

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

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

Onderwerp
Ontwerp-omgevingsplan en MER XL Businesspark 2

Geachte leden van de raad,

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

Inleiding

In de huidige situatie zijn er onvoldoende (grote) uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar in de regio Twente om aan de marktvraag te voldoen. Het is daarom noodzakelijk om extra uitgeefbare kavels te ontwikkelen. Hierom is het voornemen een nieuw regionaal bedrijventerrein, genaamd XL Businesspark 2, te realiseren ten oosten van het bestaande XL Businesspark Twente met een grootte van ongeveer 132 hectare (waarvan 75 hectare uitgeefbaar terrein). Het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) staat deze ontwikkeling niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Onderdeel hiervan is een MER (milieueffectenrapportage), waarin alle milieugevolgen van de ontwikkeling in beeld worden gebracht. Wij hebben besloten om deze als ontwerp ter inzage te leggen.

Planvorming

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

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

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

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

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

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



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan

Er zijn diverse reacties en adviezen ontvangen op de NRD

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

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

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

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

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

De Commissie mer heeft geadviseerd over de NRD.

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

Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk kader gevormd.

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

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

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het TAM-omgevingsplan

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

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

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

Het plan voldoet aan de programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente

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

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

Er is invulling gegeven aan participatie

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

De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen

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

Er zijn andere inrichtingsvarianten onderzocht

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

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

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

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

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

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

Ter inzage legging ontwerp wijziging van het omgevingsplan en het ontwerp van de MER

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

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

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J. Dijkstra

R.T.A. Korteland