

De Raad van de Gemeente Almelo:

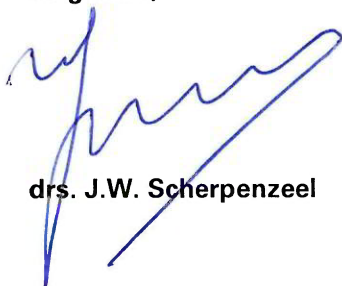
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en MER XL Businesspark 2' (INT-2494187).
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' (plan-idn: NL.IMRO.0141.TAM00002-BP31) gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals opgenomen in de bijlage 'Lijst met wijzigingen regels, locaties en motivering' (INT-2494189 en INT-2494188).
3. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00002-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige basiskaart (GBK) versie d.d. 15-08-2024.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het TAM-omgevingsplan.

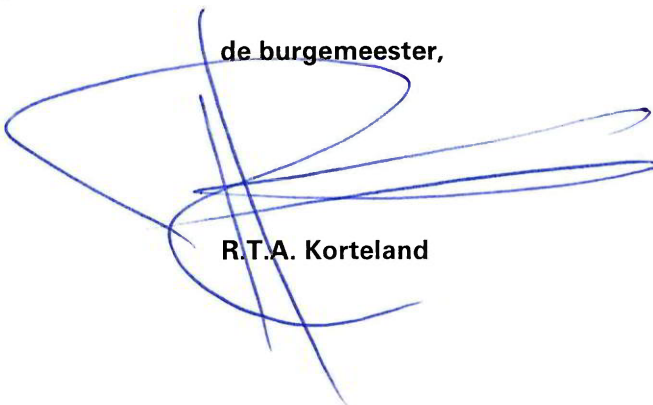
Gedaan in de openbare vergadering van 4 februari 2025,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



R.T.A. Korteland

Naam: E.R. Jasper
Datum: 4 februari 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vaststelling Omgevingsplan XL Businesspark 2
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de ontwikkeling van het XL Businesspark 2 wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hiervoor heeft het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' ter inzage gelegen. Onderdeel van het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-omgevingsplan is een MER (milieueffectenrapportage), waarover de 'Commissie mer' een advies heeft uitgebracht. Tijdens de ter inzage termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen. Deze hebben mede aanleiding gegeven om enkele wijzigingen in het TAM-omgevingsplan aan te brengen. Uw raad wordt verzocht het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en MER XL Businesspark 2' (INT-2494187).
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' (plan-idn: NL.IMRO.0141.TAM00002-BP31) gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals opgenomen in de bijlage 'Lijst met wijzigingen regels, locaties en motivering', (INT-2494189 en INT-2494188).
3. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00002-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige basiskaart (GBK) versie d.d. 15-08-2024.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het TAM-omgevingsplan.

Inleiding

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

In januari 2024 hebben wij de onderhavige locatie voor XL Businesspark 2 aangewezen als de te ontwikkelen locatie. Voor deze locatie zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart om te komen tot een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan en het opstellen van een MER. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd (RAAD- 8112).

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

In de notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) is het planvoornemen beschreven en wordt afgebakend welke mogelijke alternatieven of varianten mogelijk zijn met betrekking tot het uitvoeren van de MER. Wij hebben hier op 27 februari 2024 over besloten en uw raad over geïnformeerd met een raadsbrief (RAAD – 8160). De NRD heeft vervolgens voor een ieder ter inzage gelegen en de 'Commissie mer' is om advies gevraagd. Alle ontvangen reacties (en adviezen) zijn vervolgens verwerkt en meegenomen in de ontwerp-MER en het ontwerp 'TAM-omgevingsplan'.

MER

In de MER zijn alle gevolgen van de milieuaspecten in beeld gebracht en zijn alternatieven nader onderzocht. Het MER is een onderdeel van het TAM-omgevingsplan. De 'Commissie mer' heeft positief geadviseerd.

TAM-Omgevingsplan

Het omgevingsplan is het ruimtelijk toetsingskader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein van 132 ha, waarvan 75 hectare uitgeefbaar is. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan grootschalige bedrijven (minimaal 3 hectare). Voor het type bedrijvigheid wordt ingezet op door technologie gedreven maakindustrie (minimaal 75%), met daaraan gerelateerde regionaal gebonden en ondersteunde logistieke bedrijven (maximaal 25%). Voor de ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze maken onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

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

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

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. Tijdens de ter inzage termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen. Alle reacties zijn kort samengevat en opgenomen in de zienswijzenreactienota 'XL Businesspark 2' en zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De reacties hebben aanleiding gegeven om het TAM-omgevingsplan op onderdelen aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan

Beoogd effect

Een juridisch planologisch kader te bieden voor de realisatie van het bedrijventerrein XL Businesspark 2.

Argumenten voor

1.1 Er is uitvoering gegeven aan het participatieplan

Participatie heeft reeds vanaf het begin van het proces een belangrijke rol gespeeld bij de verdere uitwerking van de planvorming voor een grootschalig regionaal bedrijventerrein. Onderdeel van de voorbereiding op het omgevingsplan is participatie met de omgeving (bewoners, ondernemers en andere overheids- en maatschappelijke instellingen). Hiervoor hebben wij op 28 augustus 2024 een participatieplan vastgesteld. Hierin is aangegeven hoe de participatie vorm is gegeven en hoe dit wordt meegenomen in de besluitvorming. Hierover hebben wij uw raad geïnformeerd met een raadsbrief (RAAD – 8416).

Vooruitlopend op de behandeling van de kadernota is de omgeving in 2022 geïnformeerd over de plannen. In totaal zijn in april 2022 3 inloopbijeenkomsten georganiseerd. In augustus 2022 zijn de betrokken bewoners en omwonenden uitgenodigd om individueel het gesprek aan te gaan met de gemeente. Daarvoor zijn indertijd meerdere avonden gereserveerd. Hiervan hebben veel mensen gebruik gemaakt. Bij de behandeling van de kadernota in de raad heeft dit geleid tot inspraakreacties.

In 2023 is het participatietraject gecontinueerd. In 2023 zijn in totaal 5 bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Aan het eind van 2023 en het begin van 2024 zijn in totaal 15 huiskamergesprekken gevoerd om ook gehoor te geven aan individuele vragen en wensen en heeft een gezamenlijke fietstocht door het gebied plaatsgevonden. Ook hebben in 2024 diverse gesprekken plaatsgevonden met de Werkgroep Blijvers en de Werkgroep Wijkers van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek en met het Plaatselijk Belang Rectum Ypelo en zijn een aantal informatiebijeenkomsten gehouden.

De inbreng van de participanten is waardevol en heeft ook geleid tot aanpassingen van het plan. In de voortgangsrapportage XL Businesspark 2 (versie 1 en versie 2) is de inbreng van de participanten opgenomen en is aangegeven hoe al dan niet tegemoet is gekomen aan de reacties. Voorbeelden

hiervan zijn een wijziging van de wegenstructuur, situering van de laaddocks, uitstraling van licht, opnemen van een grondwal, moment van aanleg van groen, etc. Hiermee is eveneens tegemoet gekomen aan de moties van de raad ten aanzien van participatie.

1.2 Er zijn zienswijzen ontvangen

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan zijn 28 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de profilering van de bedrijvigheid, de financiële uitvoerbaarheid, woon- en leefklimaat voor de omgeving (waaronder geluid, verlichting), de landschappelijke inpassing, verkeersafwikkeling, beschikbaarheid energievoorzieningen, locatiekeuze, mate van participatie en toekomstmogelijkheden voor (omliggende) bedrijven. Alle zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de zienswijzenreactienota.

Alle indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gebracht om een toelichting bij de raadshoorzitting omgevingsplan op dinsdag 26 november 2024. Een groot aantal heeft hier gebruik van gemaakt. Het verslag hiervan is als bijlage opgenomen bij de zienswijzenreactienota.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden diverse wijzigingen opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Dit betreft onder meer een aanscherping van de formulering van de toegestane bedrijvigheid voor de activiteit 'Regionaal ondersteunende logistiek' (artikelen 21 en 22) en 'Technologie gedreven maakindustrie' (artikelen 23 en 24) van het TAM-omgevingsplan. Hiervoor is een lijst met bedrijvigheid opgenomen die zondermeer zijn toegestaan op basis van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente en bedrijvigheid waarvoor een vergunningsplicht geldt. Ook wordt het bemesten en het gebruik van beschermingsmiddelen uitgesloten in de landschapszone. Het realiseren van een landschappelijke wal van minimaal 2,5 meter in de landschapszone is vastgelegd en er is een aanscherping van de regels voor de buitenverlichting opgenomen.

Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit betreft voornamelijk de verduidelijking van een aantal artikelen en een aantal ondergeschikte wijzigingen, onder andere ten aanzien van de aanlegactiviteiten en de faseringen. Ook is nadrukkelijk het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en het vergroten van de afstand naar de zijdelingse en achterste perceelsgrens van 5 meter naar 10 meter opgenomen. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de bijlagen 'Lijst met wijzigingen regels, locaties en motivering'.

1.3 De Commissie mer heeft geadviseerd

Wij hebben de 'Commissie mer' reeds eerder vrijblijvend gevraagd te adviseren over de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). De gemaakte opmerkingen zijn meegenomen bij het opstellen van de MER. De 'Commissie mer' heeft vervolgens geadviseerd op de MER. Deze is als bijlage van het omgevingsplan opgenomen.

In het advies geeft de 'Commissie mer' aan dat zij positief is over de uitgevoerde MER en stelt dat de milieueffecten van XL Businesspark 2 te Almelo grotendeels goed zijn onderzocht. Het rapport beschrijft goed hoe de keuze voor de locatie van XL Businesspark 2 tot stand is gekomen. De 'Commissie MER' constateert dat de stikstofberekening correct lijkt te zijn maar niet is gebaseerd op de nieuwste versie van het rekenmodel die van kracht is geworden na het gereed komen van de ontwerp-MER. Daarnaast adviseert zij om het geuronderzoek aan te vullen met cumulatieve berekeningen. Wij hebben het advies verwerkt in de definitieve MER als onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Uit de aanvullende berekeningen zijn geen belemmeringen gebleken voor de ontwikkeling.

2.1 Past binnen de programma afspraken over het aanbod van bedrijventerreinen

Alle Twentse gemeenten en de provincie Overijssel hebben afspraken gemaakt over het aanbod van bedrijventerreinen in Twente. De ontwikkeling van het bedrijventerrein XL Businesspark 2 is hier onderdeel van. Het proces over de afspraken is succesvol afgerond, waarmee het licht op groen staat voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van XL Businesspark 2 is door Buck Consultants International (BCI) een economisch profiel opgesteld, als onderdeel van de

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

2.2 Het kostenverhaal is verzekerd

In de Omgevingswet is een plicht opgenomen om kosten van de gebiedsontwikkeling te verhalen op ontwikkelende partijen. Wanneer het verhalen van die kosten niet verzekerd is op het moment dat de gemeenteraad besluit het omgevingsplan voor de ontwikkellocatie te wijzigen, moet in het omgevingsplan een kostenverhaalsgebied worden aangewezen en moeten daar kostenverhaalsregels aan worden verbonden. In het voorliggende omgevingsplan is dat gedaan omdat het kostenverhaal nog niet verzekerd is. Uit de financiële analyse blijkt dat alle kosten kunnen worden verhaald. Hiervoor zijn regels opgenomen in het omgevingsplan.

2.3 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering

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

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

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale omgevingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- bestand is duidelijk welk omgevingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt de provincie de gelegenheid geboden om een eventuele reactie te geven, waardoor het besluit over de vaststelling van het omgevingsplan nog niet mag worden gepubliceerd. De provincie heeft reeds aangegeven in te stemmen met het ontwerp van het TAM-omgevingsplan.

Kanttekeningen

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwikkeling

Het is begrijpelijk dat een deel van de bewoners en ondernemers in en rondom het plangebied deze ontwikkeling niet wenselijk vindt. Het betekent immers voor een deel dat zij elders een locatie moeten gaan vinden (wijkers) en voor de blijvers betekent dit een verandering van het landschap. Echter, het voorzien in voldoende kavels voor grootschalige bedrijven is van groot algemeen maatschappelijk belang. Met de blijvers is zoveel mogelijk rekening gehouden door het bedrijventerrein zo goed mogelijk in het landschap in te passen, mede door de aanleg van de groenzone, de inrichting van de kavels en de bouwkundige voorschriften in het omgevingsplan, waaronder het beeldkwaliteitsplan. Met de wijkers worden afspraken gemaakt over de aankoop en herhuisvesting. Eveneens staat voor hen de mogelijkheid open voor het aantekenen van beroep tegen de besluitvorming.

2.2 De veiligheidsregio heeft opmerkingen over de opkomsttijd bij calamiteiten

Hulpdiensten moeten het bedrijventerrein in principe binnen de referentienormen voor opkomsttijden (10 minuten) kunnen bereiken. Deze tijd wordt niet gehaald. De geraamde opkomsttijd is 11 minuten. De bandbreedtetijd van 13 minuten (extra 3 minuten) wordt daarmee wel ruim gehaald, mede door de aanleg van een calamiteitenafslag van de A35. Milieubelastende activiteiten (zoals risicovolle inrichtingen) worden uitgesloten. Hier is in het omgevingsplan rekening mee gehouden. Door de aanleg van de calamiteitenroute wordt de brug goed bereikbaar vanaf de A35. Met de aanleg van de calamiteitenroute is rekening gehouden in de grondexploitatie van XL Businesspark 2. Er zijn geen reële opties om de opkomsttijd van 11 minuten verder te verlagen. Met 11 minuten wordt de referentietijd met 1 minuut overschreden, maar wordt ruim binnen de bandbreedte gebleven en is hiermee acceptabel.

2.3 Er is sprake van compensatie van natuurwaarden

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

Kosten, opbrengsten en dekking

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van die werken, werkzaamheden en maatregelen.

Kostenverhaal ziet toe op het verhalen van kosten van grondexploitatie op initiatiefnemers. De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Ingeval van zelfrealisatie door grondeigenaren zullen de kosten van grondexploitatie dus worden gedekt middels kostenverhaal. Voor XL Businesspark 2 geldt daarbij dat alle kosten verhaald kunnen worden aangezien de geprognosticeerde opbrengsten hoger zijn dan de geraamde kosten.

Voor het uitvoeringsstadium wordt overigens verwacht dat er voor slechts weinig bedrijfskavels daadwerkelijk kostenverhaal zal plaatsvinden. In verband met doorsnijdingen van eigendommen zal het nodig zijn dat de gemeente gronden bouwrijp maakt, openbare ruimte inricht en bedrijfskavels uitgeeft. Daartoe zal verwerving door de gemeente wenselijk en vaak ook nodig zijn. In de motivering bij het TAM-Omgevingsplan is hierover een passage opgenomen.

Het omgevingsplan biedt het ruimtelijk kader. Voor het in exploitatie nemen van XL Businesspark 2 en de actief door de gemeente te verwerven en ontwikkelen gronden wordt gelijktijdig met het TAM-Omgevingsplan een grondexploitatie vastgesteld. Uit deze gemeentelijke grondexploitatie komt naar voren dat op grond van de ramingen een tekort van € 5.000.000,- wordt verwacht bij een gronduitgifteprijs van € 215,- per vierkante meter. De dekking voor dit tekort wordt gedekt uit de reserve voor stedelijke ontwikkeling.

Vervolg

- De planning is gericht op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan (inclusief de MER) door uw raad op 4 februari 2025. Met de inwerkingtreding van het omgevingsplan vervangt deze het gevestigde Wvg in het plangebied, die op 10 maart 2025 vervalt.
- Gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan wordt eveneens de gemeentelijke grondexploitatie (grex) voor deze ontwikkeling aangeboden ter vaststelling door uw raad.
- Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Het indienen van een voorlopige voorziening leidt niet direct tot een schorsing van het omgevingsplan. Een eventuele schorsing vindt alleen plaats na toekenning via een uitspraak van de voorzieningenrechter.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2 en MER XL Businesspark 2', kenmerk: INT-2494187;
- Advies Commissie mer, kenmerk: INT-2494190;
- Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2', kenmerk: INT-2494189;
- Lijst met wijzigingen regels, locaties en motivering, kenmerk: INT-2494188;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld