



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
Zaaknummer	61080-2021
B&W vergadering	9 november 2021
Agendacommissie	22 november 2021
Raadsvergadering	9 december 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
2. ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort (zie zaaknr. 24860-2021)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	9 december 2021
Zaaknummer	61080-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:

Samenvatting

De ondernemers in Heino hebben gevraagd om een uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort. Dit gaat plaats bieden aan uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven. De geplande uitbreiding ligt ten oosten van het huidige Blankenfoort, langs de N35. Deze gronden hebben nu nog een agrarische functie. De geplande uitbreiding biedt plaats aan bedrijven in de categorie 3.2, 3.1 en 2. De lichtere bedrijven (cat. 2) zijn geprojecteerd in het zuidelijk deel van het plangebied. Op deze manier is rekening gehouden met de bestaande woningen langs de Lentheweg en mogelijk toekomstige woningbouw ten zuiden van deze geplande uitbreiding.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort planologisch mogelijk maakt heeft van 27 mei tot en met 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend waarvan twee buiten genoemde termijn. Het voorstel is om deze twee niet-ontvankelijk te verklaren, maar wel een inhoudelijke reactie te geven. Verwezen wordt naar de Zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort deels ontvankelijk en deels niet-ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210002-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

De ondernemers in Heino hebben gevraagd om uitbreiding van het bedrijventerrein om zo hun wens om te kunnen uitbreiden of nieuw te vestigen te kunnen verwezenlijken. Nadat het College van B&W eerder dit jaar akkoord is gegaan met het stedenbouwkundig plan voor uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort (zie afbeelding 1) is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

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. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar de gewenste bestemmingen (Bedrijven, Verkeer, Groen en Water). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 mei tot en met 7 juli ter inzage gelegen.



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan uitbreiding Blankenfoort.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om twee zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze na de zienswijzen periode ingediend zijn. De zienswijzen worden behandeld in de bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort. De nota bevat ook een reactie op de niet-ontvankelijke zienswijzen. Hieronder alvast een korte weergave.

De zienswijze van de bewoner Lentheweg 9 heeft betrekking op de wens om meer groen aan te planten ter hoogte van zijn woning. Ook wordt gemeld dat er een verschil is in hoogte van het maaiveld waardoor de geplande wal geen toegevoegde waarde zou hebben. De ligging van nutsleidingen zou beperkend zijn voor de aanleg van de wal. Meneer is van mening dat de geplande openbare weg ter ontsluiting van het terrein te dicht op zijn perceel komt te liggen.

Meerdere bewoners van de Van der Capellenweg zijn van mening dat de geplande wal verhoogd moet worden van 2 naar 4 meter waarbij opgemerkt wordt dat de ondergrond van de geplande wal aanzienlijk lager ligt.

Er is ook een zienswijze ingediend door drie bewoners van de Twentseweg e.o. Zij melden dat er hiaten zijn in het onderdeel 'Klimaatadaptatie en Energietransitie' en zijn daardoor van mening dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort niet in overeenstemming is met de visie en ambities van de omgevingsvisie. Voorts zijn zij van mening dat nieuwe bedrijven moeten bijdragen aan de duurzaamheidsambitie middels het plaatsen van zonnepanelen op grond of dak.

De voorgestelde niet-ontvankelijke twee zienswijzen hebben betrekking op Lentheweg 10. Gesteld wordt dat het bedrijventerrein te dicht op dit perceel zou komen en ook te hoge bedrijfsgebouwen gebouwd kunnen worden. Ook wordt voorgesteld om de aarden wal op grotere afstand te leggen. Vraagtekens worden gezet bij de geplande type bedrijvigheid en de noodzakelijkheid voor het uitbreiden van het bedrijventerrein.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De reactie op de ingediende zienswijzen zijn terug te vinden in de bijgevoegde zienswijzennota.



Beoogd effect

Met de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 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.

Argumenten

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan ondernemers voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven waarmee ondernemerschap bevorderd wordt. De locatie sluit direct aan op het huidige bedrijventerrein wat ruimtelijk gunstig is. Er wordt hiermee voortgebouwd op de bestaande structuur. De bestaande waterstructuur langs de N35 wordt doorgetrokken waarmee een aantrekkelijk beeld ontstaat.

De kavelverdeling is flexibel, maar voorziet vooral in ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven.

Aan de kant van de N35 hebben de kavels de meeste millieurimte, 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.

Duurzaamheid

De uitbreiding van Blankenfort 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.

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (1 juli 2022) zal ook het 'Besluit tot wijziging van het besluit bouwwerken leefomgeving in verband met duurzaam gebruik van daken' in werking treden. Op basis hiervan krijgen gemeenten de bevoegdheid om gebouw-eigenaren te verplichten tot het aanbrengen van zonnepanelen of klimaatadaptieve maatregelen op daken.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Met de huidige eigenaar van de gronden is een overeenkomst over de aankoop. 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

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.



Communicatie

De indieners van een zienswijze zullen op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
2. ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort (zie zaaknr. 24860-2021)

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

61080-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de 'zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort' deels ontvankelijk en deels niet-ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210002-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de 'zienswijzennota bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 9 december 2021.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema