

# Zienswijzennota

Bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein  
Blankenfoort.

geanonimiseerd

Gemeente Raalte

9 november 2021

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                             |           |
|--------------------|-----------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>      | <b>2</b>  |
| 1.1.               | ZIENSWIJZEN .....           | 2         |
| 1.2                | LEESWIJZER .....            | 2         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>ZIENSWIJZEN .....</b>    | <b>3</b>  |
| 2.1                | INGEDIENDE ZIENSWIJZEN..... | 3         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>WIJZIGINGEN .....</b>    | <b>9</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BIJLAGEN .....</b>       | <b>11</b> |

## **HOOFDSTUK 1      INLEIDING**

### **1.1.    Zienswijzen**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort' als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan heeft van donderdag 27 mei 2021 tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend waarvan drie gedurende genoemde periode. Twee zienswijzen zijn na de zienswijzenperiode ingediend.

### **1.2    Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

## HOOFDSTUK 2      ZIENSWIJZEN

### 2.1      Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 27 mei 2021 tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze drie zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens. Hiermee zijn deze zienswijzen ontvankelijk. Na de zienswijzentermijn zijn nog twee reacties binnengekomen. Deze zijn niet-ontvankelijk.

| Zienswijze   | Datum zienswijze ontvangen | Ontvankelijk / niet-ontvankelijk |
|--------------|----------------------------|----------------------------------|
| Zienswijze 1 | 18 juni 2021               | ontvankelijk                     |
| Zienswijze 2 | 2 juli 2021                | ontvankelijk                     |
| Zienswijze 3 | 2 juli 2021                | ontvankelijk                     |
| Zienswijze 4 | 13 juli 2021               | niet-ontvankelijk                |
| Zienswijze 5 | 13 juli 2021               | niet-ontvankelijk                |

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Hoewel de laatste twee zienswijzen niet-ontvankelijk zijn hebben we deze toch voorzien van een reactie.

### **Zienswijze 1**

Indiener heeft de volgende zienswijze:

#### **Argument 1**

Gesteld wordt dat de extra rij groen niet aanwezig is ter hoogte van de woning van indiener. Tevens wordt aangegeven dat er geen rekening is gehouden met het hoogteverschil qua peil. Gesteld wordt namelijk dat de woning 80 cm hoger ligt dan het maaiveld ter plekke van de gemeenteground waar de wal geprojecteerd is. Hiermee zou een verbetering van het zicht van 20 cm aan de orde zijn. Ook is er geen rekening gehouden met de gasleiding ter plekke.

#### **Beantwoording**

*Deze opmerking van indiener hebben we meegenomen bij het maken van de inrichtingstekening. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 (inrichtingstekening) van deze nota. Hieronder zijn twee details uit deze inrichtingstekening opgenomen. De tuin van Lentheweg 9 ligt op 2,85 meter hoogte en de bovenkant van de wal ligt op 3,85 meter. De wal krijgt aanplant met struiken en bomen. De maximale bouwhoogte van een bedrijfspand is ter hoogte van dit gebied juist beperkt tot 8 meter vanwege de aanwezige (bedrijfs)woningen. Het zicht vanuit de woning/tuin van Lentheweg 9 wordt daarmee zoveel mogelijk beperkt. Wij staan er voor open u mee te laten denken over de soort beplanting op de wal.*

*De aanwezige gasleiding ligt op voldoende afstand van het hart van deze wal en vormt geen belemmering voor de aanleg ervan. Dit is ook zo besproken met de Gasunie.*

#### **Argument 2**

Indiener stelt dat de ontsluitingsweg op 12 meter afstand is gepland. Er is een doorsteek van een fiets- en wandelpad naar het bedrijventerrein gemaakt, waardoor een drukke doorgangsweg ontstaat.

#### **Beantwoording**

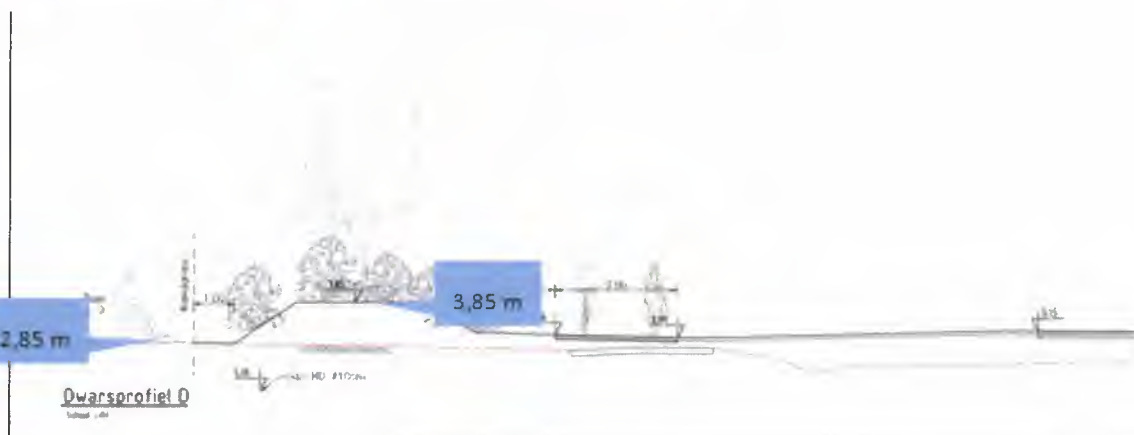
*De bestaande Lentheweg wordt ter hoogte van Lentheweg 9 afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Deze wordt dus geen ontsluitingsweg voor de geplande bedrijven (zie ook de afbeelding op volgende pagina). De ontsluitingsweg die op het nieuwe terrein komt te liggen ligt op circa 21 meter afstand. Er tussenin ligt de besproken groene wal. Overigens is besloten om de geplande doorsteek voor fietsers en wandelaars te schrappen (zie rode kruis in afbeelding).*

#### **Argument 3**

Indiener suggereert planschade te claimen indien het plan niet (conform zijn argumenten) wordt aangepast.

#### **Beantwoording**

*Het staat indiener geheel vrij een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.*



## Zienswijze 2

Indieners en hebben de volgende zienswijze:

### **Argument 1**

Indieners vinden een wal van 2 meter te laag en wensen een wal van 4 meter hoog en zij benoemen het hoogteverschil tussen hun woonpercelen en het te realiseren bedrijventerrein.

### **Beantwoording**

*De gronden van het bedrijventerrein zullen worden opgehoogd en aangesloten op de omliggende gronden. Vanaf dat nieuwe niveau/peil wordt de wal gerealiseerd. De wal is één onderdeel van de afscherming ten opzichte van het nieuwe gebied, vandaar dat wij spreken van een 'groene buffer'. Behalve de wal zelf zal er opgaande (veelal groenblijvende) beplanting (op en naast) aangelegd worden en zullen er bomen worden*

geplant. Dit geheel creëert een groenbuffer van vele meters hoog. Zie ook het dwarsprofiel op de volgende pagina.

### **Zienswijze 3**

Indieners hebben de volgende zienswijze:

#### **Argument 1**

Indieners menen dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de verschillende visies en beleidsstukken van de gemeente op het gebied van duurzaamheid. In het bijzonder vinden zij het onbegrijpelijk dat de toekomstige ondernemers op dit bedrijventerrein niet verplicht worden om zonnepanelen te installeren.

#### **Beantwoording**

*Op dit moment is het wettelijk niet toegestaan om verregaande duurzaamheidsaspecten op te nemen in het bestemmingsplan. Een regel in het bestemmingsplan verwerken waarmee ondernemers verplicht worden om zonnepanelen te leggen of een regel opnemen dat de dakconstructie van het geplande bedrijfsgebouw zodanig uitgevoerd wordt dat zonnepanelen op het dak gelegd kunnen worden is daarmee niet aan de orde.*

*Op rijksniveau is het 'Besluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met duurzaam gebruik van daken' in voorbereiding. Dit besluit zal gebruik maken van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet en kan daarmee pas in werking treden als de OW in werking is getreden, te weten 1 juli 2022. Dit besluit geeft gemeenten straks de bevoegdheid om gebouweigenaren te verplichten tot het aanbrengen van zonnepanelen of klimaatadaptieve maatregelen op daken. Het gaat hier overigens om gebouwen die niet primair zijn bedoeld voor het verblijven van personen zoals bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen en parkeergarages.*

### **Zienswijze 4**

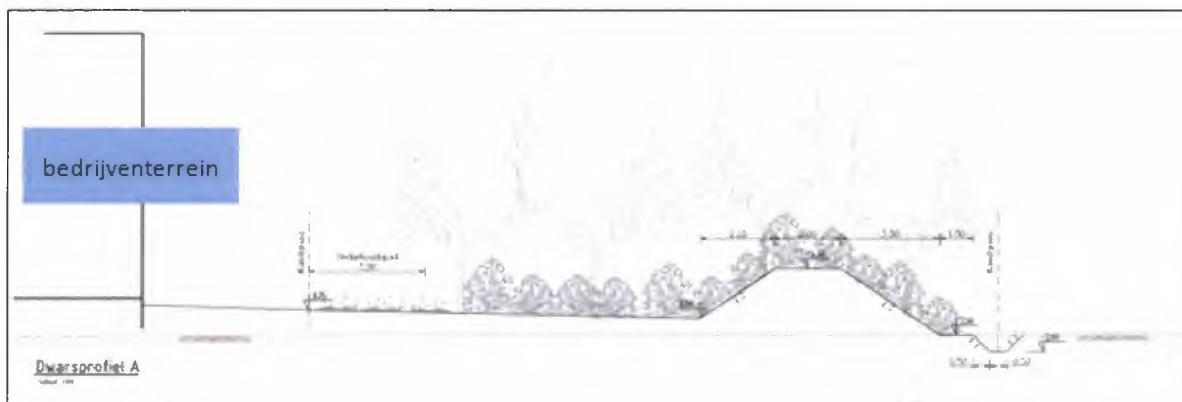
De termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan liep tot en met woensdag 7 juli 2021. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijze van indiener is binnengekomen op 13 juli 2021. De zienswijze is buiten de termijn de termijn ingediend en daarom aangemerkt als niet-ontvankelijk. Ten overvloede merken wij naar aanleiding van de zienswijze het volgende op.

#### **Argument 1**

Dhr. [REDACTED] vindt een bedrijfsgebouw van max. 8 meter hoogte op 20 meter afstand te dicht bij.

#### **Beantwoording**

*Het is begrijpelijk dat de heer [REDACTED] deze ontwikkeling liever niet ziet. We hebben zoveel mogelijk rekening proberen te houden met zijn belangen. Om die reden zal een aarden wal/groene buffer worden gerealiseerd met veelal groenblijvende beplanting er op en er naast. Ook worden er bomen geplant. Dit geheel zal het zicht op de bedrijven waarvan de gebouwen max. 8 meter hoog mogen worden zoveel mogelijk wegnemen. Hieronder een dwarsprofiel van de aarden wal ter hoogte van de woning Lentheweg 10.*



### **Zienswijze 5**

De termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan liep tot en met woensdag 7 juli 2021. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijze van indiener is binnengekomen op 13 juli 2021. De zienswijze is buiten de termijn de termijn ingediend en daarom aangemerkt als niet-ontvankelijk. Ten overvloede merken wij naar aanleiding van de zienswijze het volgende op.

#### **Argument 1**

De heer [REDACTED] schrijft in zijn brief van 20 augustus 2020 namens de heer en mevrouw [REDACTED] dat de houtwal minimaal 40 meter vanaf de tuin van Lentheweg 10 gerealiseerd moet worden.

#### **Beantwoording**

*De aarden wal met begroeiing er op en er naast zal het zicht op de toekomstige bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk wegnemen (zie ook dwarsprofiel hierboven).*

#### **Argument 2**

Indiener vraagt of het nodig is dat het toekomstige bedrijfsgebouw max. 8 meter hoog mag worden op een plek die 20 meter vanaf hun tuin is.

#### **Beantwoording**

*De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan al naar beneden bijgesteld naar max. 8 meter. De bouwhoogte op het huidige bedrijventerrein Blankenfoort is namelijk 11 meter. De max. bouwhoogte van de noordelijke en middelste bouwstrook in dit bestemmingsplan is 10 meter. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de reactie van de heer [REDACTED].*

#### **Argument 3**

Gesteld wordt dat productiebedrijven zeer milieubelastend zijn en onacceptabel voor de leefomgeving.

#### **Beantwoording**

*Nadat deze opmerking gemaakt is in augustus 2020 is de zwaarte van bedrijvigheid aangepast. In de noordelijke bouwstrook (direct langs de N35) mag nu max. 3.2 bedrijvigheid komen, in de middelste 3.1 bedrijvigheid en de zuidelijke strook max. categorie 2 bedrijvigheid. Dit is vrij lichte bedrijvigheid en goed ruimtelijk te verantwoorden.*

*Gezien de ligging van de nabijgelegen woningen op korte afstand van het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort, kan de directe omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Daarmee kan de richtafstand van de beoogde bedrijvigheid tot deze woningen worden verkleind van 100 (bij een rustige woonwijk) naar 50 meter in dit geval. Overigens ligt het gebied met de geplande cat. 3.2 bedrijven op 160 meter van de woning van de fam. [REDACTED]. Bij categorie 3.1 bedrijven is deze afstand 30 meter bij een*



*gemengd gebied en 50 meter bij een rustige woonwijk. Feitelijk komt deze bedrijvigheid 60 meter. Voor categorie 2 bedrijvigheid is dit max. 10 meter bij een gemengd gebied en 30 meter bij een rustige woonwijk. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. De bebouwing kan hier feitelijk op 30 meter van de woning komen.*

#### **Argument 4**

Indiener stelt dat er bedrijfsruimte in overvloed is en nieuw bedrijfsterrein niet nodig is.

#### *Beantwoording*

*Het Heinose bedrijfsleven heeft aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding van bedrijventerrein. Uit een inventarisatie in 2019 van Heino Aktief is een behoefte gebleken van ca. 3,5 ha (netto) uitgeefbaar terrein. Met gemeenten in West Overijssel en de Provincie zijn vervolgens afspraken gemaakt om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te houden. Aan de hand van uitgifte- en vraagcijfers zijn de programmeringsafspraken geactualiseerd en vastgelegd in een nieuw afspraken document. Deze is 19 juni 2019 door betrokken partijen ondertekend. De 3,5 ha (netto) uitgeefbaar voor Heino is in die actualisatie meegenomen.*

#### **Argument 5**

Er worden vraagtekens gesteld bij de behoefte aan bedrijfsterrein in Heino.

#### *Beantwoording*

*Zie de beantwoording onder 4.*

## HOOFDSTUK 3

## AMBTELIJKE AANPASSINGEN

### Quickscan Wet natuurbescherming

Ten tijde van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft er een quickscan Wet natuurbescherming plaatsgevonden door Econsultancy. Deze is uitgevoerd om inzicht te krijgen of er op/in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig zijn of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort ter plekke. Ook is bekeken wat de invloed is op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein uitvoerbaar is. Opgemerkt wordt dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht dient te worden genomen. Het onderzoek zal als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting.

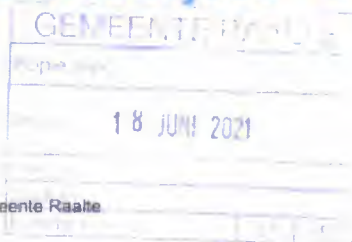
## **HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN**

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Er zijn eveneens geen ambtelijke aanpassingen.

## **HOOFDSTUK 4      BIJLAGEN**

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Zienswijzen</b>         |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Inrichtingstekening</b> |

## **BIJLAGE 1 ZIENSWIJZEN**



De gemeenteraad van de gemeente Raalte  
Postbus 140  
8100 AC RAALTE

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20  
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700  
Fax 088 462 2799  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum  
15 juni 2021  
Onderwerp  
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heino,  
uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort

Ons zaaknummer  
R219450808  
Uw kenmerk

Behandeld door  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Afwezig op woensdag

Geachte heer, mevrouw,

de heer [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED], vroeg ons om juridische hulp.

**Client is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort**

Client woont direct grenzend aan het geplande gebied aan de linkerkant in het midden van  
bijgevoegde verbeelding. Dit plan heeft voor client nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een  
goede ruimtelijke ordening

#### Groene wal

Client heeft in februari overleg gevoerd met uw gemeente over het voorliggende plan. Ook voor de  
gemeente is duidelijk dat een en ander aan het zicht moet worden onttrokken om de belangen van  
client en andere omwonenden niet te schaden.

Met de e-mail van 1 juni van [REDACTED] wordt het volgende bevestigd

Onderdeel hiervan is uiteraard de groene buffer zoals besproken. Dit zal een combinatie worden van  
een aarden wal, een extra wal in uw zichtlijn t.b.v. het wegnemen van zicht op de nieuwe bedrijven,  
opgaande planten en struiken welke deels groen blijven en bomen. Zie ook bijgaand plaatje. Deze  
combinatie moet zorgen voor een groen scherm, waarmee de bedrijfsbebouwing behoorlijk aan het  
zicht onttrokken wordt. Hiermee hebben wij geprobeerd het maximale te doen om aan uw input gehoor  
toe te geven.

Wij zullen ons ook inspannen om zoveel mogelijk eerst de wal aan te leggen, alvorens er  
bouwwerkzaamheden gestart worden. Uiteraard blijven wij gedurende het gehele verdere proces met u  
communiceren

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74  
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van  
15 juni 2021

Bestemd voor

Bladnummer  
2

Toch wordt bij de uitvoering slechts op zeer magere wijze met de belangen van cliënt rekening gehouden.

In het voorliggende plan is over de gehele lengte van het geplande gebied een wal aangelegd met een extra rij groen. Dit is te zien op het plaatje, zowel boven de woning van cliënt als onder de woning van cliënt is een dubbele rij groen zichtbaar. Alleen ter hoogte van cliënt is een enkele rij groen gepland. Voorgaande is bevreemdend aangezien er wel ruimte is voor meer groen. De wens en het belang van cliënt is heel nadrukkelijk besproken en toegezegd is dat hier rekening mee wordt gehouden en toch wordt juist ter hoogte van zijn woning minder groen gepland. De groenwal dient een zodanige breedte te krijgen dat het zicht beperkt kan worden. De reden van deze andere invulling ter hoogte van zijn woning is niet gemotiveerd.

Waar geen rekening mee is gehouden is de feitelijke situatie van het perceel. De woning staat 80 cm boven de naastgelegen gemeente grond. De geplande wal is voorgesteld op slechts 1 meter hoogte. Hiermee is feitelijk slechts een verbetering van het zicht van 20 cm te realiseren. Het moge duidelijk zijn dat hiermee geen zicht wordt weggenomen en het belang van cliënt niet wordt gediend. De aan te leggen wal heeft geen enkele toegevoegde waarde op deze wijze.

Verder is er geen rekening gehouden met het feit dat de uitvoering van het plan feitelijk onmogelijk is. De wal welke nu ingetekend is, kan niet aangelegd worden vanwege de nutsleidingen en aanwezigheid van een druk gasleiding op de bewuste locatie. Hier is men geheel aan voorbij gegaan terwijl dit door cliënt wel is aangegeven tijdens het gesprek. Cliënt stelt voor om een brede groenwal aan de zuidkant van de bestaande weg aan te leggen en deze in een bocht door te zetten. Hiermee is dit probleem afdoende op te lossen en komt men meer tegemoet aan de belangen van cliënt.

#### Ontsluiting

De ontsluitingsweg is niet verderop in het terrein gepland zoals was verwacht maar juist dicht tegen de woning van cliënt. Het gaat om een afstand van slechts 12 meter. Ook hiervoor geldt dat de woning van cliënt als enige op deze manier extra zwaar wordt belast. Dit geldt, met name door de aanwezigheid van extra groen bij andere woningen minder. De doorsteek van het fiets/wandel -pad naar het industrieterrein is gemaakt. De directe omgeving verandert hiermee naar een drukke doorgangsweg. De motivering voor deze manier van aanleg met een extra belasting voor de woning van cliënt ontbreekt. Nu er wel andere mogelijkheden zijn is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vervolg op de brief van  
15 juni 2021

Bestemd voor

Bladnummer  
3

**U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan**

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is. Voor de goede orde meld ik dat cliënt in 1996 de normale woninggrondprijs heeft betaald.

**Client vraagt u het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen**

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

**Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt**

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl). Ons zaaknummer is R219450808. Will u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet.

[REDACTED]  
junst

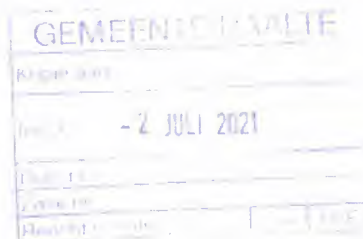


Gemeenteraad van Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

Heino, 24 juni 2021



Geachte raadsleden,

Hierbij maken onderstaande bewoners van de Van der Capellenweg te Heino bezwaar tegen de hoogte van de wal aan de zuidzijde van de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort.

Deze wordt volgens het ontwerpbestemmingsplan 2 m hoog. Wij zijn van mening dat dit te laag is en de wal 4 m hoog moet worden, omdat wij anders teveel zicht op de bedrijfspanden zullen hebben. Bovendien liggen de gronden waarop de wal zal komen aanzienlijk lager dan de huizen aan de Van der Capellenweg.

Met vriendelijke groet,

bewoners van de Van der Capellenweg:

| <u>naam</u> | <u>handtekening</u> | <u>huisnr.</u>  |
|-------------|---------------------|-----------------|
| [redacted]  |                     | 17              |
| [redacted]  |                     | 17 <sup>a</sup> |
| [redacted]  |                     | 15              |
| [redacted]  |                     | 13              |
| [redacted]  |                     | 9               |
| [redacted]  |                     | 7               |
| [redacted]  |                     | 5               |
| [redacted]  |                     | 3               |

C

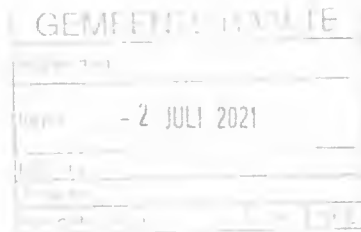
## Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort

NL.IMRO.0177.BP20210002-ON01

Aan de Gemeenteraad van Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte



Plaats: Heino  
Datum: 2 juli 2021  
Namen: [Redacted]

Per adres: [Redacted]  
Aantal pagina's: 5

Aan de Gemeenteraad,

In deze brief vindt u onze zienswijze met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan Heino, de uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort. De zienswijze betreft hiaten in de uitwerking van het onderdeel 'Klimaatadaptie en Energietransitie' zoals beschreven in:

- 3.1 Beleidskader Rijksbeleid (NOVI)
- 3.2 Beleidskader Provinciaal Beleid
- 3.3 Beleidskader Gemeentelijk Beleid.

Hier leest u in drie pagina's in het groen en rood de visie en ambities van de verschillende omgevingsvisies zoals deze zijn omschreven in de drie beleidskaders. We vinden in het 'Ontwerp bestemmingsplan uitbreiding Blankenfoort' geen concrete maatregelen die het onderdeel 'Klimaatadaptie' en 'Energietransitie' recht doen. We concluderen, in tegenstelling tot de conclusie van de gemeente, dat – planspecifiek – de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort niet in overeenstemming is met de visie en ambities van de omgevingsvisie. De beschrijving van het economisch aspect van de uitbreiding ('sterk regionale economie') staat in schril contrast tot de opgave die we met zijn allen hebben om te voldoen aan de energietransitie, nu is ook toekomstgericht.

## **Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort**

NL.IMRO.0177.BP20210002-ON01

Een sterk regionale economie is alleen sterk als we ook, en zeker ook daar, regelen, dat bedrijven toekomstgeraad zijn: verdienen maar óók bijdragen.

Aanbevelingen m.b.t. plaatsing van zonnepanelen:

- Elk bedrijf plaatst zonnepanelen op dak van het bedrijf, of op grond bij het bedrijf.
- De gemeente kan financieel bijdragen en de kavels bijvoorbeeld met 'korting' laten aankopen.

Het is ondenkbaar in deze tijd dat nieuwe huizen niet energie-neutraal gebouwd worden. Waarom hebben bedrijven een uitzonderingspositie? Dat is voor de 'gewone burger' echt niet te begrijpen. Het niet (hoeven) plaatsen van zonnepanelen op dak of grond op/bij een nieuw bedrijventerrein werkt averechts op de goodwill van burgers. Vertrouwen komt te voet en gaat te paard.

Dus: burgers zon op dak, bedrijven zon op dak. We verwachten hier regie van de gemeente.

Groeg uw reactie.

Met vriendelijke groet,



## Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort

NL.IMRO.0177.BP20210002-ON01

Het onderdeel "Beleidskader", waarnaar wordt verwezen in het eerste gedeelte van de brief en dat onderdeel is van de brief/ Zienswijze:

### "Hoofdstuk 3 Beleidskader

#### 3.1. Rijksbeleid (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afweten wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Planspecifiek

"Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied."

"Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid" (Energietransitie rijksbelang toch wel?)

## Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort

NL.IMRO.0177.BP20210002-ON01

De West-Overijsselse gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen in West-Overijssel.

De afspraken zijn bestemd in 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'. Deze regionale afstemming zorgt voor een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen waarmee een sterke regionale economie en een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig ruimtegebruik wordt gestimuleerd."

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang gezien voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

#### Plausiefheid

Er wordt in het plan rekening gehouden met de verschillende beleidsambities. Op deze manier is er sprake van een integraal plan.

- Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties open houdt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties."

### 3.3 Gemeentelijk beleid

De ambitie voor het buitengebied van Raalte is: Raalte als groen en innovatief productielandschap. Bij deze ambitie zijn 5 ontwikkelinrichtingen opgesteld.

- Wij kiezen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
- Wij kiezen met technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap.

## Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort

NL.IMRO.0177.BP20210002-ON01

- We grijpen de kansen in stedelijk gebied aan om energie duurzaam op te wekken. We erkennen tegelijkertijd dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook in het buitengebied een plek vindt. We kiezen voor een strategie die uitgaat van onze initiatiefrijke samenleving en die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader.
- Wij kiezen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
- Wij kiezen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

De ambitie voor toekomstbestendige wijken en dorpen is: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven. Bij deze ambitie zijn de volgende 5 ontwikkelrichtingen opgesteld:

1. Wij kiezen voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloophbestendig. Wij zien hierbij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente, die de samenwerking zoekt met andere partijen, stimuleert en aansluit bij waar de energie in de samenleving zit.
2. Wij kiezen voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo zorgen we voor diversiteit en doorstroming en hebben onze wijken en dorpen in de toekomst meer te bieden.
3. Wij kiezen voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino.
4. Wij kiezen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. We staan open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden onze dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

De ambitie voor de identiteit en regio is: Raalte als het levendige hart van Salland. Bij de ambitie zijn de volgende 5 ontwikkelrichtingen opgesteld:

1. Wij kiezen voor een gemeente die zichzelf aanvullend op de stad positioneert: een plek waar men ruim woont, recreëert in het groen en met elkaar zorgt voor kwaliteit van leven.
2. Wij kiezen voor een sterke wisselwerking tussen de gemeente Raalte en de omliggende regio, om zo te profiteren van economische kansen in Zwolle, Deventer en Twente. We onderscheiden ons met ons vakmanschap en onze open houding ten aanzien van vernieuwing. We dragen uit dat de gemeente Raalte ruimte geeft aan het slim toepassen van innovatie en technologie.
3. We kiezen voor optimale (digitale) bereikbaarheid voor onze inwoners en bedrijven, met een robuuste hoofdinfrastructuur, stationsontwikkeling en nieuwe mobiliteitsconcepten.
4. Wij kiezen voor een gemeente Raalte die zelfvoorzienend is qua energie en die waar mogelijk, mogelijk en wenselijk duurzame energie opwekt voor de regio.
5. Wij kiezen voor regionale samenwerking om jongeren te begeleiden en te behouden voor onze werkgevers en om inwoners, waar nodig, ook later in hun leven nieuwe vaardigheden bij te brengen.

### Planspecifiek

Er kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort in overeenstemming is met de ambities van de omgevingsvisie."

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 13 juli 2021 10:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: ontwerpbestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Heino  
**Bijlagen:** De Graauw.docx

Mijnheer

Vele malen 'contact' gehad met heer [REDACTED]

Het laatste antwoord van hem. (zie bijlage)

We komen hier geen streep verder in.

Zie onderstaande info van mijn advocaat. Die heeft in beginsel al een zienswijze ingediend.

Met ons wordt totaal geen rekening gehouden !

Wij zijn - en de familie Antonissen in iets mindere mate - totaal 'slachtoffer' van dit plan.

Onze tuin loopt over in het weiland, geheel open. Ik heb al vaak aangedrongen bij de Gemeente kom het eens bekijken vanuit onze tuin en niet vanaf de Lentheweg. Niemand neemt de moeite! Ik word hier dood ziek van . Niet normaal.

Op 20 meter van onze tuin een bouwwerk van 8 meter hoogte. Dat doe je toch niet?

Nu wordt in de laatste mail gesuggereerd van tussen 30 en 40 meter maar ja daar kun je alle kanten mee op. Vanaf het begin hebben we gezegd 40 meter en dan pas die wal.

**BELANGRIJK:**

Die eerste kavel aangrenzend aan onze tuin moet vervallen!!!!!!!

En dan dat struinp pad. Ja ja die is nu vervallen maar wat komt er voor in de plaats? Een onderhoudspad. Dat is ook langs de rondweg van het huidige Blankenfoort. Daar kunnen ze ook gewoon maaien. Je wordt hier blijkbaar gewoon belazerd. Zo ga je toch niet met inwoners om??

Ik heb ook het plan bekeken op het Gemeentehuis. Een afspraak gemaakt en kreeg de bevestiging met de mededeling we ontvangen u graag.

Nou je wordt daar in een hoek gedrukt waar de mappen liggen en zoek het maar uit. Trouwens daar lag het plan van dec. 2020. Daar na is heel wat veranderd. Tenminste.....!!!!!!

Het plan ligt dan ten inzage nou wat schrijft heer [REDACTED]

Het gaat hier om een bestemmingsplan dat ter visie ligt. Dat heeft niet zo'n hoog detailniveau. Nou wat heeft dat dan voor zin ter inzage??????

Al met een hele slechte gang van zaken

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Jan Jaap

## ACTA LEGAL SERVICES

mail:  
fax:  
mobiel:

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 13 juli 2021 09:59  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** ontwerpbestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Heino

Beste heer [redacted]

Het ontwerpbestemmingsplan voor uitbreiding van het bedrijventerrein Blankenfoort in Heino heeft ter inzage gelegen. Ik ben doende om de ingediende zienswijzen te verzamelen. Ik weet vanuit dit project dat u ook heeft overwogen om een zienswijze in te dienen. Ik heb er van u geen kunnen vinden. Klopt dit?

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Adviseur ruimtelijke ordening  
[redacted]  
Aanwezig: maandag t/m donderdag

---

0572 347 799  
Postbus 140, 8100 AC Raalte  
[www.raalte.nl](http://www.raalte.nl)





Beste meneer [REDACTED]

Ik heeft het over de kavelgrens. Het bedrijf zelf zal aan de nieuwe weg gerealiseerd/gesitueerd worden. Afhankelijk van welke bedrijf het is kan de afstand tot uw tuin oplopen tot tussen de 30 en 40 meter. De hoogte van 8 meter begint ook vanaf dat punt dan.

Wij hebben hier te maken met een bestemmingsplan dat gemaakt wordt voor lokale ondernemers, maar gedeeltelijk omsloten wordt door omwonenden. Wij moeten dus rekening houden met alle belangen en zeker ook die van u en anderen. Dat hebben wij zo goed mogelijk geprobeerd te doen.

Er komt geen pad meer, zoals al eerder gecommuniceerd. U en anderen gaven aan dit niet te willen en dus is het geschrapt. Er komt wel een onderhoudspad voor de gemeente, zodat het groen verzorgd en beheerd kan worden, maar dit komt aan de bedrijvzijde. Tussen uw kavel en het eerste bedrijfskabel komt een aarden wal van 2 meter hoog, met daarop en ervoor veelal groenblijvende struiken. Er komen ook nieuwe bomen. Al met al moet dit (de groene zone) het zicht op bedrijvigheid minimaliseren.

De Lentheweg wordt ook afgesloten voor doorgaand verkeer.

Het gaat hier om een bestemmingsplan dat ter visie ligt. Dat heeft niet zo'n hoog detailniveau. Daarom heb ik onderstand plaatje toegevoegd. Dit is een uitsnede van het inrichtingsplan en als zodanig zal de aanleg ook worden uitgevoerd (uiteraard matcht dit wel met het bestemmingsplan).

Bij het bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt is ook weer het stedenbouwkundig plan als bijlage gevoegd, welke een aantal detailaanpassingen heeft gekregen. Zoals o.a. het verdwijnen van het wandelpad, maar dit is eerder ook met u gedeeld.

Aanwezig: ma, di, wo, do, vr

**Voeten, Robert**

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** 13 juli 2021 11:35  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Re: Website concept stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Heino

Geachte heer [redacted]

Bijgaand de eerder ingezonden visie namens de familie Jonkman, die kennelijk in het ongerede is geraakt. De argumenten zijn nog volledig geldend en de inhoud daarvan geldt als herhaald en ingelast.. Het komt er op neer dat de familie Jonkman primair geen doorgang van het plan wenst en subsidiair, indien doorgang desalniettemin plaatsvindt, dit laatste op zo min mogelijk bezwarende wijze, voor wat betreft privacyverlies en uitzichtverlies. De Gemeente heeft hier tevens alle belang bij, daar er bij realisering uiteraard sprake is van aanzienlijke planschade.

Ik word daarenboven gaarne op de hoogte gehouden, wanneer het definitieve plan aan de Raad wordt voorgelegd, vanwege de mogelijkheden tot inspreken.

In afwachting van uw berichten,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**ACTA LEGAL SERVICES**

[redacted]

mail: [redacted]  
fax: [redacted]  
mobiel: [redacted]



Virusvrij [www.avg.com](http://www.avg.com)

Op zo 30 aug. 2020 om 20:46 schreef [redacted]

Geachte heer [redacted]

Voor de goede orde doe ik u ook mijn visie toekomen. Gelegenheidslinks werken nu eenmaal niet altijd optimaal!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**ACTA LEGAL SERVICES**

mail:  
fax:  
mobiel:

Op ma 24 aug. 2020 om 17:47 schreef [REDACTED] <[REDACTED]>

Beste heer [REDACTED]

Nav ons telefoontje het volgende

Hierbij de link naar het concept stedenbouwkundig plan op de website van de gemeente [www.raalte.nl/enquete-blankenfoort](http://www.raalte.nl/enquete-blankenfoort). Hier kan het concept stedenbouwkundig plan ingezien worden en is ook de beantwoording van de reacties uit de vorige enquête in te zien

We hebben een project e-mailadres [uitbreidingblankenfoort@raalte.nl](mailto:uitbreidingblankenfoort@raalte.nl) waar mensen vragen kunnen stellen over het project en hun reactie op het concept stedenbouwkundig plan naartoe kunnen sturen

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur ruimtelijke ordening

Domein Ruimte



Gemeente Raalte, Postbus 100, 8200 AA Raalte  
Telefoon: 0540 510000  
E-mail: [info@raalte.nl](mailto:info@raalte.nl)

[REDACTED]



Virusvrij [www.avg.com](http://www.avg.com)

## ACTA LEGAL SERVICES

email:  
fax:  
mobiel:

Gemeente Raalte  
Postbus 140  
8100 AC Raalte

per mail

Austerlitz, 20 augustus 2020  
Uw ref.: Uitbreiding Blankevoort Heino  
Mijn ref.: J 2020712  
Inzake: Gemeente Raalte

Geachte Dames en Heren,

Namens de heer en mevrouw [REDACTED] woonachtig te Heino aan de [REDACTED] en uit dien hoofde direct belanghebbende bij het uitbreidingsplan van het industrieterrein Blankevoort te Heino, doe ik u een visie toekomen op de voorgenomen uitbreiding en bestemmingsplanwijziging van dit gebied. Ik sluit een machtiging bij.

Clients zijn de enigen die direct aan het voorgenomen bedrijventerrein grenzen. Hun overburen aan de Lentheweg en de naaste burens zullen ook directe aantasting beleven van hun woonomgeving door een nieuw te realiseren bedrijventerrein.

Aan de zuidzijde van het geprojecteerde bedrijventerrein komt volgens de plannen een houtwal. Het is niet geheel duidelijk of die het uitzicht vanuit het woonhuis en de tuin gaat belemmeren.

Indien er een houtwal gerealiseerd moet worden, zou deze –indien het plan doorgaat– veel beter vanaf het bosje (van de fam. Jonkman) in oostelijke richting kunnen worden verplaatst, derhalve minimaal 40 meter vanaf de tuin van [REDACTED]. Aan de zuidkant van de voorgenomen uitbreiding komen kleinere bedrijfskavels met een diepte van 40 tot 50 meter. De bouwhoogte staat gepland op 8 meter! Is het nodig dat de familie Jonkman vanaf hun huis en tuin op 20 meter afstand tegen een 8 meter hoog bouwwerk moet aankijken? Ook het geplande 'struin- of sienterpad' roept de nodige vraagtekens op. Dit heeft immers grote gevolgen voor de privacy van clients en overige omwonenden.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden, dat er in het gehele plan niet gedacht is aan het woongenot van direct omwonenden.

Tevens is het onduidelijk hoeveel ondernemingen hebben toegezegd om zich op het bedrijventerrein te vestigen en wat de aard van de activiteiten zal zijn. Industriële bedrijven en met name productiebedrijven zijn zeer milieubelastend en dienaangaande onacceptabel voor de leefomgeving.

Iedere aansprakelijkheid is uitgesloten / Any liability is excluded  
KVR OORRECHT NR. 30271253 0000

## ACTA LEGAL SERVICES

email:  
fax:  
mobiel:

Meer algemeen diene het volgende.

In deze tijd, met een voorziene economische krimp, lijkt het riskant een bedrijventerrein te gaan ontwikkelen. Er is een zeer grote kans dat men kavels niet kwijt raakt. Voor de gemeente Raalte geldt dat zelfs in ernstige mate.

In de Stentor van 15 maart 2019 is het navolgende te lezen

### **"Bedrijvenpark Heino kan groeien mits Raalter industrieterrein krimpt"**

Het bedrijvenpark van Heino kan worden uitgebreid mits het industrieterrein De Zegge VII in het dorp Raalte navenant krimpt. Al dan niet tijdelijk. Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte zijn in elk geval bereid om op papier 3,5 hectares grond over te hevelen. Zij proberen ook de provincie Overijssel en het gemeentelijk samenwerkingsverband West-Overijssel warm te krijgen voor deze constructie.

#### **Uitgifteverbod**

Het werkt als communicerende vaten. Wat Heino aan bedrijfsgrond nodig heeft, zal Raalte tijdelijk moeten inleveren. Dat vereist dus een tijdelijk uitgifteverbod voor een deel van De Zegge VII, want alleen daar ligt nog industriegrond braak. Oftewel: 3,5 hectare grond in Raalte gaat de koelkast in om de oververhitting in Heino te bezweren.

Raalte is gebonden aan afspraken van provincie en gemeentes in West-Overijssel om vraag en aanbod per 1 juli 2020 in balans te brengen en te houden. In de roes van **hoogconjunctuur** (vetgedrukt door mij, J. J. Faber) kochten gemeentes bedrijfsgrond die sinds de economische crisis plotsklaps waardeloos werd. Zo ver mogen zij het niet meer laten komen.

#### **Prijskaartje**

Aan de koelkastconstructie hangt wel een prijskaartje, onder meer omdat de gemeente rente moet betalen zolang aangekochte industriegrond braak blijft liggen. Volgens de berekeningen bedraagt de schade ruim 200.000 euro, waardoor het tekort van de grondexploitatie van De Zegge VII oploopt tot 4,5 miljoen euro. Het zou zelfs zover kunnen komen dat de provincie industriegrond in Raalte afboekt als deze te lang onbenut blijft. Voor drie hectares zou dat een schadepost betreffen van 2,2 miljoen euro. De koelkastconstructie druist ook in tegen een afspraak met de provincie. Want Raalte zou alles op alles zetten om grond van De Zegge VII zo snel mogelijk te verkopen. Het college is bereid om offers te brengen, want uitbreiding van het bedrijventerrein in Heino komt volgens wethouder Wout Wagenmans niet alleen de economie van dat dorp maar ook die van de gehele gemeente ten goede. Bovendien kan de buitenspel gezette industriegrond in Raalte tijdelijk een andere bestemming krijgen. Bijvoorbeeld bouw van zonnepanelen of verhuur aan Landstede voor haar agrarische opleidingen.

#### **Behoeftes**

Uit inventarisatie van ondernemersvereniging Heino Aktief is gebleken dat er in dit dorp behoefte bestaat aan 3,5 hectare grond voor nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande. De uitgifte op De Zegge VII verloopt volgens Wagenmans voorspoedig. Er is 5 hectare grond verkocht en over 6 à 7 hectare zijn onderhandelingen gaande. Als die ook zijn uitgegeven, resteren er nog 9 tot 10 hectare."

**Geconcludeerd wordt dat er dus bedrijfsruimte in overvloed is en nieuwe bedrijfsterrainen niet nodig zijn.**

Uit de "grondbrief" van de gemeente Raalte over 2019 blijkt dat de grondprijs voor industriegrond circa € 100,- per m<sup>2</sup> bedraagt voor bouwrijp terrein. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> zou nog kunnen toenemen tot € 120 p/m<sup>2</sup> (zichtlocatie).

De gemiddelde **agrarische grondprijs** in Nederland is in het eerste kwartaal van 2020 uitgekomen op 64.400 euro per hectare. Dus afgerond € 6,44 per m<sup>2</sup>. Die grondprijs is nadien gedaald.

Iedere aansprakelijkheid is uitgesloten / Any liability is excluded  
KVK UTRECHT NR. 30271253 0000

## ACTA LEGAL SERVICES

email: [REDACTED]  
fax: [REDACTED]  
mobiel: [REDACTED]

Bij realisering van een bedrijventerrein op dit gebied, betekent dit dat de grondprijs 15 ½ keer hoger wordt, derhalve een boekwinst voor de grondeigenaar c.q. overige exploitanten van meer dan 1550 %.

Dat brengt mij op het volgende. Kennelijk spinnen een beperkt aantal mensen en een aantal ontwikkelaars en natuurlijk de verkoper van de grond hier behoorlijk garen bij, zulks ten koste van landschappelijk schoon en leefbaarheid. Welk feitelijk belang voor Heino wordt gediend, lijkt een raadsel. Het is te gemakkelijk en onvoldoende gemotiveerd om te stellen dat er behoefte bestaat aan een bedrijventerrein ter plaatse.

In de huidige situatie en gegeven de krimpende economie, staan bedrijventerreinen steeds meer leeg. In het verleden (tijdens hoogconjunctuur) hebben gemeenten zich vaker vergaloppeerd aan het steeds maar ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, die steeds leeg of onvoldoende gebruikt bleven liggen. Op die slecht renderende bedrijventerreinen worden vaak drugslaboratoria c.a. gevestigd. Een reden temeer om uitbreiding van het aantal bedrijventerreinen te heroverwegen. Vele bedrijventerreinen zijn inmiddels herbestemd tot terreinen met een woonbestemming, c.q. liggen braak.

Daarenboven lijkt mij het kunstmatig hoog houden van de vraag (uitgifte van bedrijfsgronden in Raalte opschorten om die in Heino vol te krijgen) in strijd met mededingingsregels en duidt deze politieke opstelling van de Gemeente wellicht op misbruik van een monopoliepositie. Indien een belanghebbende deze opschorting van uitgifte van grond in Raalte bij de rechter ter sprake zou brengen, zou deze kunnen oordelen dat het kunstmatig manipuleren van de markt onrechtmatig is.

Hoe dan ook, er zijn zowel algemene als inhoudelijke bezwaren tegen de realisering van een bedrijventerrein op de aangegeven locatie. Het lijkt in de rede te liggen deze ontwikkeling een halt toe te roepen, mede gegeven de economische situatie.

In afwachting van uw berichten,

Hoogachtend,

[REDACTED]

Elke aansprakelijkheid is uitgesloten / Any liability is excluded  
KVK UTRECHT NR. 30271253-0000

## **BIJLAGE 2 INRICHTINGSTEKENING**



