



Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
Zaaknummer	24860-2021
B&W vergadering	11 mei 2021
Integrale advisering	Reinier de Graauw, Hendri Vollenbroek, Mirle Mondria, Matthijs Koops, Jeroen Hoppenbrouwer, Jos Strijtveen, Jeroen van Leeuwe, Marlon Hallink, Francisca Holtman, Irene Eisink, Marc Blanke, Het Oversticht (Archeologie), Sweco
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten

Bestuurssamenvatting

Op 5 januari 2021 bent u akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort in Heino. Deze uitbreiding vindt zijn oorsprong in de vraag van ondernemers uit Heino om uit te breiden of nieuw te kunnen vestigen in Heino. In het ontwerpbestemmingsplan is deze gewenste uitbreiding planologisch-juridisch verankerd. Het gaat om een terrein ten oosten van het huidige bedrijventerrein Blankenfoort gelegen langs de N35 op gronden die nu nog agrarisch in gebruik zijn. In de bebouwingszone langs de N35 zijn max. cat. 3.2 bedrijven toegestaan, in de middenzone cat. 3.1 en in de meest zuidelijke zone categorie 2 bedrijven. Op deze manier is rekening gehouden met de bestaande woningen langs de Lentheweg en ten zuiden en oosten van het plangebied en de mogelijk toekomstige woningen ten zuiden van deze geplande uitbreiding. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van omwonenden. Zo wordt de wal in de groene buffer opgehoogd naar maximaal 2 meter en is het geplande wandelpad bovenop de wal geschraapt. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar de gewenste bestemmingen (Bedrijven, Verkeer, Groen en Water).

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
2. Dat de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

Besluit

Conform,

Inleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het huidige bedrijventerrein Blankenfoort uit te breiden met circa 3,5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (bruto circa 5,7 hectare). Hiermee is de gemeenteraad tegemoetgekomen aan



de vraag van ondernemers uit Heino. In januari van dit jaar heeft het College in navolging hier op een stedenbouwkundig plan vastgesteld (zie afbeelding 1).

In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is er met omwonenden gesproken met als doel om zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van hen. Zo zal de gewenste wal op de zuidelijke begrenzing circa twee meter hoog worden en beplant worden waarmee het zicht op het bedrijventerrein zoveel mogelijk wordt weggenomen. De categorie bedrijven dat maximaal is toegestaan is 3.2 voor de noordelijke strook langs de N35. De middenstrook is gereserveerd voor categorie 3.1 bedrijven en de meest zuidelijke strook voor cat. 2 bedrijven. Hierbij geldt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bedrijven die in de basis een stap hogere categorie hebben, maar kunnen aantonen dat ze in dat specifieke geval vergelijkbaar zijn met een bedrijf dat er bij recht is toegestaan. De maximale bouwhoogte is 10 meter voor de beide noordelijke bebouwingsstroken en 8 meter voor de zuidelijke strook. Het wandelpad op de geplande wal is op verzoek van de huidige omwonenden komen te vervallen.

De verkaveling is flexibel. De grootte van de uit te geven kavels ligt daarmee niet van te voren vast. Al naar gelang de vraag kan hier op worden geanticipeerd.



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan uitbreiding Blankenfoort.

Beoogd effect

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis biedt voor het bouwrijp maken en de uitgifte van bedrijfskavels. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag van ondernemers uit Heino.



Afbeelding 2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Argumenten

1. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte aan ondernemers voor nieuwvestiging of uitbreiding waarmee ondernemerschap bevorderd wordt. De locatie sluit direct aan op het huidige bedrijventerrein wat gunstig is. Er wordt hiermee voortgebouwd op de bestaande structuur. De bestaande waterstructuur langs de N35 wordt doorgetrokken waarmee een aantrekkelijk beeld ontstaat.
De kaververdeling is flexibel, maar voorziet vooral in ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven.
Aan de kant van de N35 hebben de kavels de meeste millieuruimte, namelijk tot en met categorie 3.2. In de strook aan de zuidkant, nabij de woningen, zullen bedrijven gevestigd kunnen worden tot en met categorie 2.
Het plan zal worden ontsloten via de L.J. Costerstraat. De Lentheweg wordt afgesloten voor doorgaand verkeer, maar kan wel als calamiteitenroute gebruikt worden.
De afgelopen maanden zijn ondernemers en Heino Aktief periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is besproken op de 'Omgevingstafel' waaraan al onze ketenpartners aansluiten.
2. Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag verplicht een beslissing te nemen over de milieugevolgen bij een ruimtelijk plan. Voorheen gebeurde dat impliciet doordat de gevolgen voor het milieu in de



toelichting van het betreffende bestemmingsplan opgenomen waren. Jurisprudentie heeft helder gemaakt dat dit een expliciet besluit behoort te zijn. Dat is de reden dat besispunt 2 opgenomen is.

Duurzaamheid

De uitbreiding van Blankenfoort wordt omsloten door flinke groenbuffers en aan de noordzijde door waterpartijen voorzien van natuurvriendelijke oevers. Verder zal er met ondernemers gekeken worden naar mogelijkheden op het gebied van energiebesparing- en opwekking en worden zij geïnspireerd door het aanreiken van voorbeelden op het gebied van duurzaamheid.

Kanttekeningen

De gronden waarop de uitbreiding is gepland zijn nog in particulier eigendom. Er zijn op dit moment gesprekken gaande met de eigenaar over de verwerving van de gronden.

Financiën

Voor de berekening van het exploitatieresultaat is een inschatting gemaakt van het aankoopbedrag van de gronden. De voorlopige grondexploitatie sluit met een tekort van € 446.002 op startwaarde (eindwaarde - € 512.317). Conform de BBV voorschriften dient eenzelfde bedrag gestort te worden in de Voorziening verwachte verliezen. Deze storting komt ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2021 een stand van € 5 mln. De genoemde uitname van € 446.002 is derhalve ruimschoots op te vangen.

Vervolg

Nadat u akkoord bent gegaan met dit ontwerpbestemmingsplan zal deze voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De concept-beantwoording van deze zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal inclusief een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

Bijlage 1 ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort