, Witte Veen en Dinkelland. Al deze hexagonen liggen op een afstand van ongeveer 25 km ten oosten van het plangebied. Het gaat hierbij om randeffecten als gevolg van de gebruikte rekenmethode die AERIUS hanteert. Uit de bijlage projectberekening, behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de gebruiksfase, blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten. Het effect is neutraal.

Natuurnetwerk Nederland
Het NNN binnen het plangebied is in agrarisch gebruik (maisakker) en kent dan ook weinig natuurwaarde. Doordat de randzone binnen het plangebied landschappelijk wordt ingevuld, is er in de nieuwe situatie sprake van een hogere natuurwaarde die bovendien bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden van deelgebied Eksosche Aa en Doorbraak. Door deze inrichting gaat geen oppervlakte NNN verloren.

Door de inrichting van de landschappelijke zone wordt ook geen indirecte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden door de komst van het bedrijventerrein verwacht. De landschappelijke zone zorgt voor een afschermende werking van bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen, waardoor geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Daarnaast zijn toekomstige bedrijven gebonden aan regels die o.a. voorschrijven dat lichtverstrooiing richting de randzone (en daarmee ook het NNN) voorkomen moet worden. Het effect is licht positief.

Conclusie
Het aspect gebiedsbescherming wordt per saldo beoordeeld met licht positief (0/+).

13.3.2 Soortenbescherming

Als gevolg van het voornemen kunnen negatieve effecten ontstaan op beschermde en/of Rode lijstsoorten:

- Bij uitvoering van het plan gaan mogelijk zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis verloren. Het is voor de migratieroute van de meervleermuis van belang dat deze te allen tijde functioneel blijft. Aantasting van deze migratieroute kan een negatief effect hebben op de regionale populatie meervleermuizen en moet zodoende voorkomen worden. Bij de toekomstige invulling van het plangebied dient zodoende rekening te worden gehouden met deze migratieroute door lichtverstrooiing richting het Twentekanaal te voorkomen. Voor de overige vliegroutes binnen het plangebied geldt dat bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden deze vliegroutes naar alle waarschijnlijkheid verloren gaan.
- Als gevolg van de sloop van de bebouwing gaat de verblijfplaats van steenmarter aan de Hoeselderdijk 7 verloren.
- Bij uitvoering van het plan worden mogelijk nest- en verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied verstoord of verwijderd van de torenvalk, buizerd, steenuil, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart en patrijs. Er kan niet worden gegarandeerd dat deze soorten voldoende uitwijkmogelijkheden hebben naar alternatieve, gelijkwaardige (broed)plekken omdat geschikte woningen beperkt aanwezig zijn of gesloopt worden.
- Als gevolg van werkzaamheden gaat het leefgebied met (mogelijke) verblijfplaatsen van egel, kleine marterachtigen (bunzing) verloren. Het gaat om de erven, houtwallen, bosjes en ruig begroeide delen van het plangebied (circa 1,5 hectare).Overige effecten zijn het verlies van foerageergebied. Aangezien in de directe omgeving voldoende alternatief en gelijkwaardig foerageergebied aanwezig is, worden negatieve effecten niet verwacht.
- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën (bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker) en overige zoogdieren (haas, konijn, gewone bosmuis, rosse woelmuis en huisspitsmuis) geschaad worden.

Voor soortenbescherming zijn de volgende advies- en vervolgstappen van toepassing:

- Indien door de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten optreden op beschermde soorten, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig, aan te vragen bij de provincie Overijssel. Hiervoor is reeds een activiteitenplan opgesteld (Bijlage 13b). Blijkens dit plan is het mogelijk om voldoende maatregelen te nemen waardoor een

vergunning kan worden verleend. Door te nemen mitigerende maatregelen blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden moeten nest- en verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten ongeschikt worden gemaakt, volgens de voorschriften van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.
- Verloren nest- en verblijfplaatsen en leefgebied moeten gecompenseerd worden. Zie ook hiervoor het activiteitenplan in Bijlage 13b. Blijkens dit plan gaan als gevolg van het slopen van bebouwing en bouwrijp maken van het plangebied bijvoorbeeld vier territoria waarvan drie met nestplaats en één met twee rustplaatsen verloren van de steenuil. Aanvullend gaat foerageergebied verloren. Om het verlies op te vangen, worden in de omgeving nieuwe nestkasten geplaatst in geschikt leefgebied zonder bezette territoria. Daarnaast wordt een deel van de randzone ingericht als geschikt foerageergebied en worden op de nieuwe bedrijfskavels ook nieuwe nestvoorzieningen gerealiseerd. Verder wordt tijdelijke natuur gerealiseerd op de percelen die voor een langere periode braak liggen en waar nog niet gebouwd gaat worden. Hiermee is tijdelijk en op korte termijn extra oppervlak aan foerageergebied aanwezig. Ook worden maatregelen genomen om schade aan individuen te voorkomen door de te slopen bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te maken. Door te nemen mitigerende maatregelen (werken buiten het broedseizoen) blijven negatieve effecten op exemplaren bovendien tot een minimum beperkt.
- Op XL Businesspark 2 zullen compensatiemaatregelen lichthinder[21] plaatsvinden om de (huidig) aanwezige flora en fauna in het gebied te behouden. De richtlijn lichthinder kent geen eisen die specifiek gericht zijn op met name de variëteit aan fauna in het gebied. Ecologisch onderzoek bepaalt de eisen ten aanzien van licht(hinder) voor (toekomstige) fauna(soorten). Op basis van de lijst 'compenserende maatregelen' geldt voor vogelsoorten als de vleermuis, mus of (boeren)zwaluw dat voorzieningen als nestkasten buiten de invloedsfeer van verlichting moeten worden gehouden. Dit betekent dat voor met name vleermuizen de omgeving van de nestkasten zo donker mogelijk moeten worden gehouden. Bovendien dienen aanvlieg- en migratieroutes donker te zijn. Directe of indirecte lichtbronnen die van invloed zijn op deze voorzieningen zonder enige vorm van afscherming, zijn daarmee niet toegestaan. Ook zullen nabijgelegen bronnen zodanig moeten worden geplaatst dat deze de voorzieningen zo min mogelijk hinderen. Lichtverstrooiing richting het Twentekanaal moet worden voorkomen.
- Bij de planning van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de seizoensactiviteit van de beschermde soorten om verstoring in kwetsbare perioden te voorkomen. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren moeten worden voorkomen, door bijvoorbeeld gefaseerd te werken en werkzaamheden te starten tussen half november en half februari. Als werkzaamheden tussen half februari en half november starten, moet het gebied vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels.
- Aanvullend op de bovengenoemde soorten is met de invoering van de Omgevingswet ook de specifieke zorgplicht van toepassing op alle in het wild levende soorten. De specifieke zorgplicht schrijft voor dat nadelige gevolgen bij uitvoering van projecten zoveel als mogelijk voorkomen en beperkt moeten worden. Bij projecten die voortvloeien uit het plan dienen dergelijke mitigerende maatregelen door een ecologisch deskundige bepaald te worden.
- Gemeente Almelo wil een BREEAM-NL Gebied certificaat op het niveau 'Excellent' verkrijgen voor het voorgenomen bedrijventerrein XL Businesspark 2 in Almelo. Invulling is gegeven aan de BREEAM-certificering voor de subcategorieën: Ecologische waarden (RO7) en lokale voedselproductie (BRO9), zie: Bijlage 13c;
    - Ecologische waarden (RO7): Hiervoor is een natuurrapportage opgesteld. Een mitigatie- en compensatieplan en werkprotocol zijn c.q. worden nog opgesteld om te borgen dat voldoende leefgebied voor soorten (zowel beschermde als niet beschermde) aanwezig blijft. In een later stadium wordt een beheerplan opgesteld, met hierbij inachtneming van een beheervisie. Documentatie dat het beheer daadwerkelijk wordt uitgevoerd is nog niet aanwezig omdat het beheerplan nog niet is opgesteld. Het is daarom dat ook de financiële middelen nog niet zijn vrijgemaakt. Wel is de verwachting dat beide documentaties in een later stadium opgevoerd kunnen worden als bewijslast.
    - Lokale voedselproductie (BRO9): De mogelijkheden voor het lokaal produceren van voedsel zijn in beeld gebracht. Specifiek is met name ingezoomd op de realisatie van een voedselbos, hoe een dergelijk voedselbos eruit kan komen te zien en wie de gebruikers zijn. Een ontwerpschets voor het voedselbos is nog niet gereed,

[21] Compensatiemaatregelen bedrijfskavels, Ecogroen

maar volgt nog. Hierin worden de genoemde ontwerpeisen meegenomen. In een later stadium wordt hiervoor een beheerplan opgesteld.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen zonder maatregelen een licht negatief effect veroorzaakt op de aanwezige beschermde soorten (-/0). Met mitigerende maatregelen kunnen deze effecten worden voorkomen; het activiteitenplan (Bijlage 13b) voorziet in zowel mitigerende als compenserende maatregelen, welke zijn afgestemd met de provincie. Op het moment dat de mitigatie-opgave volledig en correct wordt uitgevoerd, zijn negatieve effecten op beschermde soorten in voldoende mate te mitigeren. Het effect na mitigatie is neutraal (0) beoordeeld.

13.3.3 Bescherming van houtopstanden

- In het plangebied zijn negen bomenrijen en drie houtopstanden aanwezig die niet onder de uitsluitingsregel van de Omgevingswet vallen en daarom beschermd zijn onder de Omgevingswet. Als beschermde houtopstanden niet kunnen worden ingepast, geldt een meld- en herplantplicht. Als herplant op dezelfde locatie niet mogelijk is, moet toestemming worden gevraagd voor herplant elders via een 'maatwerkvoorschrift' onder de Omgevingswet.
- Overige houtopstanden binnen het plangebied vallen onder de uitzonderingsregels en zijn niet beschermd onder de Omgevingswet, wel gelden hiervoor de gemeentelijke kapregels.

13.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Bij het Alternatief zware industrie wordt meer milieuruimte gegeven aan bedrijven. Met dezelfde compenserende maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder richting de omgeving voorkomen. Effecten op de mogelijk aanwezige soorten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft is de uitkomst vergelijkbaar met het planvoornemen; er is geen sprake van een (netto) toename in depositie (>0,00 mol/ha/jaar) in omliggende Natura 2000-gebieden voor de aanleg- en gebruiksfase.

Dit alternatief scoort gelijk aan het planvoornemen: licht negatief (-/0) voor aanwezig beschermde soorten en licht positief (0) voor Natura 2000-gebieden.

Alternatief 100% logistiek

Voor logistieke bedrijven worden voor het laden en lossen vaak terreinverlichting gebruikt in de ochtend en avond. Daarnaast hebben logistieke bedrijven een hogere verkeersaantrekkende werking dat resulteert in meer lichtuitstoot vanaf de weg. Echter, wanneer compenserende maatregelen toegepast worden, zal de mate van lichthinder op de omgeving ten opzichte van het planvoornemen vergelijkbaar zijn.

Op voorhand kunnen effecten op de mogelijk aanwezige soorten niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft, blijkt uit de verschilberekening (Bijlage 12b) tussen de huidige situatie en de aanleg- en gebruiksfase (maatgevend bouwjaar 2027 en 2033) dat geen sprake is van een toename op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten.

Het Alternatief 100% logistiek is vergelijkbaar beoordeeld met het planvoornemen: licht negatief op de aanwezig beschermde soorten (-/0) en licht positief voor Natura 2000-gebieden.

Alternatief innovatie en onderzoek

Bij dit scenario wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Met dezelfde compenserende maatregelen als het planvoornemen wordt lichthinder van gebouwen richting de landschapszone voorkomen. Het is niet aannemelijk dat door een verhoogde bouwhoogte het lichtoverlast significant toeneemt. Op voorhand kunnen effecten op de mogelijk aanwezige soorten niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd.

Wat stikstofdepositie betreft is de uitkomst vergelijkbaar met het planvoornemen; er is geen sprake van een (netto) toename in depositie (>0,00 mol/ha/jaar) in omliggende Natura 2000-gebieden voor de aanleg- en gebruiksfase.

Dit alternatief scoort licht negatief (-/0) voor aanwezig beschermde soorten en licht positief (0) voor Natura 2000-gebieden, gelijk aan het planvoornemen.

13.4.1 Scenario aansluiting

Voor noodgevallen wordt elektriciteitsopslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van lithium-ion accu's en als achtervang kan ook nog een (diesel- of gas)generator worden geplaatst. Dit kan voor stikstofdepositie zorgen. In de praktijk (bij de Schiphol Area Development Company/locatie Schiphol Trade Park) blijkt dit echter niet (of nauwelijks) nodig te zijn. Ook zal het bij toepassing enkel gaan om een kortdurende piek.

13.5 Aanlegfase

13.5.1 Gebiedsbescherming

Tijdens de aanlegfase van het bedrijventerrein kan sprake zijn van stikstofemissies door gebruik van mobiele werktuigen en transporten. In de aanlegfase is sprake van inzet van mobiele werktuigen en transporten voor aan- en afleveren van goederen en personeel. Voor de aanlegfase zijn de twee jaren met de grootste uitstoot berekend (maatgevende bouwjaren), namelijk 2027 en 2033. In 2027 is de start van de aanlegfase en wordt het grootste deel van het terrein opgeruimd en bouwrijp gemaakt en worden de brug en de randzone aangelegd. In 2033 wordt 13,76 hectare bebouwd, een deel van het gebied woonrijp gemaakt en ruim de helft van de bedrijven is op dat moment in gebruik.

Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2027 in de bijgevoegde aanvullende memo (zie bijlage 12c blijkt dat geen sprake is van een netto toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

Uit de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033 blijkt dat sprake is van een netto toename van 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. In overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een (netto) toename in stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In een aantal Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een netto afname van stikstofdepositie. De toename van stikstofdepositie is gemodelleerd op zes hexagonen binnen het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Al deze hexagonen liggen op een afstand van ongeveer 25 km van het plangebied. Het gaat hierbij om randeffecten als gevolg van de gebruikte rekenmethode die AERIUS hanteert. Uit de bijlage projectberekening behorende bij de verschilberekening tussen de huidige situatie en de aanlegfase in 2033, blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden indien de hexagonen met mogelijke randeffecten buiten beschouwing worden gelaten. Het effect is daarom neutraal (0).

13.5.2 Soortenbescherming

Effecten op de mogelijk aanwezige soorten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten omdat mogelijk leefgebied met de aanlegfase wordt vernietigd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient dan ook nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van vleermuizen, torenvalk, buizerd, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, grote bonte specht, zwarte roodstaart en patrijs, steenmarter, egel en kleine marterachtigen.

Bij aanwezigheid van deze soorten zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Daarnaast geldt voor alle overige soorten de zorgplicht. Bij het verkrijgen van een ontheffing zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Het alternatief aanlegfase wordt daarom beoordeeld met licht negatief (-/0).

13.6 Samenvattende effectbeoordeling

In Tabel 13-2 zijn de beoordelingen voor de onderzochte situaties weergegeven. De beoordelingstabel is ingevuld zonder rekening te houden met de effecten van mitigerende maatregelen.

Tabel 13-2 Effectbeoordeling Natuur

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Effecten op beschermde gebieden (N2000/NNN)	0/+	0/+	0/+	0/+
Effecten op beschermde soorten	-/0	-/0	-/0	-/0

Mitigerende maatregelen

Onderstaande algemene maatregelen zijn opgesteld ter mitigatie en compensatie van het verlies van leefgebied, verblijfplaatsen en nestplaatsen van soorten. In het activiteitenplan (Bijlage 13b, hoofdstuk 6) zijn daarnaast specifieke maatregelen (mitigatie en compensatie) opgenomen voor soorten.

- Het opstellen van een inrichtingsplan en ecologisch werkprotocol waarin alle te nemen maatregelen worden vastgelegd. Betreffend ecologisch werkprotocol is op de locatie aanwezig en onder alle betrokken partijen bekend. Werkzaamheden worden aantoonbaar conform dit protocol uitgevoerd. De werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundig ecologisch toezichthouder.
- Het onverwacht aantreffen van beschermde soorten (zoals broedende vogels en vleermuizen) worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder (of uitvoerder). Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Omgevingswet kunnen worden uitgevoerd.
- Bij het opstarten van werkzaamheden in het broedseizoen (half februari - half november) wordt voorafgaand door of in opdracht van de ecologisch toezichthouder een veldcontrole uitgevoerd in het gehele werkgebied om na te gaan of en waar zich broedende vogels ophouden.
- Specifiek voor oeverzwaluwen geldt dat voorkomen moet worden dat er steile wanden in zanddepots ontstaan.
- Het verwijderen van struwelen, bosschages en bomen en het frezen van terreindelen vindt plaats in de maanden september en oktober. De genoemde periode kan eerder of later beginnen of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden. Deze afwijkende periode moet door de begeleidende ecoloog bepaald worden.
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden geldt dat deze niet in één keer uitgevoerd kunnen worden omdat de gemeente afhankelijk is van grondeigenaren en daarmee van de vrijkomende percelen. Zo zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de randzone en nieuw leefgebied in de omgeving (buiten het plangebied) pleksgewijs plaatsvinden. Wel geldt de voorwaarde dat schadelijke werkzaamheden niet eerder uitgevoerd mogen worden voordat een bepaald oppervlak aan nieuw leefgebied aanwezig is om te borgen dat er te allen tijde voldoende leefgebied voor soorten aanwezig is. Zo moet voorafgaand aan de eerste schadelijke werkzaamheden reeds een deel van de compensatie gereed zijn. De ecologisch toezichthouder dient te onderbouwen in welke mate de compensatie gereed moet zijn. Op basis van de vrijkomende percelen wordt dus de exacte fasering van de werkzaamheden bepaald, rekening houdend met onderstaande voorwaarden.

14. LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

14.1 Toetsingskader

Landschap

Voor landschap is geen wettelijk kader van toepassing, maar zijn wel beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke plannen en visies. Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Bkl in paragraaf 5.1.5 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Hieronder valt ook archeologische monumentenzorg.

Cultureel erfgoed

Europees en rijk

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologische erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart.

De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988 en is het wettelijk kader voor de omgang met erfgoed. De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet: in de Omgevingswet zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder desbetreffende onderdelen uit de Monumentenwet 1988. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Provinciaal

In de Omgevingsvisie, provincie Overijssel, 2023 zijn de beleidsambities en doelstellingen die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hierin zijn ook ambities opgenomen voor landschap(structuren) en het behouden en versterken van cultureel erfgoed. De provincie zet in op behoud van verzorgde, aantrekkelijke en afwisselende vrijetijdslandschappen, waarin drie elementen samen komen: protectie (behoud van de kwaliteiten), productie (bedrijvigheid) en plezier (beleving, vermaak). De kwaliteit van het landschap dient behouden te blijven en waar mogelijk verbeterd te worden. Bij nieuwe plannen wordt getoetst hoe deze in het landschap passen.

De Omgevingsverordening, provincie Overijssel 2024, deelt het plangebied deels in het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en deels in het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel). Ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied, beginnen de jonge heide- en broekontginningen, zie Figuur 14-1.



Figuur 14-1 De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen

Gemeentelijk

In de Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 (2020) is beschreven dat de gemeente werkt aan het verbeteren van de biodiversiteit en het landschap. Onder meer door het herstellen van (cultuurhistorisch) landschapselementen, het terugbrengen van water en deelname aan het project soortenadaptatie van Landschap Overijssel.

Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Delen van het plangebied hebben landschappelijke waarden, ook is sprake van archeologische verwachtingswaarden. In het plangebied zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit wordt zodoende niet getoetst. Het MER beschrijft de aanwezige waarden, gebruikmakend van de informatie uit de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Vervolgens wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Omgevingsplan biedt voor deze waarden. In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten kwalitatief worden beoordeeld.

Tabel 14-1 Beoordelingscriterialandschap en archeologie

Score	Beoordeling van het effect
+	Verbetering van landschapsstructuur, niet van toepassing voor archeologische waarden
0/+	Lichte verbetering van landschapsstructuur, niet van toepassing voor archeologische waarden
0	Geen significant effect op landschapsstructuur, of archeologische waarden
-/0	Lichte verslechtering van landschapsstructuur, of archeologische waarden
-	Verslechtering van landschapsstructuur, of archeologische waarden

14.2 Referentiesituatie

Landschap

De uitbreidingslocatie XL Businesspark 2 ligt in een agrarisch cultuurlandschap. In het plangebied zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig. Een deel van het gebied behoort tot het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt), het maten- en flierenlandschap (noordelijk deel) en ten westen van het plangebied, op Wierdens grondgebied,

beginnen de jonge heide- en broekontginningen. Dit verklaart de rechtlijnigheid van de Zomerdijk en Hoeselderdijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Doorbraak, met meanderende beek, nevengeulen en broekbos en ruimte voor waterberging.

De afgelopen jaren is het landschap waar XL Businesspark gepland is steeds verder aangetast en zijn oude (bomen)structuren verwijderd. Hierdoor is het maten- en flierenlandschap steeds meer gaan lijken op een jonge heide- en broekontginningslandschap. Dit komt vooral door de schaalvergroting van de agrarische cultuur en het versoberen van de landschappelijke elementen rondom de verschillende kavels (zie ook: Bijlage 8).

Archeologie

Geomorfologisch ligt het plangebied overwegend in een zone met dekzandwelvingen. Zuidelijk ligt een beekoverstromingsvlakte. Tussen circa 3850 en 1500 voor Chr. (Midden-Neolithicum - Midden-Bronstijd) raakte het plangebied geleidelijk met veen bedekt. Alleen het meest zuidelijke deel bleef vrij van veen. Individuele dekzandopduikingen in het plangebied bleven mogelijk eveneens vrij. Vanaf ruwweg 1000 na Chr. werd het veen in toenemende mate ontgonnen; rond 1500 na Chr. was zowel het meest zuidelijke als een strook in het oostelijke plangebied vrij van veen. In de navolgende eeuwen verdween het nog resterende veenpakket. Bodemkundig zijn diverse zandopduikingen aanwezig. Hier hebben zich veldpodzolgronden ontwikkeld. De zandopduikingen liggen in een lagergelegen zandgrond waarin beekeerdgronden zijn gevormd. In veel van de zandopduikingen is nog een (deels) intact podzolprofiel geconstateerd bij bodemkundig booronderzoek. Met name langs de zuid- en oostgrens van het plangebied zijn kleiige beekafzettingen aangetroffen in de bodemkundige boringen. Voor een deel zijn deze gronden niet meer intact (en mogelijk opgebracht van elders), maar er zijn ook onverstoorde beekafzettingen aangetroffen. Een deel van het plangebied is aangemerkt als vergraven.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks archeologische resten geregistreerd. Tegelijkertijd heeft er in en rondom het plangebied nauwelijks (veld)onderzoek plaatsgevonden. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart hebben de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming ‘waarde archeologie middelhoog en hoog’. De rest van het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In tegenstelling hiertoe, blijkt uit archeologisch bureauonderzoek[22][23], dat delen van het plangebied een middelhoge in plaats van een lage verwachtingswaarde hebben. Dit is gebaseerd op nieuwe geologische boringen en een gedetailleerdere bodemkaart die beschikbaar waren tijdens het opstellen van de archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze gegevens bevinden zich in het plangebied verschillende kleine kopjes waar bovendien op verschillende plekken een intact E, B of B/C horizont is aangetroffen. Deze plekken waren intrek tijdens de steentijd en kleinschalige resten uit de bronstijd zijn elders in de regio op dit soort plekken aangetroffen. Er geldt hier daarom een hoge of middelhoge verwachtingswaarde wat betreft steentijd (paleo-, meso- en neolithicum) en (vroege fasen van de) bronstijd. Als resten aanwezig zijn dan zal het gaan om kleine vuursteen- of aardewerkverspreidingen. Grote nederzettingsterreinen met veel paalsporen en dergelijke zijn minder waarschijnlijk in dit plangebied.

In de regel zorgt bebouwing en de aanleg van bijvoorbeeld wegen voor bodemverstoring en daarmee ook mogelijk verstoring van archeologische vindplaatsen; laatstgenoemde is echter afhankelijk van onder andere de maximale verstoringdiepte. Voor het huidige onderzoeksgebied geldt dat vooralsnog geen sprake is van een volledig inzicht in de bodemopbouw, de exacte diepteligging van bodemlagen en de intactheid van eventuele archeologische niveaus. Ook is voor een groot deel van het gebied niet bekend tot op welke diepte de bodemopbouw is verstoord.

14.3 Planvoornemen

Landschap

De landschappelijke waarden van het gebied worden door invulling met bedrijventerrein aangetast. Het bedrijventerrein vormt een sterk contrast met het huidige agrarische karakter van het gebied, ondanks dat het aansluit op bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een verdichting ten opzichte van het huidige open beeld.

[22] Laagland Archeologie (maart 2024), Businesspark II te Almelo, gemeente Almelo (OV), Rapport 1329, versie 2 definitief. Zie bijlage 14a.
[23] Het Oversticht (maart 2024), Advies bureauonderzoek Businesspark 2 te Almelo. Zie bijlage 14b.

Gekozen is voor een opzet met een zo efficiënt mogelijke verkavelingsstructuur en bijbehorende nieuwe infrastructuur. De omvang en schaal van de beoogde ontwikkeling en de toekomstige bedrijfsgebouwen is namelijk zodanig groot, dat deze geen (cultuurhistorische) verwantschap met het onderliggende landschap heeft. De huidige karakteristiek van de Zomerdijk en Hoeselderdijk met de (te) smalle plattelandswegen gaat in de toekomst verloren en zal niet meer herkenbaar zijn. De nieuwe wegen hebben een profiel van 50 meter met daarin een ruime rijweg van 7 meter. Deze rijweg is breed genoeg voor vrachtverkeer in twee richtingen. Door een efficiënte ontsluitings- en verkavelingsstructuur ontstaat 'ruimte' aan de randen, waar invulling wordt gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het terrein in het omliggende Twentse land. In de randen van het plangebied krijgen verschillende functies hun plek.

De ontsluitingsstructuur wordt gecombineerd met opgaande beplantingen, wadi's, fietspaden, voetpaden en watergangen, waardoor een stevige groenblauwe zone ontstaat. Deze zone zal bijdragen aan een gezonde werkomgeving, aan een goede dooradering van het gebied voor flora en fauna en biedt ruimte voor waterberging.

De ruime blauwgroene zone rondom de te verkavelen centrale kern met gebiedseigen beplanting (bomen en struiken) en waterelementen zorgt voor een afscherming van het bedrijventerrein, wat bijdraagt aan de beleving van het landschap vanuit de omgeving. De breedte van de landschapszone is minimaal 40 meter, maar is op verschillende locaties ook breder. De landschapszone komt aan de zijde van De Doorbraak (zuidzijde) en aan de zijde van de gemeente Wierden (westzijde). De zone wordt ingericht middels een toolbox om afhankelijk van de situatie de randzone in te vullen. Zo kan in het zuidelijk deel aangesloten worden bij de karakteristiek van De Doorbraak en aan de westzijde aansluiting gevonden worden met het kleinschalige cultuurlandschap van het oude hoevenlandschap.

De landschapszone zal bestaan uit een mix tussen meer open en gesloten delen. Open delen met bijvoorbeeld oppervlaktewater in de vorm van watergangen, vijvers, poelen, wadi's en kruidenrijk grasland en gesloten delen met bos, singels en struweel. In de groenzone komt een beplante grondwal van maximaal 2,5 meter hoog. De landschapszone kan gebruikt worden voor een eventuele compensatieopgave op het gebied van ecologie, maar ook voor waterberging, het verkleinen van overlast voor de omgeving, landschappelijke inpassing en recreatief medegebruik.

(Bestaande) landschapselementen zoals hagen, houtwallen, laanbeplanting en bosjes dichter bij woningen en erven, dragen in belangrijke mate bij aan het wegnemen van visuele hinder door XL Businesspark 2. In overleg met bewoners en grondeigenaren kan onderzocht worden of en waar landschapselementen in de omgeving toegevoegd kunnen worden. Deze elementen dragen ook in belangrijke mate bij aan versterking van het landschap en aan het creëren van een fijnmazige structuur en verbetering van de leefomgeving voor diverse dieren. Ze zorgen er ook voor dat XL Businesspark 2 beter wordt verankerd in of verweven met de omgeving, doordat geen 'harde rand' of overgang wordt ingericht maar structuren meer in elkaar gaan grijpen. Dit leidt tot een verbetering ten aanzien van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving. In die zin is ruimte voor een goede landschappelijke overgang en een goede inpassing van de waardevolle structuren.

De realisatie van het planvoornemen leidt tot licht negatieve effecten op het landschap en de beleving van het landschap (-/0). De landschappelijke waarden van het plangebied worden aangetast, maar de zorgvuldige aanpassing van het terrein met aandacht voor (aan)zicht en (bestaande) landschapselementen nuanceert dit negatieve effect.

Archeologie

Bij de realisatie van het bedrijventerrein, infrastructuur en blauwgroene buffer zijn bodemingrepen voorzien. De locaties, dieptes en kenmerken van deze bodemingrepen zijn in dit stadium nog niet bekend. Voor de effecten op archeologie is er vooralsnog van uitgegaan dat bodemingepen plaatsvinden in het gehele plangebied waarbij behoud in situ niet altijd mogelijk zal zijn. In het plangebied hebben gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij het bouwrijp maken van het bedrijventerrein kan bodemverstoring beneden maaiveld optreden, waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast of vernietigd. Omdat verstoring (geen behoud in situ) niet op voorhand duidelijk is, is

het effect ter plekke van het plangebied worst-case beoordeeld (-). Bij archeologie is verder geen sprake van tijdelijke effecten. De effecten op archeologische resten zijn permanent van aard en daarom meegenomen in de effectenbeoordeling. Wanneer bodemingrepen binnen de gebieden vallen met middelmatige indicatieve waarde en/of een archeologische dubbelbestemming, dan zal voor die gebieden een archeologisch onderzoek worden verricht. Mocht uit het onderzoek blijken dat maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze worden genomen.

14.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie
Het Alternatief zware industrie heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten archeologie en landschap als het planvoornemen: licht negatief voor landschap (-/0) en negatief voor archeologie (-).

Alternatief 100% logistiek
Het Alternatief 100% logistiek heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten archeologie en landschap als het planvoornemen: licht negatief voor landschap (-/0) en negatief voor archeologie (-).

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Ten opzichte van het planvoornemen is sprake van een verslechtering ten aanzien van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving door de hogere bouwhoogtes: negatief voor landschap (-). Het alternatief heeft gelijkwaardige effecten op het aspect archeologie als het planvoornemen: negatief voor archeologie (-).

14.5 Samenvattende effectbeoordeling
Uit de effectbeoordeling blijkt dat alle situaties niet onderscheidend zijn voor het aspect archeologie. Alle situaties zijn negatief beoordeeld omdat bodemverstoring (geen behoud in situ) niet op voorhand duidelijk is. Alternatief c. innovatie en onderzoek (hogere) bouwhoogtes heeft een negatief effect op de (zicht)beleving van de omgeving, opdat deze negatief scoort op landschap en cultuurhistorie.

Tabel 14-2 Effectbeoordeling Landschap en archeologie

		Planvoornemen	Alternatieven		
		Planvoornemen	Zware industrie	100% logistiek	Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Landschap	Aantasting landschappelijke waarden	-/0	-/0	-/0	-
Archeologie	Kans op verstoring waarden	-	-	-	-

15. WATER

15.1 Toetsingskader

De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet.

In het kader van wateraspecten in de MER worden verschillende elementen getoetst en beoordeeld. Hier zijn enkele belangrijke aspecten die in overweging kunnen worden genomen bij het beoordelen van de impact op water.

- **Waterkwantiteit:** Beoordeling van de effecten op de hoeveelheid water, zoals veranderingen in de afvoer, waterstanden en grondwaterstanden. Hierbij wordt gekeken naar mogelijke overstromingsrisico's of watertekorten.
- **Waterkwaliteit:** Evaluatie van de effecten op de waterkwaliteit, met inbegrip van mogelijke veranderingen in de chemische samenstelling van het water als gevolg van het project.
- **Waterbeheer en waterhuishouding:** Beoordeling van de gevolgen voor het lokale waterbeheer en de waterhuishouding, met inbegrip van mogelijke wijzigingen in de waterstromen en -niveaus, afvalwater en waterkeringen.

Klimaatadaptatie wordt in hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** beoordeeld.

In het hoofdstuk 2 Beleid is het beleid van het Waterschap Vechtstromen en Gemeente Almelo beschreven. Ook staat in het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) in Bijlage 7 het beleid van het waterschap en de gemeente Almelo op het gebied van water uitgebreid beschreven.

Tabel 15-1 Beoordelingscriteria water

Score	Beoordeling van het effect
+	Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding
0/+	Het plan heeft een licht positief effect op de waterhuishouding
0	Het plan heeft geen effect op de waterhuishouding
-/0	Het plan heeft een licht negatief effect op de waterhuishouding
-	Het plan heeft een negatief effect op de waterhuishouding

15.2 Referentiesituatie

In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) is de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het Waterhuishoudingsplan is toegevoegd in Bijlage 7. Hieronder zijn de belangrijkste punten samengevat.

Bodemopbouw

In Figuur 15-1 is de maaiveldhoogte van het plangebied weergegeven. In de huidige situatie varieert de maaiveldhoogte in het plangebied grofweg tussen de 8,6 en 10 meter boven NAP, met uitzondering van de bestaande bebouwing welke hoger ligt. De bodemopbouw is weergegeven in het hoofdstuk bodem. De bodemopbouw in het projectgebied, gebaseerd op gegevens van het Dinoloket, bestaat voornamelijk uit zandgronden. De bovenste tientallen meters van de ondergrond bestaan uit zandgronden van de formatie van Boxtel, Drenthe, Peize, en Oosterhout, die in meer en mindere mate doorlaatbaar zijn. Daaronder ligt de eerste ondoorlatende kleilaag van de formatie van Breda. Het bovenste watervoerende pakket, overwegend bestaande uit zandige lagen, heeft een relatief uniforme horizontale doorlatendheid van 5-10 m/dag. Boorprofielen uit het Dinoloket tonen op twee locaties dunne leemlagen aan tussen 1,8 en 3 meter diepte. Het Geohydrologisch onderzoek: Leemslagen te Almelo (2007) toont bij een gebied met vergelijkbare bodemopbouw een K-waarden van 0,4-4 m/dag voor de bovenste bodemlaag aan.



Figuur 15-1 Maaiveldhoogte plangebied, AHN4, DTM geïnterpoleerd (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

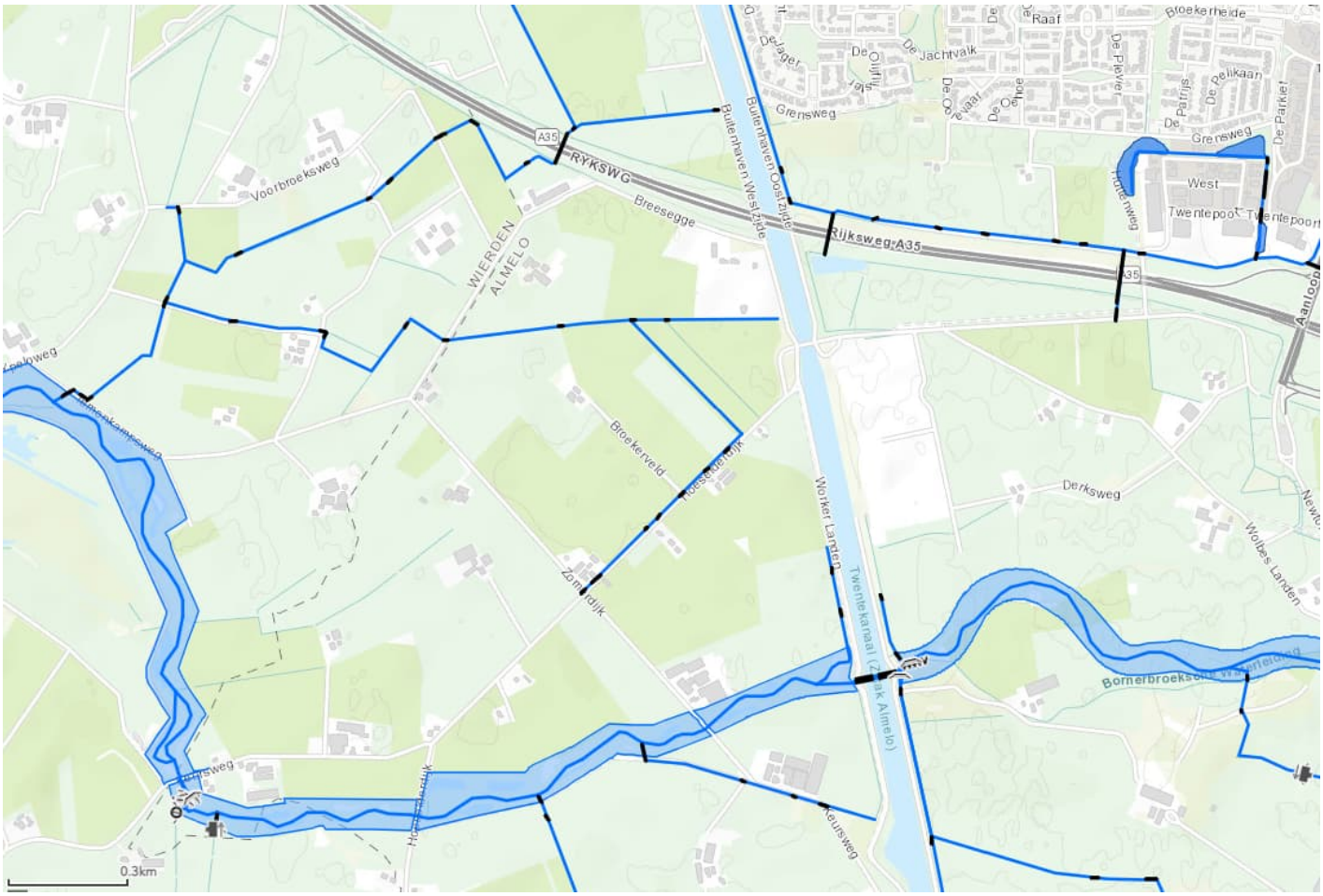
Grondwater

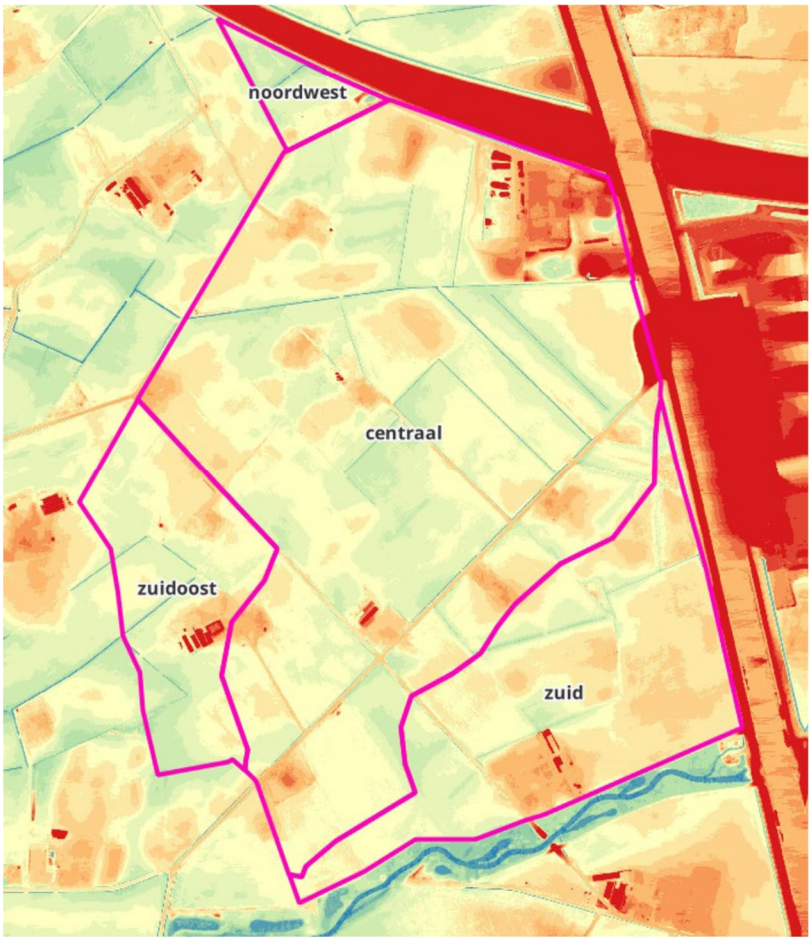
In het waterhuishoudingsplan is gekeken naar grondwaterdata uit zowel landelijke/regionale modellen als grondwaterobservaties in en om het projectgebied. Volgens de landelijke/regionale modelsimulaties ligt de GHG over het algemeen vrij dicht bij het maaiveld (20 - 50 cm beneden maaiveld). Uitzonderingen met diepere GHG's zijn te vinden in de zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek van het projectgebied. Uit de grondwaterobservaties in en om het projectgebied blijkt dat binnen het plangebied de GHG varieert tussen de 8,94 - 9,26 meter boven NAP. Vanwege de variatie in maaiveldhoogte is er een grotere variatie in de GHG ten opzichte maaiveld namelijk -0,16 en -2,49 meter onder maaiveld.

In 2022 zijn onderhoudsmaatregelen aan het Twentekanaal afgerond, waaronder de vervanging van damwanden en de aanleg van een nieuwe zwaaikom en kwelsloot. Volgens een rapport over de grondwatereffecten van deze maatregelen zijn de verwachte effecten binnen het plangebied van XL Businesspark 2 beperkt, met een maximale stijging van 10 cm voor GLG en GHG nabij de zwaaikom en minder dan 5 cm voor de GHG.

Waterkwantiteit en waterbeheer

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Binnen het plangebied zijn verschillende watergangen gelegen die zijn aangewezen door de Legger van het waterschap, zie Figuur 15-2. Ten oosten van het projectgebied ligt het Twentekanaal (zijtak Almelo) dat een rijkswaterweg is. Ten zuiden van het projectgebied ligt De Doorbraak. In het plangebied zijn ook overige sloten aanwezig met een belangrijke functie voor de buffering van hemelwater.


Broekerheide
De Raaf
De Jager
De Jachtvalk
De Oliffant
De Arend
De Oeverloper
De Oeverwaar
De Oeverzwaluw
De Oeverpieper
De Oeverwip



Figuur 15-3 Onderverdeling plangebied in huidige afwaterende oppervlakken (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

Waterveiligheid

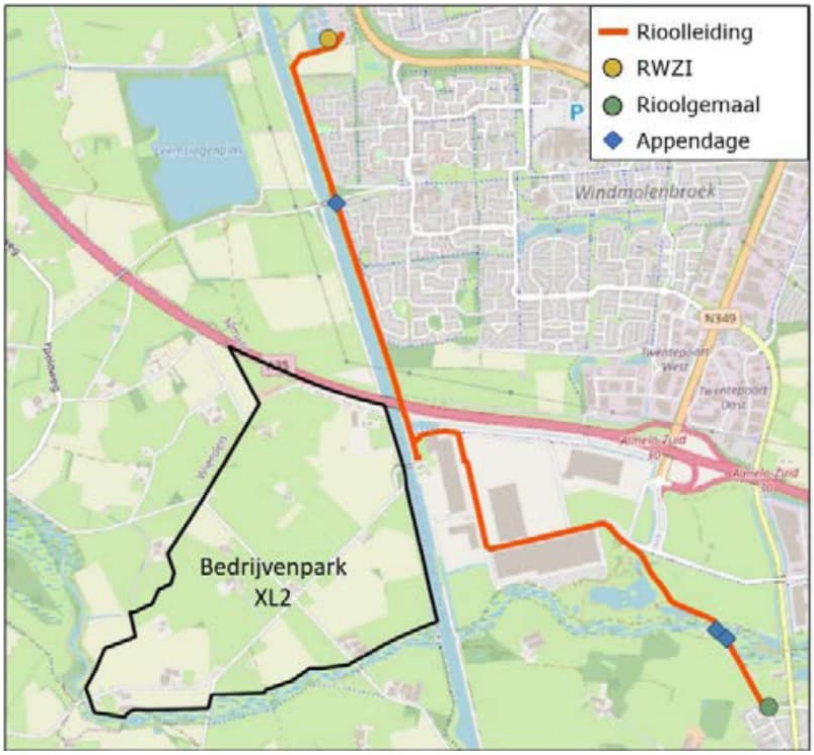
Op basis van de legger waterkeringen van het waterschap Vechtstromen zijn binnen het plangebied geen waterkeringen aanwezig. Ook in de verdere omgeving is geen waterkering gelegen.

Waterkwaliteit

Ten zuiden van het plangebied ligt De Doorbraak. De Doorbraak is een KRW-watergang, dat betekent dat er voldaan moet worden aan de gestelde doelen met betrekking tot chemie en biologie. In het Waterhuishoudingsplan XL Businesspark 2 (Royal HaskoningDHV, juli 2024) zijn de factsheets van de waterkwaliteit van De Doorbraak (KRW waterlichaam Eksosche Aa Doorbraak) weergegeven. Hieruit blijkt dat de waterkwaliteit van De Doorbraak op dit moment nog niet voldoet aan de gestelde doelen. De overige watergangen zijn niet aangewezen als KRW-watergang.

Waterketen

Het plangebied is momenteel licht bebouwd en is met beperkte capaciteit aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. In Figuur 15-4 is persrioolleiding weergegeven die in verbinding staat met de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Almelo-Sumpel. Voor deze RWZI is de ontwerpcapaciteit van hydraulische belasting 4.400 m^3/h.



Figuur 15-4 Rioolpersleiding in de omgeving van het plangebied (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

15.3 Planvoornemen

15.3.1 Waterkwantiteit

Grondwater

De voorgenomen activiteit, waarbij het maaiveld binnen het plangebied wordt opgehoogd en een nieuw basiswaterpeil van 8,5 m NAP wordt ingesteld, zal naar verwachting een beperkt effect hebben op de grondwaterstanden in de omgeving. Direct buiten het plangebied kan als gevolg van de nieuwe watergangen een geringe stijging van de grondwaterstand voorkomen. Een stijging van meer dan 10 cm in de directe invloedssfeer van de nieuwe watergangen is uitgesloten. Deze stijging is relatief gering en neemt af met toenemende afstand van het plangebied. De watergangen buiten het plangebied behouden hun huidige peil, wat de verspreiding van effecten beperkt. Gezien de beperkte invloedsfeer en beperkte stijging kan een significant effect uitgesloten worden.

Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Daarnaast wordt het basiswaterpeil op 8,5 m NAP behouden dat vergelijkbaar is met de huidige situatie. De ophoging van het maaiveld binnen het plangebied zorgt voor een verbetering van de ontwateringsdiepte. Deze maatregel voldoet aan de klimaatadaptiestrategie van de gemeente Almelo.

Oppervlaktewater en wateroverlast

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de verharding in het gebied toenemen tot totaal circa 700.000 m^2 verhard oppervlak. Het advies van het waterschap is om een bui van minimaal 91 mm binnen het plangebied te kunnen bergen. Voor het planvoornemen is een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin het uitgangspunt is dat een bui van 150 mm binnen het plangebied opgevangen kan worden. Uit de berekening blijkt dat hiervoor in totaal 161.000 m^3 aan berging nodig is, dit is in de openbare ruimte van het plangebied geborgd. Aanvullend daarop wordt op de bedrijfskavels zelf 30 mm opgevangen. Samen met de verhoogde drooglegging in het gebied stijgt het bergend vermogen ten opzichte van de referentiesituatie.

Aanlegfase
De aanlegfase zal gefaseerd uitgevoerd worden. Eerst zal de aanleg van de brug uitgevoerd worden. Daarna zal eerst de landschapszone aangelegd worden en dan het openbaar gebied richting de bedrijven voordat de eerste bedrijven zich vestigen. Hiermee is geborgd dat tijdens de vestiging van de eerste bedrijven sprake zal zijn van meer dan voldoende waterberging om aan het uitgangspunt van 150 mm te voldoen en wateroverlast uit te sluiten.

15.3.2 Waterkwaliteit

De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Om de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak te verbeteren worden de volgende maatregelen genomen:

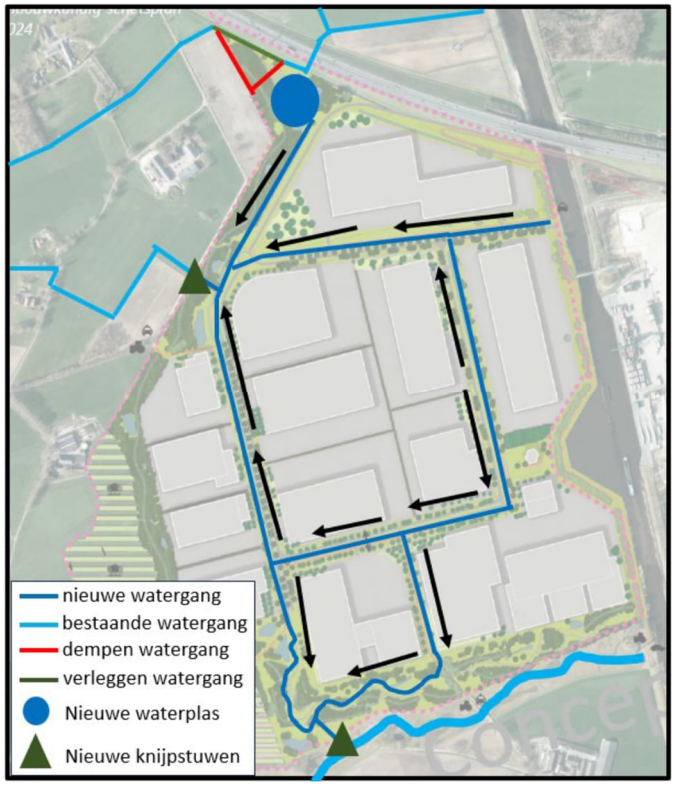
- Vuilwater zal gescheiden worden afgevoerd van hemelwater (volledig gescheiden stelsel), om te voorkomen dat industrieel/huishoudelijk afvalwater zich vermengt met regenwater. Deze scheiding minimaliseert het risico op verontreiniging.
- Afstromend hemelwater van alle terreinverharding zal eerst afstromen in een wadi of grondpassage. Hierdoor vindt er natuurlijke filtratie en verwijdering van verontreinigingen plaats.
- Vervolgens komt het water terecht in een watergang, die is verbonden met de watergangen in de randzone. De afvoer naar de omgeving vindt plaats via knijpstuwen, waardoor het water gedoseerd wordt afgevoerd en er ook nog eerst bezinking plaatsvindt.
- Ook worden er eisen gesteld aan de kwaliteit van het afstromend hemelwater van de terreinen.
- Er worden eisen gesteld aan de materialen die gebruikt mogen worden, zo mogen voor gebouwen en straatmeubilair alleen niet-uitloogbare, gecertificeerde materialen gebruikt worden.
- Het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen wordt niet toegestaan.
- Terreinen worden schoongehouden.
- In de vervolgfase worden de eisen die opgelegd worden aan de toekomstige terreineigenaren verder geconcretiseerd.
- Tijdens de aanlegfase zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen waardoor tijdens de aanlegfase geen sprake zal zijn van een negatief effect op de waterkwaliteit.

In de huidige situatie is het voornaamste landgebruik agrarisch. Doordat het landgebruik verandert van agrarisch gebied naar bedrijventerrein zal de belasting van karakter veranderen. Omdat er meerdere maatregelen genomen worden om de waterkwaliteit van het afstromende water te verbeteren, zal naar verwachting de waterkwaliteit verbeteren. Om dit te verifiëren is monitoring nodig. Met een continue en overzichtelijke monitoring kan het waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt verwacht dat de waterkwaliteit zal verbeteren, het planvoornemen heeft daarmee een positief effect op de waterkwaliteit. Dit zal gemonitord worden, zie hiervoor het monitoringsplan in het hoofdstuk monitoring.

15.3.3 Waterbeheer en waterhuishouding

Het water zal via twee punten het plangebied uitgeleid worden zoals weergegeven in Figuur 15-5. Hier wordt voor de afvoer van water twee knijpstuwen aangebracht, zie Figuur 15-5. Met de toekomstige ontwikkeling zal er in extreme situaties minder water worden afgevoerd door het verhoogd bergend vermogen van het plangebied waardoor de kans op wateroverlast in de omgeving zal verminderen. De knijpstuwen geven de mogelijkheid om de kans op wateroverlast in de omgeving nog verder te beperken. Dit is een positief effect op de waterhuishouding in het gebied.

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op waterkeringen in de omgeving.



Figuur 15-5 Werking toekomstige watersysteem (bron: Royal HaskoningDHV, juli 2024)

De vuilwaterafvoer wordt ontkoppeld van de hemelwaterafvoer. De vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de rioolpersleiding op XL Businesspark Twente aan de overzijde van het Twentekanaal. De RWZI heeft naar verwachting voldoende capaciteit om de vuilvracht van het geplande XL Businesspark 2 te verwerken mits er geen ernstig vervuilende bedrijven op het nieuwe bedrijvenpark komen. Of RWZI Almelo-Sumpel ook de hydraulische belasting van het geplande Businesspark aankan wordt nog onderzocht. De ontwerpcapaciteit van deze installatie wordt nu al lichtelijk overschreden en in de toekomst is ook extra capaciteit nodig voor de toename aan woningen. Daarnaast moet onderzocht worden of de persleiding waarop wordt aangesloten voldoende capaciteit heeft om dit extra afvalwater te verwerken. Indien nodig zullen tijdig maatregelen genomen worden om de capaciteit te verhogen. Hiermee wordt een negatief effect uitgesloten.

15.4 Alternatieven en scenario

15.4.1 Alternatieven

De alternatieven zijn niet onderscheidend op het gebied van het aspect water. Het Alternatief innovatie en onderzoek gaat uit van hogere bouwhoogtes. Hiervoor is meer ruimte voor groene wallen waarmee meer water vastgehouden kan worden. De berging eis van 30 mm binnen het bedrijfsperceel wijzigt hiermee niet. Het effect hiervan is daarom beperkt vergeleken bij de overige maatregelen die worden genomen binnen het planvoornemen en het Alternatief innovatie en onderzoek is daarom hetzelfde beoordeeld als het planvoornemen.

15.4.2 Scenario aansluiting

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. In deze scenariostudie wordt ingegaan op de gevolgen van de beperkte capaciteit. Vitens zal het plangebied beleveren van drinkwater, maar met een minimale capaciteit welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening of proceswater. Per bedrijf is een capaciteit van 4 m^3/per uur beschikbaar. Voor normaal dagelijks gebruik is dit voldoende, maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar het gebruik van water uit het Twentekanaal. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden. Het gebruik van grondwater wordt niet mogelijk gemaakt met dit planvoornemen.

Voor het bluswater adviseert de veiligheidsregio een centrale voorziening. Voor de bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een wateraansluiting in combinatie met water uit het Twentekanaal. Er is niet gekozen voor een systeem met grote tanks vanwege de kosten en de storingsgevoeligheid van dit type systeem.

15.5 Samenvattende effectbeoordeling

Als gevolg van het planvoornemen neemt het waterhoudend vermogen in het gebied toe. Als gevolg van het waterhuishoudkundig plan van de beoogde ontwikkeling kan binnen het plangebied kan een bui van 150 mm opgevangen worden. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding. Op het gebied van waterkwaliteit zullen maatregelen genomen worden om de waterkwaliteit van het af te voeren water richting De Doorbraak te verbeteren. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit. De waterkwaliteit van het af te voeren water zal worden gemonitord. Het planvoornemen heeft een positief effect op de waterhuishouding in het gebied, de alternatieven zijn hierin niet onderscheidend.

Tabel 15-2 Effectbeoordeling water

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Water	+	+	+	+

Wat betreft het scenario aansluiting geldt dat binnen het plangebied een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar is. Voor normaal dagelijks gebruik is voldoende capaciteit beschikbaar maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk en zal per geval beoordeeld worden. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur.

16. BODEM

16.1 Toetsingskader

Omgevingswet

In het Bkl worden de regels voor bodem onder de Omgevingswet opgenomen. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals opgenomen in de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Een aantal EU-richtlijnen vormt het kader voor de wijzigingen en aanvullingen van het stelsel Omgevingswet, bijvoorbeeld de Kaderrichtlijn water en de Grondwaterrichtlijn. De regels zij gericht op drie pijlers:

- Voorkomen van nieuwe verontreinigingen (zorgplicht).
- Meewegen van bodemkwaliteit bij toedelen functies (in Omgevingsvisie en Omgevingsplan).
- Beheren van historische verontreinigen.

De regels gaan over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie en de nazorg na saneren. De milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Milieubelastende activiteiten ten aanzien van bodem zijn onder andere het graven in de bodem met een kwaliteit onder, gelijk aan of boven de interventiewaarde, het op of in de bodem brengen van meststoffen, saneren van bodem en het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Tabel 16-1 Beoordelingscriteria bodem

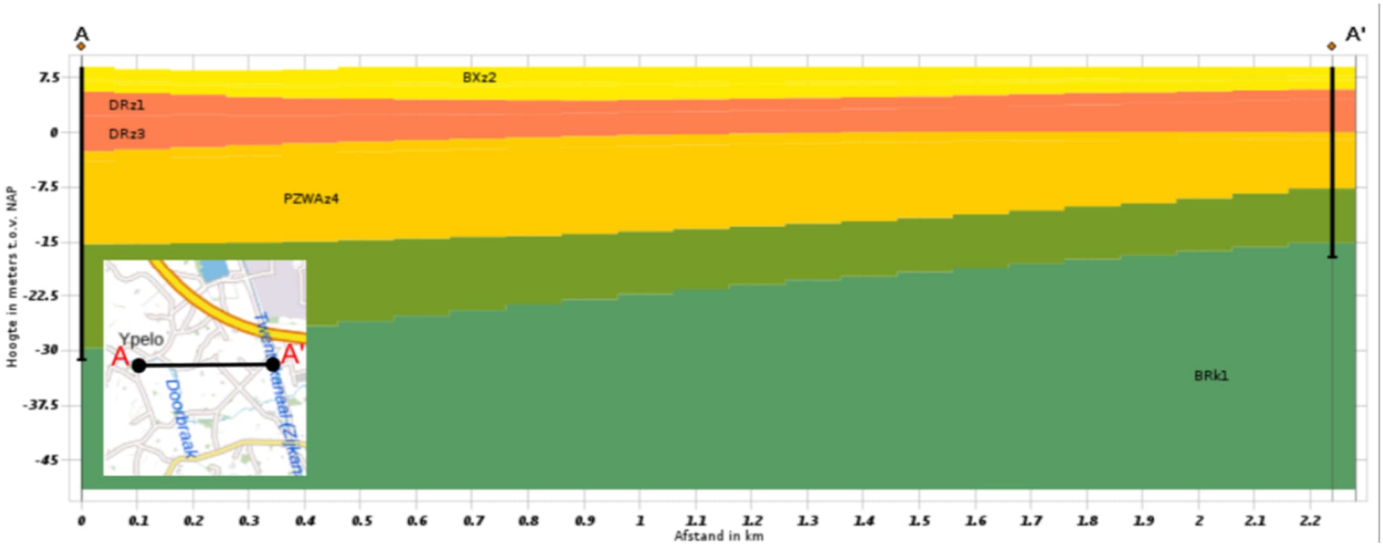
Score	Beoordeling van het effect
+	Een positief effect op de bodemkwaliteit
0/+	
0	
-/0	Een licht negatief effect op de bodemkwaliteit
-	Een verslechtering van de bodemkwaliteit

16.2 Referentiesituatie

Bodemopbouw

In het waterhuishoudingsplan (RHDHV, 2024) is de bodemopbouw beschreven. De totale bodemopbouw is beschreven aan de hand van gegevens van een ondergrondmodel die beschikbaar zijn op de website van het Dinoloket (BRO REGIS II v2.2). Hiervoor wordt gekeken naar een dwarsdoorsnede die over de lengtegraad door het plangebied heenloopt. De bovenste tientallen meters van de ondergrond bestaan uit zandgronden van de formatie van Boxtel, Drenthe, Peize, en Oosterhout, die in meer en mindere mate doorlaatbaar zijn. Daaronder ligt de eerste ondoorlatende kleilaag van de formatie van Breda. De horizontale doorlatendheid van het bovenste watervoerende pakket is relatief uniform verdeeld over het plangebied (5-10 m/dag).

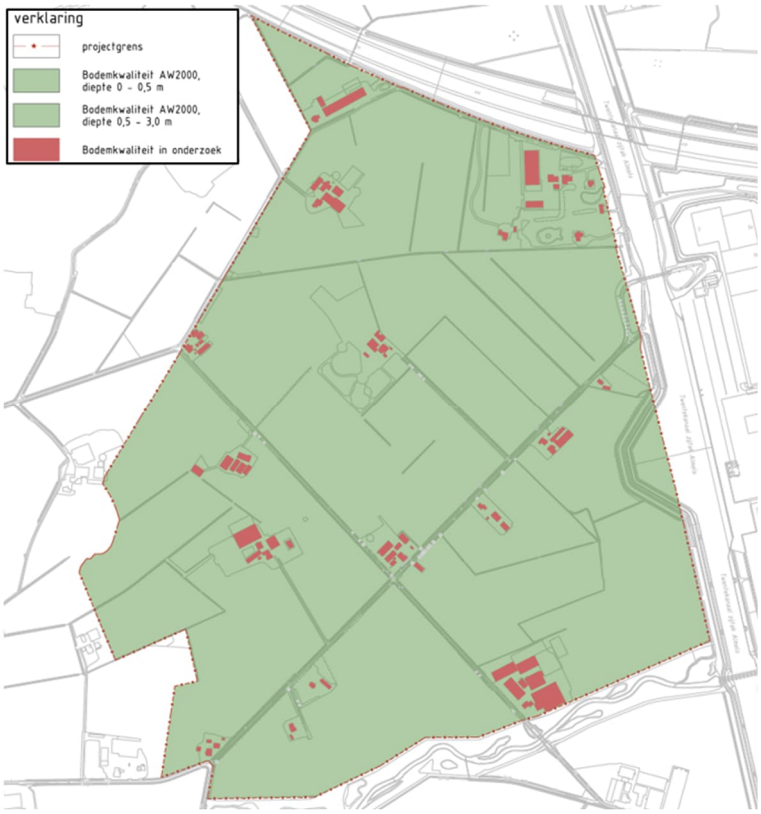
Uit de boorprofielen vanuit Dinoloket blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk bestaat uit zandige lagen (matig fijn en matig grof zand). Dit zijn veelal oudere metingen (van voor 1990) tot een diepte van 4 meter onder maaiveld. Recente metingen zijn alleen uitgevoerd tot een diepte van 1,2 meter onder maaiveld. Op 2 locaties (B28D1019 en B28D1090) is op een diepte tussen 1,8 m en 3 m onder maaiveld een dunne leemlaag aangetroffen. Informatie over de doorlatendheid van deze horizonten is niet beschikbaar. Deze informatie is wel beschikbaar voor boringen ten noorden van het projectgebied in het rapport ‘Geohydrologisch onderzoek: Leemslagen te Almelo (2007)’ (op 10 maart 2022 per e-mail aangeleverd door de gemeente Almelo), welke een vergelijkbare bodemopbouw tonen. Deze metingen tonen K-waarden voor de bovenste laag van de bodem van 0.4-4 m/dag.



Figuur 16-1 Dwarsdoorsnede van de ondergrond op basis gegevens BRO REGIS II v2.2 model van het Dinoloket (bron: RHDHV, 2024)

Bodemkwaliteit

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Ter plaatse van bebouwing is de bodemkwaliteit nog niet bepaald. Voor het plangebied geldt dat voldaan wordt aan de achtergrondwaarden en dus sprake is van schone grond.



Figuur 16-2 Bodemkwaliteitskaart XL Businesspark 2 (bron: Gemeente Almelo, juni 2024)

16.3 Planvoornemen

De huidige bodemkwaliteit bestaat grotendeels uit schone grond. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodemkwaliteit niet inzichtelijk. Uit onderzoek moet blijken of hier sprake is van verontreinigingen. Bij bodemverontreiniging zal

bepaald worden of sanering noodzakelijk is en zullen deze saneringen uitgevoerd worden. Eventuele verontreinigingen zijn al reeds aanwezig in de referentiesituatie, saneringen kunnen een positief effect hebben op de bodemkwaliteit. Gezien dit onbekend is, is dit niet meegenomen in de effectbeoordeling.

Tijdens de aanlegfase zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Af te graven grond voor de aan te leggen waterpartijen en wadi's zal binnen het plangebied hergebruikt worden ten behoeve van de grondwal en het verhogen van het terrein. Binnen het plangebied wordt een drooglegging van minimaal 80 cm aangehouden voor wegen en minimaal 1 meter voor bebouwing. Voor het planvoornemen is een grondbalans opgesteld door de gemeente Almelo, hieruit blijkt dat maximaal 456.000 m^3 zand aangeleverd moet worden voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling. Dit is een maximum omdat gerekend is met een integrale ophoging van de kavels van worst case 0,70 meter (in het waterhuishoudingsplan wordt uitgegaan van gemiddeld 0,50 meter). De kwaliteit van de aangeleverde grond dient te voldoen aan de regels uit de nota bodembeheer. Hiermee is geborgd dat dit geen significant effect heeft op de bodemkwaliteit.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Als binnen een inrichting bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, moet de kans op bodemverontreiniging tot een verwaarloosbaar minimum worden teruggebracht. In het Bal (artikel 2.11) zijn hiervoor regels opgenomen en is ook een specifieke zorgplicht opgenomen waarbij de ondernemer verantwoordelijk is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit lekbakken, vloeistofdichte vloeren en vloeistofkerende voorzieningen. Bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsvoering wordt daarmee voorkomen en beperkt. Tijdens de bouwfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom kan tijdens de bouwfase een negatief effect op de bodem- en grondwaterkwaliteit uitgesloten worden. Het effect van het planvoornemen op de bodem wordt neutraal beoordeeld (0).

16.4 Alternatieven

16.4.1 Alternatieven

Voor de alternatieven geldt geen onderscheid in effecten op de bodem.

16.5 Samenvattende effectbeoordeling

Het planvoornemen heeft geen significant effect op de bodemkwaliteit, aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De alternatieven zijn hierin niet onderscheidend.

Tabel 16-2 Effectbeoordeling bodem

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek
Bodem	0	0	0	0

17. KLIMAATADAPTATIE, ENERGIE EN DUURZAAMHEID

17.1 Toetsingskader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doelstellingen waarbij aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Klimaatadaptatie

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (2018) is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland voor 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Een van de onderdelen is het benutten van meekoppelkansen bij andere grote ruimtelijke opgaven, zoals nieuwbouw, de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. De inzet van dit Deltaplan is om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kansen voor een klimaatbestendige inrichting te gebruiken.

Klimaatverandering kan leiden tot schade en slachtoffers, met als uiteindelijk gevolg verslechtering van de economische concurrentiepositie. Voorbeelden hiervan zijn overstromingen en wateroverlast door extreme buien, hittestress, droogte en andere weersomstandigheden (bijvoorbeeld harde wind, toename blikseminslag). Het is daarom van belang dat de effecten die door klimaatverandering kunnen optreden bij een ruimtelijke ontwikkeling in het proces wordt meegewogen, zodat in een vroeg stadium maatregelen kunnen worden getroffen om veiligheid te borgen en eventuele schade te beperken.

Op basis van de methodiek van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) zijn door de gemeente Almelo samen met Twentse buurgemeenten, provincie en waterschap stresstesten[24] uitgevoerd waarmee kwetsbaarheden als gevolg van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte in kaart zijn gebracht.

Hieruit blijkt dat kort- en langdurige neerslag een probleem is binnen de gemeente Almelo, waarvoor maatregelen moeten worden genomen. De stresstesten laten zien waar in Almelo bijvoorbeeld een extreme piekbui van 70 mm per uur kan leiden tot wateroverlast. In de nieuwe klimaatscenario's van het KNMI dreigen dergelijke buien vaker voor te komen en worden zelfs nog extremere buien vaker verwacht.

De grondwaterstand kan door meer langdurige neerslag toenemen. Hitte speelt vooral in de grotere kernen en op bedrijventerreinen met weinig beplanting. Ook kale akkers en kort gemaaid gras worden erg warm. De gemeente heeft hier invloed op door meer groen, meer schaduw, minder verharding en lichtere kleuren in de openbare ruimte toe te passen om de gevolgen van de hitte beperken. Ondernemers kunnen hieraan bijdragen door de inrichting van hun erf of tuin.

Extreme buien worden afgevoerd op de watergangen voor het landelijk water van het waterschap. De capaciteit van de watergangen binnen het plangebied moeten hierop worden afgestemd. Ook maatregelen om de gevolgen van hitte en droogte te beperken vragen om passende ruimtelijke ingrepen. Voor Almelo vormt vooral de hoeveelheid verhard oppervlak een aandachtspunt.

Ook het gemeentelijke beleidsdocument Klimaatadaptatie Strategie 2021-2025 is bepalend voor het toetsingskader. De geografische ligging van Almelo, op het laagste punt van de delta Twente, maakt het vatbaar voor overlast en overstromingen bij hevige regenval. Echter, de recente klimaatscenario's van het KNMI wijzen op grotere veranderingen dan in 2014 voorspeld werd en waar de strategie op gebaseerd is.

Het beleid stelt duidelijke ambities voor water, droogte en hitte, waarbij het vasthouden, bergen en afvoeren van water centraal staan. Dit biedt ook kansen. Het verbinden van klimaatadaptatie aan ecologie en groene doelstellingen wordt

[24] Klimaatatlas (klimaatmonitor.net) en Verhalen over een veranderend klimaat in Twente (arcgis.com).

gestimuleerd. BREEAM Gebied-principes voor klimaatadaptatie zijn uitgangspunt, zoals het beperken van opwarming, zorg voor een goede bodemgesteldheid, waarmee het overstromingsrisico te beperken is.

In de Klimaatadaptatie Strategie uit 2021 staan per thema de ambities opgenomen. Deze zijn per thema voor nieuwbouw als volgt samen te vatten onder water, droogte en hitte(stress):

Water

- Bij extreme regenval blijven hoofd- en gebiedsontsluitingswegen toegankelijk voor hulpdiensten.
- Regenval veroorzaakt geen grote schade in gebouwen of nutsvoorzieningen.
- Hoge grondwaterstanden veroorzaken geen schade of gezondheidsrisico's.

Hitte

- Er zijn voldoende mogelijkheden voor verkoeling in de stad, om hittestress voor kwetsbare groepen en objecten te voorkomen.

Droogte

- De sponswerking van de bodem is vergroot en er is beschikking over een robuust watersysteem.

Tevens wordt in het kader van onderzoek naar de gevolgen van klimaatverandering in dit MER kort ingegaan op de beschikbaarheid en het gebruik van drinkwater.

Energietransitie

De energietransitie, waarbij wordt overgegaan van gebruik van fossiele energie op het gebruik van duurzame energiebronnen, vraagt om ruimte. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken wat de (toekomstige) energiebehoefte van het plangebied is, welke mogelijkheden voor energiebesparing er zijn, welke energiebronnen kunnen worden ingezet, wat daarvan de mogelijke ruimtelijke effecten zijn en welk doelbereik daarmee gehaald kan worden.

Regionale Energiestrategie (RES)

Het kader voor energietransitie is de Regionale Energiestrategie (RES) van Twente, zie hiervoor ook paragraaf 2.1.6.

Nationaal programma circulaire economie 2023-2030

Nederland circulair in 2050 is het eerste Rijksbrede programma Circulaire Economie, waarin de ambitie is uitgesproken om in 2050 in Nederland een volledig circulaire economie te hebben en als tussendoel in 2030 het gebruik van primaire abiotische grondstoffen te hebben gehalveerd.

In een circulaire economie zijn vrijwel alleen herbruikbare primaire, secundaire en duurzame biogrondstoffen in omloop. Producten worden binnen gesloten kringlopen geproduceerd, gedistribueerd en geconsumeerd. Zodoende wordt de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk behouden, waardoor er bijna geen afval meer is.

Voor een circulaire samenleving moet worden omgeschakeld naar een benadering waarin grondstoffen en producten zo lang mogelijk meegaan en steeds worden hergebruikt, zowel ten behoeve van leveringszekerheid als om het milieu zoveel mogelijk te sparen. Op het schaalniveau van een bedrijventerrein heeft dit vooral betrekking op het optimaal (her)gebruiken en behouden van reeds beschikbare materialen en producten, zowel in aanleg- als in gebruiksfase, verminderen van grondstoffenverbruik en het voorkomen van afval.

17.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Klimaatadaptatie

Het is van belang om te weten hoe kwetsbaar het plangebied is voor klimaatverandering en welke (ruimtelijke) maatregelen nodig zijn om risico's te beperken. De risico's worden kwalitatief beoordeeld. Er wordt inzichtelijk gemaakt welke

mogelijkheden en kansen er zijn om de leefomgeving te verbeteren. Hierbij wordt tevens gebruik gemaakt van de tool Klimaatschadeschatter[25].

Tabel 17-1 Beoordelingscriteria klimaatadaptatie

Score	Beoordeling van het effect
+	Sterke afname kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
0/+	Lichte afname kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
0	Geen af- of toename kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
-/0	Lichte toename kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress
-	Sterke kans op schade door droogte (of wateroverlast) en kans op hittestress

Energie

Het terrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Het is van belang om te weten wat de energiepotentie van het plangebied is en of deze kan voldoen aan de energievraag van het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein bestaan mogelijkheden voor duurzame opwekking van energie, opslaan van energie, hergebruik van restwarmte en piekopwekking en mogelijke teruglevering. De potentie en vraag vormen samen de energiebalans. Daarnaast is gekeken naar de transportcapaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

Tabel 17-2 Beoordelingskader energie

Score	Beoordeling van het effect
+	Potentieel vermogen (duurzame) energie is hoger dan de vraag (energieleverend), transportcapaciteit is voldoende beschikbaar
0/+	Potentieel vermogen (duurzame) energie is hoog en voldoet aan de vraag, transportcapaciteit is voldoende beschikbaar
0	Potentieel vermogen (duurzame) energie voldoet aan de vraag, transportcapaciteit is beperkt beschikbaar.
-/0	De kansen voor (duurzame) energie zijn gering en er kan net niet worden voldaan aan de energievraag, er is geen sprake van transportcapaciteit
-	De kansen voor (duurzame) energie zijn zeer gering en er kan niet worden voldaan aan de energievraag, er is geen sprake van transportcapaciteit

Circulariteit

De transitie naar circulariteit vraagt veel fysieke ruimte voor opslag van grondstoffen/producten. Omdat veel sprake is van op- en overslag van goederen, is een goede bereikbaarheid van belang. Er is gekeken of het bedrijventerrein voldoende ruimte biedt aan circulaire bedrijvigheid, zowel fysiek als wat milieuruimte betreft, en of het terrein goed bereikbaar is.

Tabel 17-3 Beoordelingskader circulariteit

Score	Beoordeling van het effect
+	Het bedrijventerrein biedt voldoende fysieke en milieuruimte aan circulaire bedrijvigheid. De flexibiliteit van de kavelindeling op het terrein is groot. Er is sprake van een goede bereikbaarheid via water, spoor en weg (plangebied binnen 1 km van een doorgaande weg en het spoor of een vaarweg)
0/+	Het bedrijventerrein biedt voldoende fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid. De flexibiliteit van de kavelindeling is voldoende. Er is sprake van een goede bereikbaarheid via water, spoor of weg (minimaal goede verkeersontsluiting binnen 1 km van het plangebied)
0	De fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid zijn beperkt. De flexibiliteit van de kavelindeling is matig. De bereikbaarheid is voldoende (binnen 2 km van een provinciale weg)
-/0	Er is weinig ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De kavelindeling biedt geringe flexibiliteit en de bereikbaarheid is onvoldoende (geen aansluiting op de provinciale weg binnen 2 km).
-	Er is weinig ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De kavelindeling biedt weinig flexibiliteit en de bereikbaarheid is slecht (geen aansluiting op provinciale weg binnen 2 km).

[25] Klimaatschadeschatter.

17.2 Referentiesituatie

17.2.1 Klimaatadaptatie

Hittestress en droogte

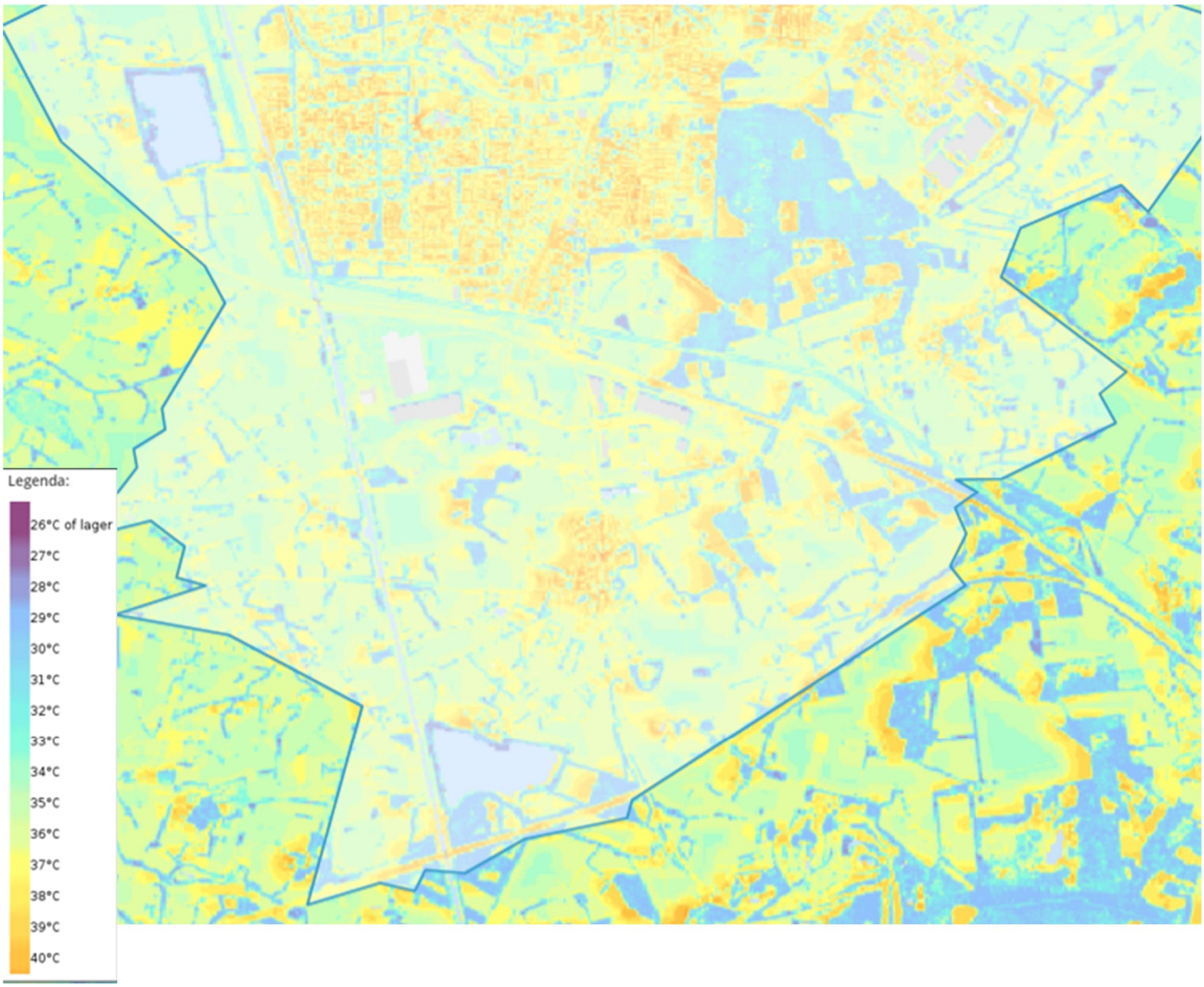
In Figuur 17-1 is inzicht gegeven in de gevoelstemperatuur van de huidige situatie. De hittestress is berekend op een warme zomerdag 1 juli 2015 (met een luchttemperatuur van circa 30 graden) die 1 keer per 1.000 dagen in het zomerhalfjaar in het huidige klimaat voorkomt. Door de grote open ruimtes binnen het plangebied, is het relatief koel binnen het plangebied. Doordat de wind kan doorwaaien en weinig hinder ondervindt, kan de lucht goed doorstromen. In het plangebied is weinig verharding aanwezig, waardoor sprake is van relatief koele plekken.

Als gevolg van droogte de komende jaren kan sprake zijn van bodemdaling. In Figuur 17-2 is de verwachte bodemdaling voor dit gebied weergegeven. De infrastructuur en gebouwen kunnen schade ondervinden door de daling van het grondwater en van de bodem zelf. Andersom kan de realisatie van een bedrijventerrein in gebieden waar sprake is van veel bodemdaling de bodemdaling versterken en kan dit negatieve effecten met zich meebrengen voor de bodem- en watersituatie in het gebied. Volgens de Klimaateffectatlas is de gevoeligheid voor bodemdaling op deze locatie gering. Er zal sprake zijn van matige bodemdaling tot het jaar 2100.

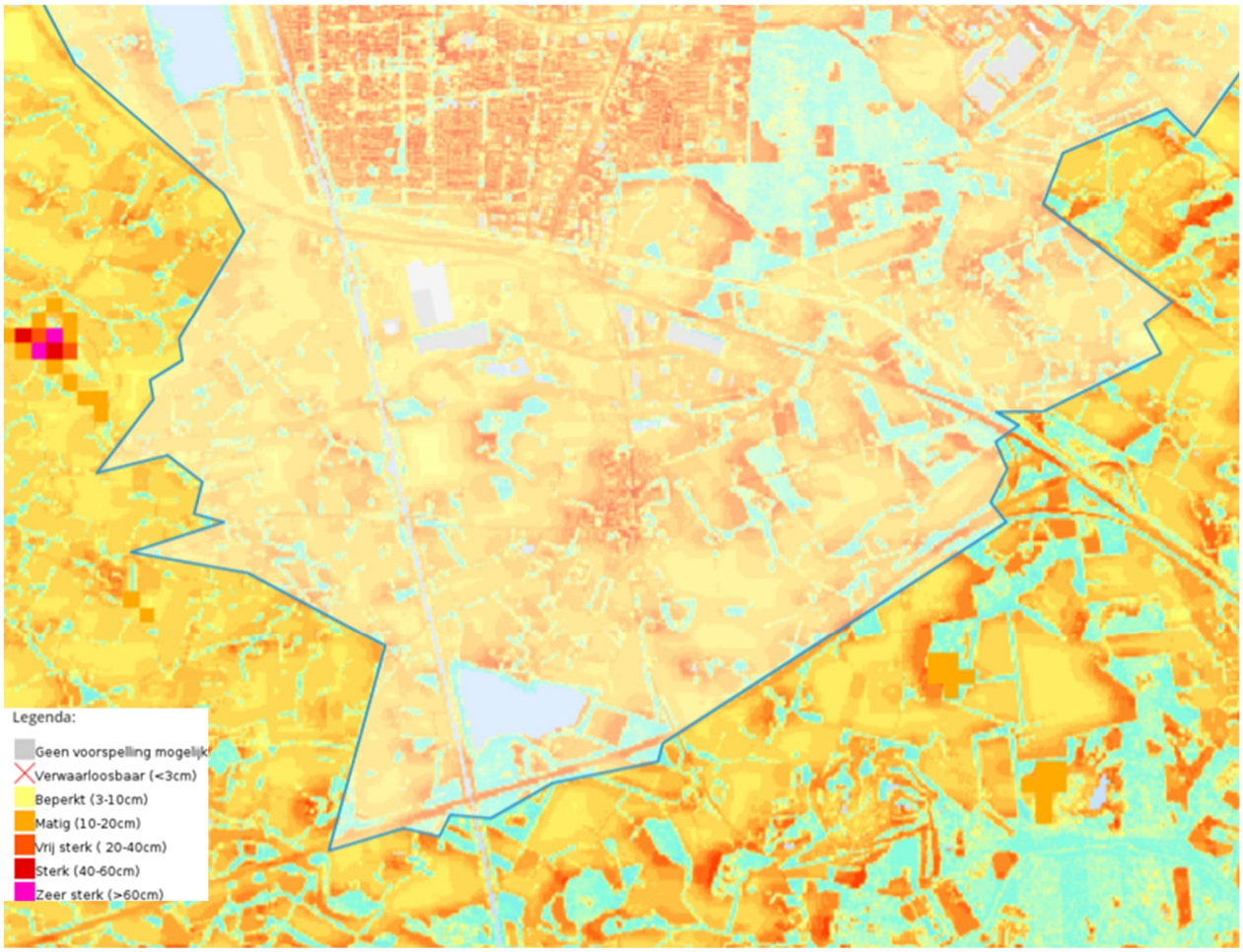
De gevolgen van de klimaatverandering kunnen leiden tot schade. De Klimaatschadeschatter geeft een schatting van de kosten van extra schade voor de thema's: hitte, droogte en wateroverlast. Uit de test blijkt dat hittestress door klimaatverandering leidt in de gemeente tot extra schade van 500-600 euro per inwoner in de periode t/m 2050. Dit komt voornamelijk door afname van arbeidsproductiviteit en sterfte. De schade als gevolg van wateroverlast in de periode t/m 2050 loopt als gevolg van klimaatverandering op van gemiddeld 1.200 tot 2.000 euro per inwoner. Totaal gaat het om een toename van 34 tot 41 miljoen euro. De schade wordt veroorzaakt door wateroverlast en hagel. Voor het aspect droogte is de schade gemiddeld 300 tot 700 euro per inwoner, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door schade bij landbouw en wegen/riolering.

De toenemende hitte en droogte door de klimaatverandering beperkt de beschikbaarheid van drinkwater. De beschikbaarheid van drinkwater is onzeker in de autonome situatie. Ook de beschikbaarheid van nieuwe aansluitmogelijkheden op drinkwaternet is mogelijk onzeker. Door de toenemende vraag naar water als gevolg van woningbouw en economische ontwikkelingen neemt het watergebruik snel toe. Ook raken steeds meer waterbronnen vervuild door afvalstoffen en medicijnresten waardoor niet langer al het water geschikt is om drinkwater van te maken en/of wordt de zuivering van water steeds duurder. In Twente zijn alle 11 drinkwaterbronnen vervuild met probleemstoffen. Ook bedrijven ervaren gevolgen van watertekort. Een aansluiting op het drinkwaternet is namelijk niet meer vanzelfsprekend. Provincie Overijssel is verantwoordelijk voor voldoende schone bronnen voor de drinkwatervoorziening. Overijssel haalt haar drinkwater uit 23 grondwatergebieden. 'Als er niets gebeurt, ontstaat er in de toekomst een tekort van 5 à 7 miljoen m³ drinkwater in Twente', signaleert de provincie. Daarom zoekt provincie Overijssel, samen met Gelderland, drinkwaterbedrijf Vitens en de waterschappen Vechtstromen, Rijn & IJssel en Drents Overijsselse Delta, naar nieuwe, schone drinkwaterbronnen[26].

[26] RIVM, Staat Drinkwaterbronnen, d.d. 2021; Waterforum, d.d. 2021.



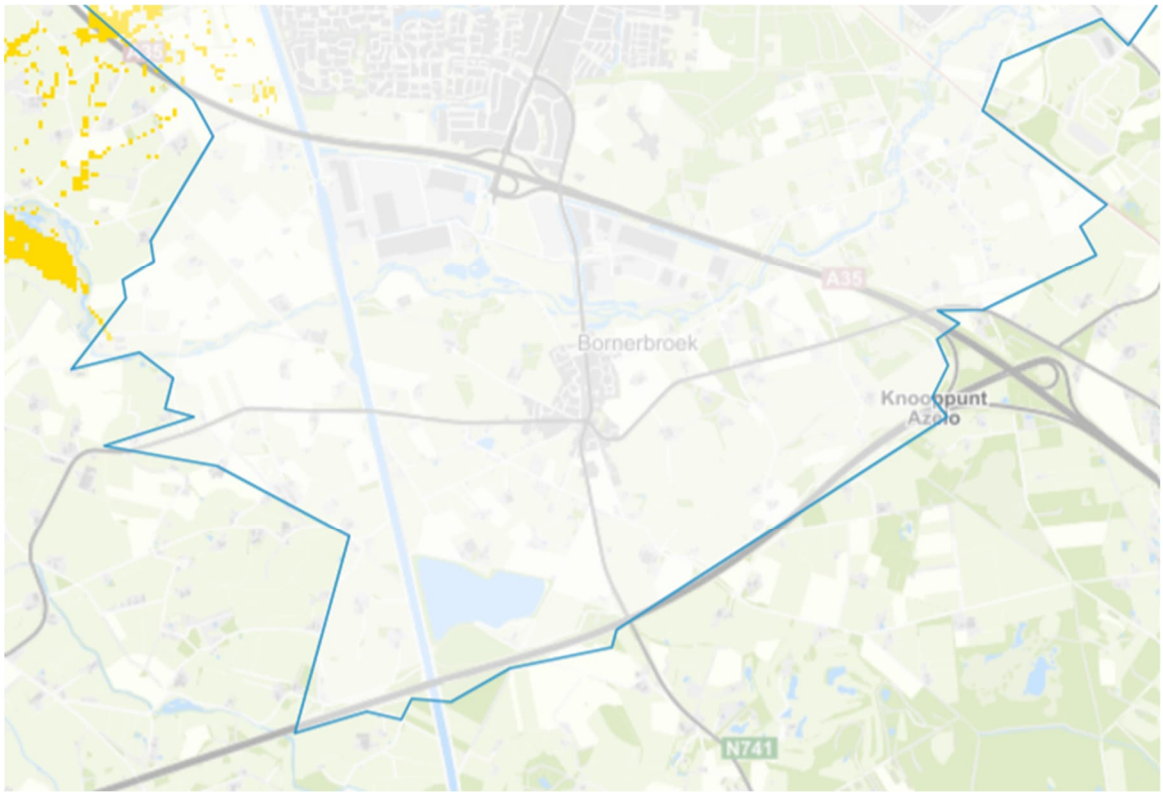
Figuur 17-1 Hittestress weergegeven in gevoelstemperatuur (in graden Celsius) (bron: Klimaateffectatlas)



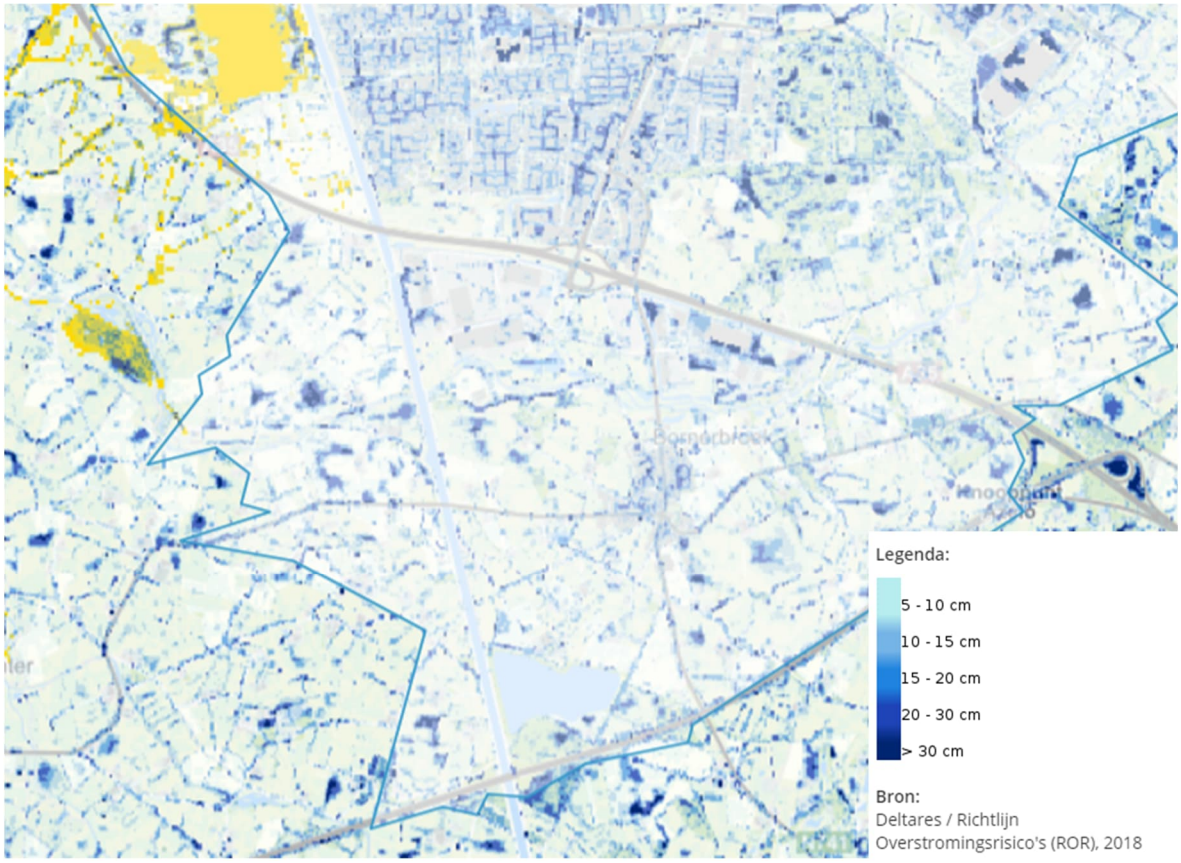
Figuur 17-2 Bodemdaling 2020-2100 klimaatscenario hoog (bron: Klimaateffectatlas)

Wateroverlast

Figuur 17-3 laat de plaatsgebonden overstromingskans van 50 cm zien. De plaatsgebonden overstromingskans geeft de kans dat een locatie in één jaar te maken krijgt met een bepaalde overstroming. De prognose voor het klimaatscenario van 2050 geeft voor het plangebied geen overstromingskans aan. Uit de klimaateffectatlas (Figuur 17-4) blijkt dat op bepaalde delen van het terrein sprake is van wateroverlast. De gebieden liggen verspreid over het terrein; sommige gebieden kennen bij een hevige bui (140 mm in 2 uur) een waterdiepte van meer dan 30 centimeter. Ook op het huidige terrein is sprake van wateroverlast bij hevige buien.



Figuur 17-3 Plaatsgebonden overstromingskans >50 cm/ norm 2050 (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 17-4 Waterdiepte bij hevige bui 140 mm/2 uur (bron: Klimaateffectatlas)

Energie

De groeiende vraag naar elektriciteit in Nederland, vooral door de toename van elektrische auto's en zonnepanelen, drukt op het stroomnet. Netcongestie, gekenmerkt door technische limieten in het netwerk, vertraagt juist duurzame ontwikkeling doordat onder andere nieuwe aansluitingen worden beperkt. Nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst terecht. Pas wanneer er ergens ruimte beschikbaar wordt gemaakt, kunnen deze aanvragen in behandeling worden genomen. Het is niet bekend hoelang het duurt voordat er ruimte beschikbaar komt.

De door de netbeheerder (Enexis) gegeven status voor het ontwikkelgebied is 'oranje' voor zowel energielevering als teruglevering. Oranje betekent: er is sprake van congestie, maar er lopen onderzoeken en maatregelen om dit voor de korte termijn (deels) op te lossen.

17.2.2 Circulariteit

Circulariteit richt zich op efficiëntere omgang met grondstoffen, materialen, producten en afval. Momenteel is in Nederland circa 6% van de bedrijfsactiviteiten circulair[27]. Uit verkennende studies[28] door het Rijk blijkt dat ruimte een beperkende factor is. Voor het scheiden, verwerken en vernieuwen van materialen tot nieuwe bruikbare producten is veel (op-slag)ruimte nodig. Naar verwachting vraagt de circulaire economie in 2050 tot 40% meer ruimte dan de huidige lineaire, fossiele economie. Zo krijgen in de autonome situatie milieustraten meer functies en worden meer fracties van het afval apart ingezameld, hiervoor is meer ruimte nodig.[29] Een ander knelpunt voor de circulaire economie is de beschikbaarheid van locaties met een grotere milieuruimte en een goede ontsluiting.

De gemeente Almelo verkent samen met de sectoren hoe de overgang naar een circulaire economie op de schaal van Almelo kan worden uitgewerkt. Een circulaire economie voorkomt grondstoftekorten én levert minder afval en vervoersstromen op. De gemeente wil daarom bedrijven stimuleren en faciliteren om afvalverwerking, processen en materiaal- en grondstoffengebruik circulair te maken waar mogelijk.[30]

17.3 Planvoornemen

17.3.1 Klimaatadaptatie

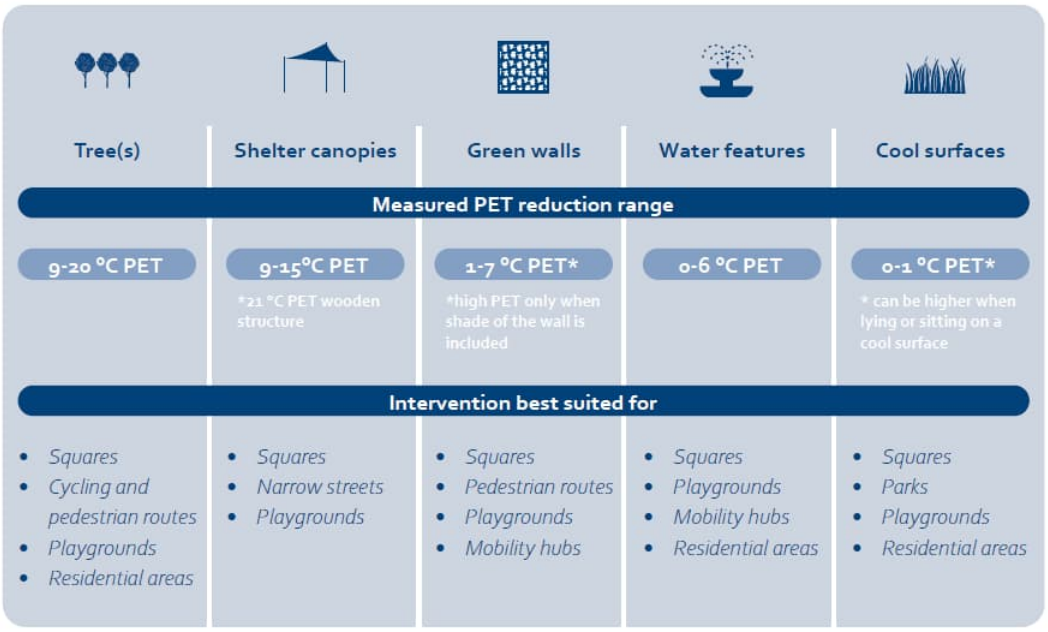
In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied onverhard. Met de ontwikkeling is sprake van een toename aan verharding. Ook zal sprake zijn van toename van bebouwing. Door de toename van verharding en het beperken van windstromen door de bebouwing is in het gebied en directe omgeving kans op hittestress. Onderdeel van het planvoornemen is de realisatie van groene schaduwrijke fiets- en wandelroutes en waterelementen waarmee de effecten deels worden gemitigeerd. Om droogte tegen te gaan wordt er veel water in het plangebied vastgehouden en beperkt afgevoerd. Via wadi's en lager gelegen groene zones kan water zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond.

In het concept stedenbouwkundig plan is te zien dat het terrein ruim wordt opgezet, met een landschapszone van 40 m. Ook is het de ambitie dat minimaal 60% van het totale oppervlak groen is, dat is inclusief daken en wanden en voorterreinen. Voor de uitgeefbare kavels is dit 20%. Het toepassen van groen draagt bij aan het verminderen van het opwarmen van geveloppervlakten en/of daken.

Er is bij het verdere ontwerp gebruik gemaakt van de PET-methodiek, zoals opgenomen in de zogenoemde 'Cool Towns Interventie Catalogus' - zie hiervoor Figuur 17-5 - en BREEAM KLI1; thermisch buitenklimaat. Iedereen heeft in de nabijheid van een gebouw een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m^2, en het voorkomt hittestress. Gebouwen worden hitterobuust gebouwd, zongeoriënteerde gevels zijn warmtewerend en/of groen. Koelsystemen die de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving verder opwarmen worden voorkomen. Windluwe plekken worden voorkomen, zodat doorstroming van lucht optimaal blijft. Ook wordt minder en open verharding toegepast en wanneer dit wordt toegepast is dit 'groene verharding', waarmee hitte-eilandeffecten worden voorkomen. Donkere en versteende omgevingen

[27] PBL (2023) Integrale circulaire economie rapportage 2023. Den Haag. Planbureau voor de leefomgeving.
[28] PBL (2023) Ruimte voor circulaire economie. Verkenning van de ruimtelijke voorwaarden voor een circulaire economie.
[29] Modulo Milieustraten (2022) Onderzoek milieustraat van de toekomst. 22 juni 2022. In opdracht van Rijkswaterstaat.
[30] Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.

worden voorkomen. Hiermee wordt het mogelijk negatieve effect van het toevoegen van bebouwing gecompenseerd en wordt verwacht dat er geen nieuwe hittestresslocaties worden gerealiseerd. Het effect van het planvoornemen is neutraal (0).



Figuur 17-5 PET-schema (physiological equivalent temperature, oftewel 'gevoelstemperatuur') met een overzicht van gevoelstemperatuur reducerende maatregelen

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein neemt de vraag naar drinkwater toe. In de openbare ruimte van het gebied wordt geen drinkwater gebruikt. Vanuit het waterleidingsbedrijf Vitens krijgen de nieuwe aansluitingen voor de bedrijven van XL Businesspark 2 een kleine aansluiting van maximaal 4 m^3/uur. Met name voor de grotere kavels is dat een probleem. Bij een aanvraag voor een aansluiting voor meer dan 4 kuub per uur toetst het drinkwaterbedrijf op welke manier het water wordt gebruikt en of het waterverbruik van het bedrijfsproces passend is en drinkwaterkwaliteit is vereist. Daarna wordt getoetst of voldoende water beschikbaar is en wordt een maximaal aantal kuub water afgesproken.

Als streven voor XL Businesspark 2 is de omgang met het drinkwater van belang. De gebouwen op XL Businesspark 2 gebruiken daarom voor laagwaardige toepassingen (bijvoorbeeld toiletspoelingen) géén drinkwater, maar er wordt gebruikgemaakt van een grijs- en of regenwateropvangsysteem. Waterverbruikers worden zoveel mogelijk voorzien van waterbesparende voorzieningen (toiletten <4 liter per spoeling, spoelkeuzes, urinoirs voor 50% van herentoiletten en <1 liter per spoeling en waterbesparende kranen en douches). Proceswater wordt niet voorzien van drinkwater. Partijen slaan hiervoor zelf regenwater op, of koppelen nabijgelegen percelen aan een private wateropvang. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden.

De ambitie voor XL Businesspark 2 is om een gesloten waterkringloop te creëren, waarin regenwater in het gebied wordt opgevangen, gezuiverd en te gebruiken is voor de bedrijven. Door het realiseren van de gesloten waterkringloop is geen (grote) zuiveringsinstallatie en meterslang leidingwerk nodig, maar lokale systemen die slim op elkaar inspelen. Dit begint met het opvangen van (piek)buien. Vervolgens is het drinkwater(piek)verbruik voor gebruikers te beperken in warme, droge periodes zonder dat zij hier iets van merken.

Wateroverlast

In het gebied is geen sprake van een hoge overstromingskans. Wel kan als gevolg van een toenemend verhard oppervlak sprake zijn van wateroverlast. In hoofdstuk 16 zijn de bergingsopgave en de infiltratiemogelijkheden van de bodem beschreven. Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie in de bodem kansrijk is en het plan voldoende ruimte biedt voor de benodigde waterberging. Het effect is neutraal (0).

17.3.2 Energie

Algemeen

Voor een duurzaam en toekomstbestendig XL Businesspark 2 is gericht op het waarborgen van een betrouwbare en duurzame energievoorziening, terwijl actief wordt bijgedragen aan het verminderen een minimalisering van de uitstoot van broeikasgassen. Het streven is dat de bedrijven binnen het plangebied netto geen directe CO2-uitstoot hebben. XL Businesspark 2 heeft zich gecommitteerd aan de uitgangspunten uit de Paris Proof standaard, niet alleen voor energieverbruik per vierkante meter, maar ook voor energieverbruik/m^2 als 'embodied carbon' van materialisatie.

Het bedrijventerrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Elektrificatie van het gasverbruik vraagt om groei van het huidige elektriciteitsnetwerk. Er wordt van de toekomstige bedrijven verwacht dat zij hun bijdrage leveren aan de productie van duurzame energie en het verhelpen van het energievraagstuk. De gemeente Almelo streeft naar een zo minimaal energieverbruik op het XL Businesspark 2 park. Vanuit de gemeente Almelo wordt een strategie aangedragen hoe om te gaan met het resterende 'gat' voor het missende vermogen in het gebied. Gemeente Almelo is hiervoor in overleg met Enexis.

Energiepotentieel en energievraag

Het is van belang om te weten wat het energiepotentieel van het bedrijventerrein is of dit naar verwachting aansluit op de vraag en hoeveel ruimte er is om zelf energie op te wekken.
Een aansluiting op het stroomnet waarmee de energievoorziening voor het volledige terrein kan worden geborgd is op korte termijn onwaarschijnlijk. Voor XL Businesspark 2 is daarom de volgende ontwikkelingsvariant oplossingsrichting ontwikkeld;

Het opwekken van duurzame (hernieuwbare) energie is noodzakelijk en het uitgangspunt. Op XL Businesspark 2 is het streven dat alle gebruikers een substantiële bijdrage leveren aan hernieuwbare energie. De ambitie is een aandeel hernieuwbare energie van minimaal 60% van de totale energiebehoefte van het XL Businesspark 2 park met opwekking binnen de perceelsgrens van iedere kavel. Bovendien is beoogd dat meer dan 80% van deze hernieuwbare energie afkomstig is van gecertificeerde bronnen, conform BREEAM-excellent. Dit omvat onder andere het implementeren van zonnepanelen met een verantwoorde herkomst en het effectief beheren van energiegebruik om netcongestie te verminderen (peak-shaving). Het planvoornemen verplicht zonne-energieopwekking op daken van (nieuwe) bedrijven. Uitgangspunt in het planvoornemen is dat de daken constructief geschikt zijn voor zonnepanelen. Zonne-energie is echter niet voldoende om te voorzien in een stabiele energieopbrengst. Zo is in de winterperiode het aanbod erg laag. Een combinatie met een andere energiebron is hierdoor noodzakelijk. Het inzetten van windmolens op de planlocatie kan niet, omdat de planlocatie in/onder een laagvliegroute ligt. Het voldoen aan de behoefte aan energie van de bedrijven zal integraal moeten worden opgelost.

De eerste bedrijven sluiten aan op de capaciteit van het middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027). De capaciteit van dit station wordt vergroot. Het voornemen van Enexis is om hier spoedig mee te beginnen. De hiervoor benodigde extra 110KV ondergrondse leiding wordt op dit ogenblik aangelegd. Een deel van deze capaciteit kan worden benut op XL Businesspark 2. Hierover is overlegd met de Enexis en dit overleg wordt de komende tijd gecontinueerd. Deze initiële capaciteit moet voldoen voor de energievoorziening voor de eerste bedrijven en is daarna, in combinatie met duurzame opwek, de totale capaciteit voor het gehele bedrijventerrein.

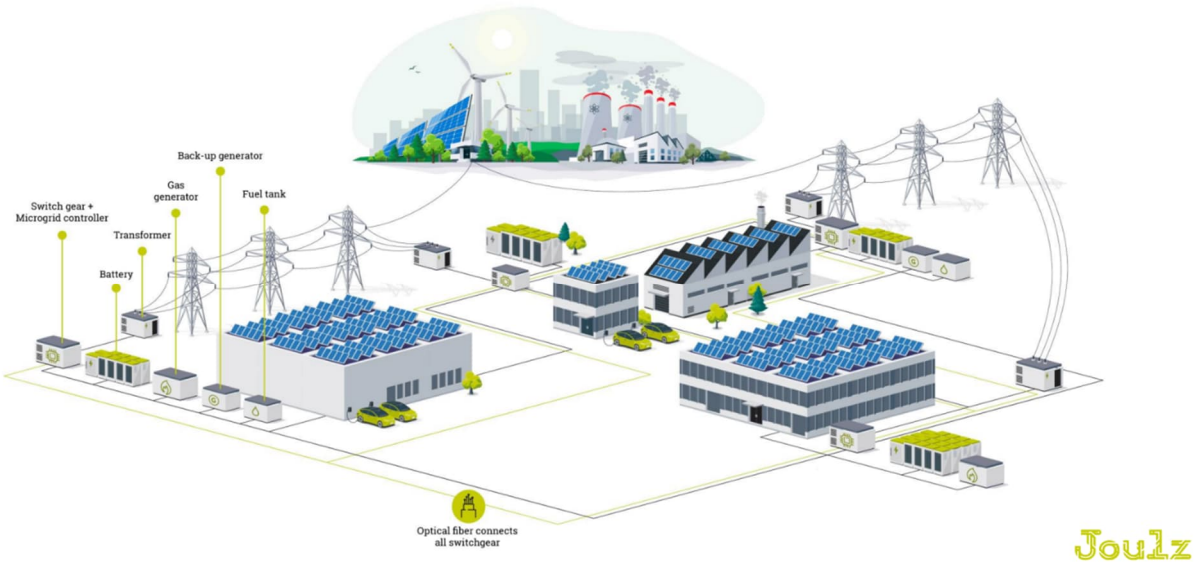
Een smart grid (met inzet van de (backup)capaciteit van De Mosterdpot) wordt ,ingezet vanwege de vraag naar methoden om energie gelijkmatiger te verdelen en het totale energieverbruik te verminderen. Als referentie functioneert de energieoplossingen van het SADC (Schiphol Area Development Company/ locatie Schiphol Trade Park), van het bedrijventerrein Medel in Tiel en van Hessenpoort in Zwolle. Het systeem van het SADC is inmiddels enkele jaren functioneel. De andere twee referenties zijn nog in ontwikkeling. Bij het SADC is een virtueel net gerealiseerd. In dit model delen bedrijven de capaciteit op het bestaande net, waardoor deze geen last hebben van de bestaande netcongestie. De capaciteit op het huidige stroomnet wordt lang niet altijd volledig benut en alleen tijdens piekmomenten is er sprake van onvoldoende transportcapaciteit. Op momenten van onderbenutting is voldoende vrije ruimte voor alle bedrijven op XL Businesspark 2. Cijfers uit de praktijk van het SADC geven aan dat met een klein deel (15%) van de normaal vergunde hoeveelheid energie al

voldoende capaciteit beschikbaar is om een bedrijventerrein van voldoende energie te voorzien. Indien het smart-grid als systeem breder zou worden ingezet kan het probleem van de netcongestie sterk worden beperkt. Energiehubs/ smart grids hebben namelijk een grote potentie om het elektriciteitsnet te ontlasten. Uit onderzoek blijft dat ze de piekbelasting met 75% kunnen terugbrengen. Nederland telt 1.200 kansrijk locaties voor het voor het creëren van een energiehub (bron: energeia.nl; Sabine Sluijters). Er is dus enorm potentieel.

Als referentie kan een analyse van het bestaande XL Businesspark Twente (1) worden benut. Hier speelt netcongestie ook en is een project gestart voor de ontwikkeling van de 'Smart Energy Hub XL Businesspark Twente'. Het jaarlijks verbruik is hier berekend 15 GWh. Op de bedrijfsdaken kan jaarlijks 54 GWh worden opgewekt. Bijna 4 keer het verbruik. Capaciteit die nu niet kan worden benut of teruggeleverd. Met de ontwikkeling van een smart-grid en het inzetten van batterijen van 5 MWh zou het energievraagstuk hier vergaand kunnen worden opgelost.
Voor XL Businesspark 2 kan worden uitgegaan van vergelijkbare getallen, waarbij het jaarlijks verbruik door het percentage technologie gedreven maakindustrie waarschijnlijk wel hoger zal liggen dan het verbruik op XL Businesspark Twente, waar het accent primair op logistiek ligt.
Ten behoeve van een goede organisatie zal op XL Businesspark 2 via het parkmanagement een energiecollectief worden opgericht om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen. Het energiecollectief zal gaan functioneren als netbeheerder en de energiedistributie aan de bedrijven afstemmen op de behoefte door een slimme vorm van distributie en piekbeheer. XL Businesspark 2 zal functioneren als één 'aansluiting', waarbij het energiecollectief voor het beheer verantwoordelijk is. Bedrijven krijgen een contract met het energiecollectief en met Enexis. Voor het energiecollectief zullen sluitende afspraken met Enexis worden gemaakt.

Het model zorgt met een smart-grid voor een werkend energiesysteem tot op het moment dat het probleem van de netcongestie wordt opgelost. Het gebruik van duurzaam ontwikkelde energie blijft echter ook in de toekomst randvoorwaarde. Een goede ontwikkeling is dat op dit moment ook al oplossingen worden uitgewerkt waarbij een aansluiting op het net niet noodzakelijk is of alleen als noodoplossing wordt ingezet. Een voorbeeld is het bestaande bedrijventerrein Medel in Tiel. Het probleem van de netcongestie wordt daarmee een tijdelijk probleem. Het toevoegen van extra capaciteit vanaf het net is niet nodig.

Voor noodgevallen wordt opslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van batterijen en als achtervang zal het lokale elektra netwerk dienen kan ook nog een (diesel of gas)generator worden geplaatst. In de praktijk (bij het SADC) blijkt deze echter niet (of nauwelijks) nodig. De opslagcapaciteit en de achtervang zijn in principe eigendom van het energiecollectief, maar kunnen verspreid over de locatie worden geplaatst.



Figuur 17-6 Impressie smart-grid (illustratie: Joulz). Door in te zetten op duurzame opwek en het slim delen van energrie in combinatie met opvang van energie in batterijen kunnen de problemen van de netcongestie worden ondervangen.

Uit bovenstaande globale analyse is naar verwachting voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen wanneer wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot (planning 2027), een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang, totdat het probleem van netcongestie bij Enexis wordt opgelost. Daarbij is het mogelijk of zelfs waarschijnlijk dat het voorgestelde systeem zelfstandig kan blijven functioneren zonder extra capaciteit van Enexis. Alleen bij een exponentiële groei van de vraag naar elektriciteit lijkt de extra capaciteit nodig. De effecten zijn daarom licht positief (0/+).

Circulariteit

In een circulaire economie bestaat geen afval meer en worden grondstoffen steeds hergebruikt. De overheid heeft als doel vastgesteld dat Nederland in 2030 50% circulair moet zijn en in 2050 zelfs 100%. De circulariteit van een bedrijventerrein hangt af van intensieve samenwerking tussen bedrijven.

De uitbreiding van XL BUSINESSPARK 2 biedt ruimte om een positieve bijdrage te leveren aan de circulariteitsopgave. Onderstaande factoren worden bij iedere beslissing aangaande de verdere realisatie van XL Businesspark 2 meegenomen:

1. Bedrijfsgebouwen volgen circulaire principes en een Building Circularity Index (BCI) ambitie van 0,5.
2. Materiaal in openbare ruimte worden bepaald op basis van LCA voor tenminste van 60% van het volume (BREEAM-excellent).
3. Het openbaar gebied minimaliseert materiaalgebruik en 40% van dat materiaalgebruik is circulair (BREEAM-excellent).
4. Het toegepaste hout heeft een verantwoorde herkomst (TPAC gecertificeerd) en minimaal 80% van het volume aan toe te passen materiaal dat toegepast wordt op openbaar terrein heeft een verantwoorde herkomst (BREEAM-excellent).
5. 20% of meer van de bestaande werken in het projectgebied wordt hergebruikt (BREEAM-excellent).
6. De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) wordt verplicht, met doelen van MPG < 0,6 voor industriefuncties en < 0,8 voor overige utiliteit.
7. Afvalstromen worden gescheiden en DIFTAR wordt ingevoerd (BREEAM-Excellent).

Bij de invulling van het bedrijventerrein kan een afweging worden gemaakt welke bedrijven elkaar kunnen aanvullen. Door slimme oplossingen kunnen bedrijven energie (elektriciteit/warmte), water en materialen uitwisselen. De mogelijkheden

voor uitwisseling dienen hierbij inzichtelijk te worden gemaakt voor de ondernemers, zowel op het huidige bedrijventerrein als de uitbreiding. Dit kan bijvoorbeeld door een interactieve kaart op te stellen.

Uit de referentiesituatie blijkt dat met name ruimte een knelpunt is voor circulariteit bij bedrijven. De benodigde ruimte voor bedrijven, rekening houdend met de transitie naar de circulaire economie, is niet bekend maar verwacht wordt dat deze tot 40% zal toenemen volgens de prognoses van PBL. Flexibiliteit is hierdoor een belangrijk aandachtspunt, zowel in kavelverdeling als in bebouwing. Door bij de beginfase rekening te houden met flexibiliteit kan het gebouw bij een eventuele uitbreiding of wisseling van nieuwe gebruiker intern worden aangepast. Voor XL Businesspark 2 is gekozen voor een model waar efficiëntie en flexibiliteit voor het middengebied voorop staat. Hiervoor is de bestaande infrastructuur losgelaten omdat dit de verkavelingsmogelijkheden en daarmee de flexibiliteit beperkt. Zie ook de toelichting in Bijlage 7.

Ook de losmaakbaarheid van materialen speelt hier bij een rol. Door het zo makkelijk mogelijk maken om producten of constructies uit elkaar te halen kunnen onderdelen makkelijk worden vervangen of hergebruikt of gerecycled tot nieuwe producten. Vaste verbindingen zoals lassen, lijmen en purren beperken de losmaakbaarheid. De gebruikte materialen kunnen worden opgenomen in een materialenpaspoort. Een materialenpaspoort geeft toegang tot alle relevante informatie over de kenmerken en kwaliteit van onderdelen en materialen die gebruikt zijn in een gebouw. Aangezien er in het plangebied geen gebouwen aanwezig zijn is het hergebruik van materialen niet mogelijk. Wel kan hergebruik van materialen die vrijkomen uit andere locaties plaatsvinden.

Omdat het bedrijventerrein voldoende ruimte biedt aan fysieke en milieuruimte voor circulaire bedrijvigheid, de flexibiliteit van de kavelindeling voldoende is en sprake is van een goede verkeersontsluiting (zie hoofdstuk 7), scoort het planvoornemen licht positief 0/+. De positieve bijdrage van bedrijvigheid aan circulariteit is onzeker wanneer er geen voorwaarden worden gesteld. De voorschriften kunnen via koopovereenkomst worden geborgd.

17.4 Alternatieven, varianten en scenario

17.4.1 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Het Alternatief zware industrie heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

Alternatief 100% logistiek

Het Alternatief 100% logistiek heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Het Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes) heeft gelijkwaardige effecten op de aspecten klimaatadaptatie, energie en circulariteit als het planvoornemen: neutraal (0) voor klimaatadaptatie, licht positief (0/+) voor energie en circulariteit.

17.4.2 Scenario aansluiting

De netcongestie problematiek van Enexis is niet van beperkende invloed op de haalbaarheid van het planvoornemen. Totdat dit probleem is opgelost, wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Er is voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen.

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. In deze scenariostudie wordt ingegaan op de gevolgen van de beperkte capaciteit. Vitens zal het plangebied beleveren van drinkwater, maar met een minimale capaciteit welke bijvoorbeeld niet voldoende is voor een bluswatervoorziening of proceswater. Per bedrijf is een capaciteit van

4 m^3/ per uur beschikbaar. Voor normaal dagelijks gebruik is dit voldoende, maar er zal voor bedrijven in principe geen proceswater beschikbaar zijn. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering is nader onderzoek noodzakelijk.

17.5 Samenvattende effectbeoordeling

Uit de beoordeling blijkt dat op het bedrijventerrein voldoende ruimte is gereserveerd voor het opvangen van water en het voorkomen van hitte en droogte. De robuuste groenstructuur en ruime opzet kunnen hittestress voorkomen. Ook op gebouwniveau worden voorwaarden gesteld om oververhitting van gebouwen te voorkomen.

Een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang wordt ingezet, totdat het probleem van netcongestie bij Enexis is opgelost. Energiepotentieel en -vraag sluiten op elkaar aan.

Op het gebied van circulariteit biedt het planvoornemen voldoende flexibiliteit en (milieu)ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De drie alternatieven onderscheiden zich niet van het planvoornemen.

Tabel 17-4 Effectbeoordeling klimaatadaptatie, energie en circulariteit

		Planvoornemen	Alternatieven		
		Planvoornemen	Zware industrie	100% logistiek	Innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie	0	0	0	0
Energie	Energietransitie (energiepotentieel en energievraag, aandeel duurzame energie, voldoende transportcapaciteit)	0/+	0/+	0/+	0/+
Circulariteit	Circulaire bedrijvigheid (bouwen en ondernemen)	0/+	0/+	0/+	0/+

Aanbevelingen

- Vraag een materialenpaspoort per ontwikkeling gekoppeld aan BIM-modellen zodat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen vrijkomen. Dit bevordert het hergebruik. Voorwaarden materialenpaspoort staan in Handreiking Circulaire gebouwen 2023[31]. Stimuleer toepassing van cradle to cradle gecertificeerde materialen. Stel voorwaarden voor de losmaakbaarheid van materialen/onderdelen (minimaal 25%)[32]. De voorwaarden kunnen worden opgenomen in de koopovereenkomsten.

[31] Handreiking Circulaire Gebouwen Milieulijst 2023 (rvo.nl)
[32] Circular Buildings - een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v1.1 - Dutch Green Building Council (dgbc.nl)

18. WINDHINDER

18.1 Toetsingskader

Er is geen wettelijk toetsingskader voor windhinder, maar in de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' wordt wel een beoordelingskader beschreven dat gebruikt kan worden om een (toekomstig) windklimaat te beoordelen. Gemeente Almelo heeft geen specifiek beleid over windhinder.

De mate van windhinder wordt uitgedrukt in de vorm van een oordeel over het lokale windklimaat: een goed windklimaat betekent weinig hinder, een slecht windklimaat betekent veel hinder. Uitgangspunt voor de bepaling van de mate van windhinder is het soort activiteit dat wordt uitgeoefend.

Wind kan als hinderlijk ervaren worden als fluctuaties in snelheid en richting plaatsvinden; in een normaal windklimaat zonder invloed van bebouwing wordt in basis niet gesproken van overmatige windhinder. In de bebouwde omgeving treden windversnellingen en vertragingen op door de obstructie van gebouwen.

Gebouwen die tussen andere gebouwen staan van ongeveer dezelfde hoogte veroorzaken geen overmatige windhinder. Dit is het geval indien de verhouding tussen de hoogte van het gebouw en de hoogte van ieder ander gebouw in de omgeving kleiner is dan 1,5. Gebouwen die tweemaal hoger zijn dan de andere gebouwen binnen de invloedsfeer veroorzaken vrijwel altijd een verslechtering van het windklimaat. In de NEN8100 worden bovenstaande condities ondergebracht in de categorieën van beschutte en onbeschutte ligging. Wanneer een bouwplan beschut ligt zal waarschijnlijk geen windhinder optreden. Bij een onbeschutte ligging van het bouwplan is de kans op een windklimaat met een lage graad van comfort aanmerkelijk groter.

De lengte waarover het gebouw effect heeft op het lokale windklimaat is afhankelijk van de breedte, hoogte en lengte. Als er twee hoge gebouwen naast elkaar staan wordt het effect versterkt. Tussen gebouwen die op korte afstand van elkaar staan, kan ook een luwte ontstaan wanneer de wind eroverheen scheert. Hierdoor wordt een beter windklimaat dan in het open veld gerealiseerd.

De norm NEN8100 beoordeelt het lokale windklimaat op basis van (1) de kans op het vóórkomen van een uurgemiddelde windsnelheid hoger dan 5 m/s, ofwel de overschrijdingskans, en (2) het soort activiteit dat op de betreffende locatie wordt verricht. De norm onderscheidt vijf kwaliteitsklassen: A tot en met E, waarbij windhinder als **goed**, **matig** of **slecht** wordt geclassificeerd voor een drietal activiteiten. Deze omschrijving staat voor:

- Bij een **goed** windklimaat ervaart men *geen tot weinig* overmatige windhinder.
- Bij een **matig** windklimaat ervaart men *af en toe* overmatige windhinder.
- Bij een **slecht** windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder.

Klasse A komt overeen met de kleinste overschrijdingskans, klasse E met de grootste overschrijdingskans. Een zo omschreven **matig** windklimaat past bij de algemene ervaring van het windklimaat in Nederland. De kwaliteitsklasse is afhankelijk van het aantal uren dat de windhinder (overlast) drempelwaarde van 5 m/s naar verwachting wordt overschreden. Deze waardering is weergegeven in

Tabel 18-1.

Tabel 18-1 Criteria voor de beoordeling van het lokale windklimaat op windhinder

Overschrijdingskans p in % van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A (goed windklimaat)	Goed	Goed	Goed
2,5-5	B (goed windklimaat)	Goed	Goed	Matig
5-10	C (lichte kans op windhinder)	Goed	Matig	Slecht
10-20	D (matige kans op windhinder)	Matig	Slecht	Slecht
>20	E (grote kans op windhinder)	Slecht	Slecht	Slecht

Voor een doorloopgebied wordt een overschrijdingskans van een lokaal uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s tot 10% van het aantal uren per jaar acceptabel geacht. Is de overschrijdingskans bijvoorbeeld 7% (kwaliteitsklasse C), dan zal de ruimte rond het gebouw geschikt zijn om te worden bestemd als doorloopgebied, terwijl langdurig verblijven op die locatie moet worden afgeraden.

Windgevaar

Van windgevaar kan volgens NEN 8100 worden gesproken bij het 'optreden van een zodanig hoge windsnelheid dat bij personen in ernstige mate problemen optreden bij het lopen'. De referentiesnelheid voor windgevaar is 15 m/s (vgl. 5 m/s voor windhinder). Op basis van de overschrijdingskans van deze windsnelheid zijn in de norm twee criteria voor windgevaar geformuleerd. Deze zijn weergegeven in Tabel 18-2. Een beperkt risico op windgevaar is slechts toelaatbaar bij activiteiten die te scharen zijn onder de klasse 'doorlopen', Voor de activiteitenklassen 'slenteren' en 'langdurig zitten' is zelfs een beperkt risico niet toelaatbaar. Situaties met een overschrijdingskans groter dan 0,30% zijn in geen geval toelaatbaar en moeten vermeden worden.

Tabel 18-2 Kwalificatie tabel windgevaar conform NEN8100

Overschrijdingskans in % van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
0,05 < 0,30	Beperkt risico
>0,30	Gevaarlijk

18.1.1 Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader

Om mogelijke windhinder en windgevaar te onderzoeken en te beoordelen is een onderzoek uitgevoerd door Simstudio, zie hiervoor Bijlage 17. In Tabel 18-3 is aangegeven hoe windhinder en windgevaar in dit MER wordt beoordeeld. Aangezien het gebied erg veranderd ten opzichte van de referentiesituatie en het om een beoordeling van de effecten binnen het plangebied gaat, is ervoor gekozen de beoordeling niet ten opzichte van de referentie uit te voeren, maar absoluut: wordt windhinder en windgevaar verwacht en in welk mate.

Tabel 18-3 Beoordelingscriteria wind

Score	Beoordeling van het effect
n.v.t.	windklimaat verbeterd, windgevaar neemt af
0/+	windklimaat verbeterd, windgevaar neemt af
0	Matig windklimaat (lichte kans op windhinder), beperkt risico op windgevaar.
-/0	Windklimaat verslechterd iets of windgevaar neemt toe
-	Windklimaat én windgevaar verslechteren aanzienlijk

18.2 Referentiesituatie

XL Businesspark 2 is omgeven door de Rijksweg 35 en het Breesegge aan het Twentekanaal. Op dit moment is geen sprake van hoogbouw van formaat in het plangebied. Rondom het plangebied is bebouwing zelden aanwezig. Zonder invloed van bebouwing is sprake van een goed windklimaat. Van windhinder of windgevaar is geen sprake.

18.3 Planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van acht clusters van gebouwen. In het plan zijn verschillende open ruimtes en doorgangen opgenomen. Het gebied binnen de cluster kan aangemerkt worden als slenter-/verblijfsgebied om de betreffende functie goed tot haar recht te laten komen. De omliggende wegen worden aangemerkt als doorloopgebied.

De hoogte van de verschillende gebouwen waaruit de XL Businesspark 2 bestaat zijn gegeven in Figuur 18-1. Voor de eerste bouwfase wordt uitgegaan van de maximale bouwhoogte. Voor de andere gebouwen wordt rekening gehouden met de ontwerphoogte. Het gebouw aan de oostelijke kant van het bouwplan is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde bebouwing in het plan, namelijk circa twee keer hoger als de omliggende bebouwing. Verder hebben drie bouwblokken maximale hoogtes van 18 m, in het midden en noordoosten van het bouwplan.



Figuur 188-1 Gebouwhoogten

In de NEN8100 wordt gesteld dat gebouwen tot 1,5 keer de hoogte van de omliggende bebouwing naar verwachting geen overmatige windhinder veroorzaken. Bij een grotere verhouding bestaat de kans op windhinder, Het gebouw van 30 meter

aan de oostzijde van het bouwplan is circa twee keer hoger dan de naastgelegen gebouwen en heeft daarmee effect op het windklimaat.

Stroomopwaarts in de richting van de meest voorkomende windrichtingen hebben de gebouwen een hoogte van maximum 15 m tot 18 m. Daardoor ligt het gebouw van 30 meter deels beschut achter de overige bebouwing. Verwacht wordt dat het windklimaat langs de west- en zuidzijde van het gebouw klasse B tot D zal hebben, eventueel zou ook een klein gebied met windhinder kunnen ontstaan. Ook de steeg aan de zuidkant en westkant van het 30 meter hoge gebouw zou windhinder kunnen ondervinden. Dit komt door de zogenaamde 'downwash' van de wind aan het hoge gebouw.

De gebouwen aan de zuidwestkant van het bouwplan worden het meest beïnvloed door de overheersende windrichting. Deze gebouwen zijn, gericht op de inkomende windrichting, maximaal 15 meter hoog. Deze inkomende wind zal rond deze gebouwen sneller gaan waaien en de kans op windhinder vergroten. Bovendien is de omgeving van deze gebouwen en de gehele ontwikkeling grotendeels weiland. Open weilanden bieden geen beschutting tegen inkomende wind.

Het gebouw aan de noordzijde van het bouwplan kan leiden tot windhinder. Dit komt doordat de wind aan de zijkanten van dit gebouw sneller kan gaan waaien vanwege de overheersende windrichting.

Met terreininrichting kan lokaal het windklimaat verbeterd worden rondom sta/zitplaatsen, openbare ruimten en entrees. Door bijvoorbeeld luifels boven de entree toe te passen of deze uit te voeren als een uitbouw, is de kans op windhinder te reduceren. Ook is het aanbevolen om bij de inrichting lokaal begroeiing en of obstructies te plaatsen om het windklimaat te verbeteren als hier zit/stafuncties worden beoogd. Zonder deze maatregelen wordt het windklimaat beoordeeld als matig in het plangebied. Er is geen sprake van windgevaar. Volgens de beoordelingscriteria is dit neutraal.

18.4 Alternatieven

Alternatief zware industrie

Het Alternatief zware industrie is onvoldoende uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar aangezien de gebouwen niet hoger zullen zijn of dichter op elkaar staan, zal de situatie nooit slechter dan het planvoornemen zijn. Vooralsnog wordt deze variant gelijkgesteld aan het planvoornemen voor dit onderwerp.

Alternatief 100% logistiek

Het Alternatief 100% logistiek is onvoldoende uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar aangezien de gebouwen niet hoger zullen zijn of dichter op elkaar staan, zal de situatie nooit slechter dan het planvoornemen zijn. Vooralsnog wordt deze variant gelijkgesteld aan het planvoornemen voor dit onderwerp.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Het Alternatief innovatie en onderzoek betreft het plan met de hoogste bouwhoogtes en daarmee ook het plan met de meeste kans op windhinder en windgevaar. Het plan is echter niet concreet uitgewerkt om hier een concrete beoordeling van uit te voeren, maar de bouwhoogtes zullen vooralsnog variëren tussen 18 (aan de buitenranden) en 30 meter. De bouwhoogte van 30 meter is niet twee keer hoger dan die van 18 meter en heeft daarmee geen effect op het windklimaat. Het windklimaat is vergelijkbaar met die van het planvoornemen.

18.5 Samenvattende effectbeoordeling

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat voor windhinder verschillende aandachtpunten van belang zijn, met name de gebouwen aan de zuidwestkant van het bouwplan, het gebouw aan de noordzijde van het bouwplan en het gebouw boven de 30 meter aan de oostzijde van het bouwplan. Het totale plangebied wordt gemiddeld neutraal beoordeeld voor windhinder en lichtpositief voor windgevaar, omdat hierop lokaal geen kans bestaat. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het hoge gebouw zijn wel aandachtpunten van toepassing.

Tabel 18-4 Effectbeoordeling windhinder

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Windhinder en -gevaar	0	0	0	0

18.5.1 Mitigerende maatregelen

Het windklimaat kan verbeterd worden met meerdere aanpassingen. Bijvoorbeeld door bij terreininrichting lokaal begroeiing en of obstructies toe te passen om het windklimaat te verbeteren als hier zit/sta functies worden beoogd.

Voor het 30m hoge gebouw dient aandacht besteed te worden aan de plaatsing en uitvoering van de entree. Deze kan bijvoorbeeld voorzien worden van en luifel of de entree kan worden uitgevoerd als een uitbouw. Ook is er het mogelijke plan een groenstrook met bomen op te nemen rondom het gebouw. Door het plaatsen van deze groenstrook met bomen wordt het windklimaat verder verbeterd.

19. GEZONDHEID

19.1 Toetsingskader

Een van de doelen van de omgevingswet is het beschermen van de gezondheid: het doel van de wet is onder meer het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Een deel van de hiervoor beschreven milieu- en omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor en uitnodiging tot beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De gezondheidsbevordering en de gezondheidsbescherming kunnen echter niet tegen elkaar worden afgewogen.

Omgevingsvisie provincie Overijssel

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel zijn kwaliteitsambities opgenomen voor het aspect gezondheid:

- Het realiseren van een langer leven in goede gezondheid en verminderde gezondheidsverschillen van de inwoners van Overijssel.
- Gezonde leefomgeving, met een goede milieukwaliteit, een groene en klimaatadaptieve leefomgeving en veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.
- Actief in de wereld, waarin de provincie met het mobiliteitsbeleid inzet op actief bewegen (fietsen, rennen, wandelen), in het beleid voor de woon- en werkomgeving meer plek maken voor beweging en ontmoeting en initiatieven faciliteren die inzetten op meer beweging.

Dit wordt gerealiseerd door de leefomgeving zo in te richten dat deze bijdraagt aan de vitaliteit en gezondheid van Overijsselaars. Ook wordt water en natuur meer binnen de bebouwde omgeving gebracht, onder andere door groenblauwe dooradering, om zo te zorgen voor wateropvang, om hittestress tegen te gaan en om de biodiversiteit te vergroten. Dit betekent onder andere dat er ook meer bomen geplant worden in het bebouwde gebied. Bomen zorgen voor meer schaduw en dus koelte in bebouwde gebieden en leveren een bijdrage aan de klimaatopgave. Als het gaat om de werklocaties in Overijssel, moeten die locaties ruimtelijk beter worden gebruikt en toekomstbestendig worden ingericht.

ZZS

De Reach-verordening is het centrale Europese instrument voor het reguleren van gevaarlijke stoffen in producten. Vanaf 2024 geldt in Nederland een specifieke zorgplicht via het Besluit activiteiten leefomgeving, waarbij bedrijven preventieve maatregelen moeten nemen tegen verontreiniging en significante verontreiniging moeten voorkomen. Bedrijven moeten elke vijf jaar rapporteren over de haalbaarheid van substitutie of verdere reductie van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS).

Het Besluit activiteiten leefomgeving stelt emissiegrenswaarden en monitoringseisen per stofklasse op om de milieubelasting te beperken. Bij nieuwe wetenschappelijke inzichten kunnen ook andere stoffen als ZZS worden aangemerkt, waarbij het bevoegd gezag specifieke eisen kan stellen. Voor diffuse emissies kan het bevoegd gezag andere eisen stellen om de uitstoot van ZZS te verminderen.

De huidige regelgeving kent geen specifieke regels voor de cumulatie van ZZS-emissies, behalve binnen stofklassen. Het RIVM heeft een HI-methode voorgesteld om cumulatieve gezondheidsrisico's van blootstelling aan een mengsel van stoffen te beoordelen bij vergunningverlening. De methode bestaat uit:

1. Indien de drempel in stap 1 wordt overschreden, kan een mogelijk risico niet uitgesloten worden.
    - In dat geval wordt de risicobeoordeling verder verfijnd door de stoffen op te splitsen naar groepen met hetzelfde doelorgaan. Als voor elk doelorgaan de waarde onder de drempel ligt, zijn er geen zorgen voor cumulatieve effecten.

De wetgever heeft momenteel nog geen aanleiding om deze HI-methode in wet- en regelgeving op te nemen. Dit komt mogelijk omdat de individuele MTR-waarden meestal ruimschoots worden gerespecteerd. Daarnaast houdt de HI-methode geen of weinig rekening met emissies van andere industriële en niet-industriële bronnen in de omgeving.

Spuitzones
Ter plaatse van agrarische gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. In dit MER is deze richtafstand gebruikt om te bepalen waar mogelijk gezondheidsrisico's zijn.

Onderzoeksmethodiek en beoordelingskader
In het MER zal gezondheid als integraal onderdeel worden meegenomen: de gecumuleerde effecten van milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en veiligheid als ook sociale aspecten, kwaliteit van de openbare ruimte, aanwezigheid van groen en recreatiemogelijkheden. Deze effecten worden zowel binnen het plangebied beschreven als de invloed van de planontwikkeling op de gezondheidsaspecten van omwonenden.

Gezondheid wordt in dit MER betrokken op meetbare aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en ZZS maar ook op de meer subjectieve aspecten als de aanwezigheid van groen en uitnodiging tot bewegen (gezondheidsbevordering). Omdat al deze aspecten niet zomaar te middelen zijn, zijn aparte scores voor gezondheidsbescherming en -bevordering opgenomen.

Tabel 19-1 Beoordelingscriterium gezondheidsbescherming

Score	Beoordeling van het effect
+	Een gebiedsbrede vooruitgang van de bestaande gezondheidsaandachtspunten door bijv. verbetering luchtkwaliteit en geluid
0/+	Een plaatselijke vooruitgang van de bestaande gezondheidsaandachtspunten door bijv. verbetering luchtkwaliteit en/of geluid
0	Geen verandering ten opzichte van de referentiesituatie
-/0	Een plaatselijke achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door een verslechtering van bijv. geluid en/of luchtkwaliteit
-	Een gebiedsbrede achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door een verslechtering van bijv. geluid en luchtkwaliteit

Tabel 19-2 Beoordelingscriterium gezondheidsbevordering

Score	Beoordeling van het effect
+	Een gebiedsbrede bevordering van gezondheid door aanleg van robuuste groenstructuren op kavelniveau (>20%), stimuleren tot bewegen door aanleg van aantrekkelijke groene fiets- en wandelroutes
0/+	Een plaatselijke bevordering van gezondheid door aanleg van robuuste groenstructuren (>10%) en stimuleren tot bewegen door aanleg van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs hoofdstructuren
0	De maatregelen ter bevordering van gezondheid zijn gering en hebben geen noemenswaardig effect
-/0	Een achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door ontbreken van aantrekkelijke groene wandel- en fietsroutes en/of het voorzien in een minimaal percentage groen (<5%)
-	Geen aandacht voor groenstructuren of stimulerende inrichting tot bewegen. Een achteruitgang van de gezondheidsaandachtspunten door ontbreken van aantrekkelijke groene wandel- en fietsroutes en het voorzien in een minimaal percentage groen (<5%)

19.2 Referentiesituatie

Gezondheid beschermend

Voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur, lichthinder en windhinder geldt dat deze in een apart hoofdstuk beschreven staan. In deze hoofdstukken is de referentiesituatie van deze aspecten beschreven. De referentiesituatie op het gebied van hittestress is beschreven in paragraaf 17.2.1 Klimaatadaptatie. Hieronder worden deze aspecten kort herhaald. De referentiesituatie van andere gezondheidsaspecten die in deze paragraaf behandeld worden, zijn hieronder ook beschreven.

Geluid
In de referentiesituatie liggen het geluid bij de meest maatgevende woningen vanwege het reeds bestaande XL Businesspark tussen de 41 en de 48 dB(A) etmaalwaarde. In de referentiesituatie is het geluid door de Rijksweg en gemeentelijke wegen tezamen bepaald. Het totale wegverkeerslawaai op de beoordelingspunten bedraagt tussen de 45 en de 65 L_{den}. Het gecumuleerde geluid ter plaatse van de woningen direct rond het plangebied bedraagt tussen de 48 en de 65 L_{cum}. In het

totale onderzoeksgebied (400 meter rond het plangebied) zijn de resultaten weergegeven in Tabel 19-3. In de referentiesituatie hebben 42 woningen in het onderzoeksgebied een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 47.

Tabel 19-3 Cumulatieve geluidbelasting referentiesituatie: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	13
51-55	redelijk	29
56-60	matig	29
61-65	tamelijk slecht	16
66-70	slecht	2
≥ 71	zeer slecht	0

Luchtkwaliteit

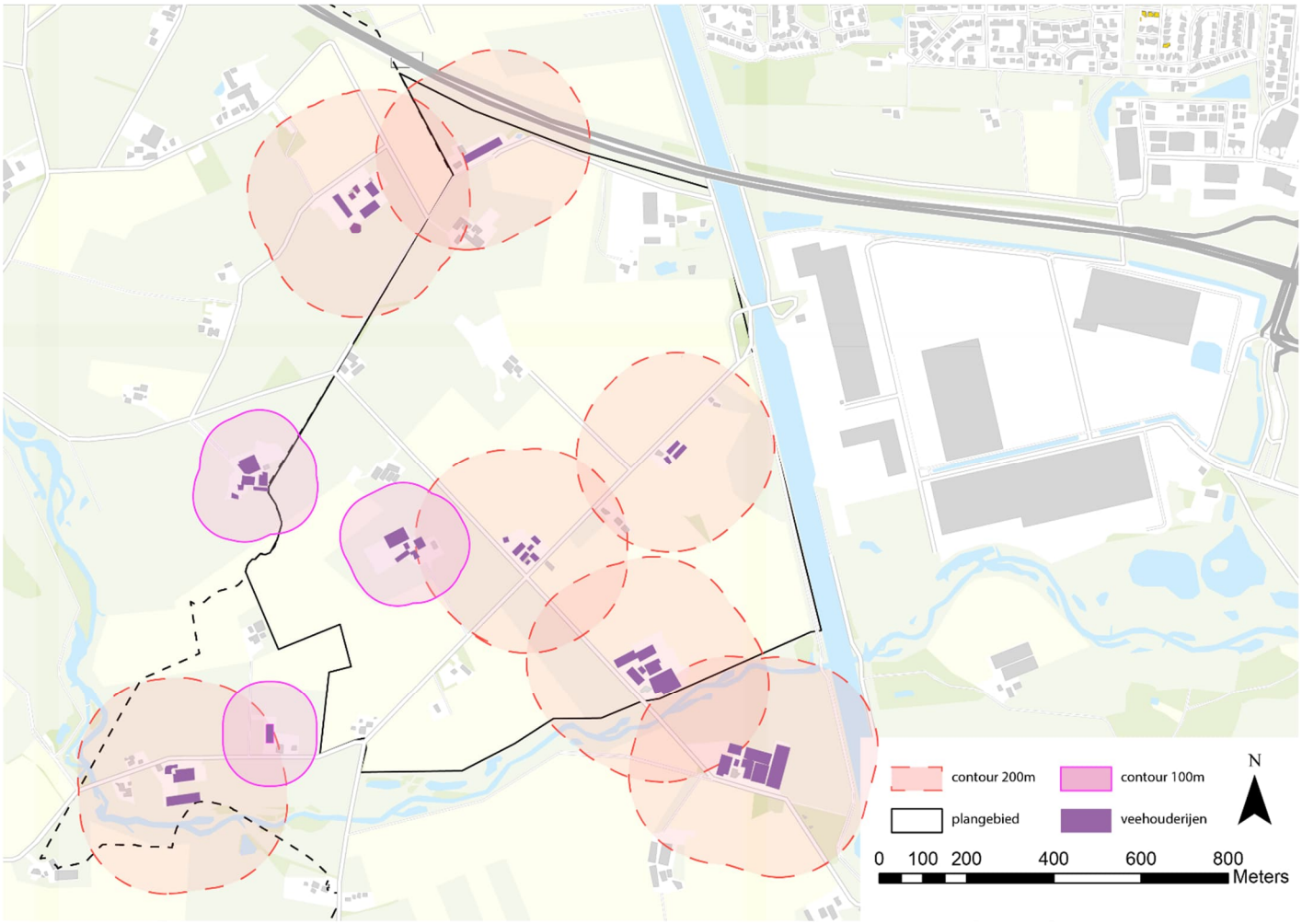
In de referentiesituatie bedraagt de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij een woonadres respectievelijk 8,3, 12,7 en 6,4 µg/m^3 zoals beschreven in het onderzoek luchtkwaliteit in Bijlage 11. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Voor stikstof (NO_2) en fijnstof PM_{10} wordt voldaan aan de WHO advieswaarden, enkel fijnstof $PM_{2,5}$ wordt de WHO advieswaarde licht overschreden.

Tabel 19-4 Grenswaarden maatgevende stoffen omgevingswaarden Omgevingswet en WHO-advieswaarden

Stof	Toetsing van	Grens-waarde/omge-vingswaarde	WHO advieswaarde (optioneel)
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	10 µg/m³
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m³	-
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	15 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m³	-
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	5 µg/m³

Geur

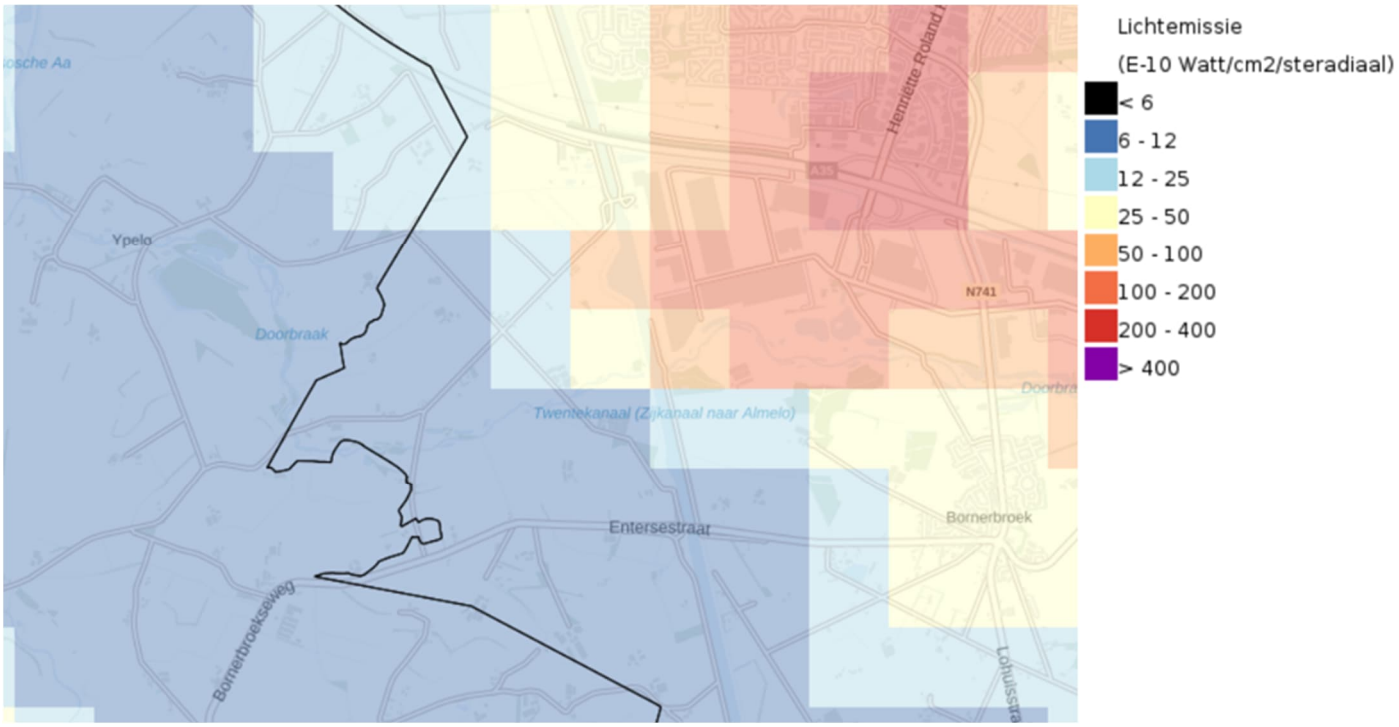
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen aanwezig. In en rond het plangebied is in de referentiesituatie sprake van geuremissies. Een indicatieve geurcontour is weergegeven in Figuur 19-1. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geurgevoelige gebouwen aanwezig. Bedrijfswoningen worden niet als geurgevoelig gezien voor het eigen bedrijf. Voor vier woningen is geurhinder van andere bedrijven niet direct uitgesloten in de huidige situatie. Verder is te concluderen dat in de huidige situatie binnen het plangebied sprake is van enige vorm van geurbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.



Figuur 19-1 Veehouderijen in en rond het plangebied met indicatieve geurcontour

Lichthinder

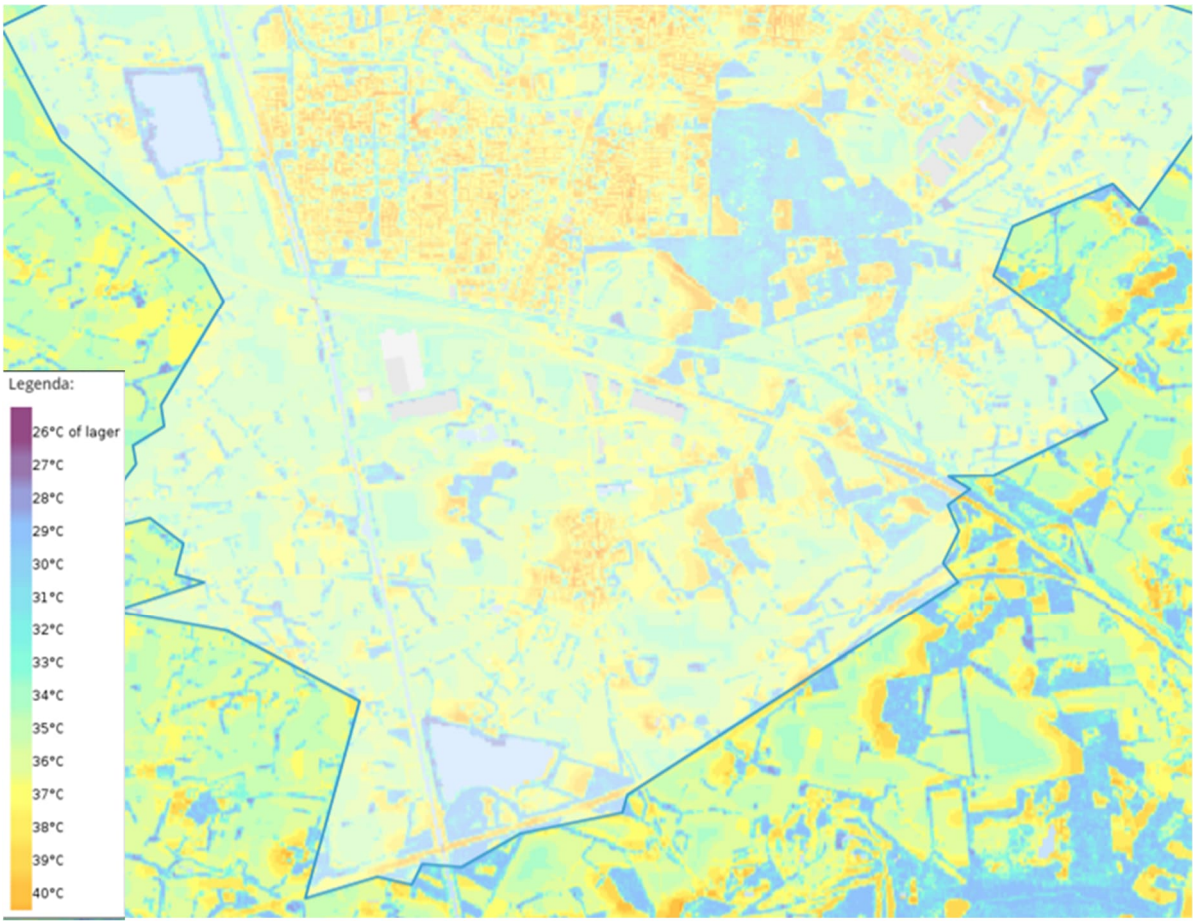
Op basis van satellietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) is een lichthinderkaart gemaakt, zie Figuur 12-1. Op deze kaart is het bedrijventerrein XL Businesspark Twente duidelijk zichtbaar met de lichtuitstraling richting de omgeving, waaronder het plangebied. Met name richting de stad Almelo is de lichtemissie hoger. Ten westen en zuiden van het plangebied is verder sprake van lage lichtemissie in de nacht.



Figuur 19-2 Lichtemissie op basis van satelietdata NOAA (National Oceanic and Atmospheric Administration) met gemeentegrens (zwarte lijn) (bron: Atlas Leefomgeving)

Windhinder
In de referentiesituatie is geen sprake van windhinder.

Hittestress
In Figuur 19-3 is inzicht gegeven in de gevoelstemperatuur van de huidige situatie. De hittestress is berekend op een warme zomerdag 1 juli 2015 (met een luchttemperatuur van circa 30 graden) die 1 keer per 1.000 dagen in het zomerhalfjaar in het huidige klimaat voorkomt. Door de grote open ruimtes binnen het plangebied, is het relatief koel binnen het plangebied. Doordat de wind kan doorwaaien en weinig hinder ondervindt, kan de lucht goed doorstromen. In het plangebied is weinig verharding aanwezig, waardoor sprake is van relatief koele plekken.



Figuur 19-3 Hittestress weergegeven in gevoelstemperatuur (in graden Celsius) (bron: Klimaateffectatlas.nl)

Zeer zorgwekkende stoffen

In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Hierop is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Uit onderzoek van het RIVM (2022)[33] blijkt dat ongeveer 20% van de gewasbeschermingsmiddelen ZZS zitten en bij 10% ervan verdacht wordt. In de huidige situatie is uitstoot van ZZS dat mogelijk effect heeft op de gezondheid van mensen in en rond het plangebied niet uitgesloten. Op spuitzones wordt ook nog apart ingegaan. Om dubbeltelling te voorkomen worden gewasbeschermingsmiddelen alleen meegenomen bij het kopje spuitzones.

Gewasbeschermingsmiddelen

In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, voornamelijk grasland en landbouwgrond voor maïs. Hierop is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan en kennen daarmee een spuitzone. Een spuitzone kent een richtafstand van 50 meter waarbinnen een risico is op een negatief gezondheidseffect. In de huidige situatie liggen de woningen binnen het plangebied binnen deze spuitzones. Het huidige gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied is onbekend, een verdere detaillering van de gezondheidsrisico's zijn daarom niet te bepalen.

GEZONDHEID BEVORDEREN

Beweegvriendelijk

Een aantrekkelijke fiets- en wandelroutes zetten aan tot bewegen. De bestaande wegen binnen het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Op deze wegen zijn geen aparte voorzieningen aanwezig voor fietsers of voetgangers. Binnen het plangebied zijn niet of nauwelijks fiets- of wandelpaden aanwezig, fietsers maken hier

[33] RIVM (december, 2022), Inventarisatie Zeer Zorgwekkende Stoffen in bestrijdingsmiddelen, Rapportnummer 2022-0027.

gebruik van de weg. In de omgeving zijn enkel aan de overzijde van het Twentekanaal is op het XL Businesspark Twente fiets en wandelpaden aanwezig.

Kwaliteit van groen
Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit agrarische gronden met weinig kwaliteit van groen. Binnen het plangebied zijn daarnaast meerdere bomenrijen en houtopstand aanwezig verspreid over het plangebied. Dit brengt veel kwaliteit van groen binnen het gebied. Ook grenst het gebied aan De Doorbraak met een hoge kwaliteit aan groen.

Overig
Sociale cohesie kan eenzaamheid tegengaan en de gezondheid bevorderen. Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig die de sociale cohesie verhogen zoals ontmoetingsplekken. Verder kan zichtbaarheid van groente en fruit aanzetten tot gezond eten. Het gebied bestaat uit een agrarisch gebied waar ook groenten worden verbouwd.

19.3 Planvoornemen

Gezondheid beschermend

Voor gezondheidsbescherming wordt in dit MER voornamelijk gekeken naar geluid, luchtkwaliteit, geur, lichthinder, spuitzones en Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS). Met het planvoornemen zullen meer geluidsbronnen toegevoegd worden. Dit betreft industrielawaai, maar ook wegverkeerslawaai, maar de bedrijven kunnen ook effect hebben op geur, licht en luchtkwaliteit. Daarnaast is inzicht gegeven in de magneetveldzones als gevolg van de aanleg van nieuwe ondergrondse hoogspanningslijnen en nieuw verdeelstation TenneT.

Geluid
In het planvoornemen hebben 39 woningen een zeer goede, goede of redelijke geluidkwaliteit. Het aantal woningen met een matige tot zeer slechte geluidkwaliteit bedraagt 50. Dit is een toename ten opzichte van de referentiesituatie. Het aantal woningen met een toename van meer dan 1,5 dB is 37 en bij 10 woningen is sprake van een afname van meer dan 1,5 dB. Het gecumuleerde geluid van bedrijvigheid en wegverkeer op de woningen in de directe omgeving bedraagt tussen de 52 en de 65 L_{cum}. Het aantal woningen per klasse vanwege het planvoornemen is in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 19-5 Cumulatieve geluidbelasting planvoornemen: aantal woningen per klasse

Geluidbelasting L_{cum} [dB]	Geluidkwaliteit	Aantal woningen
<45	zeer goed	0
46-50	goed	3
51-55	redelijk	36
56-60	matig	40
61-65	tamelijk slecht	7
66-70	slecht	3
≥ 71	zeer slecht	0

Het geluid vanwege het planvoornemen ligt bij de maatgevende woningen tussen de 45 en 49 dB(A). Dit is hoger dan de gebiedswaarde die in het geluidbeleid van de gemeente geldt voor een individueel bedrijf, maar is lager dan de standaard normstelling die voor individuele bedrijven in de bruidsschat van het omgevingsplan is opgenomen. Om aan de gebiedswaarde die in het geluidbeleid van de gemeente te voldoen, is een geoptimaliseerde kavelemissie voorgesteld, waarmee voldaan wordt aan de gebiedswaarde uit het geluidbeleid van de gemeente (toetswaarde van 45 dB(A)). Dit betekent dat toekomstige bedrijven maatregelen moeten nemen ter beperking van het geluid naar de omgeving, en de geluidoverlast vanwege het bedrijventerrein bij omwonenden beperkt wordt tot 45 dB(A).

Luchtkwaliteit
Zoals beschreven in het hoofdstuk 9 luchtkwaliteit draagt het planvoornemen 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreinigende stoffen in de lucht. Als gevolg van het planvoornemen zullen de hoeveelheden NO_2 en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) beperkt toenemen. Hiermee wordt net als in de referentiesituatie ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Voor stikstof (NO_2) en fijnstof PM_{10} wordt voldaan aan de WHO advieswaarden, enkel $PM_{2,5}$ wordt de WHO advieswaarde licht overschreden zoals ook in de referentiesituatie.

Geur
Door het realiseren van het planvoornemen, verdwijnen vijf veehouderijen, hiermee verdwijnen ook vijf geurbronnen. Ook verdwijnen er woningen, waardoor geurgevoelige objecten verdwijnen, en er dus ook minder potentieel geurgehinderden zijn vanwege de bestaande geurbronnen in de omgeving. Daarnaast worden potentiële geurbronnen toegevoegd, maar door de afstand tot geurgevoelige gebouwen en het vastleggen van geuremissienormen in het omgevingsplan, wordt nieuwe geurhinder voorkomen, ook in cumulatie. Hiermee verbetert de geursituatie in en rond het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie.

Lichthinder
Voor de omwonende kan mogelijk lichthinder worden veroorzaakt door verkeer aan de noord en noordwestzijde van het plangebied en van de brug over het Twentekanaal en het bedrijventerrein zelf. Lichthinder kan verstorend werken en daarmee invloed hebben op de gezondheid van omwonenden. Om dit te voorkomen, worden verschillende maatregelen genomen. Voor een uitgebreide analyse zie hoofdstuk 12 en het onderzoek in Bijlage 16. Binnen het planvoornemen worden verschillende maatregelen genomen om lichthinder te voorkomen en ook een grenswaarde voor gebiedstype E2 (landelijke woongebieden) conform de NSVV richtlijn ter plaatse van de omliggende woningen gesteld. Hiermee wordt lichthinder van bedrijven beperkt tot een aanvaardbaar niveau voor landelijke woongebieden.

Dit neemt niet weg dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling meer licht uitgestoten wordt ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee wordt de kans op lichthinder ook hoger dan de referentiesituatie.

Windhinder
Als gevolg van de mogelijkheid binnen het plangebied tot hoogbouw plaatselijk tot 30 meter neemt het risico op windhinder in het plangebied toe. Middels maatregelen is dit te mitigeren en kan windhinder uitgesloten worden. Hiermee is een gezondheidseffect als gevolg van windhinder uitgesloten.

Hittestress
In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied onverhard. Met de ontwikkeling is sprake van een toename aan verharding. Ook zal sprake zijn van toename van bebouwing. Door de toename van verharding en het beperken van windstromen door de bebouwing is in het gebied en directe omgeving kans op hittestress. Onderdeel van het planvoornemen is de realisatie van groene schaduwrijke fiets- en wandelroutes en waterelementen waarmee de effecten deels worden gemitigeerd. In het concept stedenbouwkundig plan is te zien dat het terrein ruim wordt opgezet, met een landschapszone van 40 m. Ook is het de ambitie dat minimaal 60% van het totale oppervlak groen is, dat is inclusief daken en wanden en voorterreinen. Voor de uitgeefbare kavels is dit 20%. Het toepassen van groen draagt bij aan het verminderen van het opwarmen van geveloppervlakten en/of daken.

Er is bij het verdere ontwerp gebruik gemaakt van de PET-methodiek. Iedereen heeft in de nabijheid van een gebouw een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m^2, en het voorkomt hittestress. Gebouwen worden hitterobuust gebouwd, zongeoriënteerde gevels zijn warmtewerend en/of groen. Koelsystemen die de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving verder opwarmen worden voorkomen. Windluwe plekken worden voorkomen, zodat doorstroming van lucht optimaal blijft. Ook wordt minder en open verharding toegepast en wanneer dit wordt toegepast is dit 'groene verharding', waarmee hitte-eilandeffecten worden voorkomen. Donkere en versteende omgevingen worden voorkomen. Hiermee wordt het mogelijk negatieve effect van het toevoegen van bebouwing gecompenseerd en wordt verwacht dat er geen nieuwe hittestresslocaties worden gerealiseerd.

Zeer zorgwekkende stoffen
Op het beoogde bedrijventerrein is het gebruik van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS) niet uitgesloten. Voor bedrijven in de mediumhightech en hightech maakindustrie kan het gebruik van ZZS mogelijk noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Voor het gebruik van ZZS geldt de specifieke zorgplicht (minimalisatieplicht) waarbij het bedrijf alle maatregelen moet nemen om nadelige gevolgen te voorkomen. De toetsing of het bedrijf voldoet aan de specifieke zorgplicht zal worden uitgevoerd in het kader van procedure om een omgevingsvergunning voor de betreffende milieubelastende activiteit.

Voor dit MER is vooral de mogelijke cumulatie van ZZS en pZZS gezamenlijk met andere bedrijven relevant. Dit betreft de kans op de optelling van milieu- en gezondheidsrisico's door gelijktijdige blootstelling aan verschillende chemische stoffen waaronder ZZS. Hierbij betreft het dan met name de emissie van ZZS en pZZS naar lucht en afvalwater. Daarbij zij opgemerkt dat:

- Er geen (cumulatie van) emissies van ZZS en pZZS naar bodem worden verwacht in verband met verplichte bodembeschermende maatregelen die individuele bedrijven dienen te treffen.
- Er geen (cumulatie van) emissies naar oppervlaktewater worden verwacht, aangezien waterschap/RWS dit niet zal toestaan.
- Mogelijk emissie van ZZS en pZZS naar afval: daarover zullen afspraken gemaakt worden met de erkend verwerker die het op haar terrein onder haar vergunning verwerkt.
- Mogelijk emissie van ZZS en pZZS naar riool. Daar moeten afspraken over gemaakt worden met gemeente, waterschap over reiniging bij het bedrijf zelf en over de reiniging die beter bij de RWZI kan worden uitgevoerd.
- Mogelijk emissie naar lucht, maar daarvoor wordt op individueel niveau gekeken naar filtering of een koppeling van een risicobeoordeling bij de immissietoets bij de vergunningverlening.

Op basis van de door RIVM voorgestelde HI methode kunnen conclusies worden getrokken over een mogelijk gezondheidsrisico voor cumulatie-effecten als gevolg van blootstelling aan een mengsel van stoffen. Gegeven is echter dat voor dit plan niet vaststaat welke ZZS door welke bedrijf in welke omvang worden geëmitteerd op grond waarvan de HI methode nog niet toepasbaar is. Daarbij komt dat de methode feitelijk is ontwikkeld voor emissies op bedrijfsniveau en bijvoorbeeld geen rekening houdt met emissies naar lucht vanuit andere industriële bronnen (bedrijven/inrichtingen) in de nabije omgeving.

Uit de praktijk volgt wel dat individuele MTR waarden veelal ruimschoots worden gerespecteerd (factor 100) en significante cumulatieve effecten niet te verwachten zijn. Vanwege de specifieke zorgplicht worden voor cumulatie-effecten als gevolg van blootstelling aan een mengsel van stoffen geen gezondheidsrisico's verwacht. Ten opzichte van de referentiesituatie waarin het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan, is een negatief effect uitgesloten en is mogelijk sprake van een verbetering doordat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het planvoornemen wordt uitgesloten.

Gewasbeschermingsmiddelen
Rond het nieuwe bedrijventerrein liggen verschillende agrarische percelen. De beoogde bedrijven komen verder dan 50 meter te liggen van deze percelen. Hiermee is een gezondheidsrisico van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de bedrijven uitgesloten. Ten opzichte van de referentiesituatie neemt het gezondheidsrisico als gevolg van gewasbeschermingsmiddelen binnen het plangebied af.

Conclusie
Het planvoornemen heeft op verschillende onderdelen geen significant effect of een positief effect. Vanwege de plaatselijke geluidstoename en lichthinder is het effect op de gezondheid vanwege de gezondheidsbescherming op de omwonende licht negatief beoordeeld (0/-). Door het aanleggen van de grondwal en maatregelen om de lichthinder en geluidhinder te beperken, wordt verwacht dat de effecten te minimaliseren zijn.

Gezondheid bevorderend

Er is gekeken naar de mogelijkheden om gezond gedrag van gebruikers te bevorderen door aanleg van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes en de aanleg van groen ten behoeve van een beter welzijn en verminderen van hitte.

Beweegvriendelijk

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt binnen de projectlocatie ingezet op het stimuleren van voetgangers en fietsers. Voor voetgangers worden voetpaden aangelegd zodat binnen het gebied recreatief gewandeld kan worden en gebruikt kan worden voor een ommetje. Dit ommetje kan ook voor bewoners gebruikt worden. Langs de route wordt een groot aantal bomen aangeplant om te voorzien in de benodigde schaduw en koelte. De schaduwwerking en koeling door de bomen neemt toe met de jaren door toename van het kroonoppervlak en is hierdoor de eerste periode nog beperkt. Door de verbetering van de infrastructuur van zowel voetgangers als fietsers wordt het gebied beweegvriendelijker.

Kwaliteit van groen

De aanwezigheid van groen heeft een positief effect op de mentale gezondheid. Daarnaast levert het vele positieve bijdragen waaronder verkoeling, waterberging en biodiversiteit. De aanwezige houtopstand en bomenrijen zullen indien mogelijk binnen het plangebied behouden of herplant worden of in het uiterste geval gecompenseerd. Binnen het plangebied zullen naast de ontsluitingswegen bomenrijen gerealiseerd worden. Hiermee krijgt het plangebied meerdere bomenrijen terug in het gebied. Ook zullen de perceelgrenzen voorzien worden van een groene invulling. Dit brengt veel kwaliteit van groen binnen het bedrijventerrein. Daarnaast zal een landschappelijke randzone van minimaal 40 meter breed gerealiseerd worden deels ter compensatie van het bestaande groen in het gebied. Hiermee wordt kwaliteit van groen geleverd binnen het plangebied. Ten opzichte van de referentiesituatie zal het gebied veranderen maar blijft de kwaliteit van groen door het groen op het bedrijventerrein en in de randzone gelijkwaardig. Met de realisatie van de randzone zal het groen meer benaderbaar zijn voor de omgeving door de realisatie van wandelpaden en fietspaden, dit heeft een gezondheid bevorderend effect op de omgeving.

Overig

Sociale cohesie kan eenzaamheid tegengaan en de gezondheid bevorderen. Binnen één locatie in het plangebied wordt een vergader- en bijeenkomstvoorzieningen en ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt. Deze voorziening zal niet publiekelijk toegankelijk zijn. Binnen het plangebied wordt dan ook maar beperkt voorzieningen gerealiseerd die de sociale cohesie vergroten.

In de randzone wordt een voedselbos gerealiseerd. Met het voedselbos ontstaat zichtbaarheid van gezond eten. Dit in combinatie met het gebruik van een voedselbos dat ook sociale interacties kan vergroten heeft een positief effect op de gezondheid. In de referentiesituatie was gezond eten ook zichtbaar. Het voedselbos zal meer benaderbaar zijn dan de agrarische bedrijvigheid.

Mogelijke aanvullende maatregelen:

- Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.

Conclusie

Door de toegankelijkheid van de randzone, de verbetering van de fietspaden en wandelpaden en de realisatie van een voedselbos scoort het planvoornemen positief (+) op het gebied van gezondheidsbevordering.

19.4 Alternatieven

Gezondheid beschermend

Alternatief zware industrie

In het Alternatief zware industrie zal sprake zijn van meer geluid en minder bescherming op het gebied van geur. Hiermee is dit alternatief slechter beoordeeld dan het planvoornemen en scoort dit alternatief negatief (-) op het gebied van gezondheid bescherming.

Alternatief 100% logistiek

Zoals beschreven in de hoofdstukken 8 Geluid en 10 Geur zal met het Alternatief 100% logistiek minder geluidemissies en geuremissies ontstaan ten opzichte van het planvoornemen. Dit alternatief scoort op deze aspecten ten opzichte van de referentiesituatie dan ook beter dan het planvoornemen. Ten opzichte van de referentiesituatie scoort dit alternatief neutraal (0).

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)

Dit alternatief is verglijkbaar met het planvoornemen. Met de hogere bouwhoogtes kan meer windhinder ontstaan. Met maatregelen kan de hinder beperkt worden. Dit is dan ook niet onderscheidend in de beoordeling. Het Alternatief innovatie en onderzoek is licht negatief (0/-) beoordeeld.

Gezondheid bevorderend

Op het gebied van gezondheid bevorderende aspecten zijn de alternatieven niet onderscheidend. De inrichting van de openbare ruimte, de eisen aan de bedrijven vanuit groen indeling en de landschappelijke randzone met voedselbos zijn in de alternatieven niet veranderd. De alternatieven zijn dan ook gelijkwaardig aan het planvoornemen.

19.5 Samenvattende effectbeoordeling

Het planvoornemen heeft op verschillende onderdelen van gezondheid bescherming geen significant effect of een positief effect. Vanwege de plaatselijke geluidstoename en lichthinder is het effect op de gezondheid vanwege de gezondheidsbescherming op de omwonende licht negatief beoordeeld (0/-) voor het planvoornemen en het Alternatief innovatie en onderzoek. Door het aanleggen van de grondwal en maatregelen om de lichthinder en geluidhinder te beperken, wordt verwacht dat de effecten te minimaliseren zijn. Door een hogere geur emissie scoort het Alternatief zware industrie negatief (-). Het Alternatief 100% logistiek scoort neutraal door de lagere geluidemissies dan de overige alternatieven.

Op het gebied van gezondheid bevordering scoren het planvoornemen en alternatieven gelijk. De positieve score komt door de verbetering van de wandel- en fietspaden, de toegankelijkheid van het groen in de landschappelijke randzone en de realisatie van een voedselbos.

Tabel 19-6 Effectbeoordeling gezondheid

	Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief Innovatie en onderzoek
Gezondheid bescherming	0/-	-	0	0/-
Gezondheid bevordering	+	+	+	+

Maatregelen en randvoorwaarden

Binnen de individuele aspecten zijn maatregelen en randvoorwaarden gesteld, zie hiervoor de hoofdstukken van de verschillende aspecten.

Mogelijke aanvullende maatregelen:

- Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.

20. CONCLUSIES

20.1 Voorkeursalternatief

In hoofdstukken 7 t/m 19 zijn voor de milieuaspecten van het planvoornemen en de alternatieven beschouwd en beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van deze beoordelingen.

Tabel 20-1 Overzichtstabel beoordeling planvoornemen en alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie

		Planvoornemen	Alternatief zware industrie	Alternatief 100% logistiek	Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Verkeer	Bereikbaarheid langzaam verkeer	0/+	0/+	0/+	0/+
	Bereikbaarheid openbaar vervoer en deelmobiliteit	+	+	+	+
	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	-/0	0
	Verkeersveiligheid	0/+	0/+	0/+	0/+
Geluid		-/0	-	-/0	-/0
Luchtkwaliteit		0	0	0	0
Geur		0/+	-/0	+	+
Omgevingsveiligheid		0	-/0	0	-/0
Lichthinder		-/0	-/0	-/0	-/0
Natuur	Beschermde gebieden (N2000/NNN)	0/+	0/+	0/+	0/+
	Beschermde soorten	-/0	-/0	-/0	-/0
Landschap		-/0	-/0	-/0	-
Archeologie		-	-	-	-
Water		+	+	+	+
Bodem		0	0	0	0
Klimaatadaptatie		0	0	0	0
Energie		0/+	0/+	0/+	0/+
Circulariteit		0/+	0/+	0/+	0/+
Windhinder		0*	0*	0*	0*
Gezondheid bescherming		0/-	-	0	0/-
Gezondheid bevordering		+	+	+	+

*Dit zijn absolute waarden en daarmee niet in vergelijking met de referentiesituatie

Milieueffecten

Uit voorgaande blijkt dat het realiseren van een nieuw bedrijventerrein verschillende effecten heeft op de omgeving. Op verschillende onderdelen heeft het planvoornemen en alle alternatieven een negatief effect. Dit zijn geluid, lichthinder, soortenbescherming, landschap en archeologie. Voor deze effecten worden maatregelen aangedragen om deze effecten te minimaliseren.

Ook heeft het planvoornemen en alle alternatieven op onderdelen positieve effecten. Dit zijn bereikbaarheid van langzaam verkeer en openbaarvervoer, verkeersveiligheid, effecten op NNN, water, energie, circulariteit en gezondheid bevorderende aspecten.

Uit de alternatievenstudie blijkt dat de verschillende alternatieven op verschillende milieueffecten onderscheidend zijn. Hieronder wordt per alternatief beschreven hoe ze zich onderscheiden van de overige alternatieven.

Planvoornemen
Het planvoornemen scoort overal gelijk of beter dan de alternatieven behalve op het gebied van geur en gezondheid bescherming. Op deze aspecten scoort het Alternatief 100% logistiek beter. Het Alternatief 100% logistiek is op deze onderdelen een beter alternatief. Wel scoort het planvoornemen voor bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer beter.

Alternatief zware industrie
Het Alternatief zware industrie geeft meer milieuruimte aan bedrijven. Hierdoor scoort dit alternatief slechter op het gebied van geluid, geur en omgevingsveiligheid. Verder is dit alternatief niet significant anders dan de andere alternatieven. Hiermee heeft dit alternatief vanuit een milieuafweging niet de voorkeur.

Alternatief 100% logistiek
Op het gebied van bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer geldt dat voor het Alternatief 100% logistiek knelpunten verwacht worden bij het kruispunt H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35 door de toename in vrachtverkeer. Hierin onderscheid het Alternatief 100% logistiek zich van de andere alternatieven waarbij het knelpunt niet verwacht wordt maar wel monitoring noodzakelijk is om dit uit te sluiten. Daarnaast onderscheidt het Alternatief 100% logistiek zich ook in positieve zin. Op het gebied van geluid wordt verwacht dat zonder aanvullende maatregelen van bedrijven voldaan wordt aan het geluidbeleid van de gemeente. En op het gebied van geur worden geen significante geuremissies verwacht. Dit werkt door op het aspect gezondheid bescherming. De lagere geluid en geuremissies resulteren in een beter gezondheidsklimaat ten opzichte van de andere alternatieven. Behalve op bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer heeft dit alternatief gelijke of betere scores in vergelijking met de andere alternatieven.

Alternatief innovatie en onderzoek (hogere bouwhoogtes)
Dit alternatief is gericht op meer kantoren en onderzoeksruimte en een hogere bouwhoogte. Hierdoor wordt strengere eisen gesteld aan de werkomgeving op het bedrijventerrein. Dit heeft als resultaat strengere normen op het gebied van geur waardoor dit alternatief positief scoort op het gebied van geur. De hogere bouwhoogte zorgt voor meer ruimte voor groene wanden, dit kan positieve gevolgen hebben op het gebied van water vasthouden en ecologie. Echter zijn deze aanvullende maatregelen niet significant in vergelijking met de andere maatregelen die genomen worden, daarom scoort dit alternatief niet anders op deze aspecten.

De hogere bouwhoogte zorgt ook voor een aantal negatieve effecten ten opzichte van de andere alternatieven. De hogere bouwhoogte heeft een negatieve invloed op de landschappelijk inpassing. Door de hogere bouwhoogte worden de risico's voor de laagvliegroute van defensie vergroot, het risico zal echter zeer beperkt zijn. Als gevolg van de hogere bouwhoogte is er een hogere personendichtheid dat ook resulteert in een hoger groepsrisico waardoor dit alternatief licht negatief scoort op het gebied van omgevingsveiligheid.

Doelbereik
Het bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie (hierna te noemen: maakindustrie) en regionaal ondersteunende logistiek. Het planvoornemen voldoet aan het doel van de gemeente voor een duurzaam bedrijventerrein met 75% technologie gedreven maakindustrie en 25% regionaal ondersteunende logistiek. Alle alternatieven voldoen ook aan het doel voor grootschalige bedrijven. Het Alternatief zware industrie geeft meer milieuruimte aan de bedrijven waarbij het doelbereik nog steeds bereikt kan worden. Dit alternatief voldoet minder aan het doel van een duurzaam bedrijventerrein waarbij ook een goed werkmilieu hoort. Het Alternatief 100% logistiek voldoet niet aan het doel van technologie gedreven maakindustrie. Het Alternatief innovatie en

onderzoek gaat om meer innovatieve en onderzoek gerichte technologische bedrijven dat niet geheel overeenkomt met het doel van technologie gedreven maakindustrie maar wel als gelijkwaardig gezien kan worden.

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase zullen diverse werkzaamheden plaatsvinden die mogelijk milieueffecten kunnen veroorzaken. Uit het milieueffectrapport (MER) blijkt echter dat deze geen aanzienlijke impact hebben op de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De werkzaamheden kunnen mogelijk tot verstoring in de omgeving leiden. Door de fasering, waarbij eerst de brug en de landschappelijke randzone worden aangelegd, worden veel effecten in latere fases verminderd. Er wordt verwacht dat enkel in de dagperiode gewerkt zal worden waardoor lichthinder tijdens de aanlegfase niet verwacht wordt. Door de afstand tot de woningen en de tijdelijke aard van de werkzaamheden zijn significante negatieve effecten verder uitgesloten.

Scenario aansluiting

Elektriciteit

De beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet zorgt voor maatregelen op het bedrijventerrein. Uit het MER blijkt dat de netcongestie problematiek van Enexis niet van beperkende invloed op de haalbaarheid van het planvoornemen. Totdat dit probleem is opgelost, wordt ingezet op een combinatie van zonne-energie, aansluiting op middenspanningsstation De Mosterdpot, een smart-grid met energiecollectief en noodopslagcapaciteit en achtervang. Er is voldoende energiepotentieel om aan de energievraag van de bedrijven te kunnen voldoen.

Als achtervang kunnen batterijen of een generator op gas of dieselbrandstof worden ingezet. Uit het MER blijkt dat dit geen significante gevolgen heeft voor de effectbeoordeling van de alternatieven op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Afhankelijk van de keuze voor soort batterijen, gelden hiervoor wel veiligheidsrisico's. Met het planvoornemen en voorkeursalternatief worden risicovolle activiteiten uitgesloten. Wanneer later toch besloten wordt voor een energieopslagsysteem met risicovolle activiteiten dient in dit geval een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen te worden waarin een risico analyse uitgevoerd moet worden.

Drinkwater

Binnen het plangebied is een beperkte capaciteit aan drinkwater beschikbaar. Dit kan gevolgen hebben op de watervoorzieningen van bedrijven en bluswatervoorzieningen. Vitens kan voorzien in voldoende water voor normaal gebruik. Maar voor bedrijven is in principe geen proceswater beschikbaar. Als proceswater essentieel is voor de bedrijfsvoering, is nader onderzoek noodzakelijk. Hierbij hebben duurzame oplossingen als het opvangen van regenwater en hergebruik van water de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar het gebruik van water uit het Twentekanaal. Grote waterverbruikers zullen per geval beoordeeld worden. Het gebruik van grondwater wordt niet mogelijk gemaakt met dit planvoornemen.

Voor de bluswatervoorziening blijkt dat voor een goede veiligheid een wateraansluiting nodig is in combinatie met water uit het Twentekanaal. Hiermee wordt de bestrijdbaarheid binnen het plangebied gewaarborgd.

Voorkeursalternatief

Uit voorgaande blijkt dat er vanuit milieuoverwegen een voorkeursalternatief kan worden beschreven, dat overeenkomt met het planvoornemen behalve op het gebied van geluidemissies. Het toelaten van een andere mix van bedrijven heeft geen grote milieuvoordelen en draagt minder bij aan het doelbereik. Het Alternatief 100% logistiek heeft op het gebied van geur en gezondheid beschermen voordelen. Echter draagt het Alternatief 100% logistiek niet bij aan het doelbereik voor technologie gedreven maakindustrie. De effecten van het planvoornemen op deze aspecten (geur en gezondheidsbescherming) zijn daarnaast aanvaardbaar.

Het planvoornemen dat het voorkeursalternatief is, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5. Hieronder is de afwijking van het planvoornemen op het gebied van geluid beschreven.

Geluid

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid hanteert de gemeente voor de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein een toetswaarde van 45 dB(A). Bij het planvoornemen is de bijdrage hoger dan 45 dB(A). In het voorkeursalternatief wordt in het omgevingsplan een regeling opgenomen op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarde van 45 dB(A). In het akoestisch onderzoek in bijlage 10 is een maximale invulling weergegeven (figuur 7 in het onderzoek) op basis waarvan een regeling opgenomen kan worden. Alhoewel dit bedrijven zal beperken in het planvoornemen, zal in de praktijk diverse mogelijkheden bestaan om het geluid in de omgeving van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken en daarmee te voldoen aan de toetswaarde van 45 dB(A).

Mitigerende maatregelen

In het planvoornemen zijn veel maatregelen op het gebied van lichthinder en landschappelijke inpassing opgenomen. Deze behoren tot het planvoornemen en zijn daarmee geen mitigerende maatregel. Naast monitoring op het gebied van water en verkeer zoals beschreven in hoofdstuk 21 zullen de volgende mitigerende maatregelen genomen worden om negatieve effecten te voorkomen:

- Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden om te voldoen aan de referentieopkomsttijd van hulpdiensten of een andere maatregelen om te voldoen aan de referentie-opkomsttijd van hulpdiensten.
- Het opstellen van een inrichtingsplan en ecologisch werkprotocol waarin alle te nemen maatregelen worden vastgelegd. Betreffend ecologisch werkprotocol is op de locatie aanwezig en onder alle betrokken partijen bekend. Werkzaamheden worden aantoonbaar conform dit protocol uitgevoerd. De werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundig ecologisch toezichthouder.
- Het onverwacht aantreffen van beschermde soorten (zoals broedende vogels en vleermuizen) worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder (of uitvoerder). Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Omgevingswet kunnen worden uitgevoerd.
- Bij het opstarten van werkzaamheden in het broedseizoen (half februari - half november) wordt voorafgaand door of in opdracht van de ecologisch toezichthouder een veldcontrole uitgevoerd in het gehele werkgebied om na te gaan of en waar zich broedende vogels ophouden.
- Specifiek voor oeverzwaluwen geldt dat voorkomen moet worden dat er steile wanden in zanddepots ontstaan.
- Het verwijderen van struwelen, bosschages en bomen en het frezen van terreindelen vindt plaats in de maanden september en oktober. De genoemde periode kan eerder of later beginnen of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden. Deze afwijkende periode moet door de begeleidende ecoloog bepaald worden.
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden geldt dat deze niet in één keer uitgevoerd kunnen worden omdat de gemeente afhankelijk is van grondeigenaren en daarmee van de vrijkomende percelen. Zo zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de randzone en nieuw leefgebied in de omgeving (buiten het plangebied) pleksgewijs plaatsvinden. Wel geldt de voorwaarde dat schadelijke werkzaamheden niet eerder uitgevoerd mogen worden voordat een bepaald oppervlak aan nieuw leefgebied aanwezig is om te borgen dat er te allen tijde voldoende leefgebied voor soorten aanwezig is. Zo moet voorafgaand aan de eerste schadelijke werkzaamheden reeds een deel van de compensatie gereed zijn. De ecologisch toezichthouder dient te onderbouwen in welke mate de compensatie gereed moet zijn. Op basis van de vrijkomende percelen wordt dus de exacte fasering van de werkzaamheden bepaald, rekening houdend met onderstaande voorwaarden.
- Ter plaatse van gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zal voor de uitvoering van werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
- Op het perceel met de bouwhoogte van maximaal 30 meter zal aandacht besteed worden aan de plaatsing en uitvoering van de entree om windhinder te voorkomen.

Doorwerking in het omgevingsplan

In het omgevingsplan worden de volgende milieuregels opgenomen:

- Een geurnorm waarin de maximale geurbelasting van de bedrijven wordt opgenomen. Voor het planvoornemen geldt een geurnorm van 0,15 OU_E/m^3 als 98 percentiel en 0,60 OU_E/m^3 als 99,9 percentiel op 100 meter afstand van eigen terreingrens.
- Een regeling op het gebied van geluidemissies dat voldoet aan de toetswaarde van 45 dB(A). In het akoestisch onderzoek in bijlage 10 is een maximale invulling weergegeven (figuur 7 in het onderzoek) op basis waarvan een regeling opgenomen kan worden.
- Een toetsing voor bedrijven aan de NSVV richtlijn.
- Bij de hoogbouw dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden met windhinder.

Aanbevelingen

- Vraag een materialenpaspoort per ontwikkeling gekoppeld aan BIM-modellen zodat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen vrijkomen. Dit bevordert het hergebruik. Voorwaarden materialenpaspoort staan in Handreiking Circulaire gebouwen 2023[34]. Stimuleer toepassing van cradle to cradle gecertificeerde materialen. Stel voorwaarden voor de losmaakbaarheid van materialen/onderdelen (minimaal 25%)[35]. De voorwaarden kunnen worden opgenomen in de koopovereenkomsten.
- Door ontmoetingsplekken te koppelen aan het gebruik van groene wandel- en fietsroutes kunnen de sociale interacties bevorderd worden.

20.2 Leemten in kennis

In het MER zijn verschillende leemten in kennis geconcludeerd.

- De exacte waterkwaliteit die eventueel afgevoerd wordt naar De Doorbraak. Daarom zal het water uit het plangebied gemonitord worden en eventueel niet afgevoerd worden naar De Doorbraak.

Andere aspecten die nog niet volledig inzichtelijk zijn, worden hieronder opgesomd. Voor de afweging in dit MER is deze informatie niet noodzakelijk:

- Bodemkwaliteit ter plaatse van bebouwing.
- Capaciteit rioolpersleiding en hydraulische capaciteit RWZI.
- Gebruik gewasbeschermingsmiddelen in de referentiesituatie.

[34] Handreiking Circulaire Gebouwen Milieulijst 2023 (rvo.nl)
[35] Circular Buildings - een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v1.1 - Dutch Green Building Council (dgbc.nl)

21. MONITORING

21.1 Monitoringsplan waterkwaliteit

Om te kunnen monitoren hoe de waterkwaliteit van het afstromende water vanaf het plangebied verandert, moet eerst een 0-meting worden uitgevoerd binnen de watergangen in het plangebied. Hiermee wordt inzicht verkregen in de huidige waterkwaliteit. Voorgesteld wordt om de volgende stoffen hierin mee te nemen:

- Stikstof (elke maand meten in het zomerhalfjaar).
- Fosfaat (elke maand meten in het zomerhalfjaar).
- Lood (eenmalig meten).
- Koper (eenmalig meten).
- Zink (eenmalig meten).
- PAK10 (eenmalig meten).

Deze stoffen zijn gekozen omdat deze representatief zijn voor emissies vanuit stedelijk gebied (het toekomstige landgebruik). De 0-meting zal plaatsvinden bij het huidige uitstroompunt van het plangebied naar de omgeving. Daarnaast wordt De Doorbraak, ten zuiden van het plangebied, in de huidige situatie al gemonitord in verband met KRW. Deze meetgegevens kunnen gebruikt worden om inzicht te krijgen in de huidige toestand van De Doorbraak. De toestand van een KRW-waterlichaam mag niet verslechteren.

Na aanleg van het bedrijventerrein zal de monitoring van de waterkwaliteit nog ten minste drie jaar in stand blijven om zo een goed beeld te krijgen en te houden van de kwaliteit van het afstromende water. Hiervoor wordt bij elke knijpstuw uit het gebied gemeten. Het monitoringsplan wordt nader afgestemd met het waterschap.

21.2 Verkeersdoorstroming kruispunten

Als gevolg van het voorkeursalternatief worden geen verkeersknelpunten verwacht. Het meest kritieke kruispunt is H.R. Holstlaan - noordelijke aansluiting A35. Dit kruispunt heeft voldoende capaciteit om het aanvullende verkeer op te vangen maar er wordt geadviseerd dit kruispunt tijdens de realisatie en na de volledige ingebruikname te monitoren gedurende piekmomenten. Dit om te voorkomen dat hier toch ongewenst een verkeersknelpunt ontstaat. Als uit de monitoring tijdens piekmomenten blijkt dat hier toch een knelpunt ontstaat, kunnen maatregelen genomen worden om de doorstroming op het kruispunten te verbeteren. De eerste maatregel is het aanbrengen van een extra linksafstrook vanaf de noordelijke afrit van de A35 richting XL Businesspark Twente en XL Businesspark 2. Deze strook wordt aangelegd ter voorkoming van filevorming op de A35. In het verlengde daarvan wordt een extra rijbaan gerealiseerd op de H.R. Holstlaan ten zuiden van de noordelijke aansluiting van de A35.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Reactienota NRD

Bijlage 2 Locatiestudie XL Businesspark 2

Bijlage 3 Aanvullende onderbouwing locatiekeuze

Bijlage 4 Kadernota

Bijlage 5 Voortgangsrapportage

Bijlage 6 Economische onderzoeken

Bijlage 7 Memo varianten landschappelijke randzone

Bijlage 8 Notitie landschappelijke inpassing

Bijlage 9 Verkeersonderzoeken

Bijlage 10 Geluidonderzoek

Bijlage 11 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 12 Stikstofberekeningen aanleg en gebruiksfase

Bijlage 13 Soortenonderzoek, activiteitenplan en Beoordeling BREEAM RO7 en BR09

Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

Bijlage 15 Waterhuishoudingsplan

Bijlage 16 Lichthinderonderzoek

Bijlage 17 Windhinderonderzoek