



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

Inleiding.

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

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

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

Samenvatting.

De grondprijs is vastgesteld op € 230 - € 253 per m² afhankelijk van het type bedrijf en zichtlocatie. Met deze prijs zit de Gemeente Almelo aan de bovenzijde van de markt.

De Gemeente Enschede stelt zich in haar (concept-)zienswijze ook op dit standpunt.

Op termijn kunnen andere gemeenten ook ruimte voor bedrijven kleiner dan 3 ha gaan creëren (hier vallen veel (high-) Tech bedrijven onder) en daarmee concurrent worden? voor XL Businesspark 2.

SDB blijft bij haar standpunt dat in de planMER een vergelijking had moeten worden gemaakt tussen de vier best scorende locaties: Markelo, Goor-Noord, Bornerbroek-West en Wendelgoor-Oost en dat daarmee de planMER niet voldoet. Volgens SDB was dit in lijn met het advies van de CommissieMER.

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

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

Uitwerking: Indeling.

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



1. Financiële risico's XL Businesspark 2

In de **Bijlage grondprijzen bedrijventerreinen 2024** opgesteld door SDB blijkt, dat STEC meermaals de hoogste categorie hanteert per bedrijventerrein om tot een prijs per m2 te komen. Voor Tech en Hightech is dat vrij hoog. SDB distilleert uit de gegevens een prijs van maximaal € 200 - € 210 per m2. STEC komt op een grondprijs voor XL Businesspark 2: **€ 230-253** per m2

Minimaal moet alle grond voor **€ 202** per m2 worden verkocht om uit de kosten komen.

Tabel 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit

	m ² uitgeefbaar	grondprijs per m ² NCW 1-1-2024	Gewicht	Gewogen eenheden	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m ² uitgeefbaar NCW 1-1-2024
Maakindustrie	431.130	€ 230	1,00	434.898	€ 84.297.505	€ 196
Maakindustrie / logistiek	141.601	€ 240	1,04	150.268	€ 29.126.922	€ 206
Maakindustrie zicht	100.125	€ 253	1,10	112.009	€ 21.710.966	€ 217
Logistiek	84.194	€ 250	1,09	93.070	€ 18.039.948	€ 214
Totaal	757.050	€ 179.524.370		790.245	€ 153.175.341	202

Uit bovenstaande tabellen:

Kosten: € 153.000.000 (zonder mogelijke tegenvallers als duurdere brug, bodemsanering of hogere verwervingskosten).

Baten: € 179.500.000 bij uitgifte van alle 75,5 ha grond (met bovenstaande grondprijzen van € 230 – € 253).

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

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

Concurrentie:

Op termijn kunnen andere gemeenten ook ruimte voor **bedrijven kleiner dan 3 ha** gaan creëren (hier vallen veel (high-) Tech bedrijven onder) en daarmee concurrent worden voor XL Businesspark 2.

Voorbeelden op het bestaande XL Businesspark 1 van maak/tech-bedrijven van minder dan 3 ha zijn Buiting 2 ha, Rottink 0,5 ha en Technotion 1,5 ha.

Omdat Tech bedrijven 75% uit zouden moeten maken van XL Businesspark 2 is dit een reëel risico, temeer daar deze bedrijven gewend zijn om een lagere m2 -prijs te betalen, dan de grote logistieke bedrijven.



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

Pag. 45 planMER:

*“De autonome grootschalige ruimte vraag schommelt in de prognose tussen 16 en 31 hectare. Deze bandbreedte komt wel volledig in aanmerking van XL Businesspark 2 (Kanaalsprong Bornerbroek), omdat in Twente **geen alternatief aanbod is voor grootschalige bedrijven**”.*

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

Pag. 46 planMER:

“Daarnaast is de aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt een eigenschap die vanuit markttechnisch perspectief noodzakelijk is voor een nieuw bedrijventerrein op een toplocatie”.

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

Pag. 47 planMER:

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

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

Kritiek SDB: cirkelredenering

Omdat er geen verder vergelijkend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de andere locaties uit de locatiestudie 2 van RHO, hebben de regio-gemeenten geen uitspraak kunnen doen over deze andere locaties.

Misschien hadden deze een veel gunstigere grondprijs aan kunnen bieden.

Daarmee is niet de mogelijkheid geboden aan de andere gemeenten om een andere evt. betere of voordeligere keuze te kunnen maken. Vervolgens worden de programmerings-afspraken weer gebruikt als basis waarop de locatiekeuze bij Bornerbroek mede is gebaseerd.

De programmeringsafspraken worden zo tot een cirkelredenering.

SDB acht de programmerings-afspraken alleen daarom geen juiste onderbouwing.



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

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

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

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

Gemeente: in Bijlage 3 bij de MER; aanvullende onderbouwing locatiekeuze staat:

*“men is vanaf 2020 bezig met ontwikkeling van één locatie om versnippering te voorkomen. De Gemeente ontkent daarbij niet dat er ruimte is op andere **bestaande** bedrijventerreinen”.*

Reactie SDB: De ontwikkeling op andere **bestaande** bedrijventerreinen was niet de vraagstelling voor de planMER. Het gaat om onderzoek naar **nieuwe** bedrijventerreinen in de planMER. En dat redeneert men hier weg.

Hiermee is het een drogredenering en voldoet men volgens SDB niet aan de vraag van de Commissie-MER.

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

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

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

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

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

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



Tabel 3-14 Veranderingen ten gevolge van de aanpassing wegennet

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

*deze scores zijn veranderd als gevolg van de aanpassing wegennet

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

Activiteitenplan pag. 52.

7.1 Alternatieve locatie

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





4. Verslagen van overleg tussen Gemeente Almelo en SDB op 20-8-2024 en 27-9-2024 met afspraken over met name de landschappelijke randzone.

Allereerst worden de belangrijkste afspraken hier onder uitgelicht. Daarna volgen de geaccordeerde verslagen.

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



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

Geaccordeerd door Gemeente en SDB.

Aanwezig:

Eugène van Mierlo, Jan-Martin van Rees, Harm Post (gemeente Almelo)

Jan Bartels, Nathan Bartels, Petra Tangena (Stichting Dorpsbelangen), Robert Stamsnijder (werkgroep blijvers)

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

Minimale overlast bij aanleg XL

Wanneer XL2 doorgang vindt zal gestart worden met de aanleg van de brug. Deze procedure gaat via aanbesteding en is nog niet gestart. Deze procedure kan pas starten als het omgevingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning is verleend.

De gegunde partij zal in overleg gaan met de omwonenden om overlast tot een minimum te beperken. De aanvoer van materialen zal vanaf de kant van de Breesegge plaatsvinden. De gemeente heeft goede ervaringen met aannemers in huidige projecten.

1. Tekening toegestane hoogtes

De tekening in de discussienotitie is een oudere versie. Er wordt een nieuwe tekening, versie van juni, getoond en meegegeven. Deze zal ook nog digitaal worden toegestuurd.

De randzones zijn allen 15 meter. Midden is 18 meter en bij kanaal ten noorden van de zwaaihoek is eventueel 30 meter benodigd voor logistiek.

Deze hoogtes worden geborgd in het omgevingsplan zonder afwijkingmogelijkheid.

Het enige dat kan variëren is de zuidelijke hoofdweg op het XL park. Verschuift deze meer richting het zuiden, dan zal een 18 m gebouw logischerwijs dichter op de randzone komen. Er is een begrenzing ingebouwd, de gebouwen langs de zuidzijde hebben een minimum opp. van 3 ha. Afwijkingen zullen via een nieuw omgevingsplan aangevraagd moeten worden.

2. Wegenplan

De hoofdstructuur van het wegenplan staat vast. Aan de kanaalzijde en de 2 dwarsverbanden tussen de verschillende hoogtes zijn definitief. Alleen aan de Doorbraak zijde zou de weg nog iets kunnen opschuiven richting Doorbraak of richting kanaal.

Er zijn 4 toegangspunten met paal. Deze kunnen met een transponder zakken. Gebruik is voor nooddiensten. De omwonenden willen zo min mogelijk ander verkeer. De toegangspunten mogen niet als ontsluiting naar buiten dienen, Sluipverkeer vanaf XL Businesspark 2 wordt daarmee onmogelijk. (Vracht)autoverkeer kan alleen via de brug het bedrijventerrein bereiken.

De Hoeselderijk is ongewenst als landbouwroute en dit is als zodanig ook afgesproken in de overleggen tussen buurt en werkgroep.

Landbouwverkeer (loonwerkers) zoveel mogelijk langs het kanaal en alleen bij strikte noodzakelijkheid via XL Businesspark 2. Dit is een opgave voor de gemeente om te toetsen.



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

Licht- en geluidhinder.

Situering laaddoks en verlichting wordt naar binnen gericht.

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

3. Snelle (vroegtijdige) realisatie randzone.

Realisatie is afhankelijk van de grondaankopen.

Er ligt een opgave tijdens het begin van de aanleg van XL 2 voor natuurcompensatie die deels in de randzone verwerkt kan worden.

Hierdoor is aanleg van de ecologische zone in een vroeg stadium voor een deel geborgd.

Zodra er voldoende grond is aangekocht wordt steeds een deel van de randzone volledig ontwikkeld en aangeplant. Voldoende grond wil zeggen dat een aaneengesloten stuk in de randzone is aangekocht, de lengte van deze aaneengesloten stukken is nog niet overeengekomen (wijze zoals bij de Doorbraak).

Het realiseren van de wal kan o.a. d.m.v. de top laag die wordt afgegraven. Netto wordt binnen het plan meer grond aangevoerd dan afgevoerd. Met name zand voor ophoging van delen van het plangebied.

Wandelpaden

Wandelpaden komen deels bovenop de grondwal en deels onderlangs. Het gebied moet ook voor mindervaliden zoveel mogelijk toegankelijk worden.

Uitgangspunt bij een wandelpad bovenop de grondwal is, dat deze niet wordt gerealiseerd op plaatsen waar ze hinder kunnen geven aan omwonenden (zicht op/in prive terrein). Daar gaat het pad dus achter de wal langs.

Omwonenden hebben met stelligheid aangegeven geen mountainbike route te willen.

Voordat het beplantingsplan en de wandelpaden definitief worden zal dit eerst nog worden voorgelegd voor overleg aan de omwonenden.

Uitgangspunt is dat recreatie geen overlast geeft.

4. Aanplantingsplan

Een percentage van de bomen die geplant worden hebben een omtrekmaat van 16/18 cm. (Hoogte ca 3 / 4 meter). Dit percentage is nog onduidelijk.

Een vaste toezegging over percentage of aantal meters is niet mogelijk volgens de gemeente omdat dit tot procedures kan leiden wanneer niet volledig wordt voldaan aan deze toezegging.

Suggestie: werk met een tolerantie dus van de 40m groenzone is 75% beplant met bomen en struiken. Oftewel 30m ±1.5m is beplant met bomen en struiken.

Het zicht op de bebouwing zal daardoor zowel zomers als 's winters zo min mogelijk zijn.

De gemeente gaat proberen dit zo concreet mogelijk vast te leggen, waar mogelijk in het omgevingsplan of anders in een aparte toelichting. Gekeken moet worden naar de juridische waarde hiervan.

Bij het verplanten van bomen van XL2 naar de groene randzone wordt gekozen voor een vakkundige en zorgvuldige aanpak en de jaren daarna op voldoende watergift.

Alvorens dit plan definitief wordt, wordt dit eerst besproken met SDB.

5. Beheerplan

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



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

6. Ecowoning/Faunahuis

De omwonenden zien hier niks in en zijn bang voor overlast (drugstoerisme). Zij willen geen “verkrotting”.

Voor de natuurcompensatie is het gebruik van bestaande gebouwen eenvoudiger en sneller te realiseren dan wanneer er andere oplossingen bedacht moeten worden.

De gemeente gaat hier nog eens goed naar kijken en komt er op terug met een concrete invulling, rekening houdend met de wensen van de omwonenden.

Alvorens hier een (definitief) besluit over wordt genomen wordt dit eerst nog besproken met SDB en belanghebbenden (werkgroep blijvers) om tijdens een volgend overleg tot een wederzijdse afstemming te komen.

7. Wensen Landschap Overijssel

De wensen van LO (aansluiting van hun beplanting op de nieuwe ecozone) zijn verwerkt in het huidige plan.

8. Adoptie bestaande bomen

Waar mogelijk wordt dit toegejuicht. Bomen dichtbij/op erven van omwonenden helpen ook bij het uit zicht houden van de industriële bebouwing.

Vervolg:

Harm Post stuurt het volgende naar SDB:

- wegenplan
- hoogteplan
- schetsplan met legenda

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

Notulist: Petra Tangena



Gespreksverslag 27 september 2025 n.a.v. de MER.

Aanwezig: Harm Post, Robert Stamsnijder (blijver), (SDB) Jan Bartels en Petra Tangena
Geaccordeerd door Gemeente en SDB.

1. Hoogtes

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

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

2. Gronduitgifte

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

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

3. Borgingen ruimtegebruik

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

37.4 Inwinnen advies

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

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

4. Hoogte grondwal

In plan MER staat grondwal tot maximaal 2.50 meter (t.o.v. peil rijbaan op XL Businesspark 2).

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



5. Fasering

Fasering is vooral bedoeld als rekenmodel.

Start brug is 2025. Bouwfase 2 is 2027, randzone is pas 2028.

Bij start bouw moet er groen gecompenseerd worden, dus waarom niet de randzone?

In de praktijk zal dit waarschijnlijk anders lopen, maar i.v.m. doorrekening kan dit niet gewijzigd worden.

SDB wil toch graag ergens geborgd hebben dat de randzone vroegtijdig gestart wordt (nieuw gemeente bestuur kan andere ideeën hebben).

Harm komt hier op terug (zie hieronder)

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

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

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

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

6. Bijlage 6

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

7. Zienswijze

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



met zienswijzen aangeboden aan de raad, welke dan een besluit neemt..

De relevante / afgesproken punten uit dit verslag worden in de zienswijze meegenomen.

8. Percentage begroeiing

Binnen 40 meter 75% beplant. De hoeveelheid bomen is niet benoemd.

Inrichtingsplan bijlage 6 is richtinggevend. Zie de legenda.

9. Verslag 20 augustus 2024

Is ook (bindend) onderdeel van de procedure.

10. Lichtvervuiling

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

11. Faunahuis

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

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

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

Notulist: Petra Tangena

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

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