

Punt 5. : Vaststelling bestemmingsplan  
Uitbreiding Ola Zuid, herziening  
regels

Gemeente  
**Hellendoorn**



## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" heeft vanaf 25 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen. Het plan voorziet in een beperking van de bouwregels. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen leidt er niet toe dat van vaststelling zou moeten worden afgezien. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.*

### **Opdracht:**

Vaststelling bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels".

### **Aanleiding:**

Op 15 maart 2011 is het bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid" vastgesteld. Dit plan voorzag in de planologisch-juridische regeling voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen en een laad-/losvoorziening van de Ola-fabriek (nu: Ben & Jerry's Hellendoorn b.v.) in Hellendoorn. Het plan kende de bestemmingen 'Verkeer - Parkeerterrein', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen - Landschapselement'. In de beide Verkeersbestemmingen bedroeg de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 12 m. Dit bestemmingsplan en in het bijzonder deze maximale bouwhoogte, is voor omwonenden reden geweest een planschadeverzoek in te dienen. Ben & Jerry's heeft nooit het voornemen gehad om die bouwhoogte te benutten. Ben & Jerry's Hellendoorn b.v. heeft daarom in zijn brief van 11 augustus 2014 (14INK16222) het gemeentebestuur gevraagd het geldende bestemmingsplan te wijzigen.

Naar aanleiding hiervan bestaat het voornemen om de bouwmogelijkheden te beperken en zodoende de planschade te beperken. Het bijgevoegde bestemmingsplan voorziet in die beoogde beperking van de bouwregels.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Deze overige zienswijzen zijn weergegeven en beoordeeld in de Zienswijzennota (14INT05895, zie bijlage).

### **Doelstelling:**

Vaststelling van bijgevoegd bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels".

### **Mogelijke oplossingen:**

nvt

### **Voorgestelde oplossingen:**

Wij stellen voor de zienswijzen te beoordelen en af te handelen zoals voorgesteld in de "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels".

### Exploitatieplan

Een exploitatieplan voor het kunnen verhalen van kosten is niet nodig bij dit bestemmingsplan.

### **Burger en overheidsparticipatie:**

nvt



(code voor postverwerking)

**Communicatie:**

De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit.  
De mogelijkheid om in beroep te gaan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt: via Staatscourant, Hellendoorn Journaal, gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Effecten meten:**

nvt

**Planning:**

nvt

**Concept Besluit:**

- 1) Te besluiten over de zienswijzen zoals aangegeven in de bijlage Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels";
- 2) Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels";
- 3) Het bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" (NL.IMRO.0163.BPBUHERZOLAZUID-VG01) ongewijzigd vast te stellen met daarbij de ondergronden o\_NL.IMRO.0163.BPBUHERZOLAZUID\_kad20091204.dxf en o\_NL.IMRO.0163.BPBUHERZOLAZUID\_gbk20091204.dxf.

Nijverdal, 27 januari 2015

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

E. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

**Advies commissie(s):**

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 14INT05890

Nijverdal, 24 maart 2015

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,

mevr. A.H. Raven BA

**Bijlagen:**

- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" (14INT05895);
- bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" (ligt voor u ter inzage bij de stukken).

▶  
▶  
▶  
▶  
▶  
▶  
▶  
▶  
▶  
▶

**Zienswijzennota bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels".**

Nr. 14INT05895

**Bestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels".**

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" heeft als doel het beperken van de bouwregels.

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Ola Zuid, herziening regels" heeft ter inzage gelegen van 25 oktober 2014 t/m 5 december 2014 met voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn in totaal drie reacties ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Twee reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend (ontvangst 15 december 2014, 14INK22972) en is daarmee niet-ontvankelijk. Deze zienswijze wordt daarom niet behandeld.

De ontvankelijke zienswijzen zijn hieronder integraal opgenomen. Daarna is een beoordeling gegeven van de zienswijzen.



Zienswijze 1: 14INK21811

Geachte heer, mevrouw,

---

**Van:**  
**Aan:** <gemeentebestuur@hellendoorn.nl>  
**Datum:** 10-11-2014 22:25  
**Onderwerp:** Geachte heer, mevrouw,  
**Bijlagen:** Scannen0036.pdf

---

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik, woonachtig te mijn zienswijze indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Ola Zuid. Ik woon aan de Zuid-zijde en heb een direct uitzicht vanuit de woning op de volledige Zuid-zijde van de fabriek. Ik ondersteun het doel om de maximale bouwhoogte te beperken.

Ik spreek mijn zorg uit ten aanzien van de landschappelijke invulling van het plan en de uitvoerbaarheid. In de theorie ziet het op papier er af en toe leuk uit, maar in de praktijk wordt het niet uitgevoerd of slecht uitgevoerd. De ruimte hiervoor ontstaat omdat hetgeen op papier is vastgelegd te vrijblijvend is. Ook het onderhavige plan biedt de mogelijkheid voor een vrije invulling.

Om aan te geven hoe met plannen op papier wordt omgegaan verwijs ik naar de bijlage. Dit betreft de bijlage 2 uit het ontwerpbestemmingsplan en geeft de inrichting weer. De met 1 aangegeven punten zien er leuk uit, maar zijn in de praktijk niet aangelegd (dat geldt overigens voor nog meer punten op de kaart). De ligplaats van de zomp is niet juist en is in de praktijk meer ten oosten van de fabriek aangelegd. De bomenrijen omcirkeld met 1 zijn in de praktijk niet op die plek aangelegd. Ik maak mij dus zorgen over de vrijblijvendheid waarmee het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Dit terwijl in het bestemmingsplan het volgende expliciet is aangegeven:

*"Juist in het huidige open landschap zijn enkele fabrieksgebouwen van Ola te dominant aanwezig. Door het "terugplaatsen" van cultuurhistorische groenelementen binnen, maar vooral buiten het plangebied, wordt de structuur van het Reggedal versterkt. Er ontstaat een kleinschalig landschap met een duidelijk oriëntatie richting de Regge. De aandacht en het zicht is niet meer gericht op de fabrieksgebouwen, maar op de omgeving".*

Aan de zuidzijde is de fabriek nu dominant aanwezig in het landschap. De vele silo's zijn bovendien duidelijk zichtbaar en geven geen fraaie aanblik. Het bestemmingsplan biedt geen waarborg dat dit wordt opgelost. Door de aanleg van een loslocatie met vele vrachtwagenbewegingen ontstaat nog meer industriegebied hegeen het gebied niet ten goede komt. De theorie op papier geeft alleen mooie termen als 'versterking' en 'inpassing'. Deze teksten helpen je als burger niet verder om zekerheid te verkrijgen over hoe het daadwerkelijk wordt aangelegd.

Ik zou graag zien dat er dwingend in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de fabriek middels de aanleg van een groenstrook wordt onttrokken aan het zicht en dat bovendien expliciet wordt vastgelegd welke soorten groen dit betreft. Zoals het nu op papier is vastgelegd is het mogelijk dat rondom de fabriek lage struiken/bomen worden geplaatst. Het zal niet de bedoeling zijn, maar er wordt wel vaker wat anders aangelegd en als burger heb je dan niets om iemand erop aan te spreken omdat een goede vastlegging in een bestemmingsplan ontbreekt.

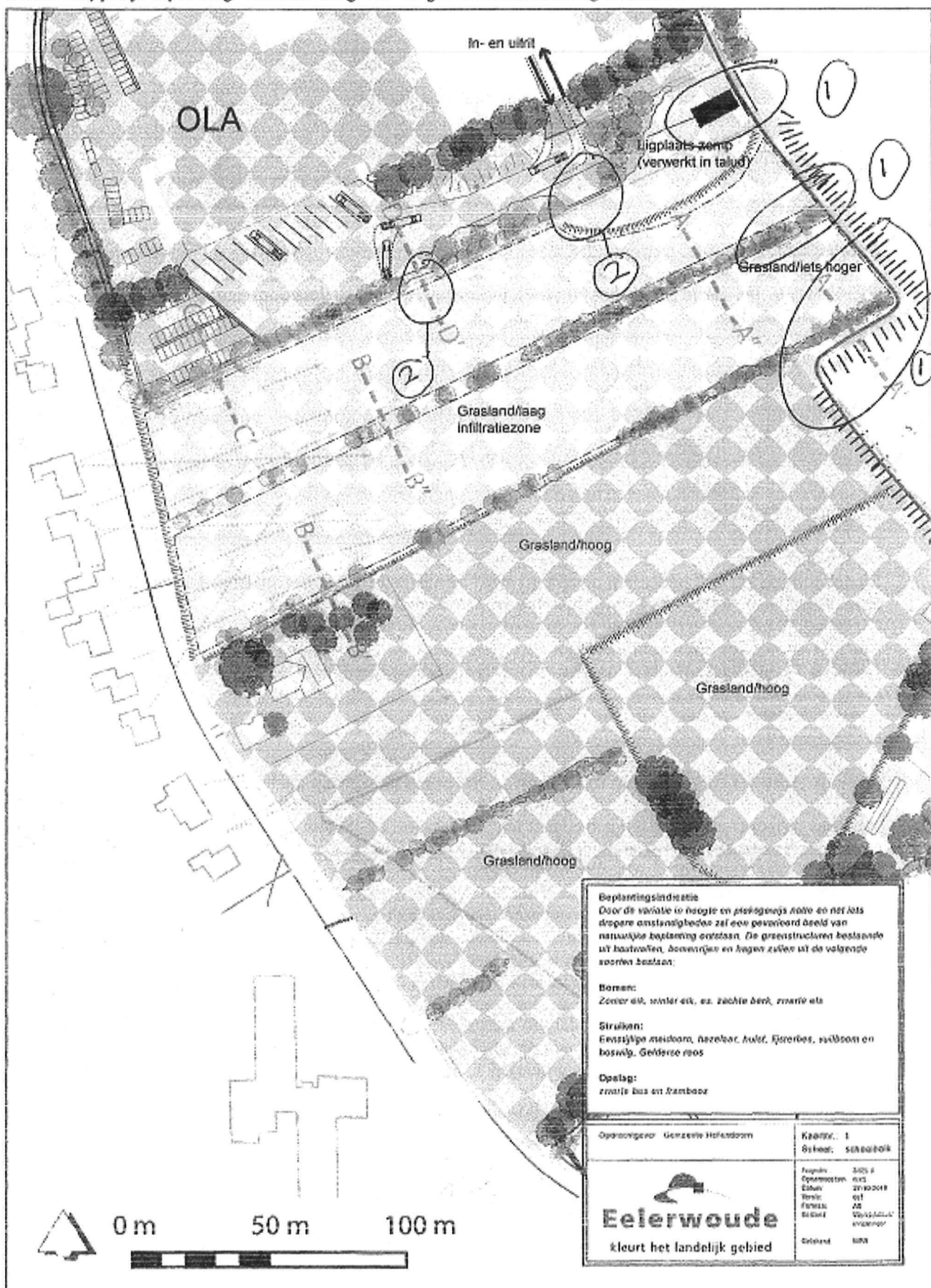
Daarnaast zou ik graag zien dat op de punten aangegeven met een 2 de groenstrook niet wordt onderbroken. Dit zijn juist de punten waar de vrachtwagens met de lichtbundels het natuurgebied in schijnen en het niet wenselijk is dat de groenstrook wordt onderbroken.

Ook zou ik de groenstroken graag wat breder opgezet zien (het is mij een raadsel hoe namelijk 1 struiken/bomenrij de dominant aanwezige fabriek en loslocatie aan het zicht kan onttrekken).

Met vriendelijke groet,

10 november 2014

Landschappelijk inpassing "Ontwikkeling Ola" in gebiedsontwikkeling Koemaste



**Beplantingsindicatie**  
 Door de variatie in hoogte en profielgevoel koble en het iets drogere omstandigheden zal een gevarieerd beeld van natuurlijke beplanting ontstaan. De groeistructuur bestaat uit houtsoorten, boomrijen en hagen zullen uit de volgende soorten bestaan:

**Bomen:**  
 Zomereik, winter eik, ez. zachte berk, zwanen eik

**Struiken:**  
 Eensrijige meidoorn, hazelaar, hulst, hysperis, wulfsloot en boswip, Gelderse roos

**Opslag:**  
 zwanen bos en framboos

Opdrachtgever: Gemeente Heteren	Kaartnr.: 1
	Schaal: 1:5000
Project: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004
Opdracht: 2004	Opdracht: 2004

**Eelerwoude**  
 kleurt het landelijk gebied

**Beoordeling gemeente:**

De zienswijze gaat hoofdzakelijk in op de landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein van de Ben & Jerry's fabriek aan de Reggeweg te Hellendoorn.

Van belang om op te merken is dat dit bestemmingsplan geen wijzigingen aanbrengt in de landschappelijke inpassing van het fabrieksterrein, ten opzichte van het bestemmingsplan "Ola Uitbreiding Zuid" uit 2011. Dit bestemmingsplan is gericht op een beperking van de bouwregels.

De ligplaats van de zomp is inderdaad foutief weergegeven op de bijlage in het bestemmingsplan. Dit wordt aangepast.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de fabriek wordt opgemerkt dat nog niet alle groenstructuren ten zuiden van het fabrieksterrein zijn aangeplant. Dit resulteert in het feit dat een groot gedeelte van de fabriek vanuit de zuidzijde nog behoorlijk zichtbaar is. Feitelijk is de groenafscherming op het perceel van Ben & Jerry's (zuidelijke groenstrook, fabrieksterrein) nog niet gerealiseerd. Uitgangspunt is dat Ben & Jerry's deze strook (weergegeven hieronder) inplant op het moment dat ook de uitbreiding van het fabrieksterrein is gerealiseerd. Dat is op moment van schrijven nog niet het geval.

Hieronder is een vernieuwde kaart van de landschappelijke inpassing weergegeven met daarin de hoogte maten van het (omliggende) terrein. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Ola Uitbreiding Zuid" in 2011 zijn er met Ola schriftelijke afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing. Duidelijk is dat nog niet alle landschappelijke inpassing is gerealiseerd, omdat ook de uitbreiding nog niet voltooid is. Conform de afspraken zal er ten zuiden van de fabriek, op grondgebied van Ben & Jerry's, een bomerrij worden aangeplant. Met deze groenstructuur wordt de fabriek afgeschermd.

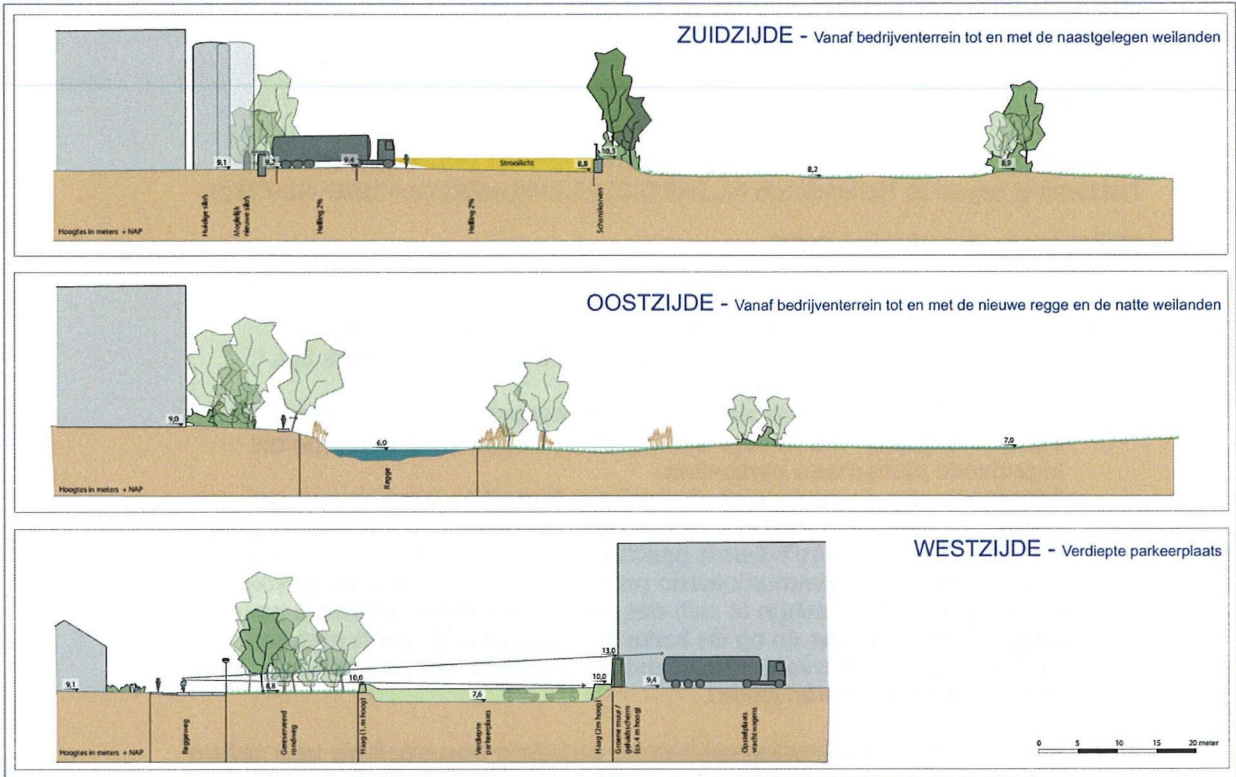
**Conclusie:**

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

## Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



# Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



# Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



Huidige situatie	
1. Het bedrijf ligt verscholen achter een houtwal. Door de uitbreiding gaat een deel hiervan verloren waardoor het zicht op het bedrijf toeneemt.	2. Er is weinig tot geen zicht op het bedrijf. De uitbreiding komt ter plaatse van gronden die nu als weiland in gebruik zijn.
3. Het voorheen kleinschalige landschap van het Reggedal is nu open en grootschalig en intensief in gebruik als weiland.	3. Het kleinschalige landschap wordt hersteld door natuurontwikkeling en nieuwe houtwallen in het Reggedal.
Toekomstige situatie	
1. Zicht op de fabriek wordt weggenomen door houtwallen en hagen, dichtbij de waarnemer. Tevens wordt de kleinschalige landschapsstructuur versterkt	2. Door de parkeerplaats verdiept aan te leggen en aan te kleden met hagen wordt de nieuwe ontwikkeling zo veel mogelijk aan het oog onttrokken.
3. Het kleinschalige landschap wordt hersteld door natuurontwikkeling en nieuwe houtwallen in het Reggedal.	

Zienswijze 2: 14INK23248

Gemeentebestuur van de Gemeente Hellendoorn. (via  
[gemeentebestuur@hellendoorn.nl](mailto:gemeentebestuur@hellendoorn.nl))  
Postbus 200  
7440 AE Nijverdal

Onderwerp: zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Ola Zuid  
herziening regels te Hellendoorn NL.IMRO.0163.BPBUHERZOLAZUID-NL-OM01

Hellendoorn, 2 december 2014

Geachte College,

Graag maken wij een aantal zienswijzen kenbaar over het voorontwerp  
bestemmingsplan Ola dat vanaf 25 oktober 2014 6 weken ter inzage ligt.

**1. Zienswijze , vergunningen**

De aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan voorliggende  
bestemmingsplan Ola beoogt een reparatie voorziening in relatie tot  
ingediende planschade verzoeken.

Juister zou zijn de gesignaleerde omissie deel uit te laten maken van een  
herziening van het huidige bestemmingsplan waarin de huidige plannen  
van Ola – Ben en Jerry's wordt geactualiseerd op basis van de meermalen  
Ola publiekelijk gecommuniceerde productie uitbreidingen. De gevolgde  
methodiek heeft de schijn in zich dat slechts een lastig probleem wordt  
opgelost terwijl thans en op de korte termijn gewerkt wordt met een  
vergunning die niet overeenkomt met de werkelijkheid. Dit is een  
onbehoorlijke gang van zaken.

**2. Zienswijze. Bestemmingsplannen, onjuiste voorstelling van zaken**

Het bestaande bestemmingsplan en de herziening Ola geeft weinig  
concrete normen en uitgangspunten die de leefbaarheid en veiligheid voor  
de bewoners van de Reggeweg ( en omliggende straten) garanderen  
Toelichting:

Het voorliggende voorontwerp is een detaillering van het bestemmingsplan  
Ola van 2010. Ook is inmiddels het bestemmingsplan Hellendoorn Dorp  
2013 en de Noordzuidverbinding van februari 2014 vastgesteld.

In de toelichting van de financiële begroting van 30 september 2014  
beschrijft u de situatie met Ben & Jerry's voorheen Ola productie B.V. De  
productie locatie wordt aangepast voor 24 uren productie en transport.

Voor 24 uur transport ontbreken de vergunningen.

Ola vindt twee zaken kennelijk erg belangrijk:

- a) Het vol continubedrijf.
- b) De landschappelijke Inpassing.

*Ad a.* Het volcontinue bedrijf geeft meer overlast door verkeer, licht en  
geluid. Waarop zijn de normen en criteria gebaseerd voor overlast voor  
de bewoners Reggeweg en de zeldzame natuur ( rode lijst soorten) in  
de Provinciale ecologische hoofdstructuur?

*Ad b.* De landschappelijke inpassing die in 2010 ontworpen is en  
aangelegd in 2011 en 2012 voldoet op geen enkele wijze aan de in de  
het voorontwerp beschreven criteria zoals het terugplaatsen van  
groenelementen die de dominante fabriek af moeten schermen. Een  
groot deel van de beplanting is nu eind 2014 dood of heeft slechte





conditie. De bouwhoogte van de huidige silo's wordt op basis van de huidige beplanting de komende 10 jaar niet afgeschermd.

Uitsluitend een herontwerp waarin voorzien grote hoge bomen ( minimaal 12 meter) met een gegarandeerde hergroei en onderhoudsperiode voor de duur van het bestemmingsplan (10 jaar) geeft die zekerheid dat voldaan wordt aan de beschreven landschappelijke inpassing.

De verstrekte beplantingsindicatie geeft hierover geen uitsluitel.

De in de herziening gepresenteerde tekening "landschappelijke inpassing, enz." komt niet overeen met de vastgestelde huidige structuur ( 25 oktober 2014). De landschappelijke inpassing is van 27-10-2010 (Legenda Eelerwoude projectnummer 3425.3 , versie definitief, formaat A0 Bestand werktek/Ilus/inrichtpl getekend MPR)

### **3. Zienswijze Infrastructuur**

Ola heeft in juli aan de burenen plannen gepresenteerd die leiden tot een verdubbeling van de productie de komende jaren.

In het huidige plan voor de Noord Zuidverbinding wordt de Infrastructuur vanaf de Koetshuisstraat (Hellendoorn) tot de Burgemeester Sternbachlaan (Hulsen) na 2020-2021 aangepast.

De huidige bedrijfsvergunningen voldoen niet aan de geplande productieverbodiging en verlenging van de productietijd.

In de herziening van het bestemmingplan moeten tijd- en kwantitatieve criteria vastgelegd worden over onder meer:

Productietijd en minimale overlast voor de leefbaarheid en veiligheid van de Reggeweg en omgeving.


De huidige verkeersinfrastructuur voldoet niet aan de huidige vervoersbewegingen laat staan aan die bewegingen die ontstaan bij realisatie van de plannen van Ola. In dit geval kan geen beroep gedaan worden op theoretische modellen. Ola dient voldoende instaat te zijn de toename van de vervoersbewegingen zoals deze thans reeds aan de orde zijn af te zetten tegen de informatie over de laatste jaren.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijzen in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Ik verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en te bevorderen dat de bedrijfsactiviteiten van Ola op korte termijn voldoen aan een door u vast te stellen bestemmingsplan, rekening houdend met de ingediende zienswijzen.

Indien nader onderzoek tot nieuwe feiten leidt het plan overeenkomstig de conclusies naar aanleiding van de nieuwe feiten vast te stellen.

Hoogachtend,



### **Beoordeling gemeente:**

Ad 1.

De gewenste toekomstige productie uitbreidingen zijn geen onderdeel van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bouwregels te beperken. De bestaande Omgevingsvergunning, onderdeel milieu van Ben & Jerry's is van 29 augustus 2014. Eventuele productie-uitbreidingen die nu nog geen onderdeel zijn van de bestaande omgevingsvergunning, zullen in de toekomst vergund moeten worden voordat Ben & Jerry's een productie-uitbreiding kan realiseren.

Ad 2.

Een toekomstig volcontinue bedrijf geeft wellicht meer overlast. Deze milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid, geur en licht) worden beoordeeld bij een nieuwe omgevingsvergunning (onderdeel milieu) voor Ben & Jerry's.

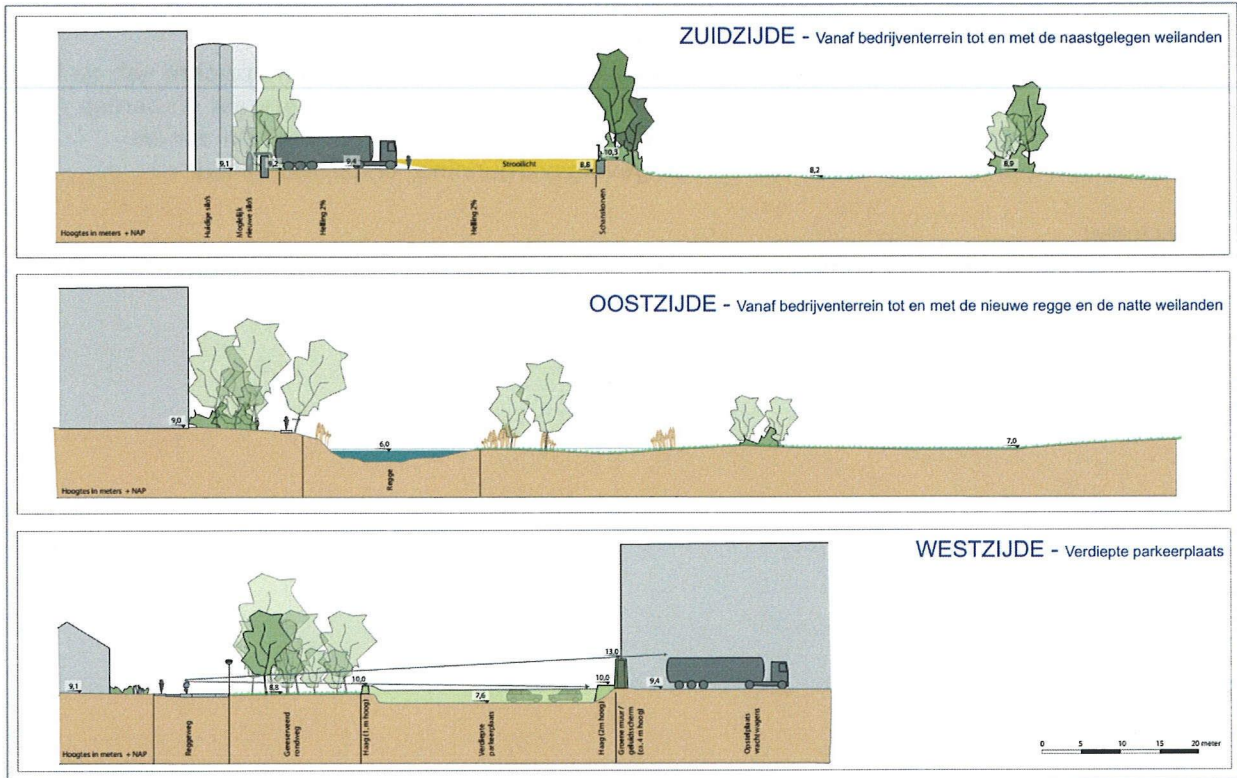
Ten aanzien van het aspect ecologie merken wij op dat dit bestemmingsplan geen verandering beoogt van de bedrijfsgrenzen. De ecologische hoofdstructuur is gelegen buiten de grenzen van het plangebied.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de fabriek wordt opgemerkt dat nog niet alle groenstructuren ten zuiden van het fabrieksterrein zijn aangeplant. Dit resulteert in het feit dat een groot gedeelte van de fabriek vanuit de zuidzijde nog behoorlijk zichtbaar is. Feitelijk is de groenafscherming op het perceel van Ben & Jerry's (zuidelijke groenstrook, fabrieksterrein) nog niet gerealiseerd. Uitgangspunt is dat Ben & Jerry's deze strook (weergegeven hieronder) inplant op het moment dat ook de uitbreiding van het fabrieksterrein is gerealiseerd. Dat is op moment van schrijven nog niet het geval.

## Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



# Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



# Ben & Jerry's, landschappelijke inpassing



Huidige situatie	
1. Het bedrijf ligt verscholen achter een houtwal. Door de uitbreiding gaat een deel hiervan verloren waardoor het zicht op het bedrijf toeneemt.	2. Er is weinig tot geen zicht op het bedrijf. De uitbreiding komt ter plaatse van gronden die nu als weiland in gebruik zijn.
Toekomstige situatie	
1. Zicht op de fabriek wordt weggenomen door houtwallen en hagen, dichtbij de waarnemer. Tevens wordt de kleinschalige landschapsstructuur versterkt	2. Door de parkeerplaats verdiept aan te leggen en aan te kleden met hagen wordt de nieuwe ontwikkeling zo veel mogelijk aan het oog onttrokken.
3. Het voorheen kleinschalige landschap van het Reggedal is nu open en grootschalig en intensief in gebruik als weiland.	3. Het kleinschalige landschap wordt hersteld door natuurontwikkeling en nieuwe houtwallen in het Reggedal.

Ad 3.

De productietijd en criteria voor overlast zijn milieuaspecten die worden getoetst bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, onderdeel milieu. Zoals reeds opgemerkt, beoogt dit bestemmingsplan een beperking van de bouwregels.

Ben & Jerry's zal, indien zij een verruiming beogen van de productietijd ten opzichte van de huidige vergunning, een gewijzigde vergunning moeten aanvragen. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk. In dit bestemmingsplan staan dan ook geen (kwantitatieve) normen ten aanzien van de milieuaspecten die onderdeel zijn van een omgevingsvergunning, onderdeel milieu.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.