

UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN BLANKENFOORT HEINO

STEDENBOUWKUNDIG
VERKAVELINSPLAN

SWNL0268816
Zwolle, 8 december 2020



COLOFON

TITEL: Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino
SUBTITEL: Stedenbouwkundig plan
PROJECTNUMMER: 372926
DOCUMENTNUMMER: SWNL0268816
DATUM: 13 november 2020

AUTEUR(S): Michel Nelissen
E-MAIL ADRES: michel.nelissen@sweco.nl
GECONTROLEERD EN GOEDGEKEURD DOOR: Marlous de Wijs

PARAAF: 

CONTACT: **SWECO NEDERLAND B.V.**

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
2 KADER	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.2 Planologisch kader	6
2.3 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan	6
3 PROCES	7
3.1 De stappen die tot nu toe genomen zijn	7
3.2 Participatie	7
4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
Inpassing Quick Scan	9
Plangebied	10
Ruimtelijke Casco	11
Stedenbouwkundig verkavelingsplan	13
Doorsnedes	19
Grondgebruik en kavelmaatvoering	21



Gemeente Raalte





1 INLEIDING

In de Structuurvisie Raalte 2025+ stelt de gemeente Raalte dat ondernemers in Raalte de ruimte krijgen en dat nieuw ondernemerschap wordt bevorderd.

Aan deze ambitie wordt concreet invulling gegeven met de uitbieding van bedrijventerrein Blankenfoort in Heino. In Heino is sprake van een groeiende vraag van ondernemers om hun bedrijf uit te breiden of nieuw te vestigen.

Hiervoor zijn in de huidige situatie echter onvoldoende ruimte en mogelijkheden.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad in 2019 besloten heeft om het huidige bedrijventerrein Blankenfoort met circa 3,5 ha netto uitgeefbaar terrein uit te breiden. Hiermee krijgen ondernemers in Heino de ruimte en wordt nieuw ondernemerschap bevorderd.

Om invulling te geven aan de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort is het voorliggende stedenbouwkundig plan opgesteld. In het stedenbouwkundig plan is op basis van de eisen en wensen van zowel de gemeente als de omgeving en ondernemers een ruimtelijk casco opgesteld. In dit casco zijn de uitgangspunten ruimtelijk vertaald, waarbij gezocht is naar een bestendige en robuuste inpassing voor het bedrijventerrein, een heldere ontsluitingsstructuur en voldoende ruimte voor een aantrekkelijke werkomgeving. Dit ruimtelijk casco is vervolgens uitgewerkt tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan, waarin de ligging van de infrastructuur, de aansluitingen op het bestaande netwerk, de maatvoering en grootte van de bouwvelden uitgewerkt zijn. De openbare ruimte en overgang naar de omgeving hebben hierin bijzondere aandacht gekregen. Hiervoor zijn naast de plankkaart principeprofielen opgesteld. In deze dwarsprofielen is de kwaliteit en de maatvoering van het openbaar gebied en het groen inzichtelijk gemaakt.

LEESWIJZER

In het voorliggende document nemen we u mee in het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort en de totstandkoming ervan. In hoofdstuk 2 lichten we het kader voor het stedenbouwkundig plan aan u toe, bestaande uit de huidige situatie, het planologisch kader en de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 beschrijven we het proces dat doorlopen is, waarbij we stilstaan bij het voorafgaande proces, het vervoltraject en participatie. In hoofdstuk 4 lichten we het stedenbouwkundig plan inhoudelijk aan u toe.

2 KADER

2.1 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

In 2019 heeft de gemeente Raalte een inventarisaite uitgevoerd om de benodigde hoeveelheid grond en de meest geschikte uitbreidingslocatie voor het bedrijventerrein te bepalen. Hieruit is gebleken dat een uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort in oostelijke richting het meest kansrijk is.

Het plangebied van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein bevindt zich aan de noordzijde van Heino in de gemeente Raalte. In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik voor agrarische doeleinden. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich eveneens agrarische gronden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Rondweg Heino (N35) en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Lentheweg. De Lentheweg betreft een doodlopende weg en dient als toegangsweg voor de aanliggende woningen. Grenzend aan de westzijde van deze weg ligt het huidige bedrijventerrein Blankenfoort.

2.2 PLANOLOGISCH KADER

Ter plaatse van het plangebied is het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied Raalte van toepassing. De geconsolideerde versie van het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Raalte op 25 februari 2016. Aan de westzijde valt het plangebied deels buiten de grenzen van Buitengebied Raalte. Deze gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Heino, vastgesteld op 22 april 2010.

Inmiddels ligt er een ontwerp verzamelplan waar het plangebied deels binnen valt. Deze is nog niet vastgesteld en voorziet enkel in een aantal gewijzigde regels voor het plangebied. Echter gezien het beoogde gewijzigde gebruik van de gronden zullen er geen veranderingen optreden met het plan Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen. Om de uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein opgesteld. Dit maakt dat de vigerende bestemmingsplannen momenteel geen relevant planologisch kader voor het stedenbouwkundig plan vormen.

2.3 UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan heeft de gemeente Raalte de Quicksan Uitbreiding Bedrijventerrein Blankenfoort Heino uitgevoerd. In deze quickscan is op basis van ruimtelijke aspecten, landschappelijke inpassing en een analyse van het ruimtegebruik bepaald hoeveel gronden bruto nodig zijn om de beoogde 3,5 ha netto uitgeefbaar terrein te realiseren. De bevindingen uit deze quickscan zijn als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan gebruikt.

Daarnaast zijn in samenwerking met de gemeente Raalte en de omgeving en ondernemers aanvullende uitgangspunten vastgesteld op het gebied van:

- Stedenbouw,
- Landschappelijke inpassing,
- De relatie tussen het bedrijventerrein en omliggende woningen,
- Groen en water,
- Verkeer, parkeren, ontsluiting en bereikbaarheid,
- Het type bedrijven,
- Recreatie.

3 PROCES

3.1 DE STAPPEN DIE TOT NU TOE GENOMEN ZIJN

Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundigplan zijn verschillende stappen gezet ter voorbereiding op de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort. Bestuurlijk is de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort gestart met het opnemen van de uitbreiding in de regionale programmering bedrijventerreinen en besluit van de gemeenteraad om bedrijventerrein Blankenfoort met circa 3,5 hectare netto uitgeefbaar terrein voor te bereiden. Hierbij is tevens besloten dat de gemeente de benodigde gronden gaat verwerven en de exploitatie en kaveluitgifte op zich neemt.

Vervolgens heeft een inloopbijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerde ondernemers plaatsgevonden. Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn de plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein gepresenteerd.

Daarnaast is de gemeente Raalte gestart met de grondverwerving. Ter voorbereiding op de grondverwerving is een quickscan uitgevoerd om de benodigde hoeveelheid grond en de meest kansrijke locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein te bepalen. Op basis hiervan is de grondverwerving gestart.

3.2 PARTICIPATIE

Het is belangrijk dat de invulling van de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort goed aansluit op de wensen en behoeften van de ondernemers die zich hier willen vestigen. Daarnaast is het van groot belang dat ook de wensen en behoeften van omwonenden op een juiste wijze in de planvorming wordt meegenomen. Daarom zijn in het planproces voor het stedenbouwkundigplan twee participatiemomenten georganiseerd. Normaal gesproken zouden deze participatiemomenten in de vorm van inloopbijeenkomsten plaatsvinden. Door de omstandigheden rondom het

Coronavirus was dit echter niet mogelijk. Daarom is ervoor gekozen om de omgeving middels informatiebrieven, e-mail en internet te informeren over de plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en om hen via een enquête en reacties per e-mail en telefoon mee te laten praten over de planvorming.

Het eerste participatiemoment is benut voor het ophalen van de wensen, eisen, kansen en aandachtspunten van zowel de ondernemers als de omgeving. Middels in informatiebrief zijn deze stakeholders bij de start van het planproces op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Hen is daarbij gevraagd om via een enquête mee te denken en praten over de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De reacties op de enquête zijn zoveel mogelijk verwerkt in het concept stedenbouwkundig plan.

Tijdens het tweede participatiemoment is het concept stedenbouwkundig plan aan de ondernemers en omwonenden gepresenteerd middels een digitale presentatie op de website van de gemeente Raalte. De ondernemers en omwonenden zijn per brief op de hoogte gebracht van deze presentatie. Hierbij kreeg de omgeving de gelegenheid om per e-mail en/of telefoon op het concept stedenbouwkundig plan te reageren. Deze opmerkingen die hieruit naar voren kwamen zijn waar mogelijk meegenomen in het definitieve stedenbouwkundig plan.

In participatieve processen is het niet alleen belangrijk om de aandachtspunten en reacties bij de omgeving op te halen, maar is het minstens zo belangrijk om terug te koppelen naar de omgeving welke zaken wel of niet meegenomen konden worden in het stedenbouwkundig plan en wat de motivatie daarvoor is. Daarom is bij het concept stedenbouwkundig plan een overzicht opgesteld van de reacties die zijn binnengekomen op de enquête en hoe hiermee om is gegaan in het stedenbouwkundig plan.

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort toegelicht. Daarbij nemen we u mee in de verschillende stappen die genomen zijn om te komen tot het definitieve stedenbouwkundigplan. Allereerst lichten we de basis voor het stedenbouwkundig plan, die voortkomt uit de eerder uitgevoerde quick scan, kort aan u toe. Vervolgens beschrijven we het ruimtelijk casco. Dit ruimtelijk casco vormt de eerste aanzet tot het stedenbouwkundig plan. Vervolgens lichten we het definitieve stedenbouwkundig plan thematisch toe.

QUICK SCAN

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan heeft de gemeente Raalte de Quicksan Uitbreiding Bedrijventerrein Blankenfoort Heino uitgevoerd. In deze quickscan is op basis van ruimtelijke aspecten, landschappelijke inpassing en een analyse van het ruimtegebruik bepaald hoeveel gronden bruto nodig zijn om de beoogde 3,5 ha netto uitgeefbaar terrein te realiseren. De bevindingen uit deze quickscan zijn als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan gebruikt.

Onderdeel van deze quick scan was een verkenning van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze landschappelijke inpassingsschets is als basis voor het stedenbouwkundig plan gebruikt.

Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- nieuw terrein wordt via één ontsluiting met het huidige bedrijventerrein ontsloten
- een robuuste groene omzooming van het terrein zorgt voor de landschappelijke inpassing, aan de noordzijde qua maatvoering overeenkomstig met de huidige rand, aan de zuidzijde ca. 20 meter ter afscherming van t.o.v. woningen aan de Lentheweg.



Inpassing Quick Scan

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:4000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

Het bedrijventerrein wordt met 3,5 hectare netto uitgeefbaar terrein uitgebreid. Dit is de totale oppervlakte van de kavels die aan de ondernemers worden uitgegeven. Op een bedrijventerrein is naast ruimte voor kavels echter meer ruimte nodig, bijvoorbeeld voor wegen, openbare ruimte, groen en water. De totale benodigde ruimte voor al deze onderdelen samen is de bruto hoeveelheid benodigde grond.

In de Quick Scan is uitgerekend dat voor een uitbreiding van 3,5 hectare netto uitgeefbaar terrein 5,4 hectare bruto nodig is. In de afbeelding is het plangebied van 5,4 ha weergegeven.



Plangebied

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:4000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926



In het ruimtelijk casco zijn de ruimtelijke uitgangspunten vertaald. Daarbij is gezocht naar een bestendige en robuuste inpassing voor het bedrijventerrein, een heldere ontsluitingsstructuur en voldoende ruimte voor een aantrekkelijke werkomgeving.

Er zijn voor de uitbreiding van bedrijventerrein twee basisvarianten voor het ruimtelijk casco opgesteld.

De kenmerken van variant 1 zijn:

- Noordrand bestaat uit een brede watergang in het verlengde van de bestaande watergang;
- Zuidrand bestaat uit een houtwal met opgaande beplanting als scherm ten behoeve van de omliggende woningen;
- Assymetrisch wegprofiel op het terrein zorgt voor meer ruimte voor een robuuste bomenlaan op het terrein (berm-rijbaan-berm = 2-7-4 m);
- Grote bedrijfslocaties liggen aan de noordzijde van het plangebied met voorkant naar de N35;
- Centraal en aan de rand kleinere bedrijfskavels (kavels 40-50 meter diep)
- Bestaande zaksloten aan oost- en westzijde voeren het water naar de berging aan de noordzijde;
- Lentheweg wordt vanaf de bocht een voetpad en wordt onderdeel van een wandelpadenstructuur rond het bedrijventerrein.



De kenmerken van variant 2 zijn:

- Noordrand bestaat uit een watergang in het verlengde van de bestaande watergang;
- Zuidrand bestaat uit een houtwal met opgaande beplanting als scherm ten behoeve van de omliggende woningen;
- Assymetrisch wegprofiel op het terrein zorgt voor meer ruimte voor een robuuste bomenlaan op het terrein (berm-rijbaan-berm = 2-7-4 m);
- Ontsluiting loopt buitenom, zodat er een grotere afstand is tussen de bedrijven en woningen en er meer ruimte is voor een groene rand;



- Grote bedrijfslocaties liggen aan de noordzijde van het plangebied met voorkant naar de N35;
- Centraal en aan de rand kleinere en grotere bedrijfskavels (kavels 40-70 meter diep);
- Bestaande zaksloten aan oost- en westzijde voeren het water naar de berging aan de noordzijde. Mogelijk kan de bestaande zaksloot midden op het terrein ook benut worden voor een natuurlijke afvoer van water;
- Lentheweg wordt vanaf de bocht een voetpad en wordt onderdeel van een wandelpadenstructuur rond het bedrijventerrein.

Ruimtelijk casco - 2 varianten

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:4000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

Tijdens een workshop zijn beide varianten van het ruimtelijk casco met de experts van de gemeente Raalte besproken. In deze workshop zijn de voor- en nadelen van beide varianten op het gebied van de verschillende ruimtelijke aspecten (o.a. stedenbouwkunde, groen, water, verkeer en milieu) besproken. Naar aanleiding van deze workshop is ervoor gekozen om beide varianten van het ruimtelijk casco te combineren tot één definitief ruimtelijk casco.

In dit definitieve ruimtelijke casco is het voordeel van de relatief kleinere kavels uit de variant 1 gecombineerd met de sociale controle die ontstaat door het zicht op het fiets- en voetpad op de Lentheweg vanaf de weg over het bedrijventerrein.

Het schematische beeld dat hierdoor ontstaat is hiernaast weergegeven. Dit casco vormt de basis voor het stedenbouwkundig verkavelingsplan. Dit stedenbouwkundig plan wordt op de volgende pagina's thematisch toegelicht.



Definitief ruimtelijk casco

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

SWECO 

ALGEMEEN

In de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid. In het stedenbouwkundig plan is hierop met de kavelgrootte ingespeeld. Langs de N35 liggen enkele grotere bedrijfskavels. Centraal en aan de zuidrand van het bedrijventerrein liggen kleinere bedrijfskavels met een diepte van 40-50 meter.

De hier ingetekende verkaveling ligt niet vast. Hiermee wordt flexibiliteit geboden in de kaveluitgifte. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de bedrijfsgebouwen op de kavel te verschuiven, maar ook om de kavelgrootte tot een zekere hoogte aan te passen aan de vraag van de ondernemers.

In de milieuzonering voor de uitbreiding wordt rekening gehouden met de omliggende woningen. Dit houdt in dat er in de uitbreiding geen zware milieucategoriën mogelijk zijn. De milieuzonering voor de uitbreiding wordt in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen gelijk aan de maximale bouwhoogte op het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort. De maximale bouwhoogte wordt, net als de milieucategoriën, vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

GROEN EN WATER

De bestaande groenstructuren worden in de uitbreiding van het bedrijventerrein zoveel mogelijk doorgetrokken.

De ca. 40 meter brede groenblauwe zone tussen het huidige bedrijventerrein en de N35 vormt de noordelijke groene afronding.

Aan de oostzijde van de uitbreiding wordt de groene rand gevormd door een bomenrij met onderbegroeiing

Aan de zuidzijde van de uitbreiding komt een groene buffer. Deze zuidrand is circa 20 meter breed en bestaat uit een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting.



Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926



OMGEVING

Om verkeershinder voor de aanwonenden van de Lentheweg te voorkomen, wordt deze weg in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer.

Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden (waaronder de Lentheweg) te beperken, wordt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm aangelegd. Deze groenrand is circa 20 meter breed.



Stedenbouwkundig verkavelingsplan
Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926



WANDELEN EN FIETSEN

In en rond de uitbreiding van bedrijventerrein is ruimte voor wandelen en fietsen.

Het voetpad langs de Lentheweg is onderdeel van een wandelpadenstructuur langs de randen van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Langs de noordrand van het bedrijventerrein loopt het struipad slingerend tussen het bedrijventerrein en de waterberging. Dit wandelpad loopt langs de oostelijke rand van het bedrijventerrein door in de groenstructuur. Langs de zuidrand van het bedrijventerrein loopt het halfverharde, smalle struipad langs de groene houtwal, met uitzicht op de weilanden. Op een gegeven moment kruist het wandelpad de houtwal aan de zuidrand, waardoor het wandelpad ter hoogte van de woningen aan de Lentheweg achter de houtwal ligt.

De Lentheweg wordt vanaf de bocht na de laatste woning een fietspad met ernaast een smal voetpad. Het fietspad ontsluit het nieuwe en het huidige bedrijventerrein.



Stedenbouwkundig verkavelingsplan
Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926



INFRASTRUCTUUR EN VERKEER

In de uitbreiding wordt geen openbare parkeergelegenheid gerealiseerd. Op het eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Bovendien zijn de straten ruim en open qua inrichting.

De uitbreiding wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein. Hiervoor maken we een aansluiting op de hoek van de L.J. Costerstraat in de noordoosthoek van het bestaande bedrijventerrein.

De rijweg is 7 meter breed en heeft eenzijdig een brede berm van 4 meter t.b.v. het plaatsen van bomen. Toegangen tot het perceel worden tussen de bomen geplaatst. De berm aan de andere zijde van de weg is 2 meter waar ruimte is voor verlichting, kabels en leidingen.

Om verkeersoverlast op de Lentheweg te voorkomen, wordt deze weg in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf de bocht wordt de Lentheweg een fietspad met ernaast een smal voetpad.



Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926



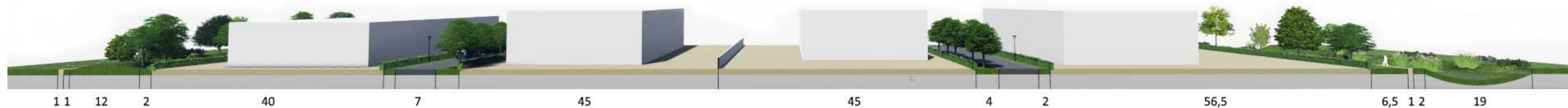
VERKAVELING

Uit de inventarisatie van de gemeente Raalte en Heino Ak-
tief blijkt dat er vanuit de geïnteresseerde ondernemers met
name vraag is naar relatief kleine bedrijfskavels. Daarnaast
is er behoefte aan enkele grotere kavels.

In de uitbreiding wordt in deze behoefte voorzien
door enkele grotere kavels langs de N35 te
realiseren. Deze kavels zijn met de voorzijde gericht
op de N35.

Centraal en aan de zuidrand van de uitbreiding
komen kleinere bedrijfskavels met een diepte van
40-50 meter.





Doorsnede over houtwal:
struipad kijkt over de weilanden heen
houtwal schermt het bedrijventerrein af



Doorsnede over noordelijke groenstrook:
struipad loopt meanderend tussen het bedrijventerrein en de waterberging (droogvallende wadi)
de talud zijn flauw en worden ingericht met natuurvriendelijke oevers
representatieve voorzuides van de bedrijven zijn op de N35 gericht



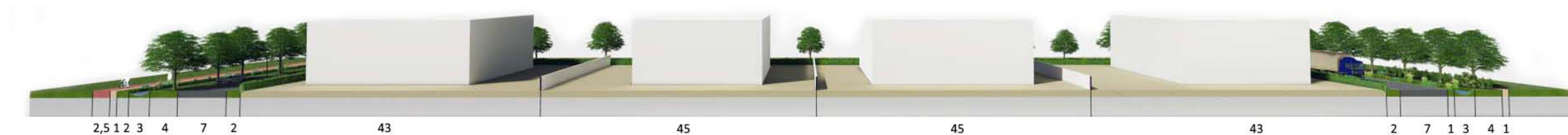
Doorsnede A

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

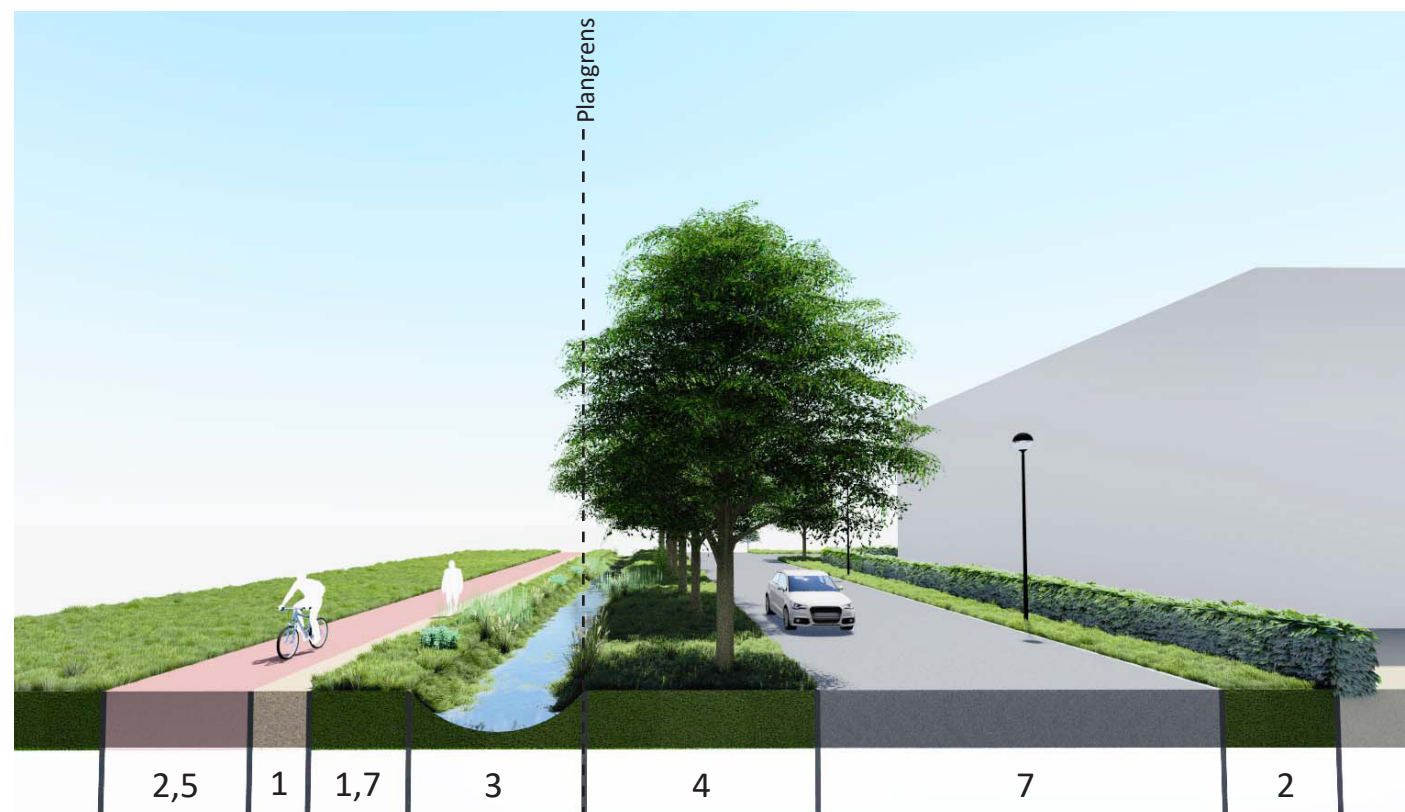
schaal: 1:2000
 datum: 02-11-2020
 status: definitief

projectleider: NLMWIJ
 ontwerp: NLMINC
 projectnr.: 372926

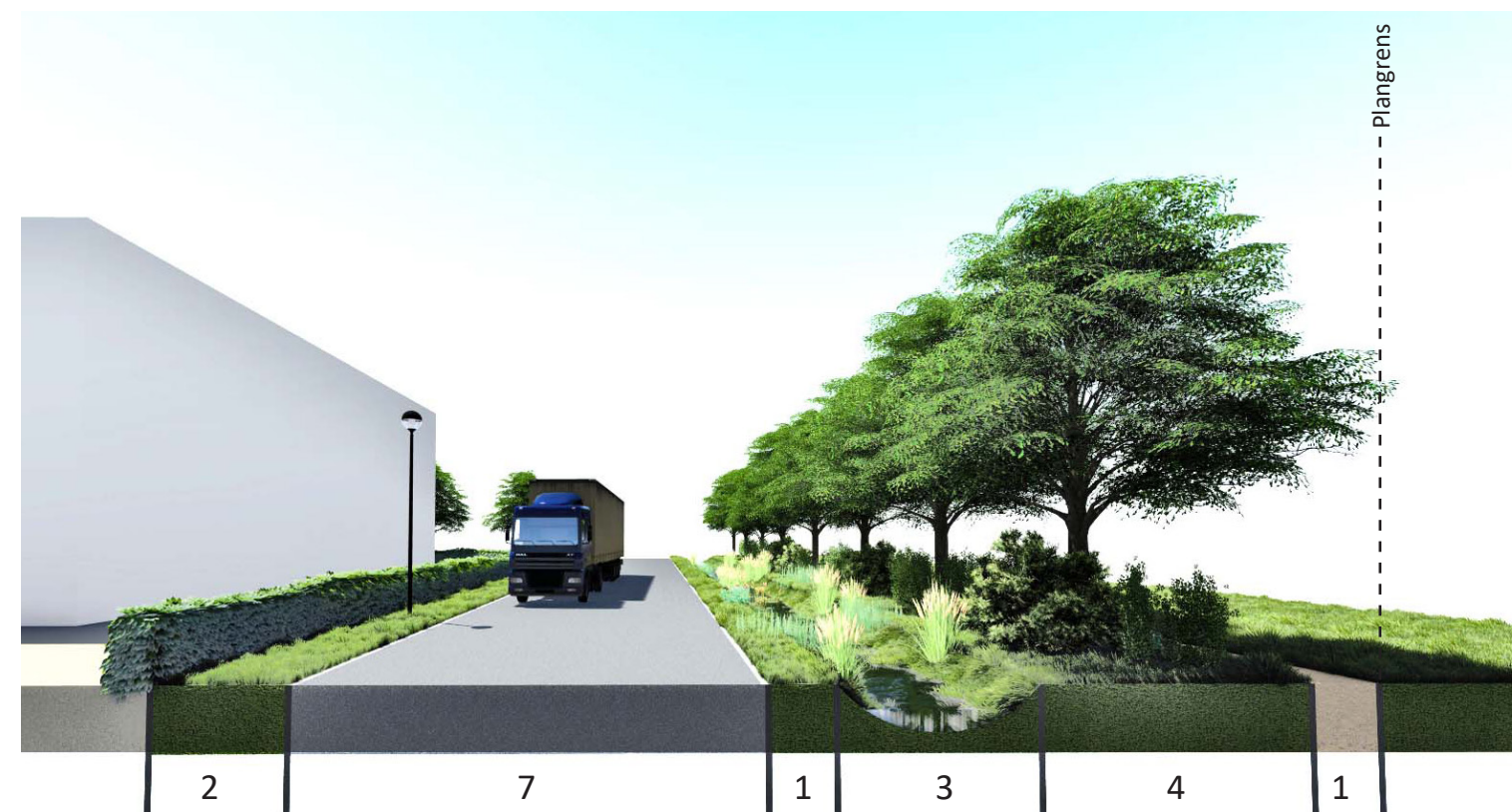




Doorsnede over westelijke groenstrook (Lentheweg):
Lentheweg loopt over in fietspad (afsluiten met paaltje)
bestaande zaksloot i.c.m. bomenlaan vormen de rand van het bedrijventerrein



Doorsnede over oostelijk groenstrook (Lentheweg):
5 meter brede groenstrook met bomenlaan en struipad beëindigen het bedrijventerrein
zaksloot voert het water naar de waterberging aan de noordzijde



Doorsnede B

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
datum: 02-11-2020
status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

SWECO 



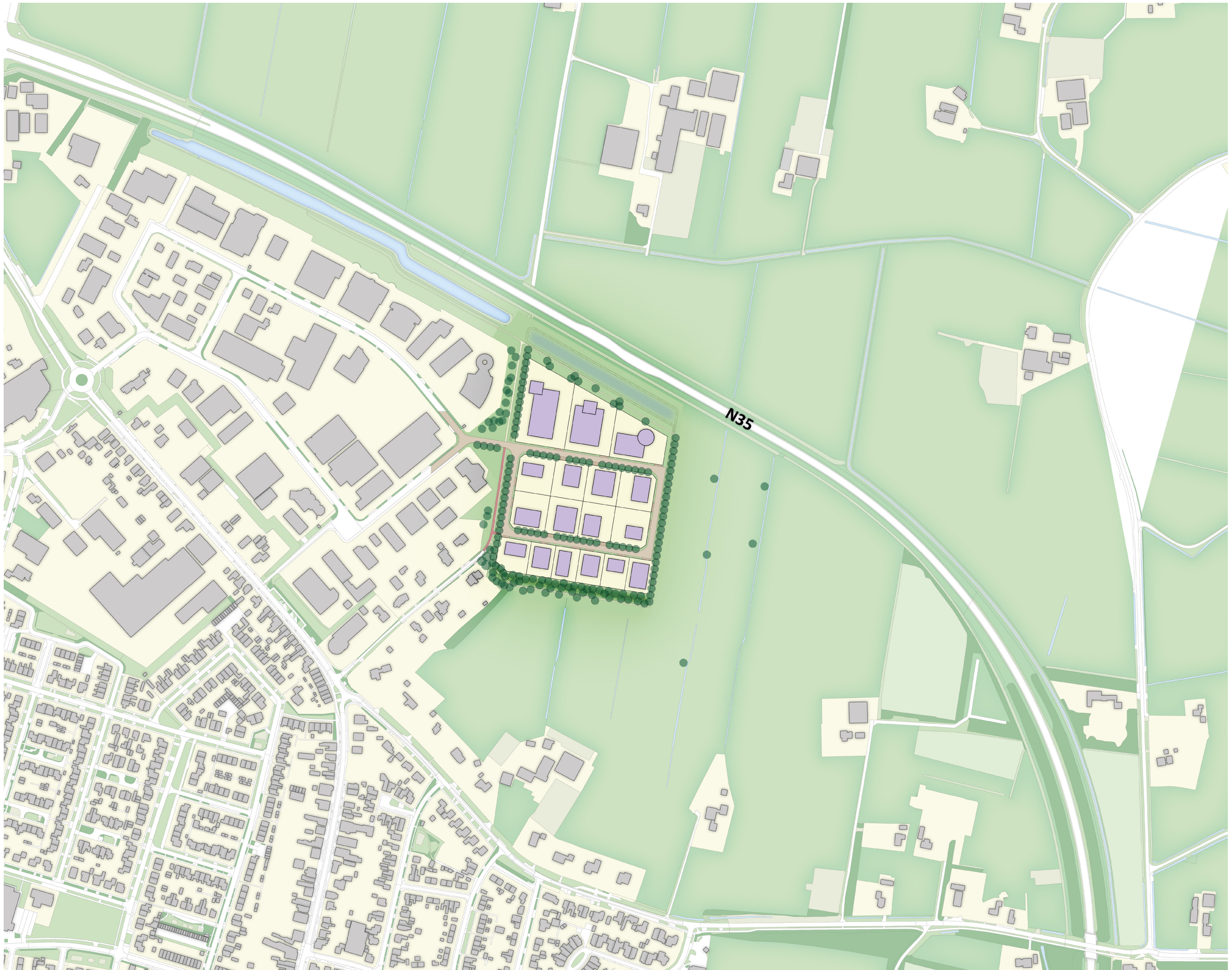
Grondgebruik en kavelmaatvoering

Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

schaal: 1:2000
 datum: 02-11-2020
 status: definitief

projectleider: NLMWIJ
ontwerp: NLMINC
projectnr.: 372926

SWECO 



BIJLAGE 1
THEMATISCH OVERZICHT REACTIES ENQUÊTE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BIJLAGE 2
ANTWOORDNOTA REACTIES CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino

Beantwoording reacties enquête



Thema	Reactie	Antwoord
Groen en water	(Goed onderhouden) groen (bomen) op het bedrijventerrein	De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt voorzien van groene randen. Daarnaast komen langs de wegen in de uitbreiding groene bermen met bomen.
	Groenblauwe zone langs de N35 doortrekken	De groenblauwe zone die tussen het huidige bedrijventerrein en de N35 ligt, wordt doorgetrokken langs de uitbreiding van het bedrijventerrein.
	Groene randen rond het bedrijventerrein (met bomen)	Rondom de uitbreiding komen groene randen.
	Groene afscheiding	Aan de zuidkant van de uitbreiding van het bedrijventerrein komt een groene buffer voor een goede afscheiding voor omwonenden. Deze zuidrand is circa 20 meter breed en bestaat uit een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm ten behoeve van de woningen.
	Parkachtige aanleg die aantrekkelijk is voor een ommetje	Met groene randen en groen op het bedrijventerrein wordt een aantrekkelijke omgeving voor een ommetje gerealiseerd. Ook komt er een slenterpad rondom de uitbreiding.
	Zicht op bedrijven wegnemen met groenbuffer op verhoging (houtwal)	Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden te beperken, komt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm. Deze houtwal is circa 20 meter breed.
	Groenbuffer aanleggen vóór bouwrijp maken	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Waterpartij (berging)	Langs de N35 wordt een waterberging gerealiseerd.
Omwonenden	Aandacht voor woningen aan de Lentheweg	Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden (waaronder de Lentheweg) te beperken, komt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm. Deze houtwal is circa 20 meter breed. Om verkeershinder voor de aanwonenden van de Lentheweg te voorkomen wordt deze weg in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer.
	Woongenot voor omwonenden behouden	Er is veel aandacht besteed aan het creëren van zoveel mogelijk, natuurlijke afscheiding tussen de bedrijven en omliggende woningen.

	Geluidoverlast voorkomen	In de planvorming wordt uitdrukkelijk gestreefd naar het voorkomen van hinder, waaronder geluidsoverlast voor omwonenden. Dit doen we bijvoorbeeld door voldoende afstand tussen de bedrijven en omliggende woningen te realiseren en door op het bedrijventerrein geen zware industrie toe te staan. Voor het bestemmingsplan wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd.
	Overlast voor omwonenden voorkomen	Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden (waaronder de Lentheweg) te beperken, komt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm. Deze houtwal is circa 20 meter breed. Om verkeershinder voor de aanwonenden van de Lentheweg te voorkomen wordt deze weg in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer.
	In hoge mate rekening houden met wensen en eisen van omwonenden	Met de eerste enquête en de mogelijkheid om te reageren op het concept stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein bieden we u de mogelijkheid om mee te praten over de uitbreiding van het bedrijventerrein. De wensen en eisen die hieruit naar voren komen, nemen we zoveel mogelijk mee in de planvorming. In deze beantwoording van de binnengekomen reacties geven we aan hoe we met de reacties zijn omgegaan.
Duurzaamheid	Duurzaam	Voor dit project zijn voor duurzaamheid geen aanvullende doelstellingen gesteld door de gemeente Raalte. Vooralsnog nemen we dit daarom niet mee in de planvorming.
	Duurzame toekomstbestendige toepassingen	Voor dit project zijn voor duurzaamheid geen aanvullende doelstellingen gesteld door de gemeente Raalte. Vooralsnog nemen we dit daarom niet mee in de planvorming.
	Groene daken	Voor dit project zijn voor duurzaamheid geen aanvullende doelstellingen gesteld door de gemeente Raalte. Vooralsnog nemen we dit daarom niet mee in de planvorming.
	Milieuvriendelijk, ook in toepassing van materialen	Voor dit project zijn voor duurzaamheid geen aanvullende doelstellingen gesteld door de gemeente Raalte. Vooralsnog nemen we dit daarom niet mee in de planvorming.

	Energie neutraal aanleggen	Voor dit project zijn voor duurzaamheid geen aanvullende doelstellingen gesteld door de gemeente Raalte. Voorsnog nemen we dit daarom niet mee in de planvorming.
Wandelen en fietsen	Er moet ruimte komen voor wandelen	De Lentheweg wordt na de laatste woning een fietspad met ernaast een smal voetpad. Dit voetpad sluit aan op de bestaande informele routes die door wandelaars worden gelopen. Daarnaast komt rond de uitbreiding een halfverhard slenterpad om ook daar ruimte te bieden voor wandelingen. Dit slenterpad sluit ten noorden en zuiden van de uitbreiding aan op de Lentheweg.
	Doorgaande wandelroute vanaf de Lentheweg	De Lentheweg wordt na de laatste woning een fietspad met ernaast een smal voetpad. Dit voetpad sluit aan op de bestaande informele wandelroutes. Daarnaast komt rond de uitbreiding een halfverhard slenterpad om ook daar ruimte te bieden voor wandelingen. Dit slenterpad sluit ten noorden en zuiden van de uitbreiding aan op de Lentheweg.
	Fietspad / wandelpad langs N35	Ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein komt geen nieuw fietspad / wandelpad langs de N35. Zowel de ontsluiting als het bestaande bedrijventerrein is voor fietsers bereikbaar via de Lentheweg. Daarnaast komt rond de uitbreiding een halfverhard slenterpad om ook daar ruimte te bieden voor wandelingen. Dit slenterpad sluit ten noorden en zuiden van de uitbreiding aan op de Lentheweg en loopt ten noorden van de uitbreiding langs de N35.
Infrastructuur en verkeer	Aansluiten op bestaande infrastructuur	De infrastructuur van de uitbreiding wordt aangesloten op de hoek van de L.J. Costerstraat in de noordoosthoek van het huidige bedrijventerrein. Hiermee komt er een ontsluiting via het bestaande bedrijventerrein.
	Lentheweg afsluiten voor doorgaand verkeer	De Lentheweg wordt in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer. Vanaf deze bocht wordt de Lentheweg een fietspad met ernaast een smal voetpad. Het fietspad sluit aan op de toegangsweg van de uitbreiding. Het voetpad sluit aan op de bestaande en nieuwe wandelroutes.
	Voorkomen dat vrachtwagens op straat parkeren	De straten in de uitbreiding worden zodanig ingericht dat er geen ruimte is voor het parkeren van vrachtwagens.
	Zorgen voor een goede bereikbaarheid met aanrijroutes die geschikt zijn voor vrachtverkeer (brede wegen)	Met brede wegen en ruime bochtstralen zijn er aanrijroutes voor vrachtwagens.

	Voldoende ruimte voor parkeren	Het uitgangspunt van de gemeente Raalte is dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd.
	Parkeergelegenheid voor vrachtwagens	In de planvorming wordt goed gekeken naar mogelijkheden voor het parkeren van vrachtwagens. Vooralsnog gaan we uit van parkeren op eigen terrein, ook voor vrachtwagens. In de openbare ruimte is geen ruimte voor het parkeren van vrachtwagens.
	Parkeren op eigen terrein	Het uitgangspunt van de gemeente Raalte is dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd.
	Geen parallelweg	In de plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is geen parallelweg opgenomen.
	Ontsluiting via bestaande infrastructuur	De infrastructuur van de uitbreiding wordt aangesloten op de hoek van de L.J. Costerstraat in de noordoosthoek van het huidige bedrijventerrein. Zo ontstaat een ontsluiting via het bestaande bedrijventerrein.
	Overlast door vrachtverkeer voorkomen	De uitbreiding wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur.
	De Lentheweg is niet geschikt als toegangsweg	De uitbreiding wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein. De Lentheweg wordt in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer. Vanaf deze bocht wordt de Lentheweg een fietspad met ernaast een smal voetpad. Het fietspad sluit aan op de toegangsweg van de uitbreiding. Het voetpad sluit aan op de bestaande en nieuwe wandelroutes.
	Verkeer via N35	De uitbreiding wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur.
	Tweede ingang van het terrein realiseren	De uitbreiding wordt ontsloten via het huidige bedrijventerrein. Er komt geen tweede ingang voor de uitbreiding.
Bedrijven	Eenrichtingsverkeer op bestaande bedrijventerrein	De verkeerssituatie op het bestaande bedrijventerrein wordt niet gewijzigd.
	Kleinschalige bedrijven	De uitbreiding biedt met name ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven.
	Geen opslag van goederen op het voorterrein van de bedrijven	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan verankerd worden. Deze opmerking wordt daarom in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.

	Eerst het huidige bedrijventerrein vullen	Wij realiseren dat we in onzekere tijden leven, maar nog steeds geven de bedrijven aan graag naar Blankenfoort te willen verhuizen of zich daar te willen vestigen. De uitbreiding is ook van dien aard, netto 3,5 hectares, dat wij verwachten dat er genoeg bedrijven geïnteresseerd zijn om het bedrijventerrein in zijn geheel te vullen.
	Interesse van ondernemers opnieuw peilen, met het oog op veranderd ondernemersklimaat	Wij realiseren dat we in onzekere tijden leven, maar nog steeds geven de bedrijven aan graag naar Blankenfoort te willen verhuizen of zich daar te willen vestigen. De uitbreiding is ook van dien aard, netto 3,5 hectares, dat wij verwachten dat er genoeg bedrijven geïnteresseerd zijn om dit in zijn geheel te vullen.
	Geen (zware) industrie	De uitbreiding biedt ruimte voor eenzelfde type bedrijven als op het bestaande bedrijventerrein.
	Kleinschalige opzet	In het stedenbouwkundig plan zijn relatief kleine kavels opgenomen, waarmee een kleinschalige opzet wordt gerealiseerd.
	Veelzijdigheid in type bedrijven	Diverse lokale bedrijven hebben aangegeven graag te willen ondernemen vanuit Heino zelf. Naar verwachting resulteert dit in een veelzijdigheid in type bedrijven.
	Kiezen voor Heinose ondernemers	Lokale bedrijven hebben aangegeven zich graag op het bedrijventerrein te willen vestigen.
Veiligheid	Extra aandacht voor een goede beveiliging van het bedrijventerrein	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Goede verlichting	Het uitgangspunt is dat op het bedrijventerrein goede verlichting wordt gerealiseerd.
	Lentheweg veilig maken	De Lentheweg wordt in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer.
Handhaving	Handhaven op reclamebeleid	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Voorkomen dat honden worden uitgelaten langs de Lentheweg	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Handhaven van afsluiting Lentheweg voor gemotoriseerd verkeer	De Lentheweg wordt in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer. Vanaf deze bocht wordt de Lentheweg een fietspad met ernaast een smal voetpad. Handhavingsopgaven kunnen

		echter niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Deze opmerking wordt daarom in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Handhaving op snelheid wegverkeer (ook op huidige bedrijventerrein)	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
Inpassing	Geen hoogbouw	In het bestemmingsplan voor de uitbreiding wordt een maximale bouwhoogte opgenomen. Deze maximale bouwhoogte is aan de zuidrand 8 meter. Voor de overige kavels geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.
	De uitbreiding moet een eenheid vormen met het bestaande bedrijventerrein	Door het doortrekken van groen en water langs de noordzijde van het bedrijventerrein wordt een eenheid tussen bestaand en nieuw gevormd langs de N35. Daarnaast zorgt ook het doortrekken van de infrastructuur voor een samenhang tussen het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding. Bovendien wordt de bedrijvenscategorie voor de uitbreiding gelijk aan het bestaande bedrijventerrein.
	Zicht op bedrijven wegnemen (met groenbuffer)	Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden te beperken, wordt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm aangelegd. Deze houtwal is circa 20 meter breed.
	Goede landschappelijke inpassing	Het bedrijventerrein wordt met groene randen ingepast in het landschap.
	Uitstraling van de panden	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.
	Eenheid in panden (kleur)	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.
	Gebouwen die in het landschap passen	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.
	Het bedrijventerrein moet overzichtelijk zijn	De kleinschalige opzet en eenvoudige wegenstructuur zorgen ervoor dat de uitbreiding overzichtelijk is.
	Organische kleurstelling bebouwing	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.
	Horizonvervuiling voorkomen	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.
	Passend in cultuurlandschap	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen.

Overig	Herkenbare straten ten behoeve van de oriëntatie	De eenvoudige rondlopende wegenstructuur maakt dat de oriëntatie op het bedrijventerrein eenvoudig is. Bovendien liggen de wegen aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein langs de rand, waardoor er zicht is op de omgeving. Dit draagt bij aan een goede oriëntatie.
	Zwerfafval opruimen	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Praktische indeling	Grotere bedrijfslocaties liggen aan de noordzijde van de uitbreiding. De voorkant van deze bedrijven is op de N35 gericht. Centraal en aan de zuidkant van de uitbreiding liggen relatief kleinere kavels. De rondlopende wegstructuur is overzichtelijk en zorgt ervoor dat alle bedrijven goed bereikbaar zijn.
	Vuilnisbakken bij verblijfsplekken	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Wel of geen combinatie van wonen en werken	In de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt geen combinatie van wonen en werken gerealiseerd. Bedrijfswoningen zijn hier dan ook niet toegestaan.
	Lelijk aanzicht van Heino vanaf de N35 voorkomen (zicht op het dorp behouden)	Er wordt aandacht besteed aan de inrichting van het terrein en de uitstraling van de gebouwen. Daarbij wordt nadrukkelijk ook aandacht besteed aan de uitstraling van het bedrijventerrein en de daarop gevestigde bedrijven richting de N35. Het dorp kan nog steeds vanuit meerdere kanten vanuit de verte worden beleefd.
	Aansluiten op visie bedrijventerrein Blankenfoort (2016)	Het onderzoeksdocument 'Visie op toekomst bedrijventerreinen' is bij de gemeente Raalte bekend. Dit document is op hoofdlijnen in lijn met het gemeentelijk beleid en kent een eigenstandig proces, los van de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort. Het in dit onderzoeksdocument beschreven actieprogramma is voor de uitbreiding in overweging genomen en is waar mogelijk als aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan meegenomen.
	Goed containerbeleid	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.
	Informatiebord voor oriëntatie	Deze opmerking kan niet in het stedenbouwkundig plan worden verankerd. Maar wordt in een later stadium door de gemeente in overweging genomen.

ANTWOORDNOTA REACTIES CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Gemeente Raalte

SWECO 

ALGEMEEN

We hebben het hier over de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan. Hiervoor hebben wij informatie opgehaald in de omgeving. Vervolgens zal er een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Pas daarna (2021/2022) zal de uitvoering en uitgifte ter hand genomen worden. Op dit moment is nog niet duidelijk welke partij(n) voor welke onderdelen de uitvoering op zich gaan nemen en ook niet wanneer de Lentheweg wordt afgesloten. Hierover zullen omwonenden en belanghebbenden steeds vooraf worden geïnformeerd en zal ook worden aangegeven hoe men kan reageren.

GROENBUFFER

Van meet af aan is de gemeente zich zeer bewust van het feit dat de huidige omwonenden te maken krijgen met nieuwe bedrijven op een betrekkelijk geringe afstand. Daarom hebben wij bij de start van dit project, nog voor de concrete ontwikkeling van dit stedenbouwkundigplan, aan omwonenden gevraagd wat zij belangrijk vinden en welke suggesties en ideeën zij hebben.

Een buffer tussen bestaande woningen en nieuwe bedrijven is hierbij nadrukkelijk als wens van de omwonenden naar voren gekomen. Wij hebben hier in het latere ontwerp dan ook veel aandacht aan besteed. Dit hebben we gedaan door een behoorlijk groene wal te realiseren, met opgaande groene beplanting.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het uitzicht anders zal worden dan men gewend is. Hiermee wordt echter ook voorkomen dat er te zeer wordt uitgekeken op de nieuwe bedrijfsgebouwen.

Dit geldt uiteraard voor alle woningen op een bepaalde afstand tot het plangebied. Het is duidelijk dat met name de woningen ten westen/zuidwesten van het plangebied het dichtst bij staan. Ten oosten van het plangebied geldt dit wat minder en is de woonbebouwing minder aaneengesloten. Om ook het

zicht aan de oostzijde te beperken, is er ook aan deze zijde groenblijvende opgaande begroeiing met onderbegroeiing voorzien.

In deze definitieve versie van het stedenbouwkundigplan is een kaartje opgenomen waarop te zien is waar groene buffers komen en hoe bestaande woonbebouwing gesitueerd is ten opzichte van de uitbreiding van het bedrijventerrein en die buffers. Hierbij is ook de groene inpassing aan de oostzijde en de groene inpassing ter plaatse van Lentheweg 9 en verder meegenomen.

De groene buffer aan de zuidzijde bestaat uit een aarden wal van circa 1 meter hoog. Bovenop deze wal wordt opgaande begroeiing aangeplant. Om het zicht op de toekomstige bedrijven jaarrond te beperken, betreft dit groenblijvende begroeiing. In dit stedenbouwkundig plan zijn de randvoorwaarden voor de begroeiing (o.a. groenblijvendheid en hoogte) vastgelegd. In een later stadium wordt het detailontwerp voor de uitbreiding uitgewerkt. Onderdeel van dit detailontwerp is een beplantingsplan waarin de soorten en samenstelling van de begroeiing worden bepaald en vastgelegd.

WANDELPAD

Aan het begin van dit traject werd de aanleg van een wandelpad over de groenbuffer geopperd. Zowel werknemers als omwonenden kunnen op die manier de omgeving ervaren. Door middel van groenblijvende bosschages wordt voorkomen dat daar waar huizen heel dichtbij staan (met name de Lentheweg), privacy wordt aangetast. Het groen heeft daarmee een dubbele functie.

ANIMO NIEUW BEDRIJVENTERREIN

Dit plan is ontstaan uit de wens van lokale ondernemers om zich in Heino willen vestigen. De gemeenteraad heeft besloten hiervoor een plan te ontwikkelen.

Nu, ongeveer een jaar later, is die wens nog onveranderd. Eén bedrijf heeft in relatie tot de coronacrisis aangegeven geen interesse meer te hebben. Daar komt voor in de plaats dat een aantal andere bedrijven onlangs juist wel interesse heeft getoond. Deze komen bovenop de bedrijven die van meet af aan al hun intentie hebben uitgesproken en dit nog steeds onverminderd doen. Zie ook de bijlage.

HECTARES

Toen bedrijven de wens uitten om in zich in Heino te kunnen vestigen zijn er regionaal afspraken gemaakt. Het is alweer enige tijd geleden dat toegezegd is dat er 3,5 hectares in Heino kunnen bijkomen voor lokale ondernemers. Dit heeft geresulteerd in deze uitbreiding van Blankenfoort. Deze uitbreiding biedt, zoals regionaal afgesproken, 3,5 hectare ruimte voor bedrijven. Naast ruimte voor bedrijven is er op een bedrijventerrein ook ruimte nodig voor de aanleg van wegen, groen(buffers), water, etc. In totaal praten we daarom in dit geval over 5,5 hectares bruto en 3,5 hectares netto (voor bebouwing).

ONTSLUITING

De ontsluiting van deze uitbreiding zal zoals aangegeven in het plan zelf via de L.J. Costerstraat lopen.

GELUID

Geluid is één van de vele onderwerpen die in het hierop volgende bestemmingsplan aan bod zullen komen. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe voldaan wordt aan specifieke wet- en regelgeving. Uiteraard kunt u op dat moment, indien nodig, een zienswijze indienen. Overigens draagt de eerder genoemde groenbuffer bij aan een betere geluidskwaliteit voor de omgeving.

