Gemeente Almelo



Zienswijzenreactienota

‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2’ en ‘MER XL Businesspark 2’

December 2024

Inleiding **4**
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 4
MER XL Businesspark 2 4
Ter inzage 4
1 Port of Twente **5**
3 oktober 2024 5
2 Gemeente Enschede **5**
15 oktober 2024 5
3 Bewoners omgeving Entersestraat **8**
A 22 oktober 2024 8
B 26 oktober 2024 8
4 Bewoners Velnerweg **10**
22 oktober 2024 10
5 Gemeente Hengelo **10**
24 oktober 2024 10
6 Werkgroep Windmolenbroek XL2 **12**
24 oktober 2024 12
7 Bewoners omgeving Hoeselderdijk **15**
27 oktober 2024 15
8 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek **15**
27 oktober 2024 15
9 Bewoners Voorbroekszijweg **17**
27 oktober 2024 17
10 Landbouwbedrijf Broeze **20**
28 oktober 2024 20
11 Bewoners omgeving de Havik **22**
28 oktober 2024 22
12 Bewoners Breesegge **23**
28 oktober 2024 23
13 Bewoners Nieuwstraat **23**
28 oktober 2024 23
14 Bewoners Entersestraat **24**
28 oktober 2024 24
15 MTS Haarhuis **29**

28 oktober 2024 29
16 Bewoners Iemenkampsweg 4 29
28 oktober 2024 29
17 Holterman Holding B.V. 31
28 oktober 2024 31
18 Bewoners Weefgetouw 32
28 oktober 2024 32
19 Landschap Overijssel 36
28 oktober 2024 36
20 Maatschap Timmerhuis-Krabben 38
28 oktober 2024 38
21 Bewoners Keursweg 40
28 oktober 2024 40
22 Grondverzetbedrijf Oosterveld bv 41
28 oktober 2024 41
23 Maatschap Stamsnijder 41
28 oktober 2024 41
24 Gemeente Wierden 41
28 oktober 2024 41
25 Eenmanszaak Schuttenbeld-Davis 42
28 oktober 2024 42
26 Bewoners Hoeselderdijk 44
28 oktober 2024 44
27 Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo 45
29 oktober 2024 45
28 Bewoners Ypeloweg 46
29 oktober 2024 46

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. Hiervoor wordt een nieuw regionaal bedrijventerrein, genaamd XL Businesspark 2, gerealiseerd ten oosten van het bestaande XL Businesspark Twente met een grootte van ongeveer 130 hectare (waarvan 75 hectare uitgeefbaar terrein). Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare) in de technologie gedreven maakindustrie en regionaal ondersteunende logistiek.

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2

Het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) staat deze ontwikkeling niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hiervoor is het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' opgesteld. Onderdeel hiervan zijn een stedenbouwkundig schetsplan en een beeldkwaliteitsplan.

MER XL Businesspark 2

Voor de beoogde realisatie van het bedrijventerrein is een MER opgesteld, waarvoor de mer-procedure wordt doorlopen. Met de MER (milieueffectenrapportage), worden alle milieugevolgen van de ontwikkeling in beeld gebracht. Hiervoor heeft al de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ter inzage gelegen. De ontvangen reacties en het advies van de mer-commissie op de NRD zijn verwerkt in de MER. De MER is gelijktijdig met het ontwerp van het omgevingsplan opgesteld en is gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerp. De MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen omgevingsplan. De mer-commissie heeft eveneens advies uitgebracht op de MER. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit de MER.

Ter inzage

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

Tijdens de ter inzage termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen. De lijst van indieners van de zienswijzen is als bijlage opgenomen (geanonimiseerd).

Hierna worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1 Port of Twente

3 oktober 2024

Ontsluiting
Er wordt gevraagd de voorgestelde ontsluitingsvarianten nader te onderzoeken en te kiezen voor een variant die geen afbreuk doet aan het functioneren van het bedrijventerrein.

Reactie
De ontsluitingsvarianten zijn nader onderzocht. Naast de voorkeursvariant met de brug over de zijtak van het Twentekanaal is ook bekeken of een aparte afslag (half klaverblad) of een directe aansluiting op de kruising N36/A35 met een parallelweg aan de zuidkant betere opties zijn. Daarnaast zijn nog varianten doorgerekend waarbij de afslag op de A35 en de aansluiting op de kruising N36/A35 zijn gecombineerd met de brug over het Twentekanaal. In totaal zijn dus 5 varianten doorgerekend. Daarbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om berekeningen van de situatie in 2024.

De conclusie van de rapportage is dat de huidige voorkeursvariant (brug) voldoet met op termijn beperkte aanpassingen aan de bestaande infrastructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat in 2040, als alle stedelijke ontwikkelingen, inclusief woningbouw, zijn gerealiseerd de kruising A35/Henriëtte Roland Holstlaan wordt overbelast. Voor de lange termijn wordt daarom geadviseerd om naast de brug nog de realisatie een aparte afslag op de A35 te onderzoeken. Voorlopig kan echter kan echter worden volstaan met de brug. De uitkomsten van de rapportage zijn besproken met Port of Twente.

Bij onze afweging houden wij rekening met meerdere zaken, waaronder het functioneren van het bedrijventerrein Port of Twente en de verkeersveiligheid.

2 Gemeente Enschede

15 oktober 2024

Toegestane bedrijfsactiviteiten
De toegestane bedrijfsactiviteiten doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met het profiel uit de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente. Ook wordt gevraagd na te denken over de herverkavelingsmogelijkheden na afname, opdat er geen sprake kan zijn van het opdelen in kleinere ruimten via tussenpartijen, waarbij het grootschalige karakter van het terrein niet ter discussie komt te staan. Hiervoor is een strikt deurbeleid nodig. Hierin kunnen ook maatschappelijke randvoorwaarden worden opgenomen, zoals brede welvaart, arbeidsomstandigheden en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemerschap.

Reactie
In het omgevingsplan zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten overgenomen, zoals deze zijn opgenomen in de rapportage van Buck Consultancy International. Dit zelfde rapport ligt ten grondslag aan de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente.

Voor het profiel technologie gedreven maakindustrie worden in bredere zin productieprocessen bedoeld die worden aangedreven en verbeterd door geavanceerde, efficiënte en duurzame technologieën. De technologieën moeten vooruitstrevend zijn, maar hoeven niet altijd als hightech geclassificeerd te worden. Denk bij hightech aan geavanceerde technologieën, zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie. Technologie gedreven maakindustrie is breder. Bedrijven kunnen ook gebruik maken van medium technologieën, die enigszins geavanceerd zijn en bijvoorbeeld computerondersteuning vereisen, maar niet noodzakelijkerwijs zeer geavanceerd zijn. Denk aan productie van hoogwaardige producten van metalen en kunststoffen of productie van elektrische apparaten, machines of transportmiddelen. De 'scope' van technologie gedreven maakindustrie is daarom dus breder dan enkel de 'smalle' hightech maakindustrie.

De begrippen hightech en maakindustrie worden vaak in één adem genoemd en dat kan tot spraakverwarring leiden als over doelgroepen wordt gesproken

- De maakindustrie verwerkt materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Binnen de maakindustrie zijn verschillende deelsegmenten te onderscheiden op basis van het soort product dat er gemaakt wordt (bijv. kunststoffen of voeding).
- De maakbedrijven die zich bezighouden met het toepassen van de modernste technieken (sleuteltechnologieën) worden doorgaans als een hightechbedrijf aangemerkt. Hightech is een integraal onderdeel van de maakindustrie. Het woord verwijst naar het technologieniveau, en de producten en services, die innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. Dat betekent dat de nieuwste technologieën van 10 jaar geleden nu niet altijd meer hightech zijn. Hightech bedrijven investeren substantieel in R&D om producten te verbeteren en om nieuwe oplossingen op de markt te brengen.

De verschijningsvorm (in omvang) van technologie gedreven maakindustrie varieert sterk. Zo kan het gaan om een innovatieve startup met 50 m² aan vloeroppervlak in een incubatorgebouw op een International campus, maar het kan ook een grootschalige productiefaciliteit betreffen met 60.000 m² aan vloeroppervlak op een kavel van 10 hectare. Voor vestiging op XL Businesspark 2 komen alléén bedrijven in aanmerking met een aaneengesloten kaveloppervlak van 3 hectare.

De term 'logistiek' is voor XL Businesspark 2 scherper gedefinieerd met focus op typen vestigingen met meerwaarde voor Twente. De meerwaarde kan op verschillende manieren tot uiting komen, bijvoorbeeld omdat logistieke bedrijven ondersteunend zijn aan het ecosysteem van de maakindustrie in Twente. Logistieke activiteiten bedienen bedrijven (en consumenten) in alle segmenten van de economie, en dus ook de maakindustrie in de regio. Het hart van het kennisintensieve ecosysteem wordt gevormd door R&D, engineering en hoogwaardige productie. De logistiek is geen key-driver, maar heeft wel een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie. Voor het goed functioneren van de regio Twente is het van belang dat de hier gevestigde bedrijven over goede faciliteiten kunnen beschikken voor de aanvoer-, opslag en afvoer van materialen, half fabricaten en eindproducten. Een aantal bedrijven heeft de logistieke afhandeling in eigen beheer georganiseerd, maar met name de grotere bedrijven besteden dit uit aan gespecialiseerde logistiek dienstverleners.

Om tegemoet te komen aan een strikter deurbeleid ten aanzien van de toegestane bedrijfsactiviteiten is bij de regels een lijst van type bedrijvigheid (als bijlagen) toegevoegd ten behoeve van zowel artikel 19 (regionaal ondersteunende logistiek) en artikel 20 (technologie gedreven maakindustrie).

Als onderdeel van de programmeringsafspraken is opgenomen dat minimaal 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% regionaal ondersteunende logistiek is toegestaan. Deze toedeling is opgenomen in de regels van het omgevingsplan in artikel 19. Alleen de gronden aan het Twentekanaal en op het middenterrein zijn voorzien van de activiteit 'Bedrijf-bedrijfsactiviteiten-regionaal ondersteunende logistiek-toegestaan'. In artikel 19.2 lid 2 is opgenomen dat dit maximaal 18,75 hectare mag bedragen (25% van het uitgeefbare terrein).

Elke bedrijfsperceel dient minimaal 3 hectare te bedragen. Zie hiervoor artikel 19.2 lid 3 en artikel 20.2 lid 2. Bij het kavelpaspoort zal vervolgens privaatrechtelijk met een kettingbeding worden vastgelegd dat na het verlenen van de omgevingsvergunning geen sprake mag zijn van het opdelen van de bedrijvigheid in meerdere bedrijven, opdat er geen bedrijfsverzamelgebouw kan ontstaan. De suggestie voor het opnemen van randvoorwaarden zoals brede welvaart, arbeidsomstandigheden en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen zullen wij overwegen bij het opstellen van het kavelpaspoort.

<u>Verder uitwerken van de financiële onderbouwing</u>
De financiële informatie als onderdeel van het omgevingsplan is niet volledig. Het is voor de gemeente Enschede een grote opgave om op basis van de beschikbare financiële informatie een standpunt te vormen ten aanzien van de realiseerbaarheid van XL2 Dit is nodig om een verkenning te doen naar de governance en financiering van XL2.

Reactie
Voor de vaststelling van het omgevingsplan is het van belang /economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond. In de kadernota van augustus 2022 is al een eerste, verkennende doorrekening opgenomen. In de afgelopen tijd is het grondprijsadvies geactualiseerd, is voor het gebied een taxatie uitgevoerd (die ook nog is geactualiseerd) en is een gedetailleerde berekening gemaakt van de civieltechnische kosten. Op basis hiervan is een opzet van de kostenverhaalsberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het kostenverhaal verzekerd is. . Met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden is een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk de financiële gegevens te delen en nader te analyseren. Op die manier kan expertise worden uitgewisseld en kunnen risico's worden gedeeld

<u>De regionale vraag en aanbod van werkgelegenheid is uit balans en XL2 biedt daarin geen oplossing</u>
Er is gekeken naar de kwaliteit van de werkgelegenheid. Op dit moment zijn er veel vacatures en de komst van een bedrijventerrein voor een technologisch gedreven maakindustrie kan dit nog verder vergoten. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar en kan dit worden tegengegaan?

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden. Zoals de gemeente Enschede ook aangeeft in haar zienswijze moeten we hierbij als gemeenten de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat blijven bundelen en afspraken maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Als het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen.

3 Bewoners omgeving Entersestraat

A 22 oktober 2024

Capaciteit elektriciteit
Men maakt zich zorgen over het tekort aan stroom en de capaciteit om dit te leveren. Op dit moment zijn er al leveringsproblemen. Waarom een bedrijventerrein realiseren als deze niet op het stroomnet kan worden aangesloten? Wat zijn de gevolgen voor de bewoners zelf tijdens pieken?

Reactie
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 voorgesteld. Daarnaast is de gemeente Almelo in overleg met Enexis en Tennet om er zorg voor te dragen dat het gehele net in en rond Almelo wordt verzwaard. De realisatie van deze verzwaring van het net zal voldoende synchroon lopen met de realisatie van het XL Businesspark 2.

De stroomaansluiting voor XL Businesspark 2 zal rechtstreeks gevoed worden vanuit het hoofd trafostation van Enexis. Daardoor zal dit geen invloed hebben op de bestaande aansluitingen van de bewoners.

B 26 oktober 2024

Teruglopende vraag in de maakindustrie
Door de crisis bij ASML heeft VDL het contract beëindigd voor 400 medewerkers. Wat betekent de trend voor de ontwikkeling van XL2?

Reactie
Met XL Businesspark 2 zetten we in op technologie gedreven maakindustrie. Daarmee sluiten we aan op de economische infrastructuur waar Twente al decennialang sterk in is en dragen we bij aan de ontwikkeling van Twente als groene technologische topregio. XL Businesspark 2 is een lange termijn ontwikkeling. We zien dat de markt voor technologie sterk blijft en het investeringsniveau hoog. Er is wel sprake van conjuncturele schommelingen, maar zien geen structurele problemen.

Teruglopende vraag naar oppervlakte warehouses
Een groot deel van de Warehouses (Blackmann en Pannattoni) staat leeg.

Reactie
De leegstand komt na een lange periode van hoogconjunctuur in de logistiek. De huidige leegstand op XL Businesspark Twente zien we als tijdelijke conjuncturele stagnatie. Uit de onderliggende rapportages van de STEC groep en van BCI (Buck Consultants International) blijkt dat er voldoende autonome vraag is naar ruimte voor logistiek. Er wordt ook nog steeds geïnvesteerd in logistieke gebouwen. Het vertrouwen van de marktpartijen blijft groot. Tot slot blijft het aantal logistieke bedrijven op XL Businesspark 2 beperkt tot 25% van het uitgeefbaar terrein. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het aanbod niet aansluit op de vraag. Het is zelfs voorstelbaar dat de vraag groter blijkt dan het aanbod.

Teruglopend vertrouwen in het plan door omliggende gemeente en provincie
De gemeente Enschede heeft grote twijfels over de haalbaarheid en aarzelt om aan te haken. De provincie Overijssel doet ook niet mee bij XL2, maar deed wel mee bij XL1.

Reactie
De 14 Twentse gemeenten en de provincie hebben zich via de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen uitgesproken voor realisatie van de XL Businesspark 2 met het beoogde profiel en de bijbehorende kwaliteitsambities. De gemeenten Enschede en Hengelo spreken zij zich ook positief uit over het initiatief. Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden willen samen met de gemeente Almelo de financiële haalbaarheid ook verder inzichtelijk maken en uitwerken.
De genoemde gemeenten scharen zich op structureel niveau dus achter de ontwikkeling van XL Businesspark 2. De zorgen die zij hebben over financiën en de arbeidsmarkt worden gedeeld, maar op basis van de huidige gegevens kunnen deze onderwerpen geen belemmering zijn voor de verdere ontwikkeling. De huidige berekeningen tonen aan dat het project financieel haalbaar is. Het feit dat de provincie Overijssel wel participeert in de GRE (gemeenschappelijke regeling) van XL Businesspark Twente en niet actief in XL Businesspark 2 zal participeren schuilt in het standpunt dat de provincie de ontwikkeling van bedrijventerreinen als een regionale, gemeentelijke aangelegenheid ziet. Dit standpunt sluit financiële ondersteuning niet uit.

Teruglopend aantal schoolverlaters voor een technisch beroep
Het aantal leerlingen dat kiest voor een technische opleiding in de maakindustrie daalt nog steeds.

Reactie
Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft voor bedrijven een uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastructuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

Toename arbeidsmigranten
Het aantal arbeidsmigranten is de laatste jaren veel groter geworden. Dat veroorzaakt op diverse plekken in Almelo overlast en er is illegale onderhuur.

Reactie
Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Toename kosten
De kosten voor de brug zijn te laag geraamd en de geraamde verkoopprijs van 240 euro/m2 is veel te hoog. Hierdoor is er netto sprake van veel meer kosten en veel minder opbrengsten.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op basis hiervan is de geraamde verkoopprijs

bijgesteld. Er is geen reden om aan te nemen dat er sprake is van onrealistische opgaven van zowel de kosten als de opbrengsten.

4 Bewoners Velnerweg

22 oktober 2024

Capaciteit elektriciteit
Nieuwe bedrijfskavels zijn niet verkoopbaar, omdat geen stroomaansluiting kan worden verkregen. Er is een wachtlijst en er is binnenkort geen zicht op een aansluiting voor bedrijven op XL2. Wat zijn de gevolgen voor de bewoners zelf tijdens pieken?

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 2. Voor de huidige aansluitingen/bewoners zal de realisatie van het XL Businesspark 2 geen effect hebben. Enexis heeft de verplichting te zorgen voor een stabiel elektra netwerk. Dit houdt ook in dat zij geen toestemming zal verlenen aan te vestigen bedrijven voordat zij kan garanderen dat het netwerk stabiel zal blijven. Het aan te leggen XL Businesspark 2 park worden gevoed vanuit een eigen circuit en zal hierdoor geen directe effecten hebben op bestaande elektra netwerken in de omgeving

Werkgelegenheid
In hoeverre wordt hiermee voorzien in nieuwe werkgelegenheid en hoe verhoudt dit zich met de risico's (inzet en financiering) van een nieuw bedrijventerrein?

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is ook het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.
Uitzicht en woongenot
Dit gaat achteruit met de komst van een bedrijventerrein. Het opgeven van zoveel grond/huizen/boerderijen staat niet in verhouding tot de 'meerwaarde' van XL2.

Reactie
Door een goede landschappelijke inpassing, een goed stedenbouwkundig ontwerp en het stellen van randvoorwaarden aan de beeldkwaliteit op en rond de bedrijven wordt de achteruitgang zo veel als mogelijk beperkt. Het ontwerp voor de groenzone rondom het bedrijventerrein is in overleg met de omgeving ontwikkeld en de plannen zullen op het moment van realisatie ook nog voor advies aan de omgeving worden voorgelegd. De omgeving heeft nadrukkelijk een stem in het ontwerp en in de daadwerkelijke inrichting van de groenzone rond het plangebied.

5 Gemeente Hengelo

24 oktober 2024

Profilering

In de MER zijn alternatieven uitgewerkt. Het is niet duidelijk waarom deze zijn gekozen, aangezien dit niet aansluit op de profileringsafspraken. Daarbij is het niet uitgesloten dat enkel bedrijven die zich bezighouden met innovatie en technologie een relatie hebben met een grotere bouwhoogte.

Reactie
Voor het maken van een MER is het noodzakelijk om alternatieven met elkaar te vergelijken. Door het kiezen van alternatieven is een gedegen vergelijk van de milieugevolgen per alternatief mogelijk. Dat hierbij niet is aangesloten bij de programmeringsafspraken is correct maar dit is ook niet mogelijk. Immers dan is er geen vergelijk te maken. De MER laat zien dat het voorkeursalternatief, wat aansluit bij de gemaakte programmeringsafspraken mileuhygiënisch aanvaardbaar is.

<u>Milieueffecten</u>
In de MER worden milieueffecten in de referentiesituatie vergeleken met alternatieven. Het is erg lastig om deze vergelijking te maken met een situatie waarin 75 hectare bedrijventerrein wordt aangelegd.

Reactie
Het vastleggen van de referentiesituatie is een vereiste in de MER procedure.

<u>BREEAM</u>
Er wordt gevraagd om de ambities ten aanzien van BREEAM te borgen, zodat het geen vrijblijvendheid wordt.

Reactie
Het proces van certificering voor het certificaat BREEAM ‘excellent’ is ingezet. Dit proces loopt niet exact parallel aan het proces van de ruimtelijke procedure. De certificering wordt voorzien in het eerste kwartaal van 2025. In het omgevingsplan zijn wel al de ruimte en de randvoorwaarden opgenomen om te kunnen voldoen aan certificering. Het belangrijkste voorbeeld is de ruimte voor waterberging. BREEAM ‘excellent’ schrijft voor dat een bui van 150 mm (die valt in een uur) binnen de grenzen van het plangebied geborgen moet kunnen worden. Met de noodzakelijke ruimte voor deze waterberging is in het plan rekening gehouden.

<u>Financiële onderbouwing</u>
Deze is nog niet volledig en dient verder uitgewerkt te worden om te kunnen overwegen om te participeren.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Wij hebben deze taxaties, adviezen en analyses gecontroleerd en deskundig bevonden.

<u>Vacatures</u>
Er zijn veel openstaande vacatures voor de technologisch gedreven maak industrie. Met een ontwikkeling als deze loopt dit verder op.

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de woningbouwopgave waar Almelo en Twente voor staan. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen.

Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarnaast voor bedrijven ook nu al uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastructuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

6 Werkgroep Windmolenbroek XL2

24 oktober 2024

<u>Urgentie voor TAM omgevingsplan ontbreekt</u>
Een TAM is primair bedoeld voor urgente gebiedsontwikkeling. Hier is geen sprake van. Er is eenvoudig terug gerekend naar de datum van het aflopen van de Wvg voor het gebied.

Reactie
De toepassing van een Tam-omgevingsplan is uitgebreid beschreven in paragraaf 1.3 van de motivering. De urgentie van het TAM-omgevingsplan komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Met de realisatie van XL Businesspark 2 kan aan die behoefte tegemoet worden gekomen. De gemeente Almelo beschikt(e) nog niet over de mogelijkheid en de plansystematiek om een omgevingsplan op te stellen. Als hierop gewacht zou moeten worden betekent dit uitstel van de mogelijkheid om bedrijventerrein te realiseren.

De urgentie om het bedrijventerrein snel te ontwikkelen is ook leidend geweest bij het vestigen van de Wvg. De koppeling tussen het vaststellen van het TAM-omgevingsplan en de Wvg is dus feitelijk een afgeleide van de wens snel tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar bedrijventerrein.

<u>Locatiekeuze is gemanipuleerd</u>
De raad heeft geen keuze gemaakt voor de locatie van XL Businesspark 2. Het college heeft het gebied aangewezen en de raad slechts geïnformeerd. Het college baseert zich op een scorecard waarin onderhavige locatie slecht scoort is weggelaten. De extra scorecard is bewust toegevoegd. Van alle locaties binnen Twente wordt locatie 7a (oostelijke uitbreiding van bedrijvenpark Twente Wendelgoor) het beste beoordeeld. De Commissie mer geeft eveneens in haar advies tav de NRD aan dat andere locaties zijn uitgesloten. Zo dient eerst te worden onderzocht hoe inbreiding aan/bij (meerdere) bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

Reactie
Het besluit voor de keuze van de locatie is door het college op 23 januari 2024 genomen op basis van een integrale afweging. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken.
De locatiekeuze is op verzoek van de Commissie mer nog nader gemotiveerd. De nadere motivatie is als bijlage 3 bij de MER gevoegd. De Commissie mer geeft in haar advies aan dat er een goede, nadere onderbouwing is gegeven van de locatiekeuze. Aan de locatie en aan de locatiekeuze wordt door Commissie mer niet getwijfeld.

Participatie: van co-creatie is geen sprake

In de participatienota heeft het college aangeven dat er sprake is van co-creatie. Echter, in het proces van de voorbereiding zijn er vooral veel informatiebijeenkomsten en gesprekken bij mensen thuis gevoerd. Daarbij heeft de gemeente zich beperkt tot het geven van uitleg. Aangevoerde ideeën, zoals een veel hogere wal om zicht- en lichthinder tegen te gaan, werden niet gehonoreerd. Ook de realisatie van XL2 stond per definitie niet ter discussie. Er is geen sprake van co-creatie.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is een stakeholderanalyse gemaakt. De stakeholders hebben ieder op hun eigen deskundigheid hun inbreng gehad en mee kunnen denken en ontwerpen aan XL Businesspark 2. Van belang zijn:

Omwonenden (Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum, individuele bewoners).

- Op basis van een intensieve dialoog met de omgeving is een goede landschappelijke inpassing tot stand gekomen. Die betreft zowel de groenzone aan de randen, de indeling van het terrein, de indeling van de kavels en de hoogte van de gebouwen. Het bedrijventerrein heeft als gevolg van deze dialoog een andere verschijningsvorm gekregen die ook is geborgd in het omgevingsplan.

Landschap Overijssel

- Met het landschap Overijssel is verschillende keren overleg geweest over de randzone die grenst aan De Doorbraak. De inrichting het bedrijventerrein en meer specifiek van de randzone is daarop aangepast. Zo is de zuidelijke ‘randweg’ uit de stedenbouwkundige schets gehaald. Daarmee wordt verstoring van de landschapszone die aansluit op De Doorbraak voorkomen.

Waterschap Vechtstromen

- Gezamenlijk met het Waterschap Vechtstromen is een waterhuishoudingsplan opgesteld. De waterhuishouding heeft een grote invloed op de inrichting van de openbare ruimte. De belangen van het waterschap zijn daarmee goed geborgd.

Veiligheidsregio Twente

- Met de veiligheidsregio is overleg gevoerd over de wijze waarop de XL Businesspark 2 optimaal tegemoet kan komen aan het aspect veiligheid. Daarbij zijn diverse thema’s aan de orde geweest die een direct effect hebben op de inrichting van het bedrijventerrein. Het meest in het oog springend is de aanleg van een calamiteitenafslag vanaf de A35. Die afslag beperkt de aanrijtijd van de brandweer. Daarnaast zijn er minder in het oog springende punten, die op verzoek van de veiligheidsregio zijn toegevoegd of worden uitgesloten.

Twentse gemeenten en provincie Overijssel

- De Twentse gemeenten en de provincie hebben via de programmeringsafspraken invloed gehad op de profilering van het bedrijventerrein en op de kwaliteitsambities. Als gevolg hiervan is er een duidelijk beeld ontstaan van de gewenste bedrijven die kunnen worden toegelaten op het terrein en is er een goede indruk van de kwaliteitsambities waaraan we moeten voldoen. Dat laatste vinden we ook terug in het streven naar het behalen van het certificaat BREEAM – excellent.

Alle stakeholders zijn steeds uitgenodigd voor de diverse algemene informatieavonden waarin de plannen en de wijzigingen van de plannen als gevolg van de inbreng van derden steeds zijn teruggekoppeld.

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat gedurende de planvorming de input van de stakeholders steeds is verwerkt, de planvorming frequent is gedeeld met de stakeholders en de invloed van de stakeholders zichtbaar is in het eindresultaat. Er is dus wel degelijk sprake van co-creatie.

Er wordt niet voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Er moet eerst onderzocht worden of er op bestaande terreinen nog plaats is en of een andere locatie meer geschikt is. Zonder onderzoek is gefocussed op het onderhavige gebied voor XL2. Pas in juli 2023 geeft de locatiestudie fase 2 aan dat onderhavige locatie niet de juiste locatie is. De gemeente heeft daarbij bewust een half jaar gewacht met het openbaar maken hiervan, waarna er geen geld en tijd is voor alternatieven. Het college weigert een MER op te stellen voor het bedrijventerrein Twente Wendelgoor. De uitbreidingsvraag en additionele vraag naar bedrijventerrein zijn niet juist berekend. Er is onvoldoende vraag naar kavels voor grootschalige technologie gedreven maakindustrie. De kans is groot dat het bedrijventerrein niet binnen de gewenste periode wordt verkocht en dat er leegstand ontstaat.

Reactie

Zie hiervoor paragraaf 4.6 van de motivering van het omgevingsplan. De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

Financieel onhaalbaar

Een kostenneutrale ontwikkeling is mogelijk bij een grondprijs van 240 euro/m2. In de berekeningen wordt geen rekening gehouden met een ‘worst-case’ scenario met een lagere grondprijs. Er is geen second opinion gedaan. Nu is al bekend dat de gemeente tekorten heeft op de gemeentebegroting. In de toekomst dreigt dit verder op te lopen vanaf 2026 (ravijnjaar). In hoeverre kan de gemeente Almelo alleen in deze ontwikkeling voorzien, zonder financiering van andere overheden? Het is onverantwoord om onderhavige ontwikkeling door te zetten.

Reactie

De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is. Gezien het regionale karakter van het

bedrijventerrein XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen ook risico's worden gedeeld.

7 Bewoners omgeving Hoeselderdijk

27 oktober 2024

Financiële haalbaarheid
De aanleg van het bedrijventerrein brengt grote financiële lasten met zich mee. De hoge inflatie zorgt voor een steeds hogere grondprijs van 212/m2 (kadernota) tot 253/m2 (omgevingsplan). Terwijl de grondprijs voor XL1 150/m2 bedraagt. Hiermee is de grondprijs voor XL2 70% hoger. Het is daarbij onduidelijk welke partijen willen participeren in het project. Er zijn te grote financiële risico's.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is.
Vanwege het regionale karakter van XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen risico's mogelijk worden gedeeld.

Profilering
De profilering is bijgeschaafd. Eerst was er sprake van 75% Hightech/maakindustie en maximaal 25% logistiek. Uit onderzoeken bleek dat een groot percentage hightech niet haalbaar is, waardoor de profilering is aangepast naar technologie gedreven maakindustrie. Het college heeft eerder aangegeven geen herhaling te willen van XL1 met vooral logistiek en blokkendozen, maar lijkt hierop terug te komen. Het plan sluit niet goed aan bij de behoefte van de gemeenschap.

Reactie
De gekozen profilering is het resultaat van nader onderzoek uitgevoerd door BCI (Buck Consultants International) en intensieve discussie met de andere 13 gemeenten en de provincie. De profilering sluit aan de op de behoefte vanuit Almelo én de regio en is ook vastgelegd in de gemaakte programmeringsafspraken. De 14 Twente gemeenten en de provincie staan achter het plan. De verdeling 75%/ 25% blijft ook in stand. De gemeente en de regio wijken hier niet vanaf.

8 Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek

27 oktober 2024

Ruggensteun
De gemeente Enschede heeft een zienswijze ingediend, waaruit blijkt dat er een aantal knelpunten zijn die niet zijn onderkent. Daarbij is er een tekort aan het aantal technici wat kan oplopen tot 12.000 stuks in 2035.

Reactie

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarbij voor bedrijven ook nu een uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastuctuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden.

<u>Een regionale ontwikkeling: inwoners Almelo staan niet centraal</u>
De impact voor het gebied is groot. Bewoners en bedrijven moet verhuizen, een deel van de groene long wordt aangetast en het recreëren in het buitengebied komt op steeds grotere afstand van de stad te liggen. Het scenario met 75% hightech bedrijven is niet realistisch. Meer logistiek wel. Deze voegen geen significante waarde toe in de creatie van goedbetaalde banen, wentelen sociale problematiek af op de samenleving, hebben geen binding met onderwijs en de gelden komen niet in Almelo terecht. Er zijn ongewenste financiële en sociale gevolgen bij een keuze voor logistiek.

Reactie
De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken. Er is geen reden om aan te nemen dat de onderlinge verhouding tussen de typen bedrijven in de profilering zal gaan verschuiven ten gunste van logistiek.

<u>Het WVG is te beperkt gebleken</u>
Door de WVG (en het aflopen daarvan) is er geen mogelijkheid geweest om een alternatieve locatie volwaardig mee te wegen.

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Met de realisatie van XL Businesspark 2 kan aan die behoefte tegemoet worden gekomen. De urgentie om het bedrijventerrein snel te ontwikkelen is ook leidend geweest bij het vestigen van de Wvg.

De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

Grondprijs

De grondprijs is te hoog t.o.v. andere bedrijventerreinen. Hierdoor zijn er grote financiële risico's voor de gemeente en haar inwoners.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is. Vanwege het regionale karakter van XL Businesspark 2 wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Tevens kunnen risico's dan mogelijk worden gedeeld.

Grondwal
In het omgevingsplan is de hoogte van de grondwal onjuist opgenomen. Dit moet worden gewijzigd naar een minimale hoogte van 2.5 meter (i.p.v. maximaal 2.5 meter).

Reactie
Hier wordt het omgevingsplan op aangepast.

Locatiekeuze
De conclusie dat er in Twente geen alternatief is voor grootschalige bedrijventerreinen is onjuist. Deze zijn ook niet bestudeerd in de MER: dit is niet in lijn met het advies van de mer-Commissie.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 6 en bij 'Het Wvg is te beperkt gebleken'.

9 Bewoners Voorbroekszijweg

27 oktober 2024

Verkeerstoename
Men maakt zich zorgen om een toename van het aantal verkeersintensiteiten op de Ypeloweg en Enterweg. In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat het aantal verkeerintensiteiten op de Ypeloweg verdubbelt door het wegvallen van de huidige wegen in het plangebied. Er wordt verzocht nader te onderbouwen wat de consequenties zijn voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde op het grondgebied van Wierden.

Reactie
De gevolgen voor de verkeersintensiteiten zijn onderzocht met het verkeersmodel. Gekeken is naar verkeersintensiteiten in 2040 met een hoog-economisch scenario. Wij vergelijken de intensiteiten met de autonome situatie in 2040. Met andere woorden hoeveel verkeer er zou zijn in 2040 als XL Businesspark 2 niet zou zijn ontwikkeld.

Ypeloweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u
- Ten zuiden van Broezeweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.100 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.400 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Broezeweg en Ypeloschoolweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 2.900 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 340 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Ypeloschoolweg en Leemslagenweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.300 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.800 motorvoertuigen per etmaal)

- Ten noorden van Leemslagenweg
- Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 400 motorvoertuigen per etmaal)

Entelerweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

Het verkeer op de Entelerweg neemt naar verwachting toe tot circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 1.300 motorvoertuigen per etmaal).

De conclusie is dat de hoeveelheid verkeer op de Ypeloweg en Entelerweg inderdaad toeneemt. De hoeveelheid verkeer op deze wegen blijft echter onder de wenswaarde voor erftoegangswegen buiten bebouwde kom: 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

<u>Calamiteitentoegangen</u>
Men voorziet een risico in het toegestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer. Er wordt gevraagd naar een goede borging van de werking van de toegang bij calamiteiten en voor het toegestane (landbouw)verkeer en verkeerd gebruik (sluipverkeer) uit te sluiten.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden.
De calamiteitentoegangen zullen worden afgesloten met een paal die met een transponder kan worden bediend. Deze transponder zal in ieder geval door de Veiligheidsregio worden gebruikt. Wie verder gebruik zullen maken van de transponders zal in nader stadium in de uitvoeringsfase worden vastgelegd. Het betreft in ieder geval een aantal agrariërs in de directe omgeving van het plangebied, maar het uitgangspunt is om het aantal personen dat van de transponders gebruik kan maken tot een minimum te beperken.

<u>Planning aanleg</u>
De aanleg van de brug dient zo snel mogelijk gestart en afgerond te worden i.v.m. overlast. Men vraagt om dit te borgen in het omgevingsplan.

Reactie
In het omgevingsplan is fasering opgenomen voor de realisatie van XL Businesspark 2. In de fasering is aangegeven dat de realisatie van de brug als eerste zal worden opgepakt.

<u>Gebied buiten de plangrenzen</u>
Het wegnemen van het zicht op het bedrijventerrein kan worden weggenomen met aanplant van groen. Ook op het grondgebied van de gemeente Wierden. Hierover is in het plan niets opgenomen, maar is wel besproken in de huiskamergesprekken. Er wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Wierden en vervolgens budget hiervoor op te nemen.

Reactie
Voor de aanplant van groen buiten plangebied op gronden van derden is in de grondexploitatie budget opgenomen.

Aanlegfase
Het grondtransport tijdens de aanlegfase zal altijd via de brug plaatsvinden en niet via het achterland. Men verzoekt deze voorwaarde te koppelen bij de omgevingsvergunning.

Reactie
Dit is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar zal bij de randvoorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de brug worden opgenomen.

Verkeersontsluiting
Al het verkeer wordt ontsloten via de brug. Voor de calamiteitenroutes worden fysieke maatregelen getroffen, zoals een beweegbare paal met een transponder. Deze zijn echter storingsgevoelig. Men vraagt een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtagens en veilig voor fietsgebruik.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden. Uitgangspunt is dat in geval van nood een tankautospuit de calamiteitendoorgang kan passeren.

Calamiteitenafslag
De calamiteitenafslag vanaf de A35 valt buiten de scope van het omgevingsplan/MER. Hierdoor is deze niet gewaarborgd. Dit heeft effect op de opkomsttijden van de hulpdiensten.

Reactie
De calamiteitenafslag valt buiten de contouren van het plangebied, maar kan binnen de geldende bestemming al worden gerealiseerd. Met de Veiligheidsregio Twente zijn duidelijke afspraken gemaakt over de aanleg van de calamiteitenafslag, bij het kostenverhaal is rekening gehouden met de aanleg en in de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en Rijkswaterstaat is de realisatie van de calamiteitenafslag (op gronden van RWS) ook vastgelegd. Daarmee is de aanleg van de calamiteitenafslag voldoende geborgd.

Goede landschappelijke inpassing/ruimtelijke inpassing
Men vraagt om de groene buffer voorafgaand aan de aanleg en inrichting van het bedrijventerrein aan te leggen. Men wil niet 10-15 jaar zicht hebben op de werkzaamheden van de aanleg- en bouwfase, mede afhankelijk van de verwerving van gronden.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden. De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Lichthinder

Men vreest lichthinder en vraagt om een lichthinderonderzoek uit te voeren en maatregelen op te nemen in het omgevingsplan.

Reactie
Binnen de gestelde stedenbouwkundige voorwaarden en de gestelde planregels zijn voorwaarden opgenomen om vanuit het ontwerp lichthinder te voorkomen. Daarnaast zijn in de planregels normerende voorwaarden opgenomen. Deze combinatie van ontwerpuitgangspunten en normen maakt dat lichthinder naar de omgeving toe wordt beperkt en niet boven het daar heersende niveau zal treden.

Gezondheid en milieueffecten afhankelijk van het type industrie
Het is onduidelijk wat onder maakindustrie valt. Als dit ook recycling betreft, kan het betekenen dat er hinder van fijnstof en geur vrijkomt. Wordt de gezondheid voldoende gewaarborgd?

Reactie
Recycling past niet binnen het profiel van de toegestane bedrijfscategorieën

10 Landbouwbedrijf Broeze

28 oktober 2024

Verlies van beweidingspercelen
Men vreest door mogelijke onteigening van tussenliggende percelen de toegang tot bepaalde gronden. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering.

Reactie
Onteigening van de gronden rondom het landbouwbedrijf Broeze is zeer onwaarschijnlijk. De gronden zijn nu vooral in beeld voor natuurcompensatie in de vorm van bloemrijk grasland. Hiervoor kan een beheerovereenkomst worden gesloten. Binnen de beheerovereenkomst kan de toegang tot andere gronden worden vastgelegd.

Beperkingen bij behoud van grond
Door de beperkingen van het gebruik van gronden t.b.v. natuurcompensatie zijn deze niet meer te gebruiken voor landbouwactiviteiten

Reactie
Het gebruik van de gronden ten behoeve van natuurcompensatie zal ten koste gaan van het landbouwkundig gebruik. Op het moment dat gebruik van de gronden voor natuurcompensatie aan de orde is zal hiervoor met landbouwbedrijf Broeze een beheerovereenkomst worden gesloten.

Bezorgdheid over geluid, licht en aanblik
Men geeft aan zorgen te hebben over het geluid en licht, voornamelijk in de nacht. Eveneens het aangezicht door de randbeplanting.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. 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 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- 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 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 overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de hinder van geluid en licht zo veel als mogelijk voorkomen en wordt de omgeving visueel goed afgeschermd.

<u>Invloed op grondwaterpeil</u>
Er vindt geen afwatering plaats naar nabijgelegen beken. Daarbij zal het gebied opgehoogd worden om wateroverlast te voorkomen. Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de bodemvochtigheid en het grondwaterpeil van de bewoner.

Reactie
Zoals ook te lezen in het waterhuishoudingsplan, paragraaf 4.2:
Voor het basis waterpeil is gekozen om dat zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige peilen binnen het plangebied.
De watergangen buiten het plangebied behouden hun huidige peil. Lokaal zou het grondwaterpeil net buiten het plangebied binnen de invloedsfeer van de nieuwe watergangen iets hoger kunnen worden, Dit effect is naar verwachting minimaal en zeker niet meer dan 10 cm.

<u>Verslechterde verkaveling</u>
Door de onteigening ontstaat er een scherpe hoek op een perceel. Hierdoor kunnen de landbouwmachines niet goed draaien, wat extra handwerk betekent. Dit is een onnodige belasting.

Reactie
Zoals eerder aangegeven is onteigening zeer onwaarschijnlijk. Op het moment dat er sprake is van daadwerkelijke realisatie van de groenzone zullen met landbouwbedrijf Broeze nader afspraken worden gemaakt over mogelijke oplossingen van praktische problemen.

<u>Risico op schadelijke planten in natuurcompensatiegebied</u>
Op de gebieden die zijn aangewezen voor natuurcompensatie wil men kruidenrijk grasland realiseren. Men is bezorgd over de groei en verspreiding van schadelijke planten, zoals Jakobskruiskruid.

Reactie
Realisatie van kruidenrijk grasland is niet beperkt tot dit specifieke gebied, dit kan overal in het buitengebied plaatsvinden. Dit geldt ook voor andere agrarische gebieden, waar dergelijke

maatregelen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit en het ecologisch evenwicht. Wij begrijpen uw zorgen. Dit is echter geen reden om minder natuur aan te leggen. Aangezien de voordelen van kruidenrijk grasland voor de biodiversiteit en het milieu aanzienlijk zijn. Kruidenrijk grasland is een belangrijke schakel bij de realisatie van voldoende natuurcompensatie voor bijvoorbeeld een soort als de Patrijs. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is bloemrijk grasland een essentiële schakel.

Overlast tijdens bouwperiode
Men maakt zicht zorgen over de overlast tijdens de bouwperiode van meerdere jaren door geluid en verkeersdrukte.

Reactie
Wij zijn ons ervan bewust dat de route voor landbouwverkeer in sommige gevallen langer of beperkt langer is dan in de huidige situatie. Wij achten dit belang echter ongeschikt aan de hoeveelheid sluipverkeer die zou ontstaan als we het landbouwverkeer zonder beperking via het terrein van XL Businesspark 2 zouden toestaan. Immers, een verbinding voor landbouwverkeer, betekent dat ook ander verkeer het terrein van XL Businesspark 2 kan oprijden, waardoor een sluiproute ontstaat naar afrit 30 van de A35. Dit is ongewenst. Om grote overlast voor agrarisch verkeer te voorkomen zal het voor een beperkt aantal agrariërs mogelijk zijn om via de bestaande routes de infrastructuur van XL Businesspark 2 te gebruiken. Zij krijgen daarvoor de beschikking over een transponder om de beweegbare palen in de routes van en naar het XL Businesspark 2 te kunnen bedienen (zie ook hieronder).

Verslechterde verkeerssituatie
Door het verdwijnen van de Zomerdijk moet een omweg worden genomen met de landbouwvoertuigen richting Bornerbroek. Deze omweg beïnvloedt de dagelijkse bedrijfsactiviteiten negatief.

Reactie
De Zomerdijk verdwijnt niet. De Zomerdijk blijft een route waarlangs fietsverkeer het gebied kan doorkruisen. De Zomerdijk zal worden afgesloten met een paal die met een transponder kan worden bediend. Deze zal in ieder geval door de veiligheidsdienst kunnen worden benut en ook door agrariërs die hierdoor omrijroutes kunnen vermijden.

Aantasting woon- en leefgenot
Het bedrijventerrein zal een ernstige inbreuk doen op het woon- en leefgenot ter plaatse. Men woont nu in een rustig agrarisch gebied, waar het stil is. Vooral in de avonden. Het uitzicht bestaat uit de landelijke omgeving van Ypelo en het buitengebied van Bornerbroek. Met de ontwikkeling kijkt men voor een groot deel tegen een wal met bomen en struiken.

Reactie
Zie hiervoor het antwoord bij ‘Bezorgdheid over geluid, licht en aanblik’. Er is een maximale inspanning geleverd om de aantasting van woon- en leefgenot te voorkomen.

11 Bewoners omgeving de Havik

28 oktober 2024

Advies Commissie MER

Het advies van de mer-commissie nav de NRD wordt niet opgevolgd. Daarbij zijn de uitganspunten die het college hanteert onjuist:

- Er is niet speciaal behoefte aan een aaneengesloten bedrijventerrein
- Uit geen enkele studie blijkt dat de gewenste regionale bedrijvigheid in enige mate watergebonden is.
- De behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel noemt als reële optie het verkennen van verdichting op bestaande bedrijventerreinen.

Men vraagt om het advies van de mer-commissie nader uit te werken: Onderzoek of er kleinere locaties en verdichtingslocaties zijn op bestaande bedrijventerreinen (ook op meer dan 5 km van een hoofdvaarweg) die in totaal 70ha omvatten en die invulling kunnen geven aan de regionale bedrijvigheid waaraan werkelijk behoefte bestaat.

Reactie
De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

12 Bewoners Breesegge

28 oktober 2024

Impact op woongenot en toekomst
Men moet waarschijnlijk wijken naar een andere locatie. Deze onzekerheid heeft veel impact op het woongenot en de toekomst. Men heeft een groot sociaal netwerk opgebouwd, waarbij Noaberschap centraal staat. Dit sociale netwerk is van groot belang voor een gezin met jonge kinderen. Het aanbod van alternatieve vergelijkbare woningen in de omgeving is zeer beperkt. Ook de financiële gevolgen/risico's brengt hen in een nadelige positie.

Reactie
De ontwikkeling van het XL Businesspark 2 heeft een grote impact op de omgeving, zowel voor de mensen die moeten wijken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als voor de bewoners in de directe omgeving. Voor beide groepen zullen oplossingen moeten worden gezocht. Met de werkgroep Wijkers, onderdeel Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, is regelmatig overleg. Daarnaast is voor de wijkers bij de gemeente een contactpersoon aangewezen, die kan worden benaderd. Op dit moment zijn er echter voor de wijkers nog geen alternatieven voorhanden.

13 Bewoners Nieuwstraat

28 oktober 2024

<u>Saneringskosten</u>

Het is onduidelijk hoe de saneringskosten zijn opgebouwd en begroot en welke verdeelsleutel zal worden toegepast bij participerende overheden.

Reactie
De saneringskosten zijn geraamd op basis van kengetallen en opgedane ervaring bij/uit XL1. Daarnaast is ook rekening gehouden met samenloopvoordeel bij gecombineerde uitvoering met sloop van opstallen en opruiming van erven

Deelname gemeente Enschede
De gemeente Enschede wil nog niet deelnemen. Wat betekent dit voor de ontwikkeling?

Reactie
Met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden is een intentieovereenkomst gesloten waarin de samenwerking verder wordt verkend. Deze verkenning is inmiddels gestart. Er is dus in geen geval sprake van een situatie waarbij de gemeente Enschede niet wil meewerken. Het is wel juist dat de gemeente Enschede nog vragen heeft bij de verdere ontwikkeling.

Handhaving milieunormen
Wie ziet toe op de handhaving van de milieunormen, zoals geluid, licht, stikstof? Hoe wordt hierop gehandhaafd en zijn deze gegevens inzichtelijk en beschikbaar?

Reactie
Binnen dit omgevingsplan zijn normen opgenomen m.b.t. geluid en licht evenals op andere milieuthema's. Op te richten bedrijven vallen ook onder de wet milieubeheer. Dit betekent dat in de benodigde milieuvergunningen voor de individuele bedrijven per bedrijf (aanvullende) eisen zullen worden gesteld op de diverse milieuthema's. Het toezicht op de naleving van de normen zal door de Omgevingsdienst Twente in opdracht van de gemeente Almelo worden uitgevoerd.

14 Bewoners Entersestraat

28 oktober 2024

Moeizaam verloop in de ontwikkeling van XL Businesspark 1
Men heeft twijfels over hoe de lessen uit XL1 zich verhouden tot XL2.

Reactie
De urgentie voor de realisatie van XL Businesspark 2 komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging.
De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

De ontwikkeling van XL Businesspark 1 heeft te maken gekregen met economische omstandigheden die zorgden voor stagnatie. Het is niet onmogelijk dat XL Businesspark 2 ook met stagnatie te maken krijgt. Op de lange termijn blijft de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen echter bestaan, zoals ook XL Businesspark 1 laat zien. Daarbij moet worden opgemerkt dat XL Businesspark 2 het laatste bedrijventerrein is dat in Twente in deze vorm wordt ontwikkeld.

Regionale programmering en duurzame verstedelijking

De ontwikkeling moet worden uitgesteld totdat nieuwe regionale afspraken zijn vastgelegd over de behoefte aan bedrijventerreinen. XL1 biedt voldoende ruimte voor herontwikkeling. Er is geen overtuigende onderbouwing, waarom XL2 specifiek op deze locatie ontwikkeld moet worden. Er zijn alternatieven, zoals Wendelgoor.

Reactie
Op XL Businesspark 1 is geen ruimte meer beschikbaar. De vraag naar bedrijven in de technologie gedreven maakindustrie is met de twee rapporten van de STEC groep en het aanvullende rapport van BCI (Buck Consultants International) afdoende aangetoond. Voor de andere 13 Twentse gemeenten en de provincie was dit overtuigend genoeg om XL Businesspark 2 in deze vorm op te nemen in de programmeringsafspraken.

De locatiekeuze was in de Omgevingsvisie van de gemeente al vastgelegd en de locatiekeuze werd bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek van de STEC groep uit 2020 (Vraag naar grootschalige kavels in Twente; september 2020). Ten behoeve van het opstellen van de MER is een locatiestudie uitgevoerd in twee fases. Na een integrale afweging heeft het college in januari 2024 opnieuw gekozen voor de doorontwikkeling van de huidige locatie. Over de locatiekeuze heeft de Commissie mer opmerkingen gemaakt en op grond daarvan is de locatiekeuze nader gemotiveerd. In het eindadvies geeft de Commissie mer aan tevreden te zijn met de nadere toelichting. Het opstellen van een extra MER voor de locatie Wendelgoor is door de Commissie mer nooit geadviseerd en de commissie heeft dit standpunt in het eindadvies ook niet gewijzigd.

<u>Lichtvervuiling en verdozing van het landschap</u>
De ontwikkeling draagt bij aan de verdozing van het landschap. Dit vervormt het Nederlandse landschap. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot lichtvervuiling, met name door de buitenverlichting die constant aanblijft vanwege veiligheids- en operationele redenen.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. 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 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- 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 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 overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.
- Binnen gestelde stedenbouwkundige voorwaarden en gestelde planregels zijn voorwaarden opgenomen om vanuit het ontwerp lichthinder te voorkomen. Daarnaast

zijn in de planregels normerende voorwaarden opgenomen. Deze combinatie van ontwerpuitgangspunten en normen maakt dat lichthinder naar de omgeving toe wordt beperkt en niet boven het daar heersende niveau zal treden.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van landschappelijk kwaliteit zo veel als mogelijk voorkomen.

Marginaal effect op werkgelegenheid en beperkte economische toegevoegde waarde
De toename van het aantal directe en indirecte banen weegt niet op tegen de kosten van het project. In werkelijkheid zullen minder mensen in vaste dienst worden genomen. Het zijn eveneens veelal banen met een laag opleidingsniveau, slecht betaald, flexcontracten en weinig economische toegevoegde waarde voor Almelo en de omgeving. Het is daarbij de vraag of de banen lokaal gevuld gaan worden. Een toename van arbeidsmigranten wordt gevreesd, waarbij overlast zal ontstaan op de lokale voorzieningen en sociale spanningen in de wijk.

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen.
Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers.

Hoog financieel risico en twijfelachtige voorinvesteringen
Er is een voorinvestering van 100 miljoen gepland wat een enorme last legt op de financiële reserves. Daarbij ontbreekt deelname van de provincie Overijssel en gemeente Enschede door aarzeling over de kosten, zoals saneringskosten en te hoge verwachtingen van de opbrengsten. De grondprijs is te hoog in vergelijking met andere bedrijventerreinen. Daarnaast worden er nog meer kostenverhogende eisen gesteld aan de kopers, zoals eigen energieopwekking, duurzaam/circulair bouwen en eigen watervoorziening.

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is

Problematische ontsluiting
De onderzochte ontsluitingsopties scoren matig tot slecht op het gebied van bereikbaarheid, vooral voor hulpdiensten. Dit brengt ook extra kosten met zich mee. Hiermee is eveneens sprake van negatieve effecten op de luchtkwaliteit en verkeersdruk in de omgeving. Dit belemmerde de leefbaarheid in de omgeving.

Reactie
Wij onderzoeken een aantal varianten van de ontsluiting, die zijn opgebouwd uit een

combinatie van drie bouwstenen:

- Nieuwe brug over het kanaal
- Half-klaverblad
- Verbindingsweg van/naar de aansluiting A35-N36.

In wisselende samenstelling vormen deze bouwstenen de volgende varianten:

- Alleen brugverbinding met Port of Twente;
- Alleen aansluiting op A35 met een half-klaverblad;
- Aansluiting op A35 met een half-klaverblad in combinatie met een brug over het Twentekanaal;
- Alleen verbinding met N36;
- Verbinding met N36 in combinatie met een brug over het kanaal.

In alle gevallen is een goede fietsverbinding over het kanaal noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid per (brom)fiets. Dit is niet alleen van belang voor een goede toegankelijkheid van XL Businesspark 2, maar maakt het voor scholieren en forenzen ook mogelijk om vanuit de omgeving Almelo te kunnen bereiken. Op XL Businesspark 2 zullen vrijliggende fietspaden worden aangelegd om de veiligheid van fietsers te waarborgen.

Bij onze afweging houden wij rekening met meerdere zaken, waaronder bereikbaarheid in het algemeen en voor nood- en hulpdiensten in het bijzonder.

De verkeersdruk in de omgeving van XL Businesspark 2 neemt beperkt toe, doordat het verkeer dat eerst via het plangebied reed, nu over andere wegen in de omgeving gaat rijden. De totale hoeveelheid verkeer in de omgeving van XL Businesspark 2 zal echter niet toenemen, met uitzondering van het bedrijventerrein Port of Twente.

<u>Ecologische impact en landschappelijke schade</u>
De ontwikkeling slokt 75ha aan waardevolle natuurgebieden op, wat indruist tegen de ambities van Twente als ‘groene technologische topregio’. Specifiek zijn er zorgen over de effecten op de waterkwaliteit in de Doorbraak, waarvoor aanpassingen nodig zijn. Deze kosten zijn niet meegenomen.

Reactie
Het begrip ‘groene technologische topregio’ staat primair voor de ontwikkeling van duurzame, innovatieve bedrijven die landschappelijk goed worden ingepast. Met XL Businesspark 2 wordt hieraan invulling gegeven.

Natuur- en natuurontwikkeling is steeds als randvoorwaarde meegenomen in de planvorming. De natuurwaarden zijn zeer uitgebreid onderzocht en zullen worden gecompenseerd. De compensatie van de natuurwaarden wordt vastgelegd in een activiteitenplan. Dit activiteitenplan dient als basis voor het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit bij de provincie. Als deze vergunning niet is verleend kan XL Businesspark 2 niet worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling streven we bovendien naar het behalen van het duurzaamheidscertificaat BREEAM ‘excellent’. Om dit te behalen moet er meer natuur terugkomen dan er verdwijnt.

Samen met het waterschap is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Een belangrijke doelstelling is het kunnen bergen van een bui 150 mm (die valt in een uur) binnen het plangebied. In het waterhuishoudingsplan is dit verder uitgewerkt. Het water vanuit XL Businesspark 2 zal gedeeltelijk naar De Doorbraak worden afgevoerd. Een randvoorwaarde voor dit water is dat de

kwaliteit van dit water even goed of beter is dat het water waarnaar het wordt afgevoerd. Het waterschap zal dit monitoren. Aan De Doorbraak zelf zijn geen aanpassingen nodig.

Kosten die voorkomen uit de realisatie van XL Businesspark 2 en die een effect hebben op locaties buiten XL Businesspark 2 zijn meegenomen in de kostenverhaal. Voor De Doorbraak is dit echter niet aan de orde. Er zijn immers geen aanpassingen nodig.

Vastgoedspeculatie en vertekend beeld van de vraag
Een aanzienlijk deel van XL1 is ontwikkeld door investeerders wat een reëel risico op vastgoedspeculatie aantoont. Dit geeft een vertekend beeld van de vraag naar bedrijventerreinen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor leegstand en plaatst een zware financiële verantwoordelijkheid op de gemeenschap, terwijl het economische voordeel naar de externe speculant vloeit.

Reactie
Voor XL Businesspark 2 is een profilering van 75% door technologie gedreven maakindustrie en 25% regionaal ondersteunende logistiek. Bij de eerste categorie is het bouwen voor de eindgebruiker uitgangspunt. Het is juist dat op XL Businesspark 1 een groot aantal gebouwen zijn ontwikkeld door investeerders. Dat dit leidt tot leegstand is onjuist. De investeringsmaatschappijen zijn erop gebrand om hun gebouwen op de juiste manier in te vullen. De financiële verantwoordelijkheid ligt ook bij hen en kan niet worden afgewenteld op de gemeente.

Onvoldoende democratische transparantie, gebrekkige informatievoorziening en zorgen over netwerkcorruptie
De informatievoorziening rondom XL2 is jarenlang ontoereikend geweest. Essentiele informatie over kosten, risico's en impact is onvoldoende gedeeld, wat bij omwonenden zorgt voor een groeiend wanttrouwen. Ook zijn er zorgen over netwerkcorruptie en de lobby vanuit bedrijven, wat een negatieve invloed heeft op objectieve besluitvorming. Participatie is niet enkel een paar informatieavonden beleggen en dan communiceren dat we het samen doen.

Reactie
Vanaf 2021 tot op heden in er intensief overlegd met de stakeholders, waaronder de omgeving, De mensen zijn steeds uitputtend geïnformeerd en zijn altijd in staat geweest om de gemeente ook individueel te benaderen. Daar waar gewenst zijn ook individuele gesprekken gevoerd. In het beeld van een onvoldoende informatievoorzieningen herkent de gemeente zich niet. Dat geldt ook voor de zorgen over netwerkcorruptie en een lobby vanuit bedrijven.

Druk op leefbaarheid en falend beleid
XL2 heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid van omwonenden, maar ook voor de kernen en de stad Almelo. Daarnaast zijn er zorgen over de bewoners en bedrijven die moeten wijken. Er is schaarste aan woonruimte en gebrek aan beschikbare bouwgronden. Een passende en tijdige herhuisvesting lijkt nagenoeg onmogelijk.

Reactie
De ontwikkeling van het XL Businesspark 2 heeft een grote impact op de omgeving, zowel voor de mensen die moeten wijken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als voor de bewoners van de directe omgeving. Voor beide groepen zullen oplossingen moeten worden gezocht. Met de werkgroep Wijkers, onderdeel van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, is regelmatig overleg. Daarnaast is voor de wijkers bij de gemeente een contactpersoon aangewezen, die kan worden benaderd. Op dit moment zijn er echter voor de wijkers nog geen alternatieven

voorhanden. Het is echter duidelijk dat voor de wijkers te zijner tijd een goede oplossing moet worden gevonden.

15 MTS Haarhuis

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 14. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

16 Bewoners Iemenkampsweg 4

28 oktober 2024

<u>Aantasting woon-en leefgenot</u>
Het is nu rustig en stil en kijken uit op een mooie landelijke omgeving in Ypelo en het buitengebied in Bornerbroek. Dit wordt afgenomen.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. 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 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- 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 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 overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van woon- en leefgenot zo veel als mogelijk voorkomen en wordt de omgeving visueel goed afgeschermd.

<u>Afname waarde woning</u>
De waarde van de woning zal sterk dalen. Dit kan niet met planschade afgedekt worden

Reactie
De ontwikkeling van de waarde van een woning in de toekomst kan niet worden voorspeld. Te zijner tijd zal moeten bekeken wat de realisatie van XL Businesspark 2 voor de waarde van de woning betekent. Voor het verhalen van een eventuele waardedaling staat dan een procedure

nadeelcompensatie (voorheen planschade) open. Deze procedure eindigt in een realistische inschatting van de waardedaling van de woning.

Agrarische sector wordt opgedoekt
Het is maar de vraag in hoeverre de agrarische bedrijven door kunnen als ze een deel van hun gronden moeten verkopen. Er zal veel landbouwgrond worden omgezet naar industrieterrein. Hierdoor zal de opname van CO2 door graslanden sterk afnemen.

Reactie
De agrarische bedrijven direct rond het plangebied zullen voor de gronden binnen het plangebied vervangende gronden moeten zoeken. In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is is dit een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren.

De opname van CO2 door graslanden zal afnemen, maar de ontwikkeling van groen op het terrein zal die grotendeels compenseren.

Aanleg nieuwe brug
Voor de aanleg van de brug en het ophogen van gronden mogen geen transporten plaatsvinden door het achterland.

Reactie
Afhankelijk van de fasering van de uitvoering, zal gebruik gemaakt moeten worden van bestaande wegen aan de westzijde van de zijtak Twentekanaal.
Ervanuit gaande dat de brug als eerste aangelegd zal worden, zal voor de realisatie van de brug gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande weg, de Breesegge.

Aanleg bufferstrook
Deze strook van 40 meter en een grondwal van 2,5 meter hoog moet worden aangelegd, voor de start van de aanleg- en bouwfase van het bedrijventerrein. Hierdoor wordt de overlast beperkt en kunnen de bomen en struiken alvast groeien.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Minimaal 75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistieke bedrijven
Het is maar de vraag of dit werkelijk gaat gebeuren. Economische omstandigheden kunnen aanleiding geven om hiervan af te wijken, waardoor alsnog ‘dozen’ worden gerealiseerd.

Reactie
De gekozen profilering is het resultaat van nader onderzoek uitgevoerd door BCI (Buck Consultants International) en intensieve discussie met de andere 13 gemeenten en de provincie. De profilering sluit aan de op de behoefte vanuit Almelo én de regio en is ook vastgelegd in de gemaakte programmeringsafspraken. De 14 Twente gemeenten en de provincie staat achter het plan. De verdeling 75%/ 25% blijft ook in stand. De gemeente en de regio wijken hier niet vanaf.

Tekort aan werknemers
Er is nu een groot tekort aan werknemers. Deze moeten van verder weg aangetrokken moeten worden. Dit is onwenselijk door meer verkeersbewegingen en hoger woningtekort. Ook zal er een toename van arbeidsmigranten zijn en problemen geven tot huisvesting.

Reactie
Op basis van onderzoek verwachten we op XL Businesspark 2 de ontwikkeling van 3000 directe banen en 2000 indirecte banen (in totaal 5000 banen op alle niveaus) in Almelo en Twente. Het ontwikkelen van werkgelegenheid is het belangrijkste doel van de ontwikkeling van XL Businesspark 2.

Met het accent op technologie gedreven maakindustrie zetten we in op hoogwaardige werkgelegenheid. De ontwikkeling van XL Businesspark 2 is gekoppeld aan de ontwikkeling van de woningbouwopgave. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen. Dat betekent dat het perspectief is dat de groei van de werkgelegenheid en realisatie van woningen hand in hand gaan. XL Businesspark 2 creëert de banen voor de nieuwe inwoners van Twente en zorgt voor behoud van de banen voor de huidige Twentse werknemers

Waterberging
Bij een droog jaar valt er weinig te bergen. Er mag geen grondwater worden onttrokken aan de omgeving. Dit geldt ook voor Vitens m.b.t. grondwaterstanden. Wie controleert de kwaliteit van het af te voeren water naar de Doorbraak bij extreme neerslag?

Reactie
De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Aandacht voor de waterkwaliteit van het afstromend water is daarom erg belangrijk. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterkwaliteit goed moet worden gemonitord. Daarnaast worden er ook vanuit BREEAM eisen gesteld aan de waarborging van een goede waterkwaliteit.

Een 0-meting wordt uitgevoerd om de huidige waterkwaliteit vast te stellen, gevolgd door regelmatige monitoring, aan de hand van een monitoringsplan. Dit om de effectiviteit van de maatregelen te verifiëren en ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechtert.
Met een monitoring kan het Waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden en het waterpeil langs De Doorbraak wordt bewaakt.

17 Holterman Holding B.V.

28 oktober 2024

Impact op het gebied
In het plangebied wonen en/of werken 19 huishoudens. Er is sprake van een sterke sociale samenhang en noaberschap. Hoe wordt er omgegaan met de huidige eigenaren en bewoners die moeten wijken? Hier is geen onderzoek naar gedaan. Er zijn geen alternatieve vervangende gronden beschikbaar. Door de stikstofproblematiek is het herhuisvesten van bedrijven bijna onmogelijk. Er is een beperkt aanbod, mede door de opkoopregelingen van de overheid. Hierdoor

is er sprake van onverantwoorde risico (financieel en vergunningen) voor de eigenaren, zowel voor bedrijven als voor particulieren. Daarbij kan de marktwaarde op twee manieren worden berekend. De gemeente wijkt af van de Wvg-methode door een marktwaarde op basis van de huidige bestemming met een nabetaling als het doorgaat.

Reactie
Over dit thema is al regelmatig overleg gevoerd met de werkgroep 'wijkers' van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek', zowel ambtelijk als bestuurlijk. Door hen zijn ook de resultaten gedeeld van een enquête van eisen en wensen die de wijkers stellen aan hervestiging. Het overleg heeft nog niet geleid tot concrete oplossingsrichtingen. Van belang is wel om te melden dat er een gebiedsvisie Bornerbroek wordt opgesteld waarin het onderwerp van de verplaatsing van mensen uit het gebied wordt meegewogen. Daarnaast is binnen de gemeente een contactpersoon aangewezen voor de wijkers, zodat relevante informatie kan worden gedeeld.

In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is is de verplaatsing van bedrijven een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren. Op het moment dat het omgevingsplan wordt vastgesteld vervalt de wijze waarop tot nu toe de waardebepaling is gedaan en zal eerder worden gekeken naar de werkelijke waarde.

<u>Financiële haalbaarheid</u>
Een sluitende begroting kan alleen bij een GREX met een uitgifteprijs van 212 euro/m2. Dit is aan de bovenkant van de markt volgens Stec. Daarnaast zijn er nog meer onzekerheden en aannames in de GREX. Dit geldt ook voor de renterisico's. Daarnaast zal de provincie Overijssel niet participeren en er is geen zekerheid over andere gemeenten. Kan Almelo deze ontwikkeling wel zelf dragen?

Reactie
De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op taxaties, uitgebreide adviezen en gedegen analyses van gespecialiseerde bureaus en/of adviseurs. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de grondexploitatie van XL Businesspark 2 haalbaar is

In de kostenverhaalsberekening wordt rekening gehouden met kosten-, opbrengstenstijgingen en rente. Vanwege het regionale karakter van het bedrijventerrein wordt gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden. Op deze manier kunnen risico's mogelijk gedeeld worden.

18 Bewoners Weefgetouw

28 oktober 2024

<u>Het landschap in de wijde omgeving wordt sterk aangetast</u>
Reactie
Het huidige landschap van de planlocatie is landschappelijk niet bijzonder waardevol, vergeleken met andere delen van Twente. De kern van plangebied kwalificeert op de provinciale kaart wel als maten- en flierenlandschap, maar heeft feitelijk nooit die kwaliteiten bezeten. In de eerste helft van de vorige eeuw is in één keer de 'sprong' gemaakt van het broeklandschap naar ontginningslandschap en na de daaropvolgende ontwikkelingen zoals de schaalvergroting, de aanleg van het Twentekanaal en de A35 resteert er een rationeel landbouwlandschap waarin (nog

steeds) weinig landschappelijke kwaliteiten te herkennen zijn. De kwaliteiten vinden we aan de randen, grotendeels buiten het plangebied.

Om aan te sluiten op de omgeving is er veel zorg en aandacht besteed aan de inrichting van de groenzone langs de rand van het bedrijventerrein. Deze is minimaal 40 meter breed en op veel plekken breder. De inrichting is bepaald in overleg met de omgeving. De groenzone zorgt voor een goede verweving met het landschap en voor een groene afscherming van het plangebied. Op die manier wordt mogelijke overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt.

<u>De recreatiefunctie in de omgeving gaat sterkt achteruit</u>
Reactie
De recreatieve functie van het huidige gebied is beperkt. De recreatie lijkt zich niet te beperken tot fietsen en wandelen, waarbij voor dat laatste vooral kan in en rond De Doorbraak. Deze laatste mogelijkheid blijft bestaan. In de groenzone zal een wandelpad worden aangelegd. Dit pad kan zowel door de omgeving als door werknemers worden gebruikt. De exacte positie van het pad zal in overleg met de omgeving worden bepaald. Dit is ook geborgd in het omgevingsplan. Voor fietsers blijft het mogelijk om het gebied op een veilige manier te doorkruisen om de omgeving te verkennen.

<u>Het verkeer in Almelo en omgeving zal toenemen en leiden tot geluidsoverlast en aantast luchtkwaliteit.</u>
Reactie
In de uitgevoerde milieustudies is ook gekeken naar deze milieuaspecten. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd waarin ook is gekeken naar de geluidsgevolgen tgv het wegverkeer. Daarnaast heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit (adviesbureau De Haan) Geconcludeerd is in dit luchtkwaliteitsonderzoek dat, ook na de realisatie van het XL Businesspark 2, de optredende waarden ruimschoots onder de richtwaarden blijven.
Voor geluid zullen in de planregels zodanige normen worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

<u>De kans op een calamiteit met aantasting van de waterkwaliteit (de Doorbraak) neemt toe</u>
Reactie
De afvoer van oppervlaktewater vanuit het bedrijventerrein gaat plaatsvinden via knijpstuwen, die uiteindelijk afvoeren naar het KRW-waterlichaam De Doorbraak. Aandacht voor de waterkwaliteit van het afstromend water is daarom erg belangrijk. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterkwaliteit goed moet worden gemonitord. Daarnaast worden er ook vanuit BREEAM eisen gesteld aan de waarborging van een goede waterkwaliteit.

Een 0-meting wordt uitgevoerd om de huidige waterkwaliteit vast te stellen, gevolgd door regelmatige monitoring, aan de hand van een monitoringsplan. Dit om de effectiviteit van de maatregelen te verifiëren en ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechtert.
Met een monitoring kan het waterschap Vechtstromen ervoor zorgen dat de kwaliteit van De Doorbraak op een streefniveau wordt gehouden en het waterpeil langs De Doorbraak wordt bewaakt.

<u>De stikstofproblematiek wordt vergroot. Ook wordt de agrarische sector ongelijk behandeld.</u>
Reactie
Wij hebben Aerius berekeningen (stikstofberekeningen) laten uitvoeren voor verschillende fasen; het bouwrijp maken, de aanleg van de brug en het in gebruik zijn van het bedrijvenpark. Voor al deze fasen blijkt dat de uitstoot van stikstof minder is dan bij het huidig gebruik. Dit is verklaarbaar. In de huidige situatie is er sprake van bemesting en zijn er agrarische bedrijven

gevestigd. In de toekomstige situatie is er ook sprake zijn van stikstof emissies maar deze zal minder zijn dan in de huidige situatie.

Door de ligging zal bij een grote brand een aanzienlijke depositie van giftige stoffen in Almelo kunnen plaatsvinden

Reactie

Brand is een onvoorziene situatie. Waar niet op voorhand vanuit kan worden gegaan. Wel zullen brandpreventieve maatregelen worden opgenomen in de onderliggende vergunningen om de risico's op een brand en de restgevolgen van een eventuele brand te beperken. Risicobedrijven zijn niet bij recht toegestaan. Door deze risicobedrijven niet toe te staan zullen de deposities bij een mogelijke brand gelijk zijn aan andere reguliere branden.

Er is geuroverlast mogelijk door ongewenste industrie, die op basis van het omgevingsplan niet is tegen te houden

Reactie

In de planregels zijn voorwaarden gesteld welke bedrijven zijn toegestaan. Binnen de toegestane categorieën zijn geen bedrijfstypologieën toegestaan met een relevante geuremissie. Dit neemt niet weg dat er sprake kan zijn van bedrijfsactiviteiten met een (beperkte) geuremissie. Denk hierbij aan verlijming van producten. In de planregels zijn voorschriften opgenomen die de emissie van geur reguleren. Op verzoek van de Commissie mer hebben wij geur nader beschouwd en een aanvullend onderzoek laten uitvoeren door adviesbureau De Haan. Uit dit onderzoek blijkt dat in het onwaarschijnlijke geval dat op elk kavel sprake is van een geuremissie nog steeds kan worden voldaan aan de te stellen geurnormering.

Uitbreiding niet nodig

De vruchtbaarheid van vrouwen is laag. Ook neemt de vergrijzing toe. Uitbreiding van bedrijventerrein is hierom niet nodig.

Reactie

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de woningbouwopgave waar Almelo en Twente voor staan. De regio heeft een woningbouwopgave van circa 70.000 nieuwe woningen. XL Businesspark 2 zorgt voor de werkgelegenheid van de nieuwe bewoners van deze nieuwe woningen. Ondanks de vergrijzing zal dus de behoefte aan arbeidsplaatsen toenemen.

XL2 gaat ten koste van andere sectoren waar arbeidskrachten meer nodig zijn, zoals de gezondheidszorg

Reactie

Almelo en Twente willen bijdragen aan Twente als groene, technologische topregio en zullen in de nabije toekomst zoeken naar mensen die willen werken in deze sector. Dit is een specifieke vraag die niet koste behoeft te gaan van andere sectoren.
Het vinden van voldoende medewerkers met de competenties om te werken in een technisch beroep blijft daarnaast voor bedrijven ook nu al uitdaging. Het is van belang om, in samenwerking met de andere gemeenten, afspraken te blijven maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen (MBO, HBO en WO) over het opleiden en aantrekken van nieuwe studenten en werknemers. De kennisinfrastuctuur is er in de regio. Het is zaak om werken in de technische beroepen voldoende aantrekkelijk te houden

Gemeente heeft maar beperkt macht over de toegestane bedrijven, waardoor onvoorziene milieuproblemen kunnen optreden

Reactie

Op basis van geldende milieuwetgeving en milieuvergunningen kan het bevoegd gezag optreden.

Het plan is te sterk gericht op economische groei en houdt te weinig rekening met welzijn van de bevolking van Almelo en andere gemeenten.
Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat en krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Een gemiddelde Tukker wil niet in een omgeving als de Randstad wonen
Reactie
Zie ook vorige antwoord. XL Businesspark 2 draag bij aan het behoud van welvaart en welzijn van Almelo en Twente, en daarmee aan de kwaliteit van leven in Almelo en Twente. XL Businesspark 2 is slechts een klein onderdeel van de ruimtelijke opgaven vastgelegd in de Regionale Omwikkel Strategie. De vergelijking met de Randstad gaat niet op.

Er is veel energie nodig. Heel Overijssel mag niet vol worden gebouwd met zonnecollectoren en windmolens
Reactie
Zie de reactie onder 2. over energie. Het XL Businesspark 2 kan op jaarbasis in haar eigen energiebehoefte voorzien. Wat de primaire bron is van de energielevering is overigens een vrije markt thema.

Een groot deel van de bevolking wil geen bedrijventerrein. Er is vooral geluisterd naar ondernemers en aandeelhouders. Er is geen sprake van een democratisch proces.
Reactie
Zie ook eerdere antwoorden. De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling van de planvorming. De plannen volgen het normale proces van bestuurlijke besluitvorming en als zodanig is de besluitvorming democratisch gewaarborgd.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan daarnaast, zoals eerder vermeld, niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.

Het plan komt niet overeen met de afspraken van de klimaattop in 2022.
Reactie
Wij streven naar een BREEAM excellent bedrijvenpark. Daarmee wordt maximale inspanning geleverd in de verduurzaming en klimaatdoelstelling.

19 Landschap Overijssel

28 oktober 2024

Verdozing
Rondleidingen in het landschap zijn niet meer interessant door het uitzicht op de verdozing, waarbij sprake is van verlies aan natuur- en landschapswaarde.

Reactie
Aan de landschappelijke inpassing is veel aandacht besteed. 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 2,5 meter hoog.
- De wegen liggen aan de binnenzijde van het bedrijventerrein en niet aan de rand. Dat beperkt de geluidsoverlast.
- Van de afschermende groenzone is een schetsontwerp gemaakt, die ook onderdeel is van het omgevingsplan. Het schetsontwerp laat goed zien op welke wijze de omgeving wordt afgeschermd van het bedrijventerrein.
- 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 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 overlap van XL Businesspark Twente wordt verhinderd.

Door deze maatregelen wordt de aantasting van landschappelijk kwaliteit zo veel als mogelijk voorkomen. Het inrichtingsplan is met Landschap Overijssel besproken en daar waar zinvol aangepast. De landschapszone is langs De Doorbraak is breder dan 40 meter en kan bijdragen aan de kwaliteit van De Doorbraak. Bij de daadwerkelijke realisatie van de groenzone heeft Landschap Overijssel krijgt Landschap Overijssel een adviserende rol. Dit is geborgd in de regels van het omgevingsplan.

Rondleidingen blijven daarmee in de toekomst ook nog interessant.

Ontsluiting
In het omgevingsplan borgen dat aan de zuidzijde geen weg meer aanwezig is, als ook geen parkeerplaatsen en loadingdocks, zoals in het voorgaande plan. Ook dient de zomerdijk niet als sluiproute te worden gebruikt.

Reactie

Zie antwoord hierboven. De Zomerdijk kan niet als sluiproute worden gebruikt. De weg zal met een paal worden afgesloten die alleen via een selectief uit te geven transponder kan worden bediend. Verkeer vanaf XL Businesspark 2, met uitzondering van fietsverkeer, kan via de Zomerdijk het plangebied niet verlaten.

Borging zuidrand bouwvlak

De landschapszone aan de zuidzijde dient goed geborgd te worden in het plan. Dit is niet eenvoudig te herleiden in het omgevingsplan. Er wordt verzocht om dit te verduidelijken. Ook wordt verzocht om bedrijven de tussenzone te versterken door groen en zo duurzaam mogelijk in te vullen.

Reactie

De inrichting van de landschapszone is geborgd via het inrichtingsplan dat als bijlage 6 bij regels is gevoegd en is gekoppeld aan de beoordelingsregels. Daarmee is de landschapszone afdoende geborgd. Het inrichtingsplan is opgesteld in overleg met Landschap Overijssel en bij de daadwerkelijke realisatie heeft Landschap Overijssel een adviserende. Het groen op het bedrijventerrein is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd en ook is gekoppeld via de beoordelingsregels.

Verlichting

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat reclameverlichting enkel aan de voorzijde mag worden gesitueerd. Daarbij zijn de uitgangspunten geborgd in artikel 49. De lichtsterkte moet echter niet alleen gelden tav de woningen, maar ook voor de landschapszone.

Reactie

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat ‘signing en reclame-uitingen integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Ze zijn gepositioneerd op de gevel en niet verlicht’. Er is dan ook geen sprake van reclameverlichting naar de landschapszone.

Wandelpad

Het wandelpad in de landschapszone mag alleen gebruikt worden voor extensieve recreatie. Ook dient het wandelpad zo dicht mogelijk naast gebouwen te worden gesitueerd, zodat men niet in het volle zicht lopen in de zone.

Reactie

Het wandelpad zal enerzijds worden aangelegd ten behoeve van de omgeving om gebruik van te maken en anderzijds ook voor werknemers die een buiten een rondje willen wandelen en een frisse neus willen halen. De exacte locatie zal in overleg met de omgeving worden bepaald. De ene keer zal dit pad dichter op het landschap worden gepositioneerd en de andere keer dichter bij de nieuwe bedrijven.

Sortiment beplanting

In het landschappelijk inpassingsplan wordt de Witte els genoemd. Dit is geen inheemse soort en is niet toegestaan. In plaats daarvan kan de Zwarte els worden toegepast. Daarnaast wordt verzocht bomen toe te passen die zich snel verspreiden, zoals de Esdoorn en de Ratelpopulier.

Reactie

Het uitwerken van het beplantingsplan vindt in een vervolgstadium plaats. Daarbij wordt er rekening gehouden met wensen van diverse stakeholders. Het gebruik van inheems assortiment is uitgangspunt, maar specifieke eisen kunnen leiden tot het gebruik van niet-inheemse soorten. Zo zal in de openbare ruimte ook een plek worden gemaakt voor een voedselbos. Voor een

voedselbos worden ook vaak niet-inheemse soorten gebruikt, terwijl deze wel bijdragen aan de (bio-)diversiteit. Daarnaast kan het voor de omgeving van belang zijn om snelgroeiende soorten te benutten, die zorgen voor een snelle afscherming en als wijkers kunnen worden benut. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld Italiaanse Populier. Dit is geen inheemse soort, maar is wel een soort die past in het Nederlandse landschap. Tot slot moet worden vermeld dat voordat met de daadwerkelijke inrichting wordt begonnen diverse organisaties, waaronder het Landschap Overijssel, om advies worden gevraagd. Dit is als adviesverplichting in de regels van het omgevingsplan opgenomen.

Fasering
Er wordt verzocht de aanleg van het landschappelijke plan en de compensatiemaatregelen te plannen direct aan het begin van de uitvoering. Hierdoor ontstaat direct natuurwinst en heeft de beplanting tijd om te ontwikkelen.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

20 Maatschap Timmerhuis-Krabben

28 oktober 2024

Feitelijke situatie
De maatschap is een STER-locatie dat nog een bouwblok heeft om te kunnen groeien. Met het bedrijventerrein worden mogelijkheden voor uitbreiding zeer beperkt, ook nu al in de bedrijfsvoering. Door de beperkte afstand tot het plangebied zijn er negatieve gevolgen. Daarnaast is er 13 hectare grond in het plangebied wat bij de bedrijfsvoering hoort. Doordat er meerdere bedrijven en woningen moeten wijken, zullen naar verwachting de gronden die mogelijk beschikbaar komen in de directe omgeving zeer gewild zijn. Hierdoor worden de kansen voor nieuwe aankopen kleiner en heeft dit gevolgen voor de bedrijfsvoering.

Reactie
De agrarische bedrijven direct rond het plangebied zullen voor de gronden binnen het plangebied vervangende gronden moeten zoeken. In een omgeving waar de druk op de ruimte groot is, is dit een lastige opgave. De gemeente kan hierbij maar beperkt faciliteren.

Ontbreken belangafweging
Het bedrijfsbelang sneeuwt onder. Er wordt niet voorzien om vervangende landbouwgrond aan te bieden, juist omdat het een STER-locatie is met uitbreidingsmogelijkheden (intensieve veehouderij).

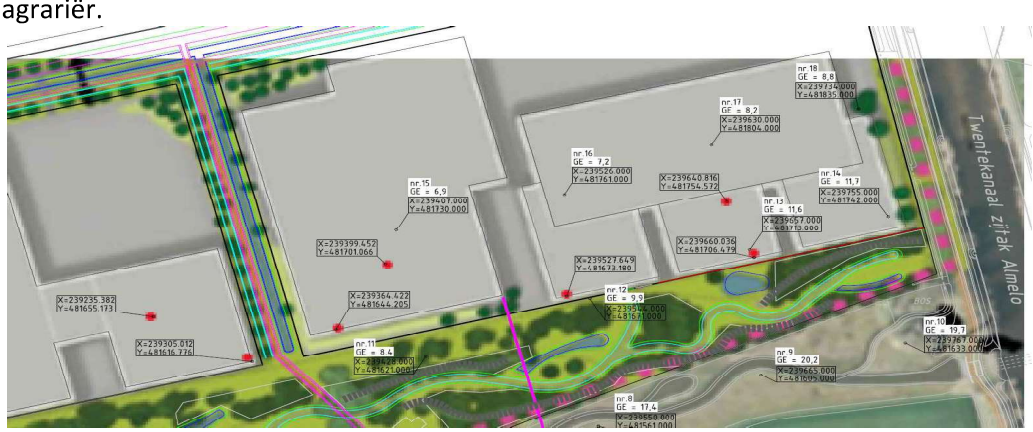
Reactie
Zie hierboven.

Milieu/geurcirkels

Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de positie van de maatschap ten opzichte van het plangebied. De effecten van de nieuwe bestemming op de maatschap met een grote varkenstak ontbreken. Zoals een uitputtende geurberekening en de in acht te houden afstanden. Uit eigen berekening ontstaat een geur overbelaste situatie op verblijfsgebieden binnen het plangebied. De bijbehorende cirkels kloppen niet.

Reactie

Met het ingaan van de omgevingswet worden bedrijfsgebouwen niet meer als geurgevoelig beschouwd. Wel zijn door ons geurberekeningen uitgevoerd op basis van de bestaande rechten van Keursweg 2. Op het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark is aan de rand van bedrijfsgebouwen een geurdepositie van minder dan 14G.E te verwachten. Dit vinden wij aanvaardbaar voor een bedrijventerrein. Gezien de omvang van de kavels (meer dan 3 ha) is het voor ondernemers mogelijk, indien zij dit zelf wensen, kantoorfuncties te realiseren op een grotere afstand van de agrariër.



Bereikbaarheid bedrijf

In de MER is de bereikbaarheid van het omliggende gebied niet meegenomen als beoordelingscriteria. De planvorming heeft echter grote gevolgen voor de bedrijfsvoering, zoals een directe verbinding tussen de Keursweg 2 en 2a, mede door De Doorbraak. Door het vervallen van diverse wegen is er sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid van het bedrijf, maar ook voor hulpdiensten.

Reactie

In de planvorming is maximaal rekening gehouden met behoud van de bereikbaarheid van bedrijven en van gronden. Om sluipverkeer te voorkomen worden de bestaande wegen naar de omgeving voor (auto-)verkeer afgesloten met paal die te bedienen is met een transponder. De transponder zal voor een beperkt aantal mensen beschikbaar zijn, maar in ieder geval voor de Veiligheidsregio. Daarnaast wordt een aparte weg aangelegd langs het Twentekanaal waar bestemmingsverkeer (waaronder landbouwverkeer) gebruik van kan maken. Deze weg zal niet worden afgesloten met palen.

Bereikbaarheid omliggende gronden

Alle huidige verbindingswegen met het plangebied dienen beschikbaar te blijven voor landbouwverkeer.

Reactie

Alle wegen worden, zoals hierboven aangegeven, afgesloten met een paal die te bedienen is met een transponder. De uitgifte van deze transponders zal in direct overleg met de omgeving worden bepaald.

Spuitzone
Er dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast en de toe te voegen gevoelige functie. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie
Er liggen geen gevoelige functie binnen een afstand van 50 meter vanaf de rand van het plangebied. Nader onderzoek is dus niet nodig.

21 Bewoners Keursweg

28 oktober 2024

Gevolgen voor woongenot
De leefomgeving op korte afstand veranderd dusdanig dat er niet meer gewoond kan worden. Mag op deze afstand van de woning wel een bedrijventerrein worden gerealiseerd?

Reactie
Zie hiervoor de reacties onder 13.

Financiële compensatie
Er is geen budget opgenomen voor planschade en woningen op een te korte afstand worden niet uitgekocht. Er is geen financiële compensatie voor de blijvers.

Reactie
De ontwikkeling van de waarde van een woning in de toekomst kan niet worden voorspeld. Te zijner tijd zal moeten worden bekeken wat de realisatie van XL Businesspark 2 voor de waarde van de woning betekent. Voor het verhalen van een eventuele waardedaling staat dan een procedure nadeelcompensatie (voorheen planschade) open. Deze procedure eindigt in een realistische inschatting van de waardedaling van de woning. Dit bedrag zal na het bereiken van overeenstemming of na een gerechtelijke uitspraak worden uitgekeerd.

In het kostenverhaal is voor nadeelcompensatie een post opgenomen conform de uitkomst van de nadeelcompensatie inventarisatie welke door een extern bureau is uitgevoerd.

Grondwal
De grondwal met groen wordt als ‘beschutting’ gerealiseerd, maar staat niet in verhouding tot de bebouwing. Er blijft zicht op de gebouwen.

Reactie
Rondom XL Businesspark 2 wordt een groenzone van minimaal 40 meter breed aangelegd. In de groenzone wordt een groenwal opgenomen van 2,5 meter hoog. Met deze wal wordt het zicht op de begane grond en op koplampen van auto’s weggenomen. Door de wal te beplanten worden gebouwen op termijn aan het zicht onttrokken, daarbij geholpen door de beplanting in de rest van groenzone. Een extra optie om XL Businesspark 2 aan het zicht te onttrekken is het

aanbrengen van beplanting op gronden van derden (particuliere gronden). Als deze beplanting goed wordt geplaatst, in overleg met de betrokkene(n), kan dit zeer effectief zijn.

De aanleg van een wal hoger dan 2,5 meter wordt afgeraden. Als de wal hoger wordt is de kans dat de beplanting aanslaat kleiner.

22 Grondverzetbedrijf Oosterveld bv

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 17. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

23 Maatschap Stamsnijder

28 oktober 2024

Deze is gelijk aan zienswijze nummer 17. Voor de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

24 Gemeente Wierden

28 oktober 2024

<u>Verkeersontsluiting</u>
Bij een blokkade of onderhoud van de brug dient voorkomen te worden dat sluipverkeer richting Ypelo of Enter plaatsvindt. Dit is onvoldoende geborgd. Voor de calamiteitenroutes worden fysieke maatregelen getroffen, zoals een beweegbare paal met een transponder. Deze zijn echter storingsgevoelig. Men vraagt een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtwagens en veilig voor fietsgebruik.

Reactie
Bij een blokkade of onderhoud van de brug zal het verkeer niet richting Ypelo of Enter worden geleid. Dit zal alleen gebeuren bij calamiteiten zoals brand. Het treffen van een fysieke maatregel die niet toegankelijk is voor vrachtwagens is niet mogelijk, omdat hiermee ook hulpdiensten worden belemmerd.

<u>Calamiteitenafslag</u>
De calamiteitenafslag vanaf de A35 valt buiten de scope van het omgevingsplan/MER. Hierdoor is deze niet gewaarborgd. Dit heeft effect op de opkomsttijden van de hulpdiensten.

Reactie
De calamiteitenafslag valt buiten de contouren van het plangebied, maar kan binnen de geldende bestemming al worden gerealiseerd. Met de Veiligheidsregio Twente zijn duidelijke afspraken gemaakt over de aanleg van de calamiteitenafslag, in de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanleg en in de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en Rijkswaterstaat is de realisatie van de calamiteitenafslag (op gronden van RWS) ook vastgelegd. Daarmee is de aanleg van de calamiteitenafslag voldoende geborgd.

<u>Goede landschappelijke inpassing/ruimtelijke inpassing</u>

Men vraagt om de groene buffer voorafgaand aan de aanleg en inrichting van het bedrijventerrein aan te leggen. Men wil niet 10-15 jaar zicht hebben op de werkzaamheden van de aanleg- en bouwfase, mede afhankelijk van de verwerving van gronden.

Reactie
De groenzone zal in delen worden aangelegd. Hiermee zal wel gelijk vanaf het begin worden gestart. Het is namelijk verplicht om eerst natuur te compenseren voordat met de aanleg van andere werkzaamheden kan worden begonnen. Voor de groencompensatie zal de groenzone worden benut. Dat betekent dat een deel van de groenzone aangelegd zal worden voorafgaand aan de start van andere werkzaamheden De omvang van de natuurcompensatie komt voort uit het activiteitenplan en zal worden vastgelegd in de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit die door de provincie zal worden verleend.

Lichthinder
Men vreest lichthinder en vraagt om een lichthinderonderzoek uit te voeren en maatregelen op te nemen in het omgevingsplan.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 19. Verlichting.

Toegestane bedrijfsactiviteiten
De toegestane bedrijfsactiviteiten doen maar deels recht aan de afgesproken doelgroepen (75% technologisch gedreven maakindustrie en maximaal 25% ondersteunende logistiek) of corresponderen maar deels met het profiel uit de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente. Ook wordt gevraagd na te denken over de herverkavelingsmogelijkheden na afname, opdat het grootschalige karakter van het terrein niet ter discussie komt te staan.

Reactie
Zie hiervoor de reactie onder 2.

25 Eenmanszaak Schuttenbeld-Davis

28 oktober 2024

Feiten en omstandigheden
De banken zullen geen leningen of hypotheken meer verstrekken nu duidelijk is dat het agrarische bedrijf moet wijken. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering direct belemmerd, aangezien geen investeringen meer gedaan kunnen worden. Ook de exploitatie van de bestaande maatschap elders (gezien de samenstelling en wijze van uitvoering van de bedrijfsvoering) belemmert een verplaatsing, door de wet- en regelgeving (stikstof, water, NNN, mest, etc.)

Reactie
U geeft aan over de nieuwste technologieën en over uitstekende panden te beschikken. Gezien de positie in het plangebied is het mogelijk dat u nog een langere tijd de agrarische activiteiten kunt voortzetten. In dat geval kan het verstrekken van een lening of hypotheek geen beperking zijn. Een alternatief is om na vaststelling van het omgevingsplan contact op te nemen met de gemeente voor het bekijken van een mogelijk traject van aankoop.

Alternatieve planinitiatieven

Het alternatief Wendelgoor Oost scoort beter in de locatiestudie en had nader onderzocht moeten worden. Het is onduidelijk welke integrale afweging heeft plaatsgevonden om voor de onderhavige locatie te kiezen.

Reactie
Het besluit voor de keuze van de locatie is door het college op 23 januari 2024 genomen op basis van een integrale afweging. Bij de integrale afweging komen ook andere aspecten aan de orde en wordt niet alleen naar de milieuaspecten gekeken. De locatiekeuze is op verzoek van de Commissie mer nog nader gemotiveerd. De nadere motivatie is als bijlage 3 bij de MER gevoegd. De Commissie mer geeft in haar advies aan dat er een goede, nadere onderbouwing is gegeven van de locatiekeuze. Aan de locatie en aan de locatiekeuze wordt door Commissie mer niet getwijfeld.

<u>Bereikbaarheid gronden</u>
De gronden aan de andere zijde van de Hoeselerdijk-brug zijn niet meer goed te bereiken, wat een belemmering is voor de bedrijfsvoering.

Reactie
De Hoeselderdijkbrug blijft bestaan tot de nieuwe brug is gerealiseerd. De toegankelijkheid van de brug wordt dus niet belemmerd en daarmee de toegang tot de gronden aan de andere kant van de brug ook niet. De bedrijfsvoering zal dus niet worden belemmerd.

<u>Financiële haalbaarheid</u>
Er wordt uitgegaan van veel hogere grondopbrengsten dan bij XL1. Er heeft geen interne bezichtiging plaatsgevonden van de te verwerven panden. Er is sprake van een vertekend beeld van de kosten van het realiseren van het bedrijvenpark en de inbrengwaarden. De grondprijzen zijn te laag ingeschat en de inbrengwaarden. Er is geen rekening gehouden met het feit dat de nieuwste technologieën worden gebruikt en de panden in uitstekende staat verkeren. Er is ook geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de maatschap (STER-locatie), waarmee een intensieve veehouderij mogelijk is.

Reactie
Bij de geveltaxatie is ervan uitgegaan dat bedrijven grotendeels voldoen aan wet - en regelgeving. Uitgangspunt is een gemiddelde staat en inrichting behorende bij het bouwjaar. Bij (zeer) oude gebouwen is gerekend met uitgevoerde renovaties.

Er is bij de waardering wel rekening gehouden met het feit dat het een STER locatie betreft.

<u>Saldering</u>
Er zijn 5 bedrijven die worden ingezet voor interne saldering. Indien een bedrijf wordt verplaatst zal extern moeten worden gesaldeerd, waardoor elders stikstofrechten moeten worden opgekocht. Als de maatschap niet wordt verplaatst, zullen de bestaande rechten moeten worden opgekocht. Dat maakt de maatschap waardevoller als nu is beschreven. Dit geldt voor meerdere bedrijven in het plangebied, waardoor de financiële uitvoerbaarheid wordt betwijfeld.

Reactie
Bij de verwerving van de agrariërs in het plangebied wordt een taxatie gemaakt van alle rechten van deze agrariër. Er is rekening gehouden met stoppen van de genoemde bedrijven op de aangegeven locaties en daarbij is intern salderen het uitgangspunt. Zie hiervoor de bijlage bij de

motivering over ecologie. Bij verplaatsing hangt het af van de daar aanwezige situatie of er wel of geen sprake is van extern salderen.

26 Bewoners Hoeselderdijk

28 oktober 2024

Wijken
Een nieuwe woon- en bedrijfslocatie is niet te vinden in de naaste omgeving. Wat wordt Almelo er nu beter en mooier van met een nieuw bedrijventerrein? Een fraai stuk buitengebied wordt weggevaagd en er blijft niets over van de bestaande wegenstructuur en andere landschapselementen.

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling en de planvorming.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat op elkaar afstemmen, de krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark 2 zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Na integrale afweging wordt dus gekozen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarbij wordt niet ontkent dat dit ten koste gaat van een deel van het buitengebied van Almelo.

Financiën
De komende 10 jaar wordt ongeveer 200 miljoen uitgegeven aan kosten. Dit kost de eerste 15 jaar tussen 5-10 miljoen euro rente per jaar. De gemeente heeft nu al een tekort van 17 miljoen per jaar en dit wordt nog meer. Dit leidt tot een nieuw financieel debacle.

Reactie
XL Businesspark 2 zorgt voor behoud en de realisatie van in totaal 5000 arbeidsplaatsen (3000 direct en 2000 indirect). Indien Almelo en Twente te weinig investeren in nieuwe bedrijventerreinen zullen bedrijven en werkgelegenheid wegvloeien en zal het voorzieningenniveau verschralen. Er is geen directe financiële relatie tussen mogelijke bezuinigingen en de investeringen voor XL Businesspark 2. Met het behouden en scheppen van

5000 banen draagt XL Businesspark 2 wel direct bij aan het behoud van voorzieningen in Almelo en in Twente.

In de berekening van het kostenverhaal wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Vanwege het regionale karakter van het pan en om risico's te kunnen delen zal voor XL Businesspark 2 worden gezocht naar samenwerking met andere Twentse gemeenten. Daarvoor is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met de gemeenten Enschede, Hengelo, Rijssen-Holten en Wierden.

27 Plaatselijk Belang Rectum-Ypelo

29 oktober 2024

<u>Verkeerstoename</u>
Men maakt zich zorgen om een toename van het aantal verkeersintensiteiten op de Ypeloweg en Enterweg. In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat het aantal verkeerintensiteiten op de Ypeloweg verdubbelt door het wegvallen van de huidige wegen in het plangebied. Er wordt verzocht nader te onderbouwen wat de consequenties zijn voor de verkeersveiligheid van de wegen aan de Wierdense zijde op het grondgebied van Wierden.

Reactie
De gevolgen voor de verkeersintensiteiten zijn onderzocht met het verkeersmodel. Gekeken is naar verkeersintensiteiten in 2040 met een hoog-economisch scenario. Wij vergelijken de intensiteiten met de autonome situatie in 2040. Met andere woorden hoeveel verkeer er zou zijn in 2040 als XL Businesspark 2 niet zou zijn ontwikkeld.

Ypeloweg:
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

- Ten zuiden van Broezeweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.100 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.400 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Broezeweg en Ypeloschoolweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 2.900 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 340 motorvoertuigen per etmaal)

- Tussen Ypeloschoolweg en Leemslagenweg

Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 5.300 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 2.800 motorvoertuigen per etmaal)

- Ten noorden van Leemslagenweg
- Het verkeer neemt naar verwachting toe tot circa 500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 400 motorvoertuigen per etmaal)

Enterweg:
Wij nemen aan dat u de "Entelerweg" bedoelt, die loopt tussen de Ypeloweg en Bornerbroekseweg.
Wegcategorisering: erftoegangsweg buiten bebouwde kom, maximumsnelheid: 60 km/u

Het verkeer op de Entelerweg neemt naar verwachting toe tot circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal (autonoom: circa 1.300 motorvoertuigen per etmaal).

De conclusie is dat de hoeveelheid verkeer op de Ypeloweg en Entelerweg inderdaad toeneemt. De hoeveelheid verkeer op deze wegen blijft echter onder de wenswaarde voor erftoegangswegen buiten bebouwde kom: 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

Calamiteitentoegangen
Men voorziet een risico in het toestaan van landbouwverkeer via de calamiteitentoegangen met het oog op sluipverkeer. Er wordt gevraagd naar een goed borging van de werking van de toegang bij calamiteiten en voor het toegestane (landbouw)verkeer en verkeerd gebruik (sluipverkeer) uit te sluiten.

Reactie
De vormgeving van de calamiteitendoorgangen is een ontwerpvraagstuk die in een volgende fase uitgewerkt zal worden. De nood- en hulpdiensten zullen hier nauw bij betrokken worden.

Planning aanleg
De aanleg van de brug dient zo snel mogelijk gestart en afgerond te worden i.v.m. overlast. Men vraagt om dit te borgen in het omgevingsplan.

Reactie
In het omgevingsplan zijn de brug en omgeving fase 1a in de realisatie. De realisatie van de brug en omgeving gaat gepaard met een aanleg van een deel van de groenzone. Dit komt voort uit de verplichting eerst natuur te moeten compenseren voordat mag worden gestart met de realisatie van het bedrijventerrein.

Gebied buiten de plangrenzen
Het wegnemen van het zicht op het bedrijventerrein kan worden weggenomen met aanplant van groen. Ook op het grondgebied van de gemeente Wierden. Hierover is in het plan niets opgenomen, maar is wel besproken in de huiskamergesprekken. Er wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Wierden en vervolgens budget hiervoor op te nemen.

Reactie
In de kostenverhaalsberekening is hiervoor een reservering opgenomen. Op het moment dat dit daadwerkelijk aan de orde is zal hiervoor contact worden opgenomen met de betrokkenen en met de gemeente Wierden.

Aanlegfase
Het grondtransport tijdens de aanlegfase zal altijd via de brug plaatsvinden en niet via het achterland. Men verzoekt deze voorwaarde te koppelen bij de omgevingsvergunning.

Reactie
Dit is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar zal bij de randvoorwaarden voor het verlenen van een vergunning voor de realisatie van de brug worden opgenomen.

28 Bewoners Ypeloweg

29 oktober 2024

Natuur
Vanuit Brussel zijn er regels opgelegd dat de natuur niet achteruit mag gaan. Met het maken van een industrieterrein vervalt een heel stuk natuur.

Reactie
Bij de ontwikkeling van het industrieterrein wordt rekening gehouden met deze regelgeving. Hoewel een deel van de natuur plaats moet maken voor het industrieterrein, worden er diverse maatregelen genomen om de ecologische balans te behouden. Wij streven ernaar om de negatieve impact op de natuur te beperken en tegelijkertijd te voldoen aan de Europese regelgeving. Er worden diverse compenserende en mitigerende maatregelen genomen om de negatieve effecten op beschermde soorten te minimaliseren en nieuw leefgebied te creëren.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat er voldoende leefgebied en nestgelegenheid blijft voor de aanwezige flora en fauna, ondanks de aanleg van het industrieterrein. Hierdoor wordt voldaan aan de Europese regelgeving die voorschrijft dat de natuur niet achteruit mag gaan.

De maatregelen moeten ook worden geborgd in een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Voor XL Businesspark 2 wordt gestreefd naar het behalen certificaat BREAAM 'excellent'. Het behalen van dit certificaat vraagt van de initiatiefnemer, in dit geval de gemeente, om de natuur bovenwettelijk te compenseren. Er zal dus meer natuur terugkomen dan er wordt weggehaald bij de realisatie van XL Businesspark 2.

<u>Bebouwing in de natuur</u>
Het bedrijventerrein van XL1 is lelijk versteend met hoge blokkendozen, omgeven door graslanden, wat bomen en parkeerplekken en lichtvervuiling. De beoogde locatie van XL2 is nu nog een mooi landelijk gebied voor mens en natuur.

Reactie
Bij XL Businesspark 2 wordt veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Daarmee wordt de hinder voor de omgeving geminimaliseerd. Bij de realisatie van XL Businesspark 2 zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan randvoorwaardelijk. Dat betekent dat niet alleen veel aandacht zal worden besteed aan de landschappelijke inpassing, maar dat ook de gebouwen en de terreininrichting bij de gebouwen van een hoge kwaliteit zullen zijn.

<u>Werkgelegenheid</u>
Er is te veel werk voor te weinig mensen.

Reactie
De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.

<u>Milieu</u>
Het effect van het bedrijventerrein op de natuur kan door geen enkele maatregel vervangen worden. De natuur krijgt te maken met uitstoot van de bedrijven en door de aan- en afvoer van materialen.

Reactie
Om in voldoende gronden voor bedrijventerreinen te voorzien wordt het agrarische landschap binnen het plangebied getransformeerd. In de toelichting van het omgevingsplan is uitgebreid ingegaan op de mogelijke emissies naar de natuur. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

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

Reactie
De urgentie komt primair voort uit het tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio Twente. In de huidige situatie is er voor innovatieve, grootschalige Twentse bedrijven geen ruimte voor uitbreiding en/of nieuwvestiging. Het voornemen om plannen voor XL Businesspark 2 te ontwikkelen is vooral bestuurlijk gemotiveerd vanuit de 14 Twentse gemeenten en de provincie, waarbij de gemeente Almelo het voortouw heeft genomen voor de ontwikkeling van de planvorming.

De ontwikkeling van XL Businesspark 2 kan niet los worden gezien van de regionale woningbouwopgave die is vastgelegd in de Regionale Ontwikkel Strategie en voorziet in de bouw van circa 70.000 nieuwe woningen. Het realiseren van een woningbouwopgave en het aanbieden van voldoende werkgelegenheid gaan hand in hand. XL Businesspark 2 zorgt ervoor dat de nieuwe bewoners van de regio ook hoogwaardige arbeidsplaatsen in de regio kunnen vinden.
Twente en Almelo zullen hierbij de strategieën ten aanzien van het vestigingsklimaat en krachten blijven bundelen en afspraken moeten maken met regionale bedrijven en kennisinstellingen. Indien het niet mogelijk is om voldoende arbeidsplaatsen te scheppen zal het sociaal-economische klimaat op termijn verschralen en daarmee ook het voorzieningenniveau in de regio.

XL Businesspark 2 draagt daarmee bij aan het verbeteren van de sociaal-economische structuur, aan behoud en realisatie van hoogwaardige werkgelegenheid en het tegengaan van verschraling. XL Businesspark 2 zorgt niet alleen voor economische groei, maar ook voor behoud van welzijn.

Na integrale afweging wordt dus gekozen voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2. Daarbij wordt niet ontkend dat dit ten koste gaat van een deel van het buitengebied van Almelo.

Gemeente Almelo

Notulen Hoorzitting XL Businesspark 2 op 26 november 2024

Datum:	26 november 2024 van 19.00 uur- 20.30 uur
Locatie:	Raadszaal, Gemeentehuis Almelo
Aanwezig:	Namens de gemeenteraad: Liesbeth ter Haar (voorzitter), Edwin Groenendaal, Max Christen, Jorien Geerdink Projectleider XL Businesspark 2: Harm Post Adviseur Ruimtelijk Ordening: Elbert Jasper
Notulen:	Trea Staal, assistent

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering om 19.00 uur. Zij stelt de aanwezige raadsleden en de medewerkers van de gemeente voor. Vervolgens licht zij de werkwijze van de hoorzitting nader toe. Dit is een hoorzitting namens de gemeente Almelo. De raadsleden zijn aanwezig namens de gemeente. De raadsleden horen de sprekers aan en kunnen vragen stellen. Er zal geen discussie plaatsvinden. Dit volgt tijdens het beeldvormend en het oordeelsvormend beraad.

Er zijn 28 zienswijzen voor deze hoorzitting ingediend. Er hebben zich 8 sprekers aangemeld. De sprekers krijgen de gelegenheid hun zienswijze nader toe te lichten.

2 Toelichting zienswijzen:

Louis Bokdam leest een deel uit de zienswijze voor. Hij vergelijkt het kopen van een te dure woning in een moeilijke markt met weinig zekerheden met de uitvoering van het project XL Businesspark 2. Hij maakt zich zorgen over de risico's voor de (financiën) van de stad Almelo. Zijn indruk is dat het projectplan en de daarbij behorende begroting te rooskleurig zijn ingevuld. Zijn indruk is dat de bewoners van Almelo niet zitten te wachten op XL Businesspark 2 en vraagt de raad om zorgvuldig om te gaan met de uitgaven.

Jorien Geerdink stelt de vraag op welke wijze de gemeente een beter beeld kan krijgen van de wensen van de inwoners van Almelo ten aanzien van XL Businesspark 2.

De heer Bokdam antwoordt dat de heer Veneklaas een enquête heeft uitgeschreven dat in zijn visie een goed beeld weergeeft.

Jorien Geerdink kan zich voorstellen dat de enquête die zich heeft geconcentreerd op Bornerbroek en omgeving ook uitgevoerd zou moeten worden in Almelo, Aadorp en de omliggende kernen om een volledig beeld te verkrijgen.

Dhr. Veneklaas uit Bornerbroek meent dat de raad de voelsprieten goed moet uitzetten. De door hem, in samenwerking met de heer Plantenga, uitgevoerde enquête wijst uit dat 95% van de ondervraagden tegen de komst is van XL Businesspark 2. Vanuit de omgeving is dit percentage zelfs 100%. Twente staat tot zijn spijt op de nominatie van het Rijk voor woningbouw en gaat groeien met 10.000 woningen. Hiervoor is dan ook werkgelegenheid nodig. De vraag is of de groeiprognose in lijn loopt met de beschikbaarheid van banen. VDL heeft panden leegstaan en de vraag is of VDL wel echt gaat bouwen. De blokkendozenmarkt is over een paar jaar verzadigd en de inflatie zal de koopkracht omlaag brengen. Er is geen heldere informatie over bedrijven die geïnteresseerd zijn in XL Businesspark 2. Als er namen genoemd kunnen worden zou dat duidelijkheid verschaffen.
Het is in zijn visie belangrijk om in elk geval ervoor te zorgen dat de oude bomen zoveel mogelijk bewaard blijven.

Edwin Groenendaal geeft aan dat de bomen en groenvoorziening in meerdere zienswijzen wordt aangestipt en vraagt de heer Veneklaas hoe hij de groenvoorziening voor zich ziet.

De heer Veneklaas antwoordt dat er een robuust groen beleid nodig is. Het neerhalen van oude bomen is een groot verlies. Hij maakt zich ook zorgen over het moeten verplaatsen van zijn eigen woonplek, de mogelijkheid voor de eigen kinderen om in de eigen gemeente te wonen, de verkaveling en het herbouwen. Alle factoren bij elkaar zijn zorgwekkend.

Jorien Geerdink stelt vast dat er pijn zal zijn als er sprake is van vertrek. Zij stelt de vraag wat Almelo zou verliezen.
De heer Veneklaas antwoordt dat Almelo een mooi en snel bereikbaar buitengebied verliest waar je met een paar minuten kan fietsen in onaangetast landbouwgebied.

Rob Stokkingreef woont aangrenzend aan het plangebied en maakt zich zorgen over de aanleg. Hoe lang zullen de bouwwerkzaamheden duren. Hoe ziet de verkeersontsluiting eruit. De nieuwe brug zal ellende veroorzaken in Ypelo. Er komt lichthinder van gevellicht binnen en buiten de gebouwen. Ook is er mogelijk sprake van geurvervuiling en luchtvervuiling. Geurvervuiling is onderbelicht en mist in de onderzoeken. De gebouwen worden soms 30 meter hoog. Welke bedrijven komen er in en welk effect hebben die bedrijven op de gezondheid van de omwonenden. Het verkeer op de A35 neemt toe en zal geluidshinder veroorzaken.
Tijdens de bouw zal er sprake zijn van trillingen door werkzaamheden. Wordt de status van de woningen nu opgenomen en zal schade ten gevolge van de bouw vergoed worden?
De heer Stokkingreef is er niet van overtuigd dat de uitbreiding werkgelegenheid geeft aan de bewoners van Almelo.

Jorien Geerdink vraagt of deze inbreng ook is ingebracht tijdens een bewonersavond.
De heer Stokkingreef bevestigt dit. Daar heeft hij ook aangegeven vraagtekens te stellen bij de onderzoeken over werkgelegenheid.

Edwin Groenendaal vraagt welke overlast er wordt verwacht door de bouw van de brug.
De heer Stokkingreef geeft aan dat het licht op en vanaf de brug direct op de huizen schijnt. Verkeersdrukte zorgt voor geluidsoverlast. Met de komst van de brug zal het verkeer zich via Ypelo verplaatsen. Zijn verzoek is om Ypelo als verkeersader buiten beschouwing te laten en een andere oplossing te vinden.

Max Christen merkt op dat er in toelichting op de zienswijze verwezen worden naar een houtvezelbedrijf en vraagt naar de reden hiervoor.
De heer Stokkingreef licht toe dat voor XL Businesspark 1 gekozen is voor de hightech markt. Houtvezel valt daar niet onder als maak. Hij is er niet gerust op dat dit bedrijf dan kan doorschuiven naar XL Businesspark 2. Hij vraagt zich af of recyclingbedrijven een plaats hebben in het voorliggende plan.

Mevrouw Denissen-Visscher geeft een waarschuwing af. XL Businesspark 2 gaat door maar ten koste van wie, waar en waarom. 70 ha is niet nodig en de locatie hoeft niet persé aan het kanaal. Het is een miljoenen verslindend project en dit geld kan Almelo niet missen. Het voorstel wordt aan de burgers opgedrongen. Er is geen goed onderzoek gedaan naar alternatieven. Haar advies is om het advies van de Commissie mer te volgen om kleinere bedrijventerreinen op te zetten met kleinere oppervlaktes. Het risico voor de ontwikkeling van 100% logistiek in plaats van deels logistiek en deels maakbedrijven is groot.

De burgerparticipatie is in haar visie niet goed uitgevoerd. Er zijn bewonersbijeenkomsten geweest maar er is geen sprake van wederzijdse participatie omdat de avonden informatief en eenzijdig waren. Mevrouw Denissen-Visscher stelde de vraag of er planschadevergoeding mogelijk was, daarop is positief geantwoord. Echter de wet is veranderd en nu is er alleen een nadeelcompensatievergoeding mogelijk voor aantoonbaar opgelopen schade. De verkregen informatie ter plaatse was niet correct en daarmee is men niet goed geïnformeerd over de eventuele gevolgen.

Harm Post bevestigt dat de Wet Ruimtelijke Ordening is overgegaan in de Omgevingswet waarin nadeelcompensatie, als vervanger van planschade, is opgenomen. Nadeelcompensatie kan pas worden geclaimd bij de daadwerkelijke realisatie van plannen. Bij planschade kon een claim worden ingediend direct na het onherroepelijk worden van het plan .

Jorien Geerdink vraagt hoe de raad de inwonersparticipatie meer vorm kan geven.
Mevrouw Denissen-Visscher antwoordt dat 27 burgers hebben aangegeven dat het advies van Commissie mer voor kleinere bedrijfsterreinen aan de raad is voorgelegd, maar daarop is geen antwoord ontvangen. Als het plan om een groot bedrijventerrein als XL Businesspark 2 te vestigen al een uitgemaakte zaak is, dan is er geen sprake van een mogelijkheid tot wederzijdse burgerparticipatie.

Max Christen stelt dat er gesproken is over schaalgrootte. Over de grootte heeft de raad gesproken in het kader van een behoefteraming mede opgesteld door deskundigen.

Mevrouw Denissen-Visscher vraagt zich af waarom Wendelgoor niet in beeld is als geschikte locatie.

De heer Bokdam geeft aan dat het belangrijk is dat alle betrokkenen worden bereikt bij het uitnodigen van de participatie-bijeenkomst. Dat is niet het geval geweest. Hij heeft mensen aanvullend geïnformeerd via de buurtapp.

Mevrouw Hofman woont aan de rand van het plangebied. Zij maakt zich ernstige zorgen over de aantasting van het woon- en leefgenot en over de risico's voor de woning. Na realisatie zal er 24/7 bedrijvigheid zijn en is de rust op het platteland voorbij. De waarde van de woning zal naar verwachting dalen. Er zijn zorgen over de waterberging bij regenval en over droogte. Als XL Businesspark 2 water oppompt voor de bedrijven, wat is het risico voor de waterhuishouding van omliggende landbouwterreinen en woningen.
Als er een bufferstrook komt, wat haar aanbeveling is, zal deze samen met de omwonenden ingericht en aangeplant moeten worden. De omwonenden moeten tegen de strook aankijken. De verhouding van maakbedrijven en logistieke bedrijven is een risico. Als zich te weinig maakbedrijven aanbieden komen er waarschijnlijk meer logistieke bedrijven en focust het terrein zich op logistiek.

Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB), de heer Bartels geeft aan dat XL Businesspark 2 er niet zou moeten komen. De data voor het gekozen profiel zijn met name voor hightech niet reëel. De deur staat open voor andersoortige bedrijven. Er is naar de cijfers gekeken en deze zijn door Buck Consultants International (BCI) verder verklaard, toch is er geen goede onderbouwing gevonden. De komst van een XL3 is niet bij Bornerbroek, maar bedrijfsmatige groeiontwikkeling vraagt na 2030-2035 mogelijk om extra uitbreiding van bedrijventerreinen. SDB voelt zich gesteund door de gemeente Enschede. . Door de gemeente Enschede is vastgesteld dat de basis van het plan breed is gedefinieerd. Een plan om bedrijven aan te trekken mist in het rapport van BCI, maar er wordt verwezen naar nationale en internationale interesse. Hoe zijn de bedragen van m2 ingeschat voor hoogwaardig en regulier gemengd. Het huidige gebrek aan technici zal alleen oplopen. Er is integrale afstemming maar het tekort aan personeel is niet meegewogen. De raad staat voor een kanaalsprong. Ze doet iets of niets. Nietsdoen wordt beschouwd al stilstand. Het plan mist echter een goede onderbouwing, een wervingsplan en een gedegen financieel plan. Na het nemen van het besluit een WVG toe te kennen lijkt er geen weg terug en geen noodzaak tot het onderzoeken van alternatieven. De locatie is duur, er is een brug nodig, er zijn oplossingen voor waterberging vereist, er is sprake van uitkoop en enkele relocaties van woningen en bedrijven. Ongeacht de WVG zou er een goed vergelijk moeten zijn van locaties.

Jorien Geerdink stelt vast dat er gesprekken zijn geweest met Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en inwoners van Bornerbroek en vraagt zich af of er antwoord is gekregen op de gestelde vragen en zorgen.

De heer Bartels antwoordt dat er gesprekken zijn geweest met de projectleider over de nut en noodzaak. Met de politiek is de inhoud van deze gesprekken gericht op herhuisvesting van inwoners in de randzone, op mitigatie en op de discussie over de wijkers en toezeggingen, maar tot op heden heeft dit nog tot niets geleid. De dorpsvisie Bornerbroek is begin 2025 gereed. De opstart duurt erg lang.

Max Christen vraagt of de wijkers zijn betrokken in de dorpsvisie of dat dit nog moet plaatsvinden. De heer Bartels antwoordt dat dit nog niet heeft plaatsgevonden maar dat dit al wel mogelijk is in aanloop tot de visie.

De heer Mart Kroon van Windmolenbroek ziet veel risico's voor de begroting. De raad geeft aan dat er geen structureel effect is op de begroting maar dat er incidentele middelen ter beschikking kunnen worden gesteld. Almelo kent veel bezuinigingen door grondexploitaties en heeft daar de gevolgen van gemerkt. Er wordt een financieel ravijnjaar verwacht en er zullen tegenvallers zijn. Er is meer transparantie nodig en er zijn uitgewerkte scenario's nodig in het definitieve omgevingsplan met doorrekeningen van tegenvallende omstandigheden, zoals extra kosten door inflatie, stijgende lonen, minder benodigde kavels en dergelijke.
Andere betrokkenen zoals de provincie, Enschede en Borne hebben laten weten niet te gaan participeren in XL Businesspark 2. Wierden en Hengelo doen mee in de werkgroep maar hebben nog geen uitspraak gedaan.

Pas na de besluitvorming in de raad over het omgevingsplan wordt de keuze gemaakt. Hoe kan de gemeenteraad een goed besluit nemen als er onvoldoende informatie is over deelname van andere gemeenten.

De voorzitter stelt vast dat de vragen met name gaan over de begroting gaan en vraagt de heer Kroon hoe hij aankijkt tegen XL Businesspark 2 als alle financiële middelen gedekt zijn.
De heer Kroon antwoordt dat er geen noodzaak is voor een bedrijventerrein zoals XL Businesspark 2. Het is te duur, er is een tekort aan technici, de motivatie voor de werving rommelt. Zijn advies is om het niet te doen, maar 10 jaar geleden is hiertoe besloten en lijkt XL2 er te komen.

Edwin Groenendaal vraagt wat de heer Kroon vindt van het STEC-rapport over bedrijventerreinen.
De heer Kroon antwoordt dat het BCI rapport weinig wringing (??) laat zien en spreekt over interesse van grote bedrijven uit het buitenland. Hij vraagt zich echter af waar de vraag vanuit het buitenland vandaan komt. Dit is niet transparant.
De opzet is nu a) STEC-rapport: het terrein komt niet vol; b) additionele andere bedrijven kunnen voor explosieve groei zorgen; c) 3 of 4 bedrijven kunnen van buiten de regio komen.
De heer Kroon is bijzonder sceptisch over de rapportage van BCI.

Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum: De heer Meier en mevrouw Wiggers van het Plaatselijk Belang Ypelo-Rectum lichten de zienswijze toe aan de hand van een presentatie. De sprekers hebben zich ingelezen en gekeken naar de invloed van de Wierdense kant, de landschappelijke inpassing en het behouden van de leefbaarheid van het gebied. Zij hebben de zorgen en de open einden in de rapportages benoemd.
Er is een aanzienlijke verkeerstoename langs de Enterweg. Een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. De calamiteitentoegang is alleen geregeld via de brug. Een Landbouwvervoer en hulpdiensten gaan via Ypelo en er is onrust over mogelijk sluipverkeer op de weg langs het Twentekanaal. Vóór het zetten van de eerste schop zou de randzone geplaatst en begroeid moeten zijn. Dit voorkomt hinder en overlast voor de omwonenden. Er zijn gesprekken geweest in het buitengebied. Voor het creëren van oplossingen binnen Rectum en Ypelo heeft de gemeenschap geen geld en dit lijkt niet opgenomen in het plan. De aansluiting van het fietspad Enter naar Almelo is via XL Businesspark 2 een route opgenomen. Voorkomen moet worden dat dit een sluiproute wordt voor overig verkeer. Het grondtransport zou niet moeten lopen via het achterliggende gebied.

De borging vindt niet plaats via het omgevingsplan maar via vergunningverlening.
De voorzitter stelt vast dat de opmerkingen van Ypelo over gezondheid- en milieurisico's zijn opgenomen in de zienswijze en dat de opmerkingen over de verkeersbewegingen het beeld compleet maken.

3 Vervolgproces

De heer Post licht de vervolgstappen toe:

a) De zienswijzenota wordt op dit moment gecompleteerd;
b) Op 10 december vindt besluitvorming in het college plaats door de raad het omgevingsplan ter vaststelling aan te bieden;
c) Op 7 januari 2025 vindt bespreking plaats gedurende een beeldvormend beraad (er is discussie mogelijk);
d) Op 21 januari is het document in het oordeelsvormend beraad (er is geen discussie mogelijk);
e) Op 4 februari vindt vaststelling plaats in het besluitvormend beraad (vaststelling hamerstukken).

4 Opmerkingen op persoonlijke titel

Mevrouw Denissen-Visscher stelt dat burgerparticipatie een aantal schakeringen heeft zoals:

a) Informatief; b) raadplegend; c) adviseren; d) co-creërend; e) meebeslissend.

Aangezien de realisatie niet ter discussie staat is er geen sprake van co-creatie en kan er niet worden gesproken over burgerparticipatie. Dit zou zij tijdens de raad ter discussie willen laten stellen.

De heer Veneklaas vult aan dat de besluitvorming aan de raad is.

5 Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng, wenst de aanwezigen wel thuis en sluit de vergadering om 20.30 uur.


je huidige huis



de gewilde woning

Goedenavond,

Mijn naam is Louis Bokdam, ik ben inwoner van de gemeente Almelo, en woon en leef hier prettig, ik mag graag een biertje drinken in de stad, een ijsje halen kleding kopen en genieten van culturele activiteiten. Ik maak mij als inwoner en met mij velen meer, ernstig zorgen over de realisering van XL2 , naast het feit dat de voorspelling dat de economie een terugval krijgt het tekort aan arbeid, en de problemen met arbeidsmigranten, hebben wij twijfels over de financiële haalbaarheid.

In mijn zienswijze 6 redenen om af te zien van XL2, heb ik deze omschreven en vanavond wil ik deze graag mondeling toelichten.

Ik ben ruim 30 jaar calculator / werkvoorbereider waarbij mijn specialiteit ligt op grote infrastructurele en groenprojecten, calculaties voor de ontwikkeling van terreinen als een XL2 komen vaker op mijn bureau. Ik ga proberen u de risico's te laten zien aan de hand van iets wat voor ons dichterbij ligt: de bouw van een nieuw huis.

Jij en je partner wonen in een huis, maar je wilt graag groter, je partner heeft de meeste overredingskracht en zegt ik wil heel graag een nieuw en groter huis, jij ziet veel meer beren op de weg en bent niet voor, maar je partner heeft de meeste overredingskracht en probeert je over te halen.

Bij jullie in de straat zijn de afgelopen maanden een aantal woningen verkocht gelijk aan die van jullie voor een bedrag van € 200.000,-- maar een nieuw huis kost meer dan 350.000 euro. Je partner heeft de meeste overredingskracht en weet jou er van te overtuigen dat jullie huis wel 350.000 opbrengt, want er is volgens je partner heel veel vraag.

Jullie oude huis heeft geen hoge energiewaarde en er zal door de koper veel verbouwd moeten worden, er zijn geen zonnepanelen op het huis en er staat een grote boom in de achtertuin die dat ook niet mogelijk maakt. Geen probleem zegt je partner kwestie van omzagen en het is klaar. Maar jij weet dat er een jaarrond nest inzit en op basis van een flora en faunacheck mag de boom niet gekapt.

Je partner blijft je overtuigen en jullie kopen ondanks dat je huis niet verkocht is toch grond en nemen een aannemer in de armen. Het huis is door gebrek aan arbeidskrachten en duurdere materialen al een heel stuk duurder geworden. Je moet een eerste termijn betalen maar je hebt je huis nog niet verkocht. Je gaat elektriciteit aanvragen maar het net is overvol en het duurt nog zeker een jaar voor je stroom hebt. Ondertussen moet je de 2e termijn betalen maar je huis is nog niet verkocht.

Je partner begint nu toch ook wat zenuwachtig te worden en stelt voor om de verkoopprijs voor jullie bestaande huis iets te verlagen, je zegt nog dan komen we nog meer te kort maar ziet ook geen andere uitweg. De keukenboer komt niet opdagen en het duurt allen nog maar langer voor je naar je nieuwe huis kunt. Dan moet je de derde termijn betalen maar dat geld krijg je niet meer van de bank. Je wordt nog zenuwachitger dus laat je de prijs van je huidige huis naar onder de 2 ton zakken want daar is de rest immers ook voor weggegaan..... alleen denkt iedereen nu wat zou er met dat huis aan de hand zijn want niemand wilt het hebben, je krijgt het niet verkocht.

Je kunt de derde termijn van je nieuwe huis niet betalen en de schuldeisers staan bij je op de stoep. Je vraagt je huidige buren of die mee willen doen, die kijken er eens goed naar en durven het risico niet te nemen zodat jullie er nog steeds alleen voor staan. Je schulden lopen op, mensen weten dat je er slecht voor staat iemand doet een bod van een ton, je bent allang blij dat je er van af bent. Dan ben je je je oude huis kwijt je nieuwe huis kunt je niet betalen, je schulden zijn enorm en uiteindelijk blijft er een piepklein huurhuisje over, maar lekker een biertje drinken in de stad of een ijsje kopen kan niet meer. Je hebt gegokt en misgegokt!!!


einde verhaal

U snapt het waarschijnlijk al, we vullen voor huis XL2 in en het plaatje is rond :

de meest overtuigende partner is de afdeling met de meeste invloed, u als gemeenteraad en college van B&W,

degene die niet overtuigd zijn en als individu minder invloed hebben, zijn wij de inwoners van Almelo die belasting betalen,

de buren die niet mee willen doen zijn de omliggende gemeentes Borne en Enschede.

Ik heb gebruik van mijn stemrecht gemaakt en heb mijn stem uitgebracht op 1 van de partijen die hier zitten, net als heel veel Almeloers,

ik verzoek u met klem om goed na te denken over de risico's die aan XL2 kleven, zodat we over een aantal jaren nog steeds een mooie binnenstad hebben dat er plek is voor kinderen om te spelen dat er voorzieningen blijven voor ouderen, dat u budgetten heeft om mooie, leuke dingen te organiseren voor de inwoners, Ik zou het erg jammer vinden dat deze stad straks een holle appel wordt, en de burger een WOZ aanlsag krijgt om het te proberen fincancieren

U wilt graag dat deze stad naar een hoger plan getild, maar als daar geen budgetten voor zijn zal dat niet gaan lukken, dus ik vraag u denk goed na, geld kun je maar 1 keer uitgeven en je kunt het maar 1 keer verkeerd doen.



Plaatselijk Belang
RECTUM YPELO



TOELICHTING ZIENSWIJZE

CONCEPT OMGEVINGSPLAN EN CONCEPT MER

Businesspark XL2

PB Rectum-Ypelo – Germen Meier & Renske Wiggers

26-11-2024

VERKEERSTOENAME

Verkeerstoename

Zorgen om toenemende verkeersintensiteit Ypeloweg & Enterweg

- Reactienota: géén toename van verkeer dat te herleiden is naar verkeer vanaf XL2
- Echter:

tabel 3: overzicht verkeersgegevens gemeentelijke wegen

	Wegdek	Int 2040 autonoom [Motorvoertuigen/etmaal]	Rijsnelheid autonoom [km/u]	Int 2040 plan [Motorvoertuigen/etmaal]	Rijsnelheid 2040 plan [km/u]
Ypeloweg (noord)	Dab	2.500	60	4.900	60
Ypeloweg (zuid)	Dab	2.200	60	4.700	60
Keursweg	Dab	1.900	80	1000	80
Hoeselerdijk (zuid)	Dab	4.700	80	900	80
Entelerweg	Dab	1.200	60	2.200	60
Entersestraat (west v Hoeselerdijk)	Dab	5.800	80	3.200	80

Verzoek:

- onderbouwen dat het planvoornemen geen nadelige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid (Ypeloweg én Enterweg)

CALAMITEITEN-TOEGANGEN

Calamiteitentoegangen

Stedenbouwkundig plan:

- 4 toegangen voor hulpdiensten en landbouwverkeer
- Nader onderzoek naar voorkomen sluipverkeer en borgen doorgang hulpdiensten

Verzoek:

- Goede toegangsregulatie agrariers
- Borgen werking toegang calamiteiten/landbouwverkeer
- Garanderen dat de toegangen nóóit gebruikt worden door overig verkeer (bijv. indien brug buiten gebruik is)

PLANNING AANLEG

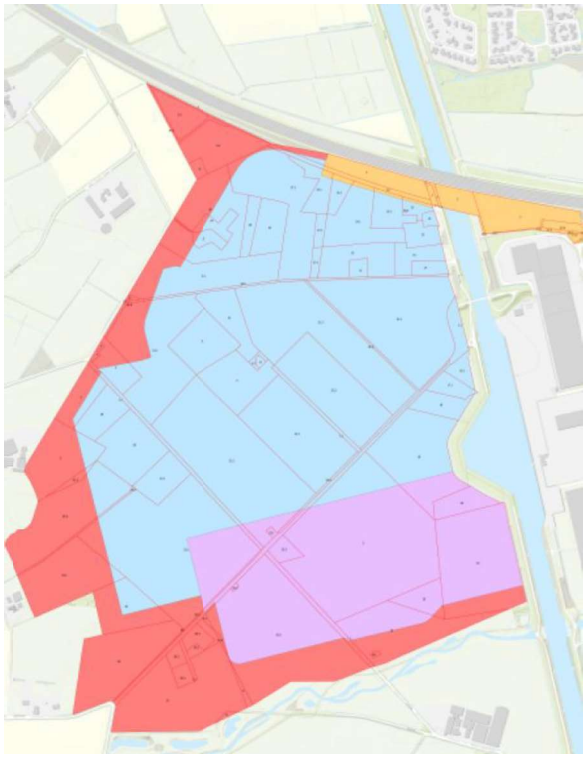
Planning aanleg

Snelle aanleg en afronding randzone van groot belang voor omwonenden:

- Voor ingebruikname ontsluitingsstructuur en voor de bedrijfspanden gerealiseerd worden
- Specifiek voor de noordwestzijde i.v.m. verwachte overlast door verkeer vanaf de brug en bij de rotonde

Verzoek:

- Concretiseren vroegtijdige afronding randzone in omgevingsplan



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

GEBIED BUITEN DE PLANGRENZEN

Gebied buiten de plangrenzen

Huiskamergesprekken en gesprekken met PB:

- Aanplanten van groen buiten de plangrenzen
- Goede aansluiting op fietspad Ypeloweg

Geen budget in kostenverhaal

Verzoek:

- In contact treden met de gemeente Wierden om de (verkeers)gevolgen van XL2 op het grondgebied van Wierden te bespreken
- Voldoende budget opnemen
- Een adequate, prettige en veilige omgeving bewerkstelligen

AANLEGFASE

Aanlegfase

Belofte: (grond)transport bij de aanleg van het plan zal altijd via de brug plaatsvinden en nooit door het achterliggende gebied

- Aangegeven is dat dit zal worden geborgd bij de voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor het betreffende onderdeel
- Hoe is geborgd dat de verkeersbewegingen bij de aanleg van de brug niet via het omliggende gebied verlopen?

Verzoek:

- Bevestigen dat deze voorwaarde te allen tijde opgenomen zal worden bij de vergunningsverlening
- Bevestigen dat verkeer nooit afgewikkeld wordt op het omliggende gebied

Dank voor uw aandacht