



RESPONSNOTA

de Zegge VII



Responsnota bestemmingsplan De Zegge VII
- zienswijzen -
Gemeente Raalte
25 april 2012

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan	3
1.3	Ontvankelijkheid	4
2	Zienswijzen	6
2.1	Zienswijze 1: meerdere gelijkkluidende zienswijzen	6
2.2	Zienswijze 2 (JA Eemsbroek)	9
2.3	Zienswijze 3 (Th.J.W. Fiselier)	13
2.4	Zienswijze 4 (J.E.J. ten Berg)	17
2.5	Zienswijze 5 (Kelland)	23
2.6	Zienswijze 6 (Landgoed Schoonheten)	30
2.7	Zienswijze 7 (C.L. van Beijma thoe Kingma)	39
2.8	Zienswijze 8 (Natuur en Milieu Overijssel)	41
2.9	Zienswijze 9 (Van Mierlo namens Reko Holding B.V.)	46
2.10	Zienswijze 10 (provincie Overijssel)	48
2.11	Zienswijze 11 (gemeente Zwolle)	48
2.12	Zienswijze 12 (Veiligheidsregio IJsselland)	48
2.13	Zienswijze 13 (TenneT TSO B.V.)	49
2.14	Zienswijze 14 (Den Hollander Advocaten namens de besloten vennootschap H.S.L. Lunteren B.V. en de besloten vennootschap Vink Holding B.V.)	50
2.15	Zienswijze 15 (C. van Bokhorst)	52
2.16	Zienswijze 16 (E. van Bokhorst)	52
2.17	Zienswijze 17 (H. van Bokhorst - Steen)	52
2.18	Zienswijze 18 (A.L. Diesch)	52
3	Conclusie	54
3.1	Aanpassingen als gevolg van zienswijzen	54
3.2	Ambtshalve aanpassingen	55

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan “De Zegge VII” heeft van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011 ter inzage gelegen. Dit plan is bedoeld om de realisatie van het bedrijventerrein De Zegge VII, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein De Zegge, planologisch mogelijk te maken.

Daarnaast heeft, gelijktijdig met voornoemd ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan “De Zegge VII” ter inzage gelegen. Het exploitatieplan geeft de gemeente de mogelijkheid om kosten te verhalen, op de eigenaar van de kavel die niet in gemeentelijk eigendom is, en aanvullende locatie-eisen te stellen bij nieuwbouw. Het exploitatieplan is in onderhavige situatie verplicht, aangezien de gemeente Raalte haar kostenverhaal bij voornoemd perceel niet anderszins heeft verzekerd.

Tevens heeft gelijktijdig, van 22 september tot en met 2 november 2011, het ontwerp-beeldkwaliteitplan “De Zegge VII” ter inzage gelegen. Dit ontwerp is gebaseerd op voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan De Zegge VII. Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om naast het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden te kunnen stellen voor wat betreft vormgeving en beeldkwaliteit, waardoor de kwaliteit en de herkenbaarheid van de nieuwe locatie worden bevorderd. Alle bouwinitiatieven worden dan ook mede getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Tot slot heeft gelijktijdig met voornoemde plannen het ontwerp-bestemmingsplan “Thematische herziening zone Industrielawaai” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe zone Industrielawaai als gevolg van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein De Zegge VII.

In deze responsnota zijn de zienswijzen, die ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan, het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerp-bestemmingsplan Thematische herziening zone Industrielawaai zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en/of het beeldkwaliteitplan voor de locatie De Zegge VII, dan wel het bestemmingsplan Thematische herziening zone Industrielawaai.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Zegge VII in de periode van 20 november tot en met 31 december 2008, hebben in de periode van 26 november 2009 tot en met 13 januari 2010 een ontwerp-bestemmingsplan, een ontwerp-beeldkwaliteitplan en een ontwerp-exploitatieplan “De Zegge VII” ter inzage gelegen. Hiertegen zijn diverse zienswijzen ingediend.

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Eén van de gevolgen daarvan was dat de definitie van het begrip „industrieterrein“ in de Wet geluidhinder gewijzigd is. Als gevolg van deze gewijzigde definitie moest geconcludeerd wor-

den dan het totale bedrijventerrein De Zegge (inclusief De Zegge VII) als één industrieterrein moet worden aangemerkt. Dit heeft tot gevolg dat voor De Zegge VII een geluidzone moet worden vastgesteld, ook als er geen zogenaamde „grote lawaaimakers“ zijn toegestaan. In de tot dan gevolgde procedure is dit gelet op de toenmalige rechtspraak en jurisprudentie niet gebeurd. Hierop is besloten de plannen alsnog aan te passen en deze ontwerpplannen opnieuw ter inzage te leggen.

Dit betekende dat de eerder ingediende zienswijzen niet verder zijn behandeld. Iedereen die een zienswijze had ingediend is hiervan en de verder te volgen procedure schriftelijk in kennis gesteld. Mede naar aanleiding van de eerder ingediende zienswijzen zijn enkele onderzoeken nader geactualiseerd.

Gezien de omvang en het karakter van de doorgevoerde wijzigingen, is besloten om conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opnieuw een ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en een ontwerp-exploitatieplan voor de locatie Zegge VII ter inzage te leggen. Daarnaast is hierbij een ontwerpbestemmingsplan thematische herziening zone industrielawaai ter inzage gelegd. Dit is gebeurd in de periode van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011. Gedurende deze termijn is aan een ieder danwel ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad in te dienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII, de thematische herziening, het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn naar aanleiding van deze zienswijzenronde omgezet naar vast te stellen plannen.

Voorliggende zienswijzennota voorziet in een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp van de thematische herziening, die in deze periode ter visie hebben gelegen. Tegen het ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Ontvankelijkheid

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII zijn 77 zienswijzen ingediend, waarvan 67 gelijklopend. Ten aanzien van het ontwerp-exploitatieplan is één zienswijze ingediend. Met betrekking tot de thematische herziening zone industrielawaai is eveneens één zienswijze ingediend.

Tegen zowel het ontwerp-bestemmingsplan als de ontwerp-thematische herziening zone industrielawaai is één zienswijze ingediend. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, de thematische herziening zone industrielawaai en het ontwerp-exploitatieplan zijn twee zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend, met uitzondering van de vier hierna vermelde zienswijzen.

Drie zienswijzen, gedateerd op 10 november 2011, zijn door de gemeente Raalte pas ontvangen op 18 november 2011 en derhalve na de termijn van ter inzage legging. Deze drie zienswijzen zijn dan ook niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding. In deze zienswijzen worden bovendien geen redenen genoemd die deze overschrijding rechtvaardigen. Daarnaast is één zienswijze ontvangen op 7 november 2011 en daarmee eveneens niet-ontvankelijk. De zienswijze is weliswaar gedateerd op 2 no-

vember 2011, maar door reclamant te laat bij het gemeentehuis in de brievenbus gedaan.

Hetgeen in deze vier niet-ontvankelijke zienswijzen naar voren wordt gebracht, staat echter ook in andere zienswijzen, die wel ontvankelijk zijn. De feitelijke inhoud van deze niet-ontvankelijke zienswijzen wordt in deze zienswijzennota daarmee wel behandeld.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: meerdere gelijkkluidende zienswijzen

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant stelt dat De Zegge VII schade zal aanrichten aan het landschap en de flora en fauna ten zuiden en zuidoosten van Raalte, waaronder het landgoed Schoonheten en het natuurgebied het Twieg;
- b Reclamant stelt dat op het bestaande industrieterrein in Raalte veel leeg staat en de beloofde herstructurering van de oude industrieterreinen niet van de grond komt. Het rapport dat de behoefte aan de Zegge VII aantoont, dateert uit 2008. Dit is voor de crisis. Volgens reclamant is door de crisis de behoefte aan bedrijventerreinen gedaald. Ook de uitgifte van de Zegge VI fase I is volgens reclamant, zoals blijkt uit de gemeentepagina's, door de economische crisis bijna tot stilstand gebracht. Bovendien moet de Zegge VI, fase 2, nog worden uitgegeven. Reclamant verzoekt de gemeente om een actueel rapport, waaruit de noodzaak van een dergelijk groot nieuwe industrieterrein als de Zegge VII blijkt.

Antwoord gemeente

- a Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke elementen zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Om die reden voorziet het bestemmingsplan aan de zuid- en oostzijde ook in de bestemming Groen rondom het beoogde bedrijventerrein, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd en waarmee rekening wordt gehouden met één van de kernkwaliteiten van het gebied, namelijk de beleving van rust. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. De overige delen van het plangebied liggen op dusdanige afstand dat indirecte effecten (licht en geluid) verzacht worden door de afstand en te realiseren groene zone. Van aantasting van de kenmerken en waarden is met de plannen geen sprake. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven.

Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied Boeterveld van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om

de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld en overige natuurgebieden. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied "Het Twieg" op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): "Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden". Dit betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt bewerkstelligd.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Zegge VII is onderzoek verricht naar flora en fauna. In 2007 heeft een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden en is onder meer onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarters in en rondom het plangebied van de Zegge VII. Op 6 februari 2009 is een ontheffing op grond van art. 11 van de Flora- en faunawet verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk geworden. Mede vanwege nieuwe protocollen is in maart 2010 een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van deze nieuwe veldinventarisatie blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, evenals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor de vleermuizen. De gronden rondom het plangebied worden tevens niet gebruikt als migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. In de directe omgeving zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie is het plangebied geschikt als foerageergebied. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan ook op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is;

- b In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinvisie aangehaald. In de bedrijventerreinvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te ge-

ven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren. Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht. De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare. Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha. In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. Als rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal

16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

De gemeente is overigens niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van de terreinen op de Zegge VI fase I bijna tot stilstand is gebracht door de economische crisis.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.2 Zienswijze 2 (JA Eemsbroek)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant stelt dat De Zegge VII schade zal aanrichten aan het landschap en de flora en fauna ten zuiden en zuidoosten van Raalte, waaronder het landgoed Schoonheten en het natuurgebied het Twieg;
- b Volgens reclamant staat op het bestaande industrieterrein in Raalte veel leeg en de beloofde herstructurering van de oude industrieterreinen komt niet van de grond. Het rapport dat de behoefte aan de Zegge VII aantoont, dateert uit 2008. Dit is voor de crisis. Door de crisis is de behoefte aan bedrijventerreinen volgens reclamant dramatisch gekelderd. Ook de uitgifte van de Zegge VI fase I is, zoals blijkt uit de gemeentepagina's, door de economische crisis bijna tot stilstand gebracht. Bovendien moet de Zegge VI, fase 2, nog worden uitgegeven. Reclamant verzoekt de gemeente om een actueel rapport, waaruit de noodzaak van een dergelijk groot nieuwe industrieterrein als de Zegge VII blijkt.
- c Reclamant benadrukt belang te hechten aan hergebruik van oude industrieterreinen. Er dreigt in Nederland leegstand voor industrieterreinen. Verzocht wordt verstandig en zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan.

Antwoord gemeente

- a Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke elementen zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Om die reden voorziet het bestemmingsplan aan de zuid- en oostzijde ook in de bestemming Groen rondom het beoogde bedrijventerrein, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd. In het vast te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven. Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrictlijngebied Boetelerveld van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld en overige natuurgebieden. De resultaten van deze berekeningen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
- Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied "Het Twieg" op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): "Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden". Dit betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt bewerkstelligd.
- In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Zegge VII is onderzoek verricht naar flora en fauna. In 2007 heeft een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden en is onder meer onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarters in en rondom het plangebied van de Zegge

VII. Op 6 februari 2009 is een ontheffing op grond van art. 11 van de Flora- en faunawet verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk geworden. Mede vanwege nieuwe protocollen is in maart 2010 een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van deze nieuwe veldinventarisatie blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, evenals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor de vleermuizen. De gronden rondom het plangebied worden tevens niet gebruikt als migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. In de directe omgeving zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie is het plangebied geschikt als foerageergebied. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan ook op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is;

- b In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinenvisie aangehaald. In de bedrijventerreinenvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinenvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinenvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren.

Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot

14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinenvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

De gemeente is overigens niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van de terreinen op de Zegge VI fase I bijna tot stilstand is gebracht door de economische crisis.

- c De gemeente hecht evenals reclamant, veel waarde aan zuinig ruimtegebruik. Zij heeft hiertoe in haar recent vastgestelde bedrijventerreinenvisie, alsmede in de in april 2012 uitgevoerde actualisatie van het behoefteonderzoek zorgvuldig gekeken naar de te behalen ruimtewinst door herstructurering en intensivering. In het kader van het eerstgenoemde document zijn hierover concrete afspraken gemaakt de provincie, zoals ook in de beantwoording onder b is weergegeven. De totale ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen overschrijdt echter ruimschoots de ruimtewinst die met herstructurering te behalen is. Bovendien is er op korte termijn vraag naar bedrijfsruimten en gaat herstructurering gepaard met een complex en langdurig proces. Zoals opgenomen in de Bedrijventerreinenvisie is de gemeente Raalte

voornemens het terrein De Zegge VII gefaseerd uit te geven. Hiermee voorziet de gemeente in de behoefte van bedrijfsruimtevragers, zonder dat er in één keer een overaanbod op de markt komt. Doordat is aangetoond dat er sprake is van een behoeftevraag waar het terrein de Zegge VII invulling aan geeft, het feit dat de realisatie van de Zegge VII bijdraagt aan de gewenste herstructurering van verouderde terreinen en de gefaseerde uitgifte van het nieuwe industrieterrein, geeft de gemeente invulling aan haar streven tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.3 Zienswijze 3 (Th.J.W. Fiselier)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant stelt dat De Zegge VII schade zal aanrichten aan het landschap en de flora en fauna ten zuiden en zuidoosten van Raalte, waaronder het landgoed Schoonheten en het natuurgebied het Twieg;
- b Volgens reclamant staat op het bestaande industrieterrein in Raalte veel leeg en de beloofde herstructurering van de oude industrieterreinen komt volgens reclamant niet van de grond. Het rapport dat de behoefte aan de Zegge VII aantoont, dateert uit 2008. Dit is voor de crisis. Reclamant stelt dat door de crisis de behoefte aan bedrijventerreinen is gedaald. Ook de uitgifte van de Zegge VI fase I is, zoals blijkt uit de gemeentepagina's, door de economische crisis bijna tot stilstand gebracht. Bovendien moet de Zegge VI, fase 2, nog worden uitgegeven. Reclamant verzoekt de gemeente om een actueel rapport, waaruit de noodzaak van een dergelijk groot nieuwe industrieterrein als de Zegge VII blijkt.
- c Reclamant geeft aan als geboren en getogen Heetenaar veel waarde te hechten aan de bestaande historische en culturele waarden van het plangebied. Verzocht wordt aan de gemeente Raalte om hiermee meer rekening te houden.

Antwoord gemeente

- a Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke elementen zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Om die reden voorziet het bestemmingsplan aan de zuid- en oostzijde ook in de bestemming Groen rondom het beoogde bedrijventerrein, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen de-

ze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven.

Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied Boetelerveld van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld en overige natuurgebieden. De resultaten van deze berekeningen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied "Het Twieg" op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): "Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden". Dit betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt werkstelligd.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Zegge VII is onderzoek verricht naar flora en fauna. In 2007 heeft een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden en is onder meer onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarters in en rondom het plangebied van de Zegge VII. Op 6 februari 2009 is een ontheffing op grond van art. 11 van de Flora- en faunawet verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk geworden. Mede vanwege nieuwe protocollen is in maart 2010 een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van deze nieuwe veldinventarisatie blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, evenals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor de vleermuizen. De gronden rondom het plangebied worden tevens niet gebruikt als

migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. In de directe omgeving zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie is het plangebied geschikt als foerageergebied. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan ook op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is;

- b In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinenvisie aangehaald. In de bedrijventerreinenvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinenvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinenvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren.

Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden).

Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. Als rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

De gemeente is overigens niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van de terreinen op de Zegge VI fase I bijna tot stilstand is gebracht door de economische crisis.

- c Voor de wijze waarop het stedenbouwkundig plan is afgestemd op bestaande landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen, waaronder de bestaande esrand, wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder a. De gemeente neemt deze reactie verder voor kennisgeving aan.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.4 Zienswijze 4 (J.E.J. ten Berg)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant stelt dat De Zegge VII schade zal aanrichten aan het landschap en de flora en fauna ten zuiden en zuidoosten van Raalte, waaronder het landgoed Schoonheten en het natuurgebied het Twieg;
- b Reclamant stelt dat op het bestaande industrieterrein in Raalte veel leeg staat en dat de beloofde herstructurering van de oude industrieterreinen niet van de grond komt. De noodzaak van de ontwikkeling van een dergelijk groot industrieterrein als de Zegge VII wordt volgens reclamant niet aangetoond met de rapporten, die zijn gepubliceerd op de website van de gemeente.
- c Om de behoefte aan De Zegge VII aan te tonen, wordt gebruik gemaakt van het rapport Exploitatieplan De Zegge VII. In dit plan wordt geconcludeerd dat het netto resultaat van de grondexploitatie per peildatum 1 januari 2009 € 369.000 positief is. Bij de waardebepaling van de grond in dit plan wordt uitgegaan van een prijspeil per 1 januari 2009. Reclamant acht dit onverantwoord, aangezien hierdoor geen rekening wordt gehouden met de gevolgen van de economische crisis voor de grondprijzen. Verwezen wordt naar rapporten van Deloitte Onderzoek van Deloitte Real Estate Advisory. Reclamant is van mening dat het exploitatieplan door de economische ontwikkelingen is ingehaald en niet aan een zorgvuldige besluitvorming ten grondslag kan liggen. Verzocht wordt om een nieuw exploitatieplan.
- d Volgens reclamant valt uit de dalende grondprijzen af te leiden dat sprake is van een teruggelopen vraag naar bedrijventerreinen. Volgens reclamant is er onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarop de gemeente de noodzaak van nieuw bedrijventerrein baseert. Dit mede gezien de uitgifte van De Zegge VI fase I bijna stil is komen te liggen en De Zegge VI fase II nog moet worden uitgegeven. De noodzaak van een nieuw groot industrieterrein moet met een actueel rapport worden aangetoond.
- e Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente Raalte op deze wijze omgaat met de schoonheid van de omgeving rond landgoed Schoonheten, één van de belangrijkste karakteristieken van de gemeente.

Antwoord gemeente

- a Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke elementen zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Om die reden voorziet het bestemmingsplan aan de zuid- en oostzijde ook in de bestemming Groen rondom het beoogde bedrijventerrein, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven.

Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied Boetelerveld van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld en overige natuurgebieden. De resultaten van deze berekeningen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied "Het Twieg" op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): "Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden". Dit betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt werkstelligd.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Zegge VII is onderzoek verricht naar flora en fauna. In 2007 heeft een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden en is onder meer onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarters in en rondom het plangebied van de Zegge VII. Op 6 februari 2009 is een ontheffing op grond van art. 11 van de Flora- en faunawet verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk geworden. Mede vanwege nieuwe protocollen is in maart 2010 een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van deze nieuwe veldinventarisatie blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, evenals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor de vleermuizen. De gronden rondom het plangebied worden tevens niet gebruikt als migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. In de directe omgeving zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie is het plangebied geschikt als foerageergebied. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan ook op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is;

- b In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerrei-

nenvisie aangehaald. In de bedrijventerreinenvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinenvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinenvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren.

Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

- c) Opgemerkt wordt dat reclamant geen zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het exploitatieplan. De gemeente heeft ervoor gekozen desondanks wel inhoudelijk in te gaan op de zienswijze. Ter verduidelijking meldt de gemeente dat het exploitatieplan niet tot doel heeft om de behoefte aan de ontwikkeling van De Zegge VII aan te tonen. De gemeente heeft voor één perceel geen exploitatieovereenkomst gesloten met de betreffende eigenaar. Het kostenverhaal is hiermee niet verzekerd, waardoor de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht is tot het vaststellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan stelt daarnaast eisen aan zaken als de inrichting van de openbare ruimte.

Reclamant verwijst naar het exploitatieplan d.d. 9 november 2009. Het ontwerp-exploitatieplan dat ter inzage heeft gelegen dateert van 15 augustus 2011. In dit recente exploitatieplan wordt in paragraaf 4.2.1 uitgegaan van een peildatum van 1 januari 2011. Het netto resultaat per 1 januari 2011 is € 872.863 positief. Hiermee is rekening gehouden met de gevolgen van de economische crisis voor de grondprijzen. De gemeente acht het opstellen van een nieuw exploitatieplan niet noodzakelijk. Voorts wordt gemeld dat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein is onderbouwd met het geactualiseerde behoefteonderzoek „Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte – nut en noodzaak van De Zegge VII“ uit april 2012. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan De Zegge VII gevoegd;

- d In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinvisie aangehaald. In de bedrijventerreinvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren.

Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie

Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. Als rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

- e In het stedenbouwkundig ontwerp, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, is zo goed mogelijk rekening gehouden met bestaande landschappelijke karakteristieken en een zorgvuldige overgang naar het buitengebied. Voorgaande is verwoord in de gemeentelijke beantwoording onder a.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.5 Zienswijze 5 (Kelland)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Zegge VII en thematische herziening

- a Reclamant is van mening dat er sprake is van verouderde en/of niet grondig genoeg uitgevoerde behoeferapporten en onderzoeksrapporten. De benodigde toekomstige ruimte wordt overschat en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de SER-ladder, de prioriteit van herstructurering en lege plekken op oudere delen van de Zegge worden genegeerd. De ter inzage liggende stukken houden volgens reclamant geen rekening met de veranderende toekomstige economische situatie. Dit terwijl op de gemeentelijke website staat vermeld dat sprake is van een vrijwel stilliggende uitgave van bedrijventerrein. Bovendien wordt uit diverse hoeken gewaarschuwd voor economische tegenspoed, waartoe reclamant diverse rapporten aanhaalt. Het rapport van Stogo is volgens reclamant volstrekt irrelevant geworden.
- b Reclamant wijst op geheime stukken die te maken hebben met het kopen en ontwikkelen van de percelen binnen het plangebied, die nog altijd niet openbaar zijn gemaakt en op de overeenkomst met de ontwikkelende partij Oude Wolbers - Timmerhuis, die recent door de gemeente is opengebroken. Reclamant vraagt zich af waarom de kostenpost voor dit openbreken niet in het exploitatieplan is vermeld. De gemeente heeft volgens reclamant de percelen te vroeg aangekocht.
- c De gemeente heeft volgens reclamant tijdens vorige procedureronden van het bestemmingsplan Zegge VII onjuiste informatie verstrekt over de Zegge VI. De Zegge VI zou vrijwel zijn uitgegeven, waardoor de ontwikkeling van de Zegge VII noodzakelijk was. Er werd volgens reclamant niet gesproken over de tweede fase van Zegge VI, waarvoor nog een bestemmingsplanprocedure moest worden doorlopen. Anno 2011 is de eerste fase nog niet volledig uitgegeven en is het uitwerkingsplan Zegge VI fase 2 recent aangenomen. Reclamant vraagt zich af waarom De Zegge VII moet worden ontwikkeld.
- d Uitgebreid onderzoek in Raalte toont volgens reclamant aan dat er een tekort is aan kleine eenvoudige bedrijfsruimtes voor de ZZP'ers. Reclamant verzoekt de gemeente om in te zetten op kleinere, arbeidsintensievere lokale bedrijven, inclusief een meervoud aan bescheidener werkruimtes voor ZZP'ers. Dit in plaats van dure „zichtlocaties“ voor bedrijven (tot in zware milieucategorieën) die vaak veel zwaar transport en vervuiling genereren.
- e Een gedegen MER-onderzoek dat het Zeggeterrein als samenhangend geheel behelst, waarin de effecten op het plaatselijk milieu en op de flora en fauna (inclusief de mens) worden onderzocht, is volgens reclamant onontbeerlijk. De gemeente geeft in eerdere reacties volgens reclamant niet duidelijk aan op grond van welk advies zij tot de conclusie komt dat MER onderzoek nog nodig is en of bijvoorbeeld de landelijke MER-commissie is geraadpleegd, stelt reclamant.
- f Reclamant stelt dat het projectplan flora en fauna grotendeels verouderd is. Reclamant acht het merkwaardig dat veel flora en fauna in het geactualiseerde onderzoek onopgemerkt blijft. Dat het aantal soorten (waaronder vleermuissoorten) beduidend hoger is, blijkt volgens reclamant onder andere uit het Twieg Rapport, waaruit door reclamant een fragment is geciteerd. Reclamant is van mening dat het onderzoeksgebied in het projectplan Zegge VII veel te beperkt is gehanteerd.

- g De komst van een groot industrieterrein tot pal aan de EHS heeft volgens reclamant een negatieve werking op de kwaliteit en biodiversiteit van de natuur aldaar. Verstoring door licht en geluid op het terrein, stofdeposities en een toekomstige rondweg met zwaar verkeer heeft volgens reclamant een nadelig effect op de flora en fauna in het omliggende natuurgebied. Er is een aantal vleermuissoorten aanwezig die bij het jagen gebruik maken van gehoor en daardoor veel hinder ondervinden van (verkeers)geluiden/overlast. Het succes van de kolonie wordt, doordat ze mogelijk onvoldoende voedsel vangen, bedreigd, stelt reclamant.
- h Reclamant stelt dat in plaats van een groene buffer ter bescherming van de natuur, wordt gekozen voor recreatiegebied midden in het industriegebied. Reclamant verwacht ter plaatse geen recreanten, gezien de ligging nabij een schitterend natuurgebied.
- i Er is volgens reclamant sprake van onduidelijkheid rond de gehanteerde oppervlakte van het bedrijventerrein in de afgelopen jaren, van 41 ha tot de huidige 31 ha, terwijl het aangewezen plangebied nagenoeg hetzelfde is. Het is reclamant onduidelijk waar het verschil van 10 ha zit.
- j Door reclamant wordt gevraagd waarom geen melding wordt gemaakt van de steenuilenpopulatie, die foerageert binnen het plangebied. Deze kennis is aanwezig bij de Steenuilengroep Nederland. Het aanleggen van een weg aan de rand van het plangebied, direct naast water en groen dat mede bestemd is al jaaggebied compensatie voor uilen, heeft vele verkeersslachtoffers tot gevolg, stelt reclamant.
- k De geplande ingrepen ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied zijn niet duidelijk in kaart gebracht of bekostigd, stelt reclamant. Reclamant stelt verder dat de te realiseren 16.800 m³ aan wateroppervlakte een grote kostenpost is.
- l Er bestaan volgens reclamant discrepanties tussen de bevindingen van Hunneman en Grontmij ten aanzien van de mate van grondwatervervuiling bij bepaalde peilbuizen. Grontmij heeft het saneren van het plangebied op zich genomen. De drains zijn daarbij volgens Hunneman te ondiep geplaatst, waardoor ze bij een geringe grondwaterstandsverlaging niet meer hun onttrekkingsfunctie kunnen vervullen en droog kunnen vallen. Naast de grondwaterverontreiniging en het slecht functionerende onttrekkingsstelsel is sprake van een groter wordende sulfaat verontreiniging en moet nog een actief monitoringsprogramma worden gestart. Reclamant vraagt om uitsluitel in deze cruciale zaken.
- m Het toekomstig bedrijventerrein mag er volgens reclamant alleen komen na een diepgaand en onafhankelijk onderzoek, dat transparant is. Het terrein kan volgens reclamant kleiner zijn om aan de vraag voldoen, mits herstructurering serieus wordt genomen. Daarnaast moet het terrein volgens reclamant worden omringd door een groene bufferzone en de verlichting die er is op het terrein moet zijn voorzien van speciale armaturen naar buiten toe.

Antwoord gemeente

- a In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinenvisie aangehaald. In de bedrijventerreinenvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinenvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinenvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren.

Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie

Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

De gemeente is overigens niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van de terreinen op de Zegge VI fase I bijna tot stilstand is gebracht door de economische crisis.

- b De gemeente is niet bekend met de geheime stukken, die door reclamant worden aangehaald. Er is voor de ontwikkeling van de Zegge VII bovendien nooit een overeenkomst met de ontwikkelende partij Oude Wolbers – Timmerhuis gesloten, waardoor geen sprake is van een extra kostenpost in het exploitatieplan.
- c Het is niet de bedoeling geweest onvolledige informatie te verstrekken. Thans beschikt de gemeente Raalte inderdaad nog over een aanbod van circa 3 hectare op de locatie Zegge VI (inclusief fase 2). Gezien het huidige uitgiftetempo van De Zegge VI dreigt in 2013 echter opnieuw een tekort aan bedrijventerreinen te ontstaan. Na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan is de behoefte aan nieuw bedrijventerrein onderbouwd met het geactualiseerde behoefteonderzoek Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte – nut en noodzaak van De Zegge VII" uit april 2012. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan De Zegge VII gevoegd;
- d De gemeente Raalte is niet bekend met het onderzoek waar reclamant naar verwijst. In de Bedrijventerreinvisie hanteert de gemeente Raalte het uitgangspunt dat ter plaatse van bedrijventerreinen de lokale bedrijfsruimtevrage moet worden gefaciliteerd. Voor de gemeente Raalte omvat dit de clusters bouw, transport, metaal, handel, reparatie en installatiebedrijven, hetgeen groeisectoren betreffen. Deze sectoren worden op het terrein Zegge VII toegestaan. De maximale omvang van bedrijfspercelen op de Zegge VII is vastgelegd op 10.000 m², waarvan slechts onder voorwaarden kan worden afgeweken. De vestiging van grote (bovenlokale) bedrijvigheid is hierdoor enkel bij uitzondering toegestaan, waarmee er voldoende

ruimte is voor kleinere, lokale, arbeidsintensievere bedrijvigheid, waaronder werkruimtes voor ZZP'ers. De vestiging van zelfstandige kantoren (van onder ander ZZP'ers) acht de gemeente ongewenst en is dan ook niet toegestaan. Er zijn echter voldoende locaties binnen de gemeente Raalte waar deze kantoorfuncties kunnen worden gerealiseerd, waaronder de kantoorlocatie Sallandse Poort. Daarnaast is een „beroep aan huis“ op de meeste plekken in Raalte tegenwoordig toegestaan. Tot slot wordt gemeld dat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein is onderbouwd met het geactualiseerde behoefteonderzoek „Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte – nut en noodzaak van De Zegge VII“ uit april 2012. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan De Zegge VII gevoegd.

- e Bij aanvang van de ontwikkeling van De Zegge VII is onderzocht of de activiteit m.e.r.-(beoordelings-)plichtig is en/of een plan m.e.r.-plichtige activiteit is. Hieruit blijkt dat, aangezien het plan een bedrijventerrein omvat van circa 31 hectare, noch de drempel voor m.e.r.-plicht (oppervlakte van 150 hectare of meer), noch de drempel voor m.e.r.-beoordelingsplicht (oppervlakte van 75 hectare of meer) wordt overschreden. Ook is er geen sprake van een bewuste fasering en bijbehorend „opknippen“ (het gegeven dat door het gefaseerd uitvoeren van een activiteit de m.e.r.-beoordelingsdrempel (bewust) niet wordt overschreden). De Zegge I tot en met V zijn reeds ontwikkeld voor en in de jaren '90. Reeds gerealiseerde activiteiten dienen bij het bepalen van de m.e.r.-(beoordelings)plicht buiten beschouwing te worden gelaten. Ook de vaststelling van het bedrijventerrein De Zegge VII in combinatie met het bedrijventerrein De Zegge VI (samen in omvang niet meer dan 60 hectare) is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- f Het projectplan is recent geactualiseerd voor wat betreft het vleermuisonderzoek, dit in verband met de nieuwe onderzoeksprotocollen die voor het vleermuisonderzoek gelden. De veldonderzoeken zijn daarbij uitgevoerd door het ter zake gespecialiseerde ecologisch onderzoek- en adviesbureau Mertens. Het onderzoek en daarmee ook het onderzoeksgebied voldoen aan de daaraan te stellen eisen. De gemeente ziet geen noodzaak om de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken, dan wel te herzien. Het Twieg Rapport, waar reclamant naar verwijst, heeft betrekking op het natuurgebied ten zuiden van de Zegge VII en omvat daarmee een ander studiegebied. Dat het aantal en type aangetroffen soorten in dit rapport daarmee afwijkt van de onderzoeksresultaten in het projectplan Zegge VII is dan ook te verklaren.
- g Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS van belang. Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied „Het Twieg“ op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): „Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden“. Dit betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmings-

plan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt bewerkstelligd. Uit het verkeersmodel van de gemeente Raalte (geactualiseerd in 2010) blijkt dat het aantal vervoersbewegingen op deze locatie door de plannen niet aanzienlijk toeneemt. Tevens voorziet het stedenbouwkundig plan aan de zuidzijde in een ruime groenzone, waarmee een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd en waarmee rekening wordt gehouden met één van de kernkwaliteiten van het gebied, namelijk de beleving van rust. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. De overige delen van het plangebied liggen op dusdanige afstand dat indirecte effecten (licht en geluid) verzacht worden door de afstand en te realiseren groene zone. Van aantasting van de kenmerken en waarden is met de plannen geen sprake. Wel heeft de gemeente Raalte besloten speciale verlichtingsarmaturen te gebruiken om uitstraling van verlichting naar de omgeving te voorkomen. De gemeente Raalte zegt in dit kader toe gebruik te zullen maken van led-verlichting op het terrein, waarbij gebruik wordt gemaakt van speciale armaturen, waarvan de lichtbundel naar beneden schijnt. Hiertoe is in de regels van het bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen, waarin in geval van de aanleg van buitenverlichting het gebruik led-verlichting binnen het plangebied verplicht wordt gesteld.

In het bestemmingsplan wordt overigens geen rondweg geregeld. De ontsluiting van het plangebied is opgenomen binnen het plangebied.

In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de natuurgebieden.

Voor wat betreft vleermuissoorten, die bij het jagen gebruik maken van hun gehoor, meldt de gemeente dat het plangebied en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor dit type vleermuizen. Het gebied ter plaatse is te open om als belangrijk foerageergebied te functioneren. In het plangebied zijn enkel baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast is het in dit kader van belang dat vleermuizen overdag slapen en daarmee geen overlast ondervinden van de geluidhinder als gevolg van verkeer, die als gevolg van het bedrijventerrein Zegge VII hoofdzakelijk overdag wordt gegenereerd. In de winterperiode, wanneer het gedurende de ochtend- en avondspits donker is, zijn vleermuizen niet actief. De vleermuizen jagen in de actieve periode gedurende de avonden, waarbij sprake is van minder verkeer en geen extra geluidsoverlast wordt ondervonden. Bovendien is de geluidsoverlast die vleermuizen als gevolg van wegverkeer ervaren beperkt, namelijk tot een afstand van maximaal 10 tot 15 meter vanaf een provinciale weg. Binnen deze afstand is geen sprake van geschikt foerageergebied voor dit type vleermuizen.

- h Het plan voor de Zegge VII voorziet in een groenzone met een recreatieve functie ter plaatse van de zone onder de hoogspanningsleiding. Het is, in verband met de

hoogspanningsleiding, niet mogelijk ter plaatse bedrijvigheid te realiseren en daarmee de omvang van het plangebied te verkleinen. Deze groenzone voorziet in een aantrekkelijke verbinding tussen het centrum en het buitengebied met haar natuurgebieden. Bovendien zal deze zone functioneren als uitloopgebied voor toekomstige werknemers en heeft de zone een waterbergende functie. De gemeente heeft niet tot doel deze recreatieve strook als volwaardig recreatiegebied te laten fungeren. Overigens staat deze groenstrook los van de breedte van de groene buffer rondom het plangebied. De omvang van deze buffer is ruim voldoende om negatieve effecten op de omgeving te voorkomen, waartoe wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder g.

- i Vermoedelijk wordt gedoeld op een eerder genomen besluit tot vestiging van voorkeursrecht op het plangebied. De gemeente Raalte heeft bij besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2004 het voorkeursrecht gevestigd voor het gebied genaamd "De Zegge VII". Het betreft een gebied van 31 ha. Dit voorkeursrecht is inmiddels vervallen. De gemeente is niet bekend met het door reclamant aangehaalde voorkeursrecht voor een gebied van ruim 41 ha. Het verschil in oppervlakte kan wellicht worden verklaard uit het feit dat in de lijst behorende bij het genoemde besluit percelen zijn genoemd, waarop het voorkeursrecht slechts gedeeltelijk van toepassing is.
- j De veldonderzoeken zijn uitgevoerd door het ter zake gespecialiseerd ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Mertens. Sporen en zichtwaarnemingen van de Steenuil zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen en het plangebied wordt gezien de openheid niet geschikt geacht voor deze soort. Er is geen sprake van een belangrijk foerageergebied voor de steenuil. De weg, die langs de beoogde groenzone wordt aangelegd, heeft uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer. Bovendien bevindt de weg zich grotendeels parallel aan een bestaande ontsluitingsweg. De nieuwe weg heeft hiermee een rustig karakter en zal, ten opzichte van de bestaande situatie, geen toename van het aantal verkeersslachtoffers onder de wielen tot gevolg hebben.
- k Er is wel degelijk gedegen onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige aspecten door DHV. Dit heeft geresulteerd in een Waterstructuurplan, waarin de toekomstige waterhuishouding is beschreven. Tevens is er veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap, dat heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de locatieontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de benodigde ruimte voor waterberging en de scheiding tussen het stedelijke en landelijke water. De benodigde berging (16.800 m³) is bepaald, waarbij geen inundatie van wegen optreedt (neerslagsituatie T=100 + 10% klimaatadaptatie). In de regels is hiertoe binnen de bestemming Groen de minimale omvang aan te realiseren waterberging vastgelegd.
- l Het onderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieuadvies in februari 2011 is een second opinion. De conclusies waren voor ons mede aanleiding om het project over te dragen. In het kader van de monitoring is in mei 2011 een afperkend onderzoek uitgevoerd naar het sulfaat in het grondwater. Daarna is het drainagesysteem qua diepte en ligging aangepast en is de grondwatersanering vervolgd. Alles is steeds in nauw overleg met bevoegd gezag (provincie Overijssel) uitgevoerd. Nu wordt een afname van de gehalten in het grondwater geconstateerd. De sanering loopt totdat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. De omvang van de verontreiniging beperkt zich tot het perceel Heesweg 50. Er is geen invloed op de naastgelegen percelen waargenomen.

- m De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan. Ten aanzien van de aspecten behoefte en flora en fauna wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder a t/m g en j.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan De Zegge VII, thematische herziening en exploitatieplan

Deze zienswijze ten aanzien van bestemmingsplan De Zegge VII is ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze ten aanzien van de thematische herziening en het exploitatieplan is ontvankelijk en ongegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 11 (Algemene gebruiksregels) in een nieuw lid 2 een gebruiksregel opgenomen, waarin in het geval van de aanleg van buitenverlichting, het gebruik van led-verlichting met naar beneden gerichte armaturen in het openbaar gebied verplicht wordt gesteld.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.6 Zienswijze 6 (Landgoed Schoonheten)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Zegge VII en thematisch herziening

- a Reclamant stelt dat met de ontwikkeling van het industrieterrein de Zegge VII een bijzonder landschap wordt opgeofferd, zonder dat is aangetoond dat dit industrieterrein nodig is.
- 1 Het behoeftersrapport van Stogo stamt uit 2008, van voor de crisis, en is niet meer actueel volgens reclamant. Bovendien wordt gebruik gemaakt van een peiling onder ondernemers van begin 2007. Sindsdien is de markt voor industrieterreinen ingestort.
 - 2 Het rapport van Stogo is volgens reclamant daarnaast voor een groot deel gebaseerd op een eerder rapport uit 2007, Bedrijventerreinen in Raalte. Bureau Louter heeft in 2007 een contra-expertise uitgevoerd op dit rapport, waarin is geconcludeerd dat Stogo destijds, voor de crisis, de vraag reeds overschatte en de mogelijkheden voor hergebruik van leegstaand vastgoed en braakliggende kavels onderschatte.
 - 3 Uit de gemeentepagina's blijkt volgens reclamant dat vanaf half 2009 de bouwactiviteit op het industrieterrein afneemt en het uitgeven van industrieterrein vrijwel stil ligt.
 - 4 Zowel in de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Raalte, vastgesteld 17 februari 2011, als in het uitwerkingsplan Zegge VI, fase 2 wordt volgens reclamant voorbijgegaan aan de crisis en gebruik gemaakt van oude cijfers.
 - 5 De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein is gebaseerd op de provinciale taakstelling in het streekplan en op een vertaling daarvan in de Structuurnota Kern Raalte 2003. Het concrete ruimtebeslag vloeit voort uit een doortrekking

van de jaarlijkse gronduitgifte, hetgeen geen beeld geeft van de werkelijke actuele behoefte. Bovendien stelt reclamant dat onderzoek elders heeft aangetoond dat cijfers van enige jaren terug verouderd zijn.

- 6 In het streekplan wordt een regionale taakstelling genoemd. Dit komt feitelijk neer op de behoefte van de kern Raalte en omliggende kerkdorpen. Reclamant acht de behoefte van elders verwaarloosbaar en vindt het onduidelijk in hoeverre de kerkdorpen voorzien in hun eigen behoefte.
- b In het ontwerp bestemmingsplan Zegge VII van november 2009 staat volgens reclamant dat de Zegge VI vrijwel volledig is uitgegeven. Dat was niet juist. Nu, 2 jaar later, is de Zegge VI volgens reclamant nog steeds niet volledig uitgegeven en is het uitwerkingsplan voor Zegge VI fase 2 inmiddels goedgekeurd. Deze tweede fase komt nu beschikbaar om uit te geven.
- c De gemeente heeft een herstructureringsplan voor het industrieterrein opgesteld, maar is nog niet gestart met de herstructurering, stelt reclamant. Dit terwijl in de structuurvisie bedrijventerrein van 2003 al wordt gesproken over herstructurering. In de structuurvisie kern Raalte 2003 staat dat de Spoorzone Oost in aanmerking komt voor revitalisering, die tussen de ontwikkeling van Zegge VI en Zegge VII zou worden opgepakt. In 2011 is de Spoorzone nog steeds een plan. Volgens het behoefteonderzoek uit 2008 kan er 26 hectare worden herontwikkeld op oude industrieterreinen in Raalte (8 hectare op de Spoorzone-Oost en 16 hectare op de bestaande Zegge). Er staat inmiddels veel meer leeg, stelt reclamant, ook in de kleinere kernen. De vraag neemt af. Voorgaande is volgens reclamant in strijd met de omgevingsverordening, waarin is bepaald dat herstructurering voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein moet gaan. Hiermee wil de provincie verhuizing naar nieuwe terreinen met achterlating van verouderde lege terreinen tegengaan.
- d Reclamant stelt dat in het exploitatieplan voor de Zegge VII niet wordt gerept van het risico dat de gronden niet worden verkocht. Dat risico is zeker aanwezig volgens reclamant, waardoor een financieel probleem voor Raalte dreigt.
- e Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan staat dat er voor de Zegge VII geen sprake is van een sluitende exploitatie. Het geconstateerde tekort wordt gedekt door een door de gemeenteraad hiertoe getroffen voorziening. Dit blijkt volgens reclamant echter niet uit het exploitatieplan.
- f De Zegge VII wordt gefaseerd uitgegeven. Er is in het exploitatieplan volgens reclamant geen berekening gemaakt van de kosten wanneer het bij fase I blijft. Daarnaast is onduidelijk of de weg aan de buitenkant direct wordt aangelegd of alleen bij voldoende verkoop en hoe dit meespeelt in de kosten.
- g De kosten voor de verbroken overeenkomst met Oude Wolbers – Timmerhuis staan volgens reclamant niet in het exploitatierapport.
- h Reclamant stelt dat het bestemmingsplan Zegge VII een ernstige en onherstelbare inbreuk maakt op de te beschermen waarden en belangen van het Landgoed Schoonheten, dat een Rijksmonument betreft, dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur en valt onder de Natuurbeschermingswet. Het landgoed moet zijn eigen buffer vormen en kan geen adequate bescherming tegen de negatieve gevolgen bieden.
- i Er zal volgens reclamant veel licht afstralen van het industrieterrein Zegge VII, dat op 500 meter afstand van landgoed Schoonheten ligt. Het betreft licht van bebouwing en de weg langs de buitenrand. De zuidelijke rand met populieren zal volgens reclamant geen lichtwerende werking hebben. Door het tussenliggende open landschap zal de lichtvervuiling tot aan het huis reiken. Reclamant acht het onbegrijpelijk dat de weg, die veel lichtvervuiling geeft, aan de rand van het terrein is voor-

zien. De effecten van het licht zullen ook schadelijk zijn voor het Twiegegebied, met landschappelijke waarden en veel rode lijstsoorten.

- j Reclamant stelt dat zowel het industrieterrein, waar een zware categorie industrie wordt toegestaan, als de weg eromheen met veel vrachtverkeer, de rust en stilte in het omringende gebied aantasten, waaronder Landgoed Schoonheten. Tevens is er volgens reclamant sprake van depositie van stof.
- k De thematische herziening industrielawaai is volgens reclamant niet goed te beoordelen, omdat de categorieën op de kaart niet leesbaar zijn.
- l Reclamant stelt dat in de structuurvisie van 2003 is opgenomen dat de Zegge VII circa 16 hectare zou omvatten, in de huidige plannen is dit 31 hectare. Het verschil wordt veroorzaakt door Schuitema (15 hectare), waar in het bestemmingsplan Zegge VII uit 2007 rekening mee is gehouden. Schuitema heeft zich inmiddels gevestigd op de Zegge VI. De resterende ruimteclaim voor Zegge VII is mogelijk 6 hectare, stelt reclamant. Het bijgevoegde stuk is volgens reclamant een duur stuk grond door de lage ligging en de aanwezige hoogspanningsleidingen, waardoor omvangrijke waterberging en een recreatiegebied moet worden gerealiseerd.
- m Reclamant stelt dat De Zegge VII pal aan de EHS komt te liggen. Door verstoring door lawaai en licht worden de natuurwaarden van de EHS aangetast, stelt reclamant, mede doordat de afscheiding tussen industrieterrein en EHS een weg is. Indien de verkeersbestemming enkel tot doel heeft een bestaande weg te bestemmen, moet dit met zoveel woorden en de bestaande wegbreedte in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
- n Reclamant acht nader, gericht en concreet, onderzoek en onafhankelijk advies over de noodzaak voor een MER noodzakelijk. De MER-commissie zou om advies moeten worden gevraagd.
- o Het bestemmingsplan laat volgens reclamant een groot scala aan bedrijven toe in zware milieucategorieën en met een groot ruimtebeslag, die relatief weinig arbeidsplaatsen opleveren en/of veel zwaar transport genereren. Deze bedrijven hebben niet altijd een lokale of gemeentelijke functie. Een beperking tot lichtere, kleinschaligere en meer arbeidsintensieve bedrijven heeft volgens reclamant meer betekenis voor Raalte en een geringer ruimtebeslag.
- p Het voorkeursrecht voor de Zegge VII is in november 2004 gevestigd voor een gebied van ruim 41 ha. Het huidige plan omvat 31 ha, terwijl het aangewezen gebied nauwelijks kleiner is geworden. Dit vraagt volgens reclamant om een nadere toelichting.
- q De precieze omvang en consequenties als gevolg van ingrepen in de waterhuishouding zijn onvoldoende in kaart gebracht, stelt reclamant.
- r Reclamant stelt dat in het beeldkwaliteitplan een harde rand wordt voorgesteld van representatieve gevels langs het landelijk gebied. Er is geen sprake meer van groene grasbegroeide daken, die in een voorgaand beeldkwaliteitplan wel waren opgenomen. Voor reclamant is het onduidelijk op wie de representatieve gevels aan de rand van het plangebied indruk moeten maken. Reclamant vermoedt dat er een voorschot wordt genomen op de mogelijke rondweg, anders hebben de gevels geen zin.
- s Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet moet worden vastgesteld. Indien toch wordt besloten tot verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein, wordt door reclamant verzocht af te zien van de randweg en na deugdelijk onderzoek te volstaan met een kleiner terrein, gecombineerd met een passende bufferzone tussen het bedrijventerrein en Schoonheten.

Antwoord gemeente

a

- 1 In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 2.1.2.) wordt de op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Raalte vastgestelde Bedrijventerreinvisie aangehaald. In de bedrijventerreinvisie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor herstructurering en een visie op de beoogde plannen gegeven. De provincie heeft bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de bedrijventerreinvisie, waarmee de visie kan worden gebruikt als basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen. De bedoeling van de gemeente met het aanhalen van de Bedrijventerreinvisie in het ontwerp-bestemmingsplan was een actueel inzicht te geven in de behoefte aan bedrijventerreinen en hiermee het eveneens aangehaalde onderzoek van Stogo uit 2008 te actualiseren. Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht. De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare. Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha. In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn

van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha. Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein. Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

De gemeente is overigens niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van de terreinen op de Zegge VI fase I bijna tot stilstand is gebracht door de economische crisis.

- 2 Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder a1. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het kader van het eerder aangehaalde behoefteonderzoek uit 2012 een nieuwe enquête is gehouden onder Raaltense ondernemers.
- 3 De gemeente is niet bekend met de door reclamant aangehaalde gemeentepagina's, waaruit zou blijken dat de uitgifte van bedrijventerrein bijna tot stilstand is gebracht.
- 4 Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder a1. De Bedrijventerreinvisie dateert uit 2011 en is gebaseerd op de meest recente beschikbare gegevens. De gemeente Raalte is zich wel degelijk bewust van de crisis en acht afstemming met omliggende gemeenten en de provincie dan ook van essentieel belang. Voorts wordt opgemerkt dat het eerder uitgevoerde behoefteonderzoek is geactualiseerd, waarin rekening is gehouden met zowel de huidige leegstand als met herstructureringsmogelijkheden. Het uitwerkingsplan Zegge VI, fase 2, is in deze planologische procedure voor de Zegge VII niet aan de orde.
- 5 Het behoefteonderzoek uit 2008 is geactualiseerd in 2012. De resultaten van dit onderzoek liggen mede aan de basis van het bestemmingsplan De Zegge VII. Voor een nadere onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar de beantwoording onder a. Overigens is het ruimtebeslag niet alleen gebaseerd op

een doortrekking van de jaarlijkse gronduitgifte. Het economische profiel van de gemeente Raalte, waaronder de ontwikkelingen in werkgelegenheid, arbeidsmarkt en (beroeps)bevolking, en de regionaal-economische functie van Raalte zijn tevens betrokken.

- 6 Uit de Bedrijventerreinenvisie blijkt dat actieve uitbreiding voor de lokale behoefte binnen de gemeente Raalte vooral plaatsvindt in de kern Raalte. De overige kernen zijn bedoeld voor de opvang van de groei van lokaal gewortelde bedrijvigheid, waarbij kleinschaligheid voorop staat. Indien bedrijven in deze kleine kernen zodanig zijn gegroeid, dat ter plaatse geen ruimte meer kan worden geboden, bieden bedrijventerreinen in de kern Raalte hiervoor een oplossing. Deze behoefte is niet verwaarloosbaar.
- b Thans beschikt de gemeente Raalte over een aanbod van circa 3 hectare op de locatie Zegge VI (inclusief fase 2). Gezien het huidige uitgiftetempo van De Zegge VI dreigt in 2012/2013 opnieuw een tekort aan bedrijventerreinen te ontstaan.
- c De gemeente Raalte heeft recent (op 27 mei 2010) een prestatieafspraken ondertekend met de provincie Overijssel. De strekking van deze afspraak is dat de gemeente zich inspanst om een herstructureringsplan voor bedrijventerreinen in 2015 in uitvoering te nemen en om een Bedrijventerreinenvisie op te stellen die wordt afgestemd met de buurgemeenten. In deze prestatieafspraken zijn concrete afspraken met de provincie gemaakt over de herstructurering van de Zegge I t/m VII. Voor de herstructurering van het terrein Spoorzone-Oost worden de mogelijkheden onderzocht met de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. De mogelijkheden voor herstructurering zijn nader onderzocht in de in 2012 uitgevoerde actualisatie van het behoefteonderzoek. Hieruit blijkt dat op de locatie Spoorzone-Oost mogelijkheden zijn voor de herstructurering van 5 ha netto bedrijventerrein. Herstructurering heeft wel degelijke prioriteit.
- d De gemeente verwacht, gezien de behoefte zoals verwoord in de gemeentelijke reactie onder a, dat de Zegge VII gedurende de planperiode grotendeels of volledig wordt uitgegeven. Er is voor het gehele plangebied Zegge VII dan ook gekozen voor een bedrijfsbestemming bij recht. Het plangebied van het exploitatieplan komt overeen met dat van het bestemmingsplan, waarbij bestaande bedrijven in het exploitatieplan buiten beschouwing zijn gelaten. Het exploitatieplan is hiermee in lijn met de eisen die hieraan in de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld.
- e Naast een raming van de kosten verbonden aan de grondexploitatie, moet in het exploitatieplan ook een raming van de opbrengsten worden opgenomen. Het Besluit ruimtelijke ordening limiteert in het verlengde van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening de ramingen van opbrengsten tot drie soorten opbrengsten: 1. De opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied, 2. De opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en 3. De opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. De getroffen voorziening is derhalve geen opbrengst.
- f Voor de onderbouwing van het exploitatiegebied wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder d. Er bestaat geen wettelijke noodzaak om verschillende fasen van een planontwikkeling door te rekenen. Dit is ook niet logisch, aangezien de verwachting is dat het gehele terrein binnen de planperiode wordt uitgegeven. In artikel 5 Fasering van het exploitatieplan is opgenomen dat voor de uitvoering van de aanleg- en inrichtingsactiviteiten van de openbare ruimte de faseringen met bijbehorende tijdvakken gelden, zoals aangegeven op de faseringskaart in bijlage IV en de tabel in artikel 5. Bepaald is dat wordt gestart met fase 1a

en fase 1b, waarbij definitieve ontsluitingswegen onder het woonrijp maken vallen en na 2014 zijn voorzien. Voor fase 2 zijn deze wegen pas na 2016 aan de orde. De wegen worden dus gefaseerd aangelegd, hetgeen ook als zodanig is doorgerekend voor wat betreft de kosten.

- g Er is voor de ontwikkeling van de Zegge VII nooit een overeenkomst met de ontwikkelende partij Oude Wolbers – Timmerhuis gesloten, waardoor geen sprake is van een extra kostenpost in het exploitatieplan.
- h Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke elementen zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied (waaronder Landgoed Schoonheten) door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven. Om die reden voorziet het bestemmingsplan aan de zuid- en oostzijde ook in de bestemming Groen rondom het beoogde bedrijventerrein, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied wordt bewerkstelligd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd, alvorens bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande landschapselementen, vormgegeven.

Om de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen is, conform wettelijke voorschriften (Wet ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), onder andere onderzoek gedaan naar de natuurwaarden ter plaatse en de eventuele effecten van dit plan hierop. In het onderzoek is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Wat betreft de gebiedsbescherming is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied Boetelerveld van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. In de huidige situatie liggen in het plangebied meerdere agrarische bedrijven. Om de effecten van de functieverandering naar bedrijventerrein te onderzoeken zijn recent stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale stikstofdepositie ten gevolge van De Zegge VII op het Boetelerveld 0,5 mol/ha/jr bedraagt. De berekende toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,5 mol ten gevolge van De Zegge VII valt bovendien in het niet ten opzichte van de achtergronddepositie (minder dan 0,05%) en de autonome daling van deze achtergronddepositie. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Zegge VII geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Boetelerveld en overige natuurgebieden, waaronder Landgoed Schoonheten. De resultaten van deze berekeningen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Het plangebied van bestemmingsplan De Zegge VII ligt in de nabijheid van het EHS-gebied "Het Twieg" op een afstand van circa 40 m. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 stelt regels omtrent EHS. Volgens artikel 2.7.2 Omgevingsverordening zijn de regels met betrekking tot EHS alleen van toepassing op gebieden die binnen de begrenzing van de EHS vallen. Dit staat ook met zoveel woorden in de Omgevingsvisie (p. 95): "Realisatie van de EHS geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder beperkend effect op naastliggende gebieden". Dit betekent

dat de regels uit de Omgevingsverordening omtrent EHS dus niet van toepassing zijn. Een en ander neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van dit bestemmingsplan wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het Twieg. Het stedenbouwkundig plan voorziet aan de zuidzijde in een ruime groenzone, zodat een goede overgang met het landelijk gebied en de EHS wordt bewerkstelligd.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Zegge VII is onderzoek verricht naar flora en fauna. In 2007 heeft een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden en is onder meer onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, vogels en steenmarters in en rondom het plangebied van de Zegge VII. Op 6 februari 2009 is een ontheffing op grond van art. 11 van de Flora- en faunawet verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk geworden. Mede vanwege nieuwe protocollen is in maart 2010 een nieuwe veldinventarisatie naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van deze nieuwe veldinventarisatie blijkt dat geen kolonies in en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn, evenals in het onderzoek uit 2007, baltsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder zijn geen vliegroutes of migratieroutes waargenomen. Dit betekent dat het plangebied De Zegge VII en de directe omgeving niet van groot belang zijn voor de vleermuizen. De gronden rondom het plangebied worden tevens niet gebruikt als migratieroute naar een winterverblijf op bijvoorbeeld Schoonheeten. In de directe omgeving zijn er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig en in de toekomstige situatie is het plangebied geschikt als foerageergebied. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan ook op het gebied van flora en fauna uitvoerbaar is. Op grond van voorgaande is de gemeente Raalte van mening dat er geen sprake is van een ernstige, onomkeerbare en onherstelbare inbreuk op de te beschermen waarden en belangen van het Landgoed Schoonheten.

- i Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder h. Daarnaast blijkt uit het verkeersmodel van de gemeente Raalte (geactualiseerd in 2010) dat het aantal vervoersbewegingen op deze locatie door de plannen niet aanzienlijk toeneemt. Bovendien bevindt zich ten oosten van de beoogde weg aan de buitenrand van het plangebied in de bestaande situatie reeds een weg, die met onderhavig plan zal verdwijnen. Tevens voorziet het stedenbouwkundig plan aan de zuidoostzijde in een ruime groenzone, waarmee tevens een goede overgang met het landelijk gebied (waaronder Landgoed Schoonheten en het Twieggebied) wordt bewerkstelligd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van een houtwal binnen deze groenzone is gewaarborgd. Van aantasting van de kenmerken en waarden is met de plannen geen sprake. Wel heeft de gemeente Raalte besloten speciale verlichtingsarmaturen te gebruiken om uitstraling van verlichting naar de omgeving te voorkomen. De gemeente Raalte zegt in dit kader toe gebruik te zullen maken van led-verlichting op het terrein, waarbij gebruik wordt gemaakt van speciale armaturen, waarvan de lichtbundel naar beneden schijnt. Hiertoe is in de regels van het bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen, waarin in het geval van de aanleg van buitenverlichting, het gebruik van led-verlichting verplicht is gesteld.
- j Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder h en i. Aanvullend wordt opgemerkt dat van de vestiging van zware categorieën bedrijvigheid geen sprake zal zijn. Het bestemmingsplan maakt bedrijven tot en met categorie 4.1 mogelijk. Hierbij worden de zwaarste categorieën bedrijvigheid op het middengebied gerealiseerd en neemt de milieucategorie af naarmate de randen van het plangebied worden bereikt.

- k De kaart met juridische status betreft de bestemmingsplankaart Thematische herziening zone industrielawaai, d.d. 23 augustus 2011. De plankaart geeft inzicht in de nieuwe ligging van de zone industrielawaai en de vier bestemmingsplannen die met de thematische herziening worden herzien. De plankaart is naar mening van de gemeente goed leesbaar.
- l De omvang van het bedrijventerrein Zegge VII komt overeen met het structuurbeeld, zoals dat in de structuurvisie Kern Raalte 2003 is opgenomen. In het geactualiseerde behoefteonderzoek van Stogo (d.d. april 2012) is rekening gehouden met de vestiging van Schuitema op De Zegge VII, omdat hiertoe inmiddels een intentieverklaring is overgelegd door dit bedrijf.
- m Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder h en i.
- n Bij aanvang van de ontwikkeling van De Zegge VII is onderzocht of de activiteit m.e.r.-(beoordelings-)plichtig is en/of een plan m.e.r.-plichtige activiteit is. Hieruit blijkt dat, aangezien het plan een bedrijventerrein omvat van circa 31 hectare, noch de drempel voor m.e.r.-plicht (oppervlakte van 150 hectare of meer), noch de drempel voor m.e.r.-beoordelingsplicht (oppervlakte van 75 hectare of meer) wordt overschreden. Ook is er geen sprake van een bewuste fasering en bijbehorend „opknippen“ (het gegeven dat door het gefaseerd uitvoeren van een activiteit de m.e.r.-beoordelingsdrempel (bewust) niet wordt overschreden). De Zegge I tot en met V zijn reeds ontwikkeld voor en in de jaren ‘90. Reeds gerealiseerde activiteiten dienen bij het bepalen van de m.e.r.-(beoordelings)plicht buiten beschouwing te worden gelaten. Ook de vaststelling van het bedrijventerrein De Zegge VII in combinatie met het bedrijventerrein De Zegge VI (samen in omvang niet meer dan 60 hectare) is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er is dan ook geen overleg gepleegd met de commissie m.e.r.;
- o In de Bedrijventerreinvisie hanteert de gemeente Raalte het uitgangspunt dat ter plaatse van bedrijventerreinen de lokale bedrijfsruimte vraag moet worden gefaciliteerd. Voor de gemeente Raalte omvat dit de clusters bouw, transport, metaal, handel, reparatie en installatiebedrijven, hetgeen groeisectoren betreffen. Deze sectoren worden op het terrein Zegge VII toegestaan. De maximale omvang van bedrijfsperven op de Zegge VII is vastgelegd op 10.000 m², waarvan slechts onder voorwaarden kan worden afgeweken. De vestiging van grote (bovenlokale) bedrijvigheid is hierdoor enkel bij uitzondering toegestaan, waarmee er voldoende ruimte is voor kleinere, lokale, arbeidsintensievere bedrijvigheid.
- p De gemeente Raalte heeft bij besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2004 het voorkeursrecht gevestigd voor het gebied genaamd “De Zegge VII”. Het betreft een gebied van 31 ha. Dit voorkeursrecht is inmiddels vervallen. De gemeente is niet bekend met het door reclamant aangehaalde voorkeursrecht voor een gebied van ruim 41 ha. Het verschil in oppervlakte kan wellicht worden verklaard uit het feit dat in de lijst behorende bij het genoemde besluit percelen zijn genoemd, waarop het voorkeursrecht slechts gedeeltelijk van toepassing is.
- q Er is wel degelijk gedegen onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige aspecten door DHV. Dit heeft geresulteerd in een Waterstructuurplan, waarin de toekomstige waterhuishouding is beschreven. Tevens is er veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap, dat heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de locatieontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de benodigde ruimte voor waterberging en de scheiding tussen het stedelijke en landelijke water. De benodigde berging (16.800 m³) is bepaald, waarbij geen inundatie van wegen optreedt (neerslagsituatie T=100 + 10% klimaatadaptatie). In de regels is hiertoe binnen de

bestemming Groen de minimale omvang aan te realiseren waterberging vastgelegd.

- r In het beeldkwaliteitplan is voor de bedrijven ter plaatse van het deelgebied Rand vastgelegd dat de bebouwing zorgvuldig wordt ingepast, waarmee wordt aangesloten op het kleinschalige en waardevolle buitengebied. De bedrijven krijgen een meer kleinschalige en natuurlijke uitstraling, met elementen die refereren aan de bebouwing in het omliggende landschap. De massa's zijn georiënteerd op de openbare ruimte, waarbij de gevels als voorkanten en daarmee representatief worden vormgegeven. De representatieve gevels dragen daardoor bij aan een goede overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied en hebben niet als doel indruk of reclame te maken voor langrijdend verkeer. Er wordt dan ook geen voorschot genomen op een rondweg. Overigens behoren grasdaken nog wel tot de mogelijkheden, zoals genoemd in paragraaf 4.3 van het beeldkwaliteitplan.
- s De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan De Zegge VII, thematische herziening en exploitatieplan

Deze zienswijze ten aanzien van bestemmingsplan De Zegge VII is ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze ten aanzien van de thematische herziening en het exploitatieplan is ontvankelijk en ongegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd.
- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 11 (Algemene gebruiksregels) in een nieuw lid 2 een gebruiksregel opgenomen, waarin in het geval van de aanleg van buitenverlichting, het gebruik van led-verlichting met naar beneden gerichte armaturen in het openbaar gebied verplicht wordt gesteld.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.7 Zienswijze 7 (C.L. van Beijma thoe Kingma)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant acht uitbreiding van bedrijvigheid illusoir. Dit in verband met het gegeven dat de beschikbare grond voor industrie- en bedrijfsvestiging nog niet is uitgegeven, met de uitgifte van de tweede fase van Zegge VI nog moet worden gestart en met inachtneming van de zich ontwikkelende economische crisis.
- b Reclamant stelt dat het onttrekken van landbouwgrond aan de huidige bestemming een verlies van productie tot gevolg heeft. Reclamant zet zich in voor een zo groot mogelijk behoud van landbouwgrond om de volgende redenen:
 - 1 De Voedsel en Landbouw Organisatie van de V.N. heeft laten weten dat de wereldvoedselproductie in 2050 met 70% moet zijn gestegen;
 - 2 Het onttrekken van de landbouwbestemming heeft een verlies van werkgelegenheid tot gevolg;

- 3 Voor zover er sprake is van bedrijfsbeëindiging en verhuizing gaat dit gepaard met persoonlijke teleurstelling.
- c Reclamant wijst op kantoormarkt, waar meer dan 6 miljoen m² leeg staat, waarbij ten tijde van de planvorming eens veelbelovende scheppingen in uitzicht zijn gesteld.

Antwoord gemeente

- a Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De

Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

- b Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. Op grond van de gemeentelijke beantwoording onder a is de gemeente van mening dat er wel degelijk behoefte is aan deze uitbreiding van het bedrijventerrein Zegge. Deze uitbreiding heeft een aanzienlijke werkgelegenheid tot gevolg.
- c De kantoormarkt is een markt die niet vergelijkbaar is met de markt voor bedrijfspanden.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.

2.8 Zienswijze 8 (Natuur en Milieu Overijssel)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a Reclamant plaatst vraagtekens bij de nut en noodzaak van de uitbreiding van De Zegge met fase VII. De argumenten, zoals verwoord in de zienswijze d.d. 12 januari 2010, blijven daarbij van kracht. De behoefteaming uit 2008 is volgens reclamant niet voldoende bezien in het licht van nieuwe ontwikkelingen als krimp en stagnatie.
- b De aanleg van Zegge VII zou op korte termijn moeten plaatsvinden, omdat de Zegge VI bijna vol is. Dit stond al in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2009 ter inzage is gelegd. Nu is de Zegge VI nog steeds niet helemaal uitgegeven en de Zegge VI fase 2 ook nog niet. De haast blijkt dus mee te vallen, stelt reclamant.
- c In de Omgevingsvisie is bepaald dat er „geen aanleg van nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden, als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is

of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen". In Raalte bestaat al geruime tijd de mogelijkheid voor herstructurering, stelt reclamant. De locatie Spoorzone Oost is in de structuurvisie uit 2003 al genoemd als te herstructureren terrein. De gemeente Raalte heeft volgens reclamant op het gebied van herstructurering echter nog vrijwel niets gedaan, terwijl de aanleg van nieuwe bedrijfsterrein doorgaat. Met de aanleg van De Zegge VII handelt de gemeente in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Reclamant stelt dat het feit dat de locatie van De Zegge VII in de Omgevingsvisie als hard plan is opgenomen niet relevant is, aangezien er geen verplichting geldt tot het aanleggen van het terrein.

- d De ijzeren voorraad van vijf maal de jaarlijkse uitgifte, die door de gemeente wordt gehanteerd in haar berekeningen, is niet langer een provinciale richtlijn, stelt reclamant. De berekeningen geven hiermee een vertekend beeld omtrent de behoeftevraag.
- e Aanleg van De Zegge VII was volgens de gemeente nodig om verhuizing van het bedrijf Schuitema te faciliteren (Stogo, maart 2006). Dit bedrijf is echter inmiddels verhuisd naar De Zegge VI, waarmee bovendien bedrijventerrein is vrijgekomen. Reclamant stelt dat deze ruimte niet is verdisconteerd in de berekeningen voor de ruimtebehoefte, zoals die ten grondslag liggen aan De Zegge VII;
- f Reclamant stelt dat in de berekeningen geen rekening is gehouden met de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Raalte, waardoor een onvoldoende duidelijk beeld ontstaat van de noodzaak tot het aanleggen van nieuwe terreinen;
- g Reclamant stelt dat het vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is om op deze locatie een uitbreiding van het bedrijventerrein De Zegge te realiseren. Er is sprake van een waardevol open, gooierend es- en landgoederenlandschap, zoals ook blijkt uit het vigerend bestemmingsplan. Het hoge deel van het terrein is bovendien archeologisch zeer waardevol. Gezien de landschappelijke waarde van het reliëf dient dit volgens reclamant behouden te blijven;
- h Volgens de Omgevingsvisie moeten ontwikkelingen in een groene omgeving worden afgestemd op de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarische cultuurlandschap. Aan de catalogus gebiedskenmerken, waarin is aangegeven op welke wijze met de kwaliteiten van de betreffende lagen moet worden omgegaan, wordt volgens reclamant geen aandacht besteed. Het plan voldoet volgens reclamant niet aan de eisen voor landschappelijke inpassing en ruimtelijk kwaliteit.
- i Reclamant stelt dat de gemeente zich beroept op het nieuwe coalitieakkoord van de provincie Overijssel en meldt dat de voorwaarde voor uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen is dat er sprake moet zijn van een „goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit“, waarbij een advies van het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeente wordt meegewogen“. Dit advies is niet bij de stukken ter inzage gelegd en wordt niet genoemd in het ontwerp bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan, stelt reclamant.
- j Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen in verband met een onvoldoende onderbouwing van de nut en noodzaak en de aantasting van het bijzondere landschap ter plaatse.

Antwoord gemeente

- a Vanwege de gedateerdheid van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek (uit 2008) en onder meer deze zienswijze, is dat onderzoek in april 2012 geactualiseerd. In het onderzoek „Vraag naar bedrijventerrein gemeente Raalte – nut en noodzaak De Zegge VII“ is onderzocht wat de vraag is naar bedrijventerreinen in Raalte op korte / middellange termijn en lange termijn, welk aanbod thans beschikbaar is en of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is. Daarbij is rekening gehouden met huidige leegstand van bedrijventerreinen, met een kleinere groei van de werkgelegenheid en beroepsbevolking en zijn tevens de herstructureringsmogelijkheden in beeld gebracht.

De conclusie van het geactualiseerde behoefteonderzoek luidt dat om in de ruimtevraag van bedrijven in Raalte te voorzien, de aanleg van bedrijventerrein De Zegge VII noodzakelijk is. Er is een vraag naar bedrijventerreinen van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020 en een vraag in de periode 2021-2030 van 8,0 – 9,1 hectare netto. Het aanbod op De Zegge VII bedraagt 21,4 hectare.

Door middel van een enquête onder 144 bedrijven in de kern Raalte is deze raming in de praktijk getoetst voor de korte en middellange termijn. Uit de enquête en door het sluiten van een intentieovereenkomst komt naar voren dat er een concrete actuele vraag is van 10,8 hectare netto voor de periode 2012 – 2016. Dit betreft uitsluitend de behoefte aan bedrijventerrein vanuit ondernemers uit de kern Raalte, waar zich 65% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte concentreert. Om die reden moet worden aangetekend dat de vraag naar bedrijventerrein mogelijk nog hoger zal zijn vanwege de centrumfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied van Raalte. Als met deze aanvullende vraag rekening wordt gehouden, bestaat er een vraag van 14,5 hectare netto in de periode 2012 – 2016. Voor de periode 2017 – 2020 is sprake van een ruimtevraag van 10,7 tot 14,5 hectare. Op basis hiervan is het aannemelijk dat minstens 21,5 hectare netto bedrijventerrein nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan hierbij oplopen tot 7,5 ha, waardoor er in totaal een vraag ontstaat van 29 ha.

In het kader van het onderzoek is tevens gekeken naar het huidige aanbod van leegstaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Het actuele aanbod aan nieuw bedrijfsareaal (onbenutte bedrijfsterreinen) op de Zegge VI bedraagt 3,0 hectare netto, waarvan 0,8 hectare direct uitgifbaar is (fase 2). Daarnaast is in Raalte 1,6 hectare beschikbaar aan bestaand bedrijfsmatig aanbod (leegstaande panden). Tevens is onderzocht wat de herstructureringsmogelijkheden zijn van bestaande bedrijventerreinen in Raalte. Hieruit blijkt dat op De Zegge I t/m VI geen mogelijkheden bestaan om aan ruimte te winnen door herstructurering. Op de locatie Spoorzone-Oost kan wel ruimte ontstaan door herstructurering. Hier ontstaat de komende jaren een maximale ruimtewinst van 5 ha.

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd, dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 hectare netto, uitgaande van de conservatieve raming. Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare netto als rekening wordt gehouden met extra vraag uit de regio. De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2012-2020. Doordat bedrijven zich verplaatsen naar De Zegge VII komt ook bedrijventerrein vrij. Hierdoor ontstaat 2,8 hectare netto bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare uitgegeven. Daarmee resteert nog 12,3 hectare eind 2020. As rekening wordt ge-

houden met de aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare, dan wordt in totaal 16,6 hectare netto van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert 4,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op De Zegge VII. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0 – 9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020, dan resteert in het conservatieve scenario een aanbod aan bedrijfsareaal dat varieert tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio, dan resteert na 2020 een tekort aan bedrijventerrein van -3,2 tot -4,3 hectare. Het bestemmingsplan voor de Zegge VII, met een aanbod van 21,4 hectare netto bedrijventerrein, komt hiermee tegemoet aan de geconstateerde vraag.

Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.

- b Thans beschikt de gemeente Raalte over een aanbod van circa 3 hectare op de locatie Zegge VI (inclusief fase 2). Gezien het huidige uitgiftetempo van De Zegge VI dreigt in 2012 opnieuw een tekort aan bedrijventerreinen te ontstaan.
- c Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder a, waaruit blijkt dat de provincie heeft ingestemd met de gemeentelijke bedrijventerreinvisie en daarmee achter de ontwikkeling van Zegge VII staat. Tevens zijn in de prestatieafspraken met de provincie concrete afspraken gemaakt over de herstructurering van de Zegge I t/m VII. De uitvoering van de ingrepen uit het inrichtingsplan vinden plaats in 2012 en 2013. Voor de herstructurering van het terrein Spoorzone-Oost worden de mogelijkheden onderzocht met de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. In de in 2012 uitgevoerde actualisatie van het behoefteonderzoek is een nadere verkenning uitgevoerd naar de herstructureringsmogelijkheden. Hierbij is de Spoorzone betrokken, waarbij wordt geconcludeerd dat hier mogelijkheden bestaan voor de herstructurering van 5 hectare netto bedrijventerrein. De vraag naar bedrijventerrein overstijgt de herstructureringsmogelijkheden die in de gemeente voorhanden zijn.
- d Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording onder a en c.
- e In het behoefteonderzoek van Stogo, zoals deze is geactualiseerd in 2012 is rekening gehouden met de wens van Schuitema om op De Zegge VII 5,4 hectare bedrijvigheid te realiseren. Schuitema heeft richting gemeente te kennen gegeven interesse te hebben in bedrijfsareaal van die omvang op De Zegge VII.
- f Voor een onderbouwing van de behoefte en informatie over de beoogde herstructurering wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder a en c. In het behoefteonderzoek van 2012 is wel degelijk rekening gehouden met leegstand.
- g Het is een feit dat een agrarisch landschap, door effectuering van bestemmingsplan De Zegge VII, wordt omgezet in een bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter zo goed mogelijk rekening gehouden met beeldbepalende landschappelijke en cultuurhistorische elementen, zoals de thans aanwezige esrand. Daarnaast voorziet het plan in een goede overgang van de kern Raalte naar het buitengebied door aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kleinschaligere bebouwing en een groene inrichting voor te schrijven. Het landschap verandert uiteraard, maar het bedrijventerrein wordt op zorgvuldige wijze, met aandacht voor bestaande. In de huidige situatie kenmerkt het gebied zich inderdaad onder andere door de aanwezigheid van hoogteverschillen in het maaiveld. Om die reden worden de hoogteverschillen van de enk benadrukt in het plan, doordat de wegenstructuur langs de grens van de enk is gelegd. Het hoogteverschil tussen de enk en het aangrenzende lager gelegen gebied wordt hierdoor be-

nadrukt en zichtbaar gemaakt. In het beeldkwaliteitplan, dat voor De Zegge VII is opgesteld, wordt ook aandacht geschonken aan de openbare ruimte en de overgang naar het landelijk gebied.

Ten aanzien van het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de toelichting, waarin de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn beschreven. In het noordoostelijk deel van het plangebied is een sporencluster aangetroffen. Ter plaatse is een dubbelbestemming „Waarde – archeologische verwachting“ in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat aanvullend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, alvorens ingrepen in de bodem plaats kunnen vinden en zijn eventueel voorkomende archeologische resten beschermd.

- h Zoals beschreven in de gemeentelijke reactie onder g is onderhavig plan wel degelijk afgestemd op aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waarmee ruimschoots aandacht is besteed aan landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. De toets aan provinciaal vastgestelde gebiedskenmerken in de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap is voor onderhavig plan niet aan de orde. Het plangebied is immers door de provincie reeds aangeduid als hard plan („bestaand bedrijventerrein“) en de toets aan gebiedskenmerken is bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen. De kaart behorende bij de Omgevingsvisie laat eveneens zien dat De Zegge VII is aangeduid als bedrijventerrein. De provincie heeft bovendien bij brief van 12 april 2011 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de Bedrijventerreinvisie, waarin de Zegge VII eveneens als hard plan is opgenomen. Daarnaast heeft de provincie geen zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend en geeft daarmee te kennen dat het plan aansluit bij het provinciaal beleid.
- i De primaire verantwoordelijkheid voor een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit ligt bij de gemeente, Zij kan zich daarvoor laten ondersteunen door adviesinstanties met kennis en kunde op dit gebied, zoals het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit. Inmiddels is een nieuw Coalitieakkoord van kracht, waarbij het advies van het Atelier is komen te vervallen. De betreffende tekst in het ontwerp-bestemmingsplan is hierop aangepast.
- j De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is aangepast als gevolg van deze reactie:

- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.
- Paragraaf 3.2.2 van de bestemmingsplantoelichting is aangepast wat betreft de tekst aangaande het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit.

2.9 Zienswijze 9 (Van Mierlo namens Reko Holding B.V.)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII en thematische herziening

- a Reclamant heeft geen moeite met de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein en de daarmee gepaard gaande aanpassing van de geluidzone, mits reclamant niet wordt belemmerd voor wat betreft de thans (onherroepelijk) vergunde bedrijfsvoering van 19 november 2007, in het bijzonder voor wat betreft het aspect geluid. Reclamant wil voldoende geluidruimte hebben en houden, ook bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf. In juli 2006 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz naar het geluidvermogen van de vergunde bedrijfsvoering van reclamant in relatie tot de zonering ex Wet geluidhinder van het industrieterrein Zegge. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de vergunning. Door reclamant wordt geconstateerd dat de door de vergunningverlener gehanteerde criteria in het kader van zonebeheer strenger zijn dan de voormalige vergunning van reclamant, oftewel de geluidzone is niet tot stand gekomen met inachtneming van de voormalige vergunning van reclamants bedrijf. Reclamant vraagt zich af of het akoestisch rapport Akoestisch onderzoek De Zegge VII (SAB, 25 september 2010) en het akoestisch rapport Actualisatie akoestisch prognoseonderzoek 15-06-2009 Wet geluidhinder en WRO-procedure (Expertisecentrum Zwolle, 11 april 2011) rekening houden met de conclusie uit voornoemd rapport van Peutz. In de bedrijvenlijst van het laatstgenoemde rapport (d.d. 11 april 2011) staat wordt enkel voor de locatie Heesweg 36 verwezen naar voornoemde vergunning en niet voor de locatie Overkampsweg 21. De locaties vormen echter één inrichting.
- b Het is voor reclamant onduidelijk of in beide akoestische rapporten rekening is gehouden met de meest recente regelgeving en rechtspraak. Met de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet is het begrip "industrieterrein" in de Wet geluidhinder gewijzigd. Daardoor geldt het zoneringssysteem niet slechts voor grote lawaaimakers, maar ook voor andere op het industrieterrein gevestigde bedrijven.
- c Reclamant vraagt zich af of in voornoemde bedrijvenlijst bij het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle alle bedrijven zijn opgenomen en of er bij vaststelling van de bestemmingsplannen een actualisatie daarvan plaatsvindt.
- d Verzocht wordt om een exemplaar van het verslag, met daarin het gemeentelijk antwoord op alle ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente

- a Op 19 november 2007 is door de provincie Overijssel een Wet milieubeheervergunning verleend voor de vestigingen Overkampsweg 21 en Heesweg 36, die één inrichting vormen van Reko Holding BV. De geluidsruimte van beide genoemde vestigingen is in het toenmalige geluidmodel (zonemodel De Zegge 2008) van de geluidzonering overeenkomstig de Wet geluidhinder opgenomen. De opgenomen geluidruimte voor Reko Holding is gebaseerd op het door Peutz in 2007 toegepaste digitale geluidmodel van Reko Holding en dit geluidmodel is geënt op het akoestisch onderzoek van Peutz, nummer F2355-20 d.d. 5 juli 2006. Deze genoemde geluidruimte is ook opgenomen in het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle van 11 april 2011. Er is dus rekening gehouden met de in 2007 vergunde geluidruimte voor Reko Holding BV.

Het onderzoek dat door SAB is uitgevoerd (d.d. 25 september 2010) heeft betrekking op wegverkeerslawaai. Het onderzoek geeft inzicht in het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) voor en na de realisatie van het bedrijventerrein. Dit onderzoek is gebaseerd op het verkeersmodel van de gemeente Raalte, dat in 2010 is geactualiseerd. Reclamants vraag heeft betrekking op een bestaand bedrijf, dat reeds in het verkeersmodel is meegenomen. In de bestaande situatie is geen sprake van hinder ten opzichte van bestaande woningen, waarmee reclamant voor wat betreft dit aspect niet in zijn of haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Aangezien in beide onderzoeken rekening is gehouden met de bedrijfsvoering en bijbehorende vergunning van reclamant, wordt reclamant niet zijn of haar bedrijfsvoering belemmerd. Eventuele uitbreiding is alleen mogelijk, voor zover dit passend is binnen de verleende vergunning en de bepalingen in het geldende bestemmingsplan.

- b Zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan De Zegge VII is het bestaande bedrijventerrein De Zegge gezoneerd conform artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder (Wgh). Artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat, indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet (Chw) op 31 maart 2010 is de definitie van het begrip „Industrieterrein“ uit de Wgh gewijzigd. Een industrieterrein is daarbij gedefinieerd als een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Onderhavig plangebied De Zegge VII sluit ruimtelijk en fysiek aan op het bestaande (totale) industrieterrein De Zegge. Het totale terrein De Zegge, inclusief De Zegge VII, moet dan ook worden aangemerkt als één industrieterrein in de zin van de Wgh. Het opnieuw vaststellen van geluidzone is met de realisatie van de uitbreiding Zegge VII dan ook aan de orde. In dit kader is het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle uitgevoerd, waarmee de nieuwe 50 dB(A) contour is bepaald. Hierbij is dus wel degelijk rekening gehouden met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet. Het akoestisch onderzoek van SAB heeft betrekking op wegverkeerslawaai, waarvoor de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet geen consequenties heeft.
- c Reclamant geeft terecht aan dat de vergunning van 19 november 2007 niet in de bedrijvenlijst is opgenomen. Wel is de geluidruimte van zonenummer 99 opgenomen, wat voor beide vestigingen van Reko geldt. De bedrijvenlijst wordt hierop aangepast.
- d De gemeente neemt deze informatie ter kennisgeving aan en zorgt ervoor dat in-dieners van zienswijzen een complete zienswijzennota ontvangen.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Bijlage 4 van het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle wordt zodanig aangepast dat beide vestigingen van Reko Holding hierop worden vermeld. Voor

de inhoud van het bestemmingsplan heeft deze zienswijze geen consequenties.
Zienswijze 10 (provincie Overijssel)

2.10 Zienswijze 10 (provincie Overijssel)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII en thematische herziening

De ontwerp-bestemmingsplannen geven geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Antwoord gemeente

De reactie van de provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk.

De bestemmingsplannen zijn niet aangepast als gevolg van deze zienswijze.

2.11 Zienswijze 11 (gemeente Zwolle)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

De reactie van de gemeente Zwolle wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk.

Het bestemmingsplan is niet aangepast als gevolg van deze zienswijzereactie.

2.12 Zienswijze 12 (Veiligheidsregio IJsselland)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

De reactie van de Veiligheidsregio IJsselland wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk.

Het bestemmingsplan is niet aangepast als gevolg van deze zienswijze.

2.13 Zienswijze 13 (Tennet TSO B.V.)

Samenvatting zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII

- a In het plangebied bevindt zich de 110 kV-hoogspanningsverbinding Raalte – Nijverdal. De bijbehorende belemmerde strook wordt begrensd door zijden op 25,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 50 meter). Door reclamant wordt verzocht aanvullende regels op te nemen ter bescherming van de belangen van de leidingbeheerder. De regels omvatten een verbod tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders is verkregen.
- b Verzocht wordt om Tennet TSO B.V. bij wijzigingen van het bestemmingsplan in de procedure ex artikel 3.3.1 Bro op te nemen.
- c Reclamant levert met de zienswijze het boekje „Veiligheidsvoorschriften voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen“ aan, dat van toepassing is op de in de belemmerde strook uit te voeren werkzaamheden.

Antwoord gemeente

- a De gemeente vindt het passend om een aanvullende regeling op te nemen, ter bescherming van de belangen van de leidingbeheerder. De door reclamant voorgestelde regeling is echter erg zwaar. De regeling houdt in dat voor nagenoeg elke activiteit advies aan de leidingbeheerder gevraagd moet worden. De gemeente stelt voor aan te sluiten op de regeling die in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen binnen de bestemming „Leiding – Hoogspanningsleiding“. Gedurende geruime tijd is dit voorstel aan Tennet voorgelegd, die echter hierop niet heeft gereageerd.
- b De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan en zal Tennet TSO B.V. bij nieuwe bestemmingsplannen in de procedure ex artikel 3.3.1 Bro betrekken, voor zover dit noodzakelijk wordt geacht.
- c De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Het bestemmingsplan is als volgt aangepast:

- Artikel 7, lid 3 is vervangen door een nieuw artikel 7, lid 3, dat luidt als volgt:

7.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1. Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;*
- b. *het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.*

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. *noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.2 bedoeld;*
- b. *normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;*

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

7.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 7.3.3.

2.14 Zienswijze 14 (Den Hollander Advocaten namens de besloten vennootschap H.S.L. Lunteren B.V. en de besloten vennootschap Vink Holding B.V.)

Samenvatting zienswijze ontwerp-exploitatieplan Zegge VII

- a Reclamanten hebben in januari 2007 een samenwerkingsovereenkomst getekend inzake een perceel binnen het plangebied De Zegge VII, waarvan één van de reclamanten eigenaar is. Reclamanten komen met de gemeente Raalte niet tot overeenstemming over de waarde van het perceel. Verzocht wordt om de waarde die het perceel op grond van de toegedachte bestemming in onbebouwde staat heeft. Het niet tot overeenstemming komen is te wijten aan de volgende aspecten:
- 1 de volgens reclamanten te hoge koopprijs die de gemeente Raalte heeft betaald voor het pluimveebedrijf Te Wierik. De gemeente Raalte had na het faillissement van Te Wierik de milieuvergunning moeten intrekken, teneinde een waardedrukkend effect te bereiken. Het lag niet in de rede dat voor te Wierik een nieuwe eigenaar werd gevonden, die de exploitatie ter hand zou nemen. De aankoop van Te Wierik wordt uitsluitend ten laste gebracht van de exploitatie van De Zegge VII. De kosten in verband met aankoop en sloop van Te Wierik moeten mede worden toegerekend aan het exploitatiegebied Zegge VI. Voortzetting van de agrarische activiteiten zou sterk nadelig zijn voor de uitgifte en verkoopbaarheid van de percelen op het bedrijventerrein Zegge VI, hetgeen blijkt uit de samenwerkingsovereenkomst en toelichting van het bestemmingsplan voor de Zegge VI. Aankoop en sloop zou ook zonder Zegge VII hebben plaatsgevonden.
 - 2 Reclamant stelt dat bij de vaststelling van de waarde van het perceel van reclamanten, in verband met de verkoop aan de gemeente vanwege het op de grond rustende voorkeursrecht, taxateurs opmerken de transactie met betrekking tot Te Wierik niet te kunnen plaatsen. Dit bevestigt volgens reclamanten dat de gemeente een niet conforme prijs heeft betaald voor Te Wierik, hetgeen onnodig hoge exploitatiekosten tot gevolg heeft.
- b Verzocht wordt het exploitatieplan te corrigeren. Het profijt van de aankoop en sloop van diverse registergoederen kan niet uitsluitend aan de Zegge VII worden toegerekend, stelt reclamant. Er wordt volgens reclamant niet voldaan aan het proportionaliteitsbeginsel nu de investeringen niet voor 100% ten gunste van het exploitatiegebied komen. De exploitatiebijdrage à € 1.451.000 die ten laste van reclamanten wordt gebracht, is onaanvaardbaar.

Antwoord gemeente

Ingevolge art. 6.14 Wro jo afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen alleen belanghebbenden tegen een ontwerp van het exploitatieplan zienswijzen indienen. De positie van Vink Holding is niet duidelijk. In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat tussen Vink Holding en Lunteren een vergaande vorm van samenwerking zou zijn overeengekomen, die zou zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In de zienswijze staat:

“De samenwerking eindigt niet eerder dan nadat Vink Holding 50% van het bedrag van het definitieve resultaat van de exploitatie aan Lunteren heeft uitgekeerd”.

Een afschrift van een samenwerkingsovereenkomst is niet overgelegd.

De conclusie is dat onvoldoende is komen vast te staan dat Vink Holding een rechtstreeks belang (zoals dat is vereist op grond van art. 1:2 Awb) heeft bij het exploitatieplan. Hooguit is gelet op de samenwerking met Lunteren sprake van een afgeleid belang, maar ook dat is onvoldoende duidelijk, terwijl bovendien een afgeleid belang onvoldoende is om te kunnen worden aangemerkt als belanghebbende. De zienswijzen van Vink Holding zijn dan ook niet-ontvankelijk. In het hiernavolgende wordt ingegaan op de zienswijze van Lunteren.

a

- 1 De waarde van de gronden en opstallen van het bedrijf Te Wierik zijn door een externe, beëdigd taxateur vastgesteld. De waardepeildatum is 1 januari 2011, waarmee deze actueel is en bijvoorbeeld rekening is gehouden met de gevolgen van de economische crisis. Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is getaxeerd met inachtneming van de artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. De waarde is hiermee overeenkomstig de wettelijke bepalingen vastgesteld, waarmee geen sprake is van een te hoge koopprijs. Van belang is dat het terrein “Te Wierik” destijds op 15 januari 2005 is aangekocht door de gemeente. Aangezien het bestemmingsplan “De Zegge VI” is vastgesteld d.d 30 september 2004 is het terrein dus aangekocht nadat het bestemmingsplan “De Zegge VI” is vastgesteld en daarmee uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van De Zegge VII. Daarmee maakt de aankoop onderdeel uit van het exploitatiegebied “De Zegge VII. Dit betekent dat de inbrengwaarde van de gronden van “Te Wierik” in de exploitatieopzet gebracht moeten worden op grond van art. 6.13, eerste lid onder C sub 1 Wro. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de hoogte van de inbrengwaarde van deze gronden een andere is dan de hoogte van de aankoopprijs, die door de gemeente destijds is betaald. De gemeente ziet dan ook geen enkel verband tussen de destijds betaalde aankoopprijs en de in het exploitatieplan opgenomen inbrengwaarde(n).
- 2 Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van de koopprijs van het bedrijf Te Wierik wordt verwezen naar de beantwoording onder a, sub 1. De gemeente neemt de reactie verder ter kennisgeving aan.

- b Ten aanzien van de toerekenbaarheid en proportionaliteit wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder a, sub 2. De exploitatiebijdrage is bepaald conform hetgeen in onder andere artikel 6.19 Wro is vastgelegd. Indien reclamanten van mening zijn dat dit bedrag onaanvaardbaar is, kunnen zij overwegen de gronden te verkopen.

Conclusie en gevolgen exploitatieplan

Deze zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Het exploitatieplan is niet aangepast als gevolg van deze zienswijze.

2.15 Zienswijze 15 (C. van Bokhorst)

De zienswijze is gedateerd op 10 november 2011 en is door de gemeente Raalte ingeboekt op 18 november 2011. De zienswijzentermijn liep van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011. De zienswijze is derhalve na de termijn van ter inzage legging ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding. In deze zienswijzen wordt bovendien geen reden genoemd die deze overschrijding rechtvaardigt.

Hetgeen in deze niet-ontvankelijke zienswijze naar voren is gebracht, komt echter overeen met de inhoud van andere zienswijzen, die wel ontvankelijk zijn. De feitelijke inhoud van deze niet-ontvankelijke zienswijze wordt in deze zienswijzennota daarmee wel behandeld.

2.16 Zienswijze 16 (E. van Bokhorst)

De zienswijze is gedateerd op 10 november 2011 en is door de gemeente Raalte ingeboekt op 18 november 2011. De zienswijzentermijn liep van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011. De zienswijze is derhalve na de termijn van ter inzage legging ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding. In deze zienswijzen wordt bovendien geen reden genoemd die deze overschrijding rechtvaardigt.

Hetgeen in deze niet-ontvankelijke zienswijze naar voren is gebracht, komt echter overeen met de inhoud van andere zienswijzen, die wel ontvankelijk zijn. De feitelijke inhoud van deze niet-ontvankelijke zienswijze wordt in deze zienswijzennota daarmee wel behandeld.

2.17 Zienswijze 17 (H. van Bokhorst - Steen)

De zienswijze is gedateerd op 10 november 2011 en is door de gemeente Raalte ingeboekt op 18 november 2011. De zienswijzentermijn liep van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011. De zienswijze is derhalve na de termijn van ter inzage legging ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding. In deze zienswijzen wordt bovendien geen reden genoemd die deze overschrijding rechtvaardigt.

Hetgeen in deze niet-ontvankelijke zienswijze naar voren is gebracht, komt echter overeen met de inhoud van andere zienswijzen, die wel ontvankelijk zijn. De feitelijke inhoud van deze niet-ontvankelijke zienswijze wordt in deze zienswijzennota daarmee wel behandeld.

2.18 Zienswijze 18 (A.L. Diesch)

De zienswijze is gedateerd op 2 november 2011 en is door de gemeente Raalte ingeboekt op 7 november 2011. De zienswijzentermijn liep van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011. De zienswijze is, vanwege het ontbreken van een postzegel, te laat bij het gemeentehuis in de brievenbus gedaan. De zienswijze is derhalve na de termijn van ter inzage legging ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding. In deze zienswijzen wordt bovendien geen reden genoemd die deze overschrijding rechtvaardigt.

Hetgeen in deze niet-ontvankelijke zienswijze naar voren is gebracht, komt echter overeen met de inhoud van andere zienswijzen, die wel ontvankelijk zijn. De feitelijke inhoud van deze niet-ontvankelijke zienswijze wordt in deze zienswijzennota daarmee wel behandeld.

3 Conclusie

3.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

3.1.1 Bestemmingsplan De Zegge VII

Het bestemmingsplan De Zegge VII is als volgt aangepast als gevolg van ingekomen zienswijzen:

- In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is het geactualiseerde behoefteonderzoek (april 2012) opgenomen.
- Paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast wat betreft de tekst aangaande het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit.
- Bijlage 4 van het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle van 11 april 2011, dat een bijlage is van het bestemmingsplan, wordt zodanig aangepast dat beide vestigingen van Reko Holding hierop worden vermeld.
- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 een nieuw sub a opgenomen met daarin de voorwaardelijke verplichting, waarin de realisatie van een houtwal met aangegeven afmetingen binnen de aanduiding „houtwal“, zoals aangegeven op de verbeelding, verplicht is gesteld, voordat er gebouwen op de bestemming Bedrijf mogen worden gebouwd. Tevens is de instandhouding van de houtwal geregeld. Op de verbeelding is hiertoe op de rond het plangebied gelegen bestemming Groen de aanduiding ‘houtwal’ aangebracht. In hoofdstuk 5 van de toelichting is een toelichting gegeven op deze regeling.
- In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 11 (Algemene gebruiksregels) in een nieuw lid 2 een gebruiksregel opgenomen, waarin in het geval van de aanleg van buitenverlichting, het gebruik van led-verlichting met naar beneden gerichte armaturen in het openbaar gebied verplicht wordt gesteld.
- Artikel 7, lid 3 van de regels is vervangen door een nieuw artikel 7, lid 3, dat luidt als volgt:

7.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1. Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;*
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.*

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.2 bedoeld;*
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;*
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.*

7.3.3. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

7.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 7.3.3.

3.1.2 Thematische herziening

De “Thematische herziening zone Industrielawaai” is uitsluitend zodanig gewijzigd dat verwezen wordt naar het aangepaste akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle van 23 april 2012.

3.1.3 Exploitatieplan

Het ontwerp-exploitatieplan is niet gewijzigd als gevolg van ingekomen zienswijzen.

3.1.4 Beeldkwaliteitplan

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is niet gewijzigd als gevolg van ingekomen zienswijzen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan De Zegge VII enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In zowel de toelichting en de regels als op de verbeelding is de IMRO-code gewijzigd in NL.IMRO.0177.BP20090044-0003;
- In paragraaf 2.1 van de toelichting is het in april 2012 geactualiseerde behoefteonderzoek samengevat weergegeven. Het behoefteonderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
- Aan de bijlagen van het bestemmingsplan is de grondexploitatieopzet toegevoegd, hiernaar wordt in de paragraaf ‘economische uitvoerbaarheid’ in de toelichting verwezen.
- De paragraaf „economische uitvoerbaarheid” in de toelichting is geactualiseerd wat betreft de stand van zaken van de procedure;
- De paragraaf „zienswijzen” in de toelichting is geactualiseerd naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- De lijst met bijlagen, behorende bij de toelichting, is geactualiseerd;
- De naam van artikel 3.6.1 ‘afwijking categorie’ is vervangen door ‘afwijkingsregels’ omdat dit de lading van het artikel beter dekt.
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 4 is het woord ‘houtwal’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is het gebied, waarop de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologische verwachting’ van toepassing is, verkleind. Dit heeft ermee te maken dat in het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen ter plaatse van put 6 sprake is van de vondst van archeologische resten. Put 6 strekt zich uit over een kleiner gebied dan dat in het ontwerp-bestemmingsplan was aangegeven. Om die reden kan de beschermende werking van de dubbelbestemming ook voor een kleiner gebied gelden.

Het ontwerp-exploitatieplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerp van de thematische herziening zone Industrielawaai zijn niet ambtshalve gewijzigd.