

Registratienummer: 13UIT00615 (behoort bij nummer: 13INT00310)
Onderwerp: Bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013": Eindverslag
inspraakprocedure en verslag van het vooroverleg met instanties"

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is op vrijdag 16 november 2012 bekend gemaakt dat burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn bezig zijn met de voorbereiding om te komen tot een herziening en digitalisering van dat deel van het bedrijventerrein " 't Lochter" dat globaal gezien wordt begrensd door de Boomcateweg, de Derde Kampsweg, de Industrieweg, de spoorlijn Zwolle – Enschede, rijksweg 35/Wierdensestraat en de Burgemeester H. Boersingel.

Aan een ieder is de mogelijkheid geboden om met ingang van zaterdag 17 november 2012 gedurende zes weken (derhalve tot en met vrijdag 28 december 2012) mondeling, schriftelijk of per mail een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn.

Daarnaast is aan diverse onafhankelijke instanties advies gevraagd over dit bestemmingsplan (wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Voorgesteld wordt de naam van het bestemmingsplan te veranderen in bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013" in plaats van bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2012"

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen, is gebruik gemaakt door:

1. De heer G.M. Hekman, wonende Vivaldistraat 144, 7442 GS Nijverdal, inzake het perceel Bedrijvenweg 37, 7442 CW Nijverdal (dit betrof een binnen de in de aanhef uiteengezette inspraakperiode, telefonisch ingediende inspraakreactie);
2. De heer M. Kranenburg, wonende Nijverdalsestraat 141c, 7442 LD Wierden inzake het perceel Van den Bergsweg 12a, 7442 CK Nijverdal (dit betrof eveneens een binnen de in de aanhef uiteengezette inspraakperiode, telefonisch ingediende inspraakreactie).
3. Mevrouw Inge Boers van Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, P/A Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen, namens de heer G. Konijnenbelt, eigenaar van Autoplein Nijverdal, Wierdensestraat 53, 7443 AB Nijverdal (bij brief, ontvangen op 28 december 2012, nr. 12INK12357).
4. Gebroeders H.A. en H.G. Oogink, P/A Transportweg 3, 7442 CT Nijverdal inzake het perceel Van den Bergsweg 47, 7442 CK Nijverdal (bij brief, ontvangen 27 december 2012, nr. 12INK12237).
5. Gebroeders H.A. en H.G. Oogink, P/A Transportweg 3, 7442 CT Nijverdal inzake het perceel Bedrijvenweg 40, 7442 CW Nijverdal alsmede inzake het perceel Van den Bergsweg 47-51, 7442 CW Nijverdal (bij brief, ontvangen 27 december 2012, 12ink12238)

6. De heer G.J. Keupers, namens Microtech Nederland B.V./Serbonne B.V./Serbo Serres Nederland B.V. P/A Postbus 96, 7440 AB Nijverdal (bij brief, ontvangen 27 december 2012, nr 12INK12177).
7. De heer J.H. Kamphuis, namens Kamphuis Nijverdal B.V., Bedrijvenweg 46, 7442 CW Nijverdal (bij brief, ontvangen 27 december 2012, nr. 12INK12240).
8. De heer J.T.M. Westendorp, namens Westendorp Scholten Vastgoed B.V., Handelsweg 9, 7442 CM Nijverdal inzake het perceel Bedrijvenweg 51, 7442 CW Nijverdal (bij brief, ingekomen 28 december 2012, nr. 12INK12227)
9. De heer J.T.M. Westendorp, namens Westendorp Scholten Vastgoed B.V., Handelsweg 9, 7442 CM Nijverdal inzake het perceel Handelsweg 9, 7442 CM Nijverdal (bij brief, ingekomen 28 december 2012, nr. 12INK12228).
10. De heer J.G. Staman, namens Staman International Trading, Transportweg 4, 7442 CT Nijverdal (bij brief, gedagtekend op 30 december 2012, ingekomen 2 januari 2013, nr. 13ink00022).
11. De heer J. Roelofs, namens W.M. Roelofs & Zn. B.V., Van den Bergsweg 10, 7442 CK Nijverdal (bij brief, gedagtekend 31 december 2012, ingekomen 2 januari 2013, nr. 13INK00013).

Ontvankelijkheid.

De onder 1 t/m 9 ingediende inspraakreacties zijn tijdig ingediend, dat wil zeggen uiterlijk vrijdag 28 december 2012.

De inspraakreacties genoemd onder 10 en 11 zijn – ook al blijkt de dagtekening die door de indieners zelf op hun inspraakreacties zijn gezet – te laat ingediend en de indieners ervan zouden derhalve eigenlijk wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk moeten worden verklaard in hun inspraakreacties.

Omdat het hier echter nog niet gaat om een formele bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening, doch slechts om de daaraan voorafgaande facultatieve inspraakprocedure over een voorontwerpbestemmingsplan, ontmoet het geen bezwaren om ook deze te laat ingediende inspraakreacties in behandeling te nemen. Temeer niet daar de kans reëel is dat als de indieners daarvan niet-ontvankelijk zouden worden verklaard in hun inspraakreacties, deze reacties alsnog als zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Ad 1. De heer G.M. Hekman.

De heer G.M. Hekman heeft in september 1992 (bekrachtigd bij notariële akte van 31 maart 1993) een kavel industriegrond met een oppervlakte van ± 880 m² van de gemeente Hellendoorn gekocht. Het betreft het kadastrale perceel, sectie N, nummer 7168 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Bedrijvenweg 37, 7442 CW Nijverdal. Bij deze koopovereenkomst is ook bepaald dat de heer Hekman uiterlijk op 31 december 1995 een aanvullende kavel van 720 m², eveneens plaatselijk bekend Bedrijvenweg 57 te Nijverdal (kadastraal bekend, sectie N, nummers 7168 en 7170), welk perceel daartoe door de heer Hekman was gereserveerd, van de gemeente Hellendoorn diende te kopen.

Eind 1995, bekrachtigd bij notariële akte van 5 maart 1996, heeft de heer Hekman ook laatstgenoemde kavel gekocht van de gemeente Hellendoorn.

In september 1992 is voorts overeengekomen (en vervolgens op 31 maart 1993 notarieel vastgelegd) dat de heer Hekman een eeuwig durend gebruiksrecht krijgt van een strook grond ter breedte van ongeveer vijf meter en ter lengte van ongeveer 40 meter gelegen direct ten noordwesten van de hiervoor beschreven kavel van 880 m², welke strook grond niet mag worden

bebouwd. Overeengekomen is voorts dat het eeuwig durende gebruiksrecht zal overgaan op al diegenen die het genoemde registergoed (van 880 m²) onder algemene dan wel bijzondere titel verkrijgen.

De heer Hekman heeft telefonisch kenbaar gemaakt dat de strook grond waarvan hij een eeuwig durend gebruiksrecht heeft, door hem wordt gebruikt als in- en uitrit. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente aan dit perceel gedeelte de bestemming "Groen" toegekend. De heer Hekman verzoekt om aan dit perceel gedeelte de bestemming "Bedrijf" toe te kennen.

Commentaar Ad 1.

Het ontmoet geen bezwaren om aan de wens van de heer Hekman tegemoet te komen. De verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Wel blijft de privaatrechtelijke, notarieel verleden akte van kracht dat deze strook grond niet mag worden bebouwd (er mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op worden gerealiseerd). Dus ook niet als deze vergunning vrij kunnen worden gerealiseerd) omdat dit privaatrechtelijk is uitgesloten. (N.b. publiekrechtelijk kan de gemeente dat weliswaar niet tegenhouden, echter de gemeente is nog steeds grondeigenaar en kan als belanghebbende nakoming van de privaatrechtelijke overeenkomst afdwingen).

Ad 2. De heer M. Kranenburg.

De heer M. Kranenburg is eigenaar van een bedrijfspand aan de Van den Bergsweg 12 en 12a te Nijverdal. De gemeente Hellendoorn heeft op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan de vergunde bedrijfswoningen aangeduid. Echter bij het bedrijfspand Van den Bergsweg 12 te Nijverdal behoort een door de gemeente vergunde bedrijfswoning. De heer Kranenburg verzoekt de gemeente om de verbeelding op dit punt aan te passen.

Commentaar Ad 2.

Bij controle van de gemeentelijke administratie is geconstateerd dat de opmerking van de heer Kranenburg terecht is. De betreffende bedrijfswoning zal op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 3. Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, namens Autoplein Nijverdal (12INK12537)

De heer G. Konijnenbelt is eigenaar van Autoplein Nijverdal, gevestigd Wierdensestraat 53 In Nijverdal en voorts van de woningen aan de Wierdensestraat 51 en 53. De gronden behorende bij het garage- en autobedrijf hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" gekregen. Dit verbaast de heer Konijnenbelt en hij kan hiermee niet instemmen. "Autoplein Nijverdal" is 32 jaar gevestigd aan de Wierdensestraat in Nijverdal. Bestaand gebruik van grond of een bouwwerk dient, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief te worden bestemd, dat wil zeggen het bestemmingsplan dient expliciet in dat gebruik te voorzien, tenzij aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd.

Op 10 december jl. heeft de heer Konijnenbelt tijdens een informatiebijeenkomst, georganiseerd door Rijkswaterstaat, kennis genomen van de laatste stand van zaken omtrent de opwaardering van de N35, tracé Nijverdal – Wierden. Het is vrijwel zeker dat, als de opwaardering al doorgaat, er ter hoogte van de Baron van Sternbachlaan een ongelijkvloerse kruising komt. Dit betekent dat de betreffende gronden van de heer Konijnenbelt niet nodig zijn voor de plannen van Rijkswaterstaat. Het is dus niet aannemelijk dat binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013" het huidige gebruik beëindigd wordt. Mede daarom is de heer Konijnenbelt van mening dat de betreffende gronden conform het huidige gebruik bestemd moeten worden.

Gezien het vorenstaande, verzoekt de heer Konijnenbelt om de gronden behorende bij het garage- en autobedrijf conform het jarenlange gebruik als "Bedrijf, categorie 1 en 2" te bestemmen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2012".

Commentaar ad 3.

Er wordt vanuit gegaan dat de opmerking "het is vrijwel zeker, dat als de opwaardering al doorgaat, er ter hoogte van de Baron van Sternbachlaan een ongelijkvloerse kruising komt" een verschrijving betreft, zodanig dat eigenlijk bedoeld is te zeggen: "het is vrijwel zeker dat als de opwaardering al doorgaat, er ter hoogte van de Baron van Sternbachlaan een gelijkvloerse kruising komt", immers alleen dan zijn de gronden van Autoplein Nijverdal niet nodig voor de plannen van Rijkswaterstaat (zie verderop in dit commentaar).

Autoplein Konijnenbelt zit al jarenlang in een gedoogsituatie. Het autoherstelbedrijf functioneert ter plekke in strijd met de thans ter plaatse geldende bestemming "Agrarisch gebied" in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995".

Gedurende lange tijd was het ook voor de gemeente Hellendoorn onduidelijk of het bedrijf de komende 10 jaar al dan niet ter plekke gecontinueerd kan worden, gegeven het voornemen om Rijksweg N35 tussen Nijverdal en Wierden op te waarderen van de huidige weg met twee rijstroken, naar een weg met twee maal twee rijstroken. Daarbij zal Rijkswaterstaat een keuze uit twee beschikbare alternatieve mogelijkheden maken, te weten ofwel twee extra rijstroken aanleggen naast het bestaande tracé van rijksweg N35, ofwel een geheel nieuwe N35 met 2 x 2 rijstroken aanleggen tussen de bestaande rijksweg N35 en de spoorlijn Zwolle – Enschede, in welk geval de bestaande N35 een verkeersfunctie krijgt voor langzaam (annex agrarisch) verkeer.

Hoewel op dit moment onduidelijk is hoe dit er uit gaat zien, valt op dit moment niet te garanderen dat Autoplein Nijverdal binnen nu en 10 jaren ter plekke wordt beëindigd. Daarom kan het bedrijf niet onder het overgangsrecht worden geplaatst.

In de inspraakreactie wordt er ook melding van gemaakt dat de heer G. Konijnenbelt eigenaar is van zowel de woning Wierdesestraat 53 als van de woning Wierdensestraat 51.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de – in het nu nog ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1995" niet positief bestemde - woning Wierdensestraat 53 reeds als woning bestemd. Dit omdat de gemeente Hellendoorn van mening is dat de eigenaar/bewoner van deze woning (net als de bewoners/eigenaren van enkele naastgelegen woningen) rechtszekerheid op dat punt moet worden geboden. In het thans ter plaatse nog geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1995" is deze woning (net als enkele naastgelegen woningen) door de raad van Hellendoorn bestemd als "Agrarische woondoeleinden A". Aan deze bestemming is evenwel toen ter tijd goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Overijssel (hierna: GS), onder meer omdat GS deze regeling juridisch onvoldoende rechtszeker vond. Dit had tot gevolg, dat de bestemming van deze woningen terugviel naar de bestemming "Agrarisch" in de rechtsvoorganger van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", te weten het "Bestemmingsplan buitengebied gemeente Hellendoorn" uit 1977.

Gelet op onze vorenstaande overwegingen met betrekking tot het autoschadeherstelbedrijf Autoplein Nijverdal, zullen wij de raad voorstellen om Autoplein Nijverdal positief te bestemmen door toekenning van de bestemming "Bedrijf, in milieucategorie 3.1".

Een autoherstelbedrijf als Autoplein Nijverdal valt, volgens de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" onder (milieu)categorie 2. Het bedrijf beschikt niet over een autospuiterij (die valt onder categorie 3.1) of een autoplaatwerkerij (die valt onder categorie 3.2).

Wij hebben echter besloten - omdat het om een bestaand bedrijventerrein gaat - dat we op het bedrijventerrein qua milieuzonering beginnen met milieucategorie 3.1.

Omdat de hiervoor aangehaalde woning Wierdensestraat 53 deel uitmaakt van het bedrijfsperceel, stellen wij voor om deze woning op de verbeelding met de aanduiding "bw" te bestemmen tot bedrijfswoning. Op de verbeelding/plankaart zal een bouwvlak met een breedte van ca. 95 m¹ en een gemiddelde diepte van ca., 38 m¹ worden opgenomen met een totale oppervlakte van ca. 3600 m², waarbij een maximum bebouwingspercentage (inclusief de bebouwing behorende bij de bedrijfswoning) van 15% en een maximale bouwhoogte van 8 m¹ wordt toegestaan.'

Op de rest van het op de verbeelding weergegeven perceelsgedeelte met de bestemming "Bedrijf" mag geen bebouwing plaatsvinden (uitgezonderd een vergunningvrije erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1 m¹).

Voor de woning Wierdensestraat 51 te Nijverdal, waarvan de heer Konijnenbelt ook eigenaar is zoals in de inspraakreacties is gememoreerd, is een geheel andere juridische situatie aan de orde.

In een notariële akte die op 9 mei 2008 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is ingeschreven in de Openbare Registers, is het navolgende vastgelegd: Tussen de Staat der Nederlanden en de heer Hendrik André Konijnenbelt en zijn echtgenote mevrouw Hermina Donker heeft een ruilovereenkomst van gronden plaatsgevonden die notarieel is vastgelegd op 8 mei 2008.

Kort samengevat komt het er op neer dat de heer Konijnenbelt en zijn echtgenote via een (grond)ruilovereenkomst met de Staat, de eigendom hebben verworven van "het woonhuis met verdere aanboren, ondergrond, erf en tuin" staande en gelegen Wierdensestraat 51 te Nijverdal.

De heer Konijnenbelt en zijn echtgenote hebben, blijkens deze akte het recht om deze woning tijdelijk tot uiterlijk 1 juni 2013 te bewonen. Indien de bewoning niet uiterlijk per die datum is beëindigd, verbeurt het echtpaar Konijnenbelt - zonder rechterlijke tussenkomst - aan de Staat een boete van € 500,- per dag tot een maximumbedrag van € 25.000,-.

Het echtpaar Konijnenbelt dient, eveneens blijkens deze notariële akte, voor deze woning tijdig een sloopvergunning bij de gemeente Hellendoorn aan te vragen, zodanig dat zij de woning uiterlijk per 1 augustus 2013 "tot genoegen van de staat" zullen hebben gesloopt, bij gebreke waarvan de Staat zelf tot sloop van het pand overgaat en waarbij het echtpaar Konijnenbelt - zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter - een boete aan de Staat verbeurt die gelijk is aan de door de Staat te maken kosten voor het slopen van deze woning.

Tot slot is nog relevant om te vermelden dat het college van burgemeester en wethouders op 15 maart 2011 (nummer 11INT00343) - onder overname van een daartoe strekkend advies van de (raads)commissie grondgebied - heeft besloten dat de heer en mevrouw Konijnenbelt geen recht hebben op een compenserende woning voor de te slopen woning Wierdensestraat 51 te Nijverdal. Deze voorheen door de familie Veneman bewoonde woning moest, in het kader van de verlegging en bundeling van rijksweg N35 en het spoor door Nijverdal gesaneerd worden (vanwege met name eisen voortvloeiend uit de Wet geluidhinder) en is daarom door de Staat aangekocht van de familie Veneman. Dit was nadrukkelijk bekend bij de heer en mevrouw Konijnenbelt bij het instemmen met en door hen ondertekenen van de hiervoor genoemde, in de Openbare Registers ingeschreven notariële akte.

Gelet op het voorstaande, zullen wij voor het perceel van deze woning Wierdensestraat 51 te Nijverdal derhalve vasthouden aan de in het voorontwerpbestemmingsplan toegekende bestemming "Agrarisch"

Ad 5 Gebroeders H.A. en H.G. Oogink (12INK12177)

De gebroeders H.A. en H.G. Oogink zijn eigenaar van een bedrijfspand aan de Van den Bergsweg 47 te Nijverdal. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn diverse woningen geel gemarkeerd. Ook zijn diverse bedrijfswoningen gemarkeerd met de aanduiding "bw". Het bedrijfspand Van den Bergsweg 47 heeft een inpandige woning. Deze woning wordt niet op de verbeelding aangegeven. Verzocht wordt om deze woning alsnog op de verbeelding aan te geven.

Commentaar ad 4.

Bij controle van de gemeentelijke administratie is geconstateerd dat de opmerking van de Gebroeders Oogink terecht is. De betreffende bedrijfswoning zal op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 5. Gebroeders H.A. en H.G. Oogink (12INK12238)

De Gebroeders Oogink stellen eigenaar te zijn van het bedrijfspand en/of percelen staande en gelegen aan de Bedrijvenweg 50 en Van den Bergsweg 47 – 51. In het voorontwerpbestemmingsplan is een milieuzonering opgenomen. Ondanks dat bij bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen milieuzonering eveneens noodzakelijk kan zijn, dient voldoende rekening te worden gehouden met de duurzame continuering van bestaande bedrijven.

De Gebroeders H.A. en H.G. Oogink stellen dat zij, als gevolg van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen milieuzonering kunnen worden beperkt en benadeeld bij het duurzaam blijvend functioneren. Vanwege de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen milieucategorie, is bedrijfsuitbreiding wellicht niet meer mogelijk. Ook is de verkoop en/of verhuur van het onroerend goed niet meer goed mogelijk, althans deze wordt ernstig beperkt, doordat het bedrijfspand niet meer geschikt is voor alle doeleinden. Dit betekent een waardevermindering van het pand en/of percelen.

Op grond van het vorenstaande verzoeken de Gebroeders Oogink om in het voorontwerpbestemmingsplan de milieuzonering en in het bijzonder de milieucategorie aan te passen zodat zowel voor nu als in de toekomst duurzame continuering van de bedrijfsactiviteiten wordt gewaarborgd en er geen beperkingen zijn ten aanzien van uitbreiding, verhuur en verkoop van het bedrijfspand en/of percelen. Verzocht wordt het bestemmingsplan met in acht name van het vorenstaande niet vast te stellen, althans tot herziening van het bestemmingsplan over te gaan, rekening houdende met de reactie zoals hiervoor beschreven.

Commentaar ad 5.

Voor ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt ten aanzien van het - met name voor een bedrijventerrein van wezenlijk belang geachte - aspect milieuzonering, verwezen naar § 6.1 en § 6.2.2 (bladzijde 21 en verder) uit de plantoelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. Daar is nader ingegaan op de vraag wat milieuzonering inhoudt, waarom milieuzonering noodzakelijk wordt geacht en hoe dat in het bestemmingsplan is verwerkt. Daarnaast wordt ook verwezen naar de bijlagen 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) en 2 (toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten) behorende bij de planregels.

Samengevat komt dit op het volgende neer:

Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies.

Volgens de planregels, zijn gronden met de bestemming "Bedrijf" bestemd voor industriële bedrijven, bouwnijverheid, groothandel en opslag, reparatie van consumentenartikelen en handels- en installatiebedrijven, verhuurbedrijven, transportbedrijven en daarmee vergelijkbare bedrijven.

Genoemde bedrijven zijn bij recht toelaatbaar voor zover passend binnen:

- a. de van de regels deelsluitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein 't Lochter 2012", én
- b. in deze "Staat van bedrijfsactiviteiten" zijn aangeduid als categorie:
 - 1, 2 of 3.1 ter plaatse van de aanduiding t/m categorie 3.1;
 - 1, 2, 3.1 of 3.2 ter plaatse van de aanduiding t/m categorie 3.2;
 - 1, 2, 3.1, 3.2, of 4.1 ter plaatse van de aanduiding t/m categorie 4.1;
 - 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 ter plaatse van de aanduiding t/m categorie 4.2,op de verbeelding.

Genoemde "Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn voor diverse bedrijven voor diverse milieufactoren, zoals geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven. Het gaat daarbij om richtafstanden van bedrijven tot woonbebouwing die is gelegen "in een rustige woonwijk, of cluster van woningen". De bij een bepaald bedrijf aangegeven grootste afstand is bepalend voor de categorie-indeling.

grootste afstand	categorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Op basis van:

- a. een bij de Kamer van Koophandel opgevraagde bedrijvenlijst, waarop alle bij de Kamer van Koophandel geregistreerde bedrijven zijn vermeld, inclusief s.b.i.-codes.
N.B. Ieder bedrijf dat zich inschrijft in het Handelsregister krijgt een SBI-code. Deze code geeft aan wat de belangrijkste activiteit van een bedrijf is. SBI staat voor Standaard Bedrijfsindeling 2008 (voorheen BIK) en is opgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS gebruikt dit om bedrijven in te delen naar hun hoofdactiviteiten.
De Kamer van Koophandel geeft op die bedrijvenlijst tevens aan onder welke (milieu)categorie een bedrijf valt;
- b. diverse uitgevoerde "veldinventarisaties";
- c. veelvuldig overleg en afstemming met collega's van het team Vergunningen, toezicht en milieu,

is door de gemeente zo objectief mogelijk geïnventariseerd op welke locatie welk (type van) bedrijf is gevestigd en onder welke (milieu)categorie dat bedrijf moet worden ingedeeld.

Binnen een bestemmingsvlak in de directe nabijheid van woonbebouwing zijn:

- op een afstand van 10 - 30 m bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 vallen;
- op een afstand van 30 - 50 m bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 2 vallen;
- op een afstand van 50-100 m bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.1 vallen

- op een afstand van 100-200 m bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.2 vallen
- op een afstand van 200-300 m bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 4.1 vallen
- op een afstand van 300 m of meer bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 4.2 vallen

Omdat het hier om een bestaand bedrijventerrein gaat, hebben wij het reëel geacht om de milieuzonering te beginnen bij categorie 3.1.

Wijze van meten van de richtafstanden: de richtafstand geldt enerzijds tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn, mits deze afwijkingen worden benoemd en gemotiveerd. Het gaat om richtafstanden tot rustige woonwijken (dan wel geclusterde woningen) of een gemengd gebied.

Benadrukt is, dat milieuzonering zich uitsluitend richt op het sturen van nieuwe ontwikkelingen: milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties, waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en gevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.

Alle op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven, zijn derhalve positief bestemd.

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen milieuzonering, is gebaseerd op de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De hoogste bestuursrechtelijke instantie in Nederland, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag hecht, blijkens constante jurisprudentie, bijzonder veel waarde aan deze richtlijn. Afwijkingen van deze richtlijn moeten – gelet op constantie jurisprudentie ter zake - goed gemotiveerd worden, willen zij een toets door de bestuursrechter doorstaan.

Bij bestaande bedrijventerreinen, dus ook bij Bedrijventerrein 't Lochter te Nijverdal, is milieuzonering volgens vaste jurisprudentie wel degelijk noodzakelijk. Dit vanwege de mogelijke vestiging van nieuwe bedrijfsactiviteiten én de uitbreiding van de activiteiten van gevestigde bedrijven.

Wij hebben in de toelichting ook benadrukt dat bestaande bedrijven in beginsel altijd zodanig dienen te worden bestemd dat zij duurzaam kunnen blijven functioneren, tenzij er sprake is van een milieuknelpunt en bedrijfsbeëindiging is gewaarborgd door bijvoorbeeld een verhuizing naar een beschikbare alternatieve locatie. Hierover kunnen wij opmerken dat bij de inventarisatie van de op het bedrijventerrein aanwezige typen van bedrijven, welke inventarisatie vooraf is gegaan aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, door ons is geconstateerd dat er nergens op het bedrijventerrein sprake is van een acuut milieuknelpunt. Wel zijn enkele bedrijven aangetroffen die, volgens de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" vallen onder een hogere milieucategorie dan blijkens de categorie-aanduiding op de verbeelding is toegestaan. Deze bedrijven zijn bestemd via een specifieke functie-aanduiding op de verbeelding.

Daarbij wordt ook nog rekening gehouden met het gegeven dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels behorende bij het bestemmingsplan, voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de bij de bestemmingsplanregels behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten" alsmede voor bedrijven die vallen onder een naast hogere (milieu)categorie dan qua milieuzonering is toegestaan, mits het

aannemelijk is dat het bedrijven betreft die, naar aard en invloed op de omgeving, redelijkerwijs gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die ter plaatse bij recht zijn toegestaan. In geval van twijfel over deze gelijkstelling, zal aan dergelijke bedrijven – zowel bij nieuwvestiging als bij uitbreiding van bedrijfsactiviteiten – om een nadere onderbouwing (op basis van een rapportage van een ter zake deskundig bureau) worden gevraagd als een bedrijf een beroep op deze gelijkstelling doet omdat het bedrijf ofwel niet in de Staat van Inrichtingen wordt genoemd, dan wel onder een naast hogere (milieu)categorie valt, dan blijktens de verbeelding bij recht is toegestaan.

Wij zijn van mening dat wij met de hiervoor beschreven systematiek, die landelijk algemeen gehanteerd wordt en ook een bestuursrechtelijke toets door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan doorstaan, een enerzijds heel flexibele regeling hebben gecreëerd die volop vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden aan het bedrijfsleven biedt, maar die anderzijds ook voldoende rechtszekerheid geeft. Rechtszekerheid niet alleen voor bedrijven, die hierdoor weten waar ze aan toe zijn, maar ook voor bewoners van omliggende woningen. Dat geldt ook voor bedrijven onderling, immers bedrijven kunnen ook onderling (milieu) hinder van elkaar ondervinden.

Overigens is in het bestemmingsplan, zoals de insprekers wellicht hebben opgemerkt - nog een specifiek type milieuzonering opgenomen als gevolg van aan externe veiligheid gelieerde wet- en regelgeving en zijn er op de verbeelding, daar waar dat noodzakelijk is geacht, zones opgenomen voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico. Inhoudelijk wordt hiervoor verwezen naar § 7.9 en de bijlages A en B behorende de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

Relevant ten aanzien van milieuzonering is ook nog het gegeven dat wij op het bedrijventerrein geen vestiging van nieuwe bedrijfswoningen meer toestaan. In het verleden was vrijwel overal in Nederland het "denkbeeld" over bedrijfswoningen anders dan heden ten dage: bedrijfswoningen werden op aanvraag vrijwel overal verleend en conform de toen nog geldende bestemmingsregelingen toegestaan. Onder meer de Gebroeders Oogink hebben daar in het verleden gebruik van gemaakt (zie hun inspraakreactie onder 4). Later kwam er evenwel een kentering in de opvattingen hierover, waarbij men tot het inzicht kwam dat dienstwoningen op een bedrijventerrein teveel belemmeringen opleveren voor naburige bedrijven.

Aangezien bedrijfswoningen altijd gelieerd zijn aan bedrijvigheid, is het gerechtvaardigd om bij een dergelijke functie kleinere richtafstanden te hanteren dan ten opzichte van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Door bewust op een bedrijventerrein te gaan wonen, moet immers in zekere mate een minder goed woonklimaat worden aanvaard. Vanwege de gevoeligheid van bedrijfswoningen voor omliggende bedrijven, die daardoor in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden belemmerd, hebben wij alle in het verleden vergunde bedrijfswoningen met de aanduiding "Bw" op de verbeelding aangeduid.

De gemeente Hellendoorn zal, als het maar enigszins mogelijk is, medewerking verlenen aan zowel de vestiging van nieuwe bedrijven als aan uitbreiding van bestaande bedrijven mits dat qua milieuzonering en de overige in artikel 4 van de planregels verwoorde voorwaarden, verantwoord wordt geacht. Voor wat betreft milieuzonering wordt er getoetst aan de hand van de hiervoor samengevat weergegeven systematiek.

Tot slot merken wij op dat ook de thans nog geldende rechtsvoorgangers van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2012", te weten het bestemmingsplan "Nijverdalen" (waarin een fors deel van het bedrijventerrein ligt) en het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter" een systematiek met milieuzonering bevatten.

Aan de randen van het bedrijventerrein geldt daar de bestemming "Ambachtelijke bedrijven" (in beide bestemmingsplannen) waar bedrijven in maximaal (milieu)categorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Daarnaast geldt daar de bestemming "Industriële doeleinden" (plan Nijverdal) c.q. "Industriële bedrijven" (plan Bedrijventerrein 't Lochter) waar bedrijven t/m (milieu)categorie 4 zijn toegestaan.

In het voorontwerpplan, beginnen we qua zonering bij (milieu)categorie 3.1, hetgeen meer vestigingsmogelijkheden biedt dan bij huidige, thans nog op voor bedrijventerrein 't Lochter geldende bestemmingsplannen "Nijverdal" en "Bedrijventerrein 't Lochter". Verder is in het voorontwerpbestemmingsplan een juridisch noodzakelijk geachte verfijning van de milieuzonering opgenomen met enerzijds veel flexibiliteitsbepalingen die volop mogelijkheden bieden voor nieuwvestiging van bedrijven en/of of uitbreiding van bestaande bedrijven, doch die anderzijds ook alle belanghebbenden voldoende rechtszekerheid biedt (zowel voor bewoners van omliggende woonwijken, als ook voor exploitanten van bedrijven alsmede ook voor bedrijven ten opzichte van elkaar).

Wat betreft de concrete percelen waarvan de Gebroeders Oogink eigenaar zijn:

- de percelen Van den Bergsweg 47-51 liggen in een gebied waar, volgens de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan, bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4.1. Dat is de op één na hoogst toegestane (milieu)categorie. De gemeente Hellendoorn mag op haar bedrijventerrein bedrijven toestaan tot maximaal (milieu)categorie 4.2; zwaardere bedrijfstypen moeten worden doorverwezen naar een regionaal bedrijventerrein.
Deze bedrijven in categorie 4.1 mogen worden gevestigd in gebieden met een richtafstand van 200 tot 300 meter tot een rustige woonwijk. De afstand van dit pand tot de dichtstbij gelegen, geclusterde woningen bedraagt royaal meer dan 200 m¹. Deze percelen worden door de in het voorontwerpbestemmingsplan aangebrachte milieuzonering dus niet of nauwelijks belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien is er zelfs nog een mogelijkheid voor vestiging van bedrijven in een naast hogere (milieu)categorie, mits aan de in ons commentaar onder ad 5 beschreven randvoorwaarde wordt voldaan.
- Het perceel Handelsweg 40 ligt in een gebied waar, volgens de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan bedrijven zijn toegestaan tot en met (milieu)categorie 3.2. De richtafstand tot een rustige woonwijk bedraagt hier 100-200 meter. Gelet op de Staat van Bedrijfsinrichtingen, biedt deze (milieu)categorie volop vestigingsmogelijkheden voor tal van soorten bedrijvigheid. Daarnaast is er nog de mogelijkheid voor het verkrijgen een omgevingsvergunning voor de vestiging van bedrijven in een naast hogere milieucategorie mits aannemelijk wordt gemaakt (zoals hiervoor uiteengezet) dat het bedrijven betreft die, naar aard en invloed op de omgeving, redelijkerwijs gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die ter plaatse bij recht zijn toegestaan. Hierdoor geldt ook voor dit perceel dat het nauwelijks wordt belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden,

Als men echter ondanks het vorenstaande, van mening is dat zijn woning, zijn bedrijfspand of zijn bedrijfspand in waarde daalt door het nieuwe bestemmingsplan, kan men binnen een periode van uiterlijk 5 jaren na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek om een planschadevergoeding indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, wordt een tijdig ingekomen verzoek om planschadevergoeding afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de Procedureverordening planschade 2009. Daarbij worden de maximale mogelijkheden (inclusief flexibiliteitsbepalingen) van het oude bestemmingsplan, met die van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken, waarbij rekening wordt gehouden met een "normaal maatschappelijk risico" (aldus artikel 6.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening).

Ad 6. De heer G.J. Keupers (12INK177).

De heer G.J. Keupers is eigenaar/gebruiker van het bedrijfsperceel Serbo, Serbonne, Lochtersdorp aan de Van den Bergsweg 3 en de percelen en panden liggen derhalve deels of geheel binnen het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan.

De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, nagenoeg identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5, met dien verstande dat de heer Keupers aanvullend nog opmerkt, dat hij het wenselijk vindt dat voor het Serbonne-gebied en haar omgeving de gebruiksmogelijkheden worden verruimd om daarmee de ondernemers op dit park de kans te bieden om adequaat in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden.

Commentaar ad 6.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft de concrete percelen waarvan de heer Keupers eigenaar is, wordt het volgende opmerkt.

De percelen van de heer Keupers zijn gesitueerd aan de Van den Bergsweg 3 te Nijverdal en liggen in een gebied waar bedrijven zijn toegestaan tot en met maximaal (milieu)categorie 3.2. Voor inhoudelijke opmerkingen hierover, wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Voor wat betreft de aanvullende opmerking van de heer Keupers, dat hij het wenselijk vindt dat voor het Serbonne-gebied en haar omgeving de gebruiksmogelijkheden worden verruimd om daarmee de ondernemers op dit park de kans te bieden om adequaat in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden zijn wij van mening dat wij de heer Keupers maximaal tegemoet zijn gekomen voor wat betreft de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van zijn bedrijfspercelen.

Ad 7. De heer J.H. Kamphuis (12INK12240).

De heer J.H. Kamphuis is eigenaar/gebruiker van de bedrijfspanden, kadastraal bekend sectie N, nummer 8529 en sectie N nummer 8531, plaatselijk bekend Bedrijvenweg 46 – 44 te Nijverdal. De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5.

Commentaar ad 7.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft de concrete percelen waarvan de heer Kamphuis eigenaar is wordt het volgend opgemerkt.

De percelen van de heer Kamphuis, gesitueerd aan de Bedrijvenweg 46-44 liggen voor het grootste deel in een gebied waar bedrijven in maximaal (milieu)categorie 4.1 en voor een kleiner deel in maximaal (milieu)categorie 3.2 zijn toegestaan. Zoals in ons commentaar onder ad 5 al opgemerkt, is (milieu)categorie 4.1 de één na hoogste (milieu)categorie die zeer veel mogelijkheden voor bedrijfsvestiging bevat, waarbij er zelfs nog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven in een naast hogere (milieu)categorie 4.2, mits aan de daarvoor in ons commentaar onder ad 5 beschreven randvoorwaarde wordt voldaan.

Ad 8. De heer J.T.M. Westendorp (12INK12227).

De heer J.T.M. Westendorp is eigenaar/gebruiker van het bedrijfspand, plaatselijk bekend Bedrijvenweg 51, 7442 CW Nijverdal.
De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5.

Commentaar ad 8.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft het concrete perceel Bedrijvenweg 51 te Nijverdal wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Het perceel Bedrijvenweg 51 te Nijverdal ligt op een locatie waar bedrijven in maximaal (milieu)categorie 3.2 zijn toegestaan. Voor inhoudelijke opmerkingen hierover, wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Aanvullend merken wij nog wel ten aanzien van zowel het nu nog geldende bestemmingsplan als voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan op, dat rondom dit perceel diverse vergunde bedrijfswoningen zijn gesitueerd, met de ligging waarvan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aspect milieu rekening moet worden gehouden. Dat geldt overigens ook al bij het thans nog geldende bestemmingsplan.

Ad 9. De heer J.T.M. Westendorp (12INK12228).

De heer J.T.M. Westendorp is eigenaar/gebruiker van het bedrijfspand, plaatselijk bekend Handelsweg 9, 7442 CM Nijverdal.
De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5.

Commentaar ad 9.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft het concrete perceel Handelsweg 9 te Nijverdal, waarvan de heer Westendorp onder meer eigenaar is, merken wij op dat het perceel Handelsweg 9 te Nijverdal ligt op een locatie waarbij bedrijven in maximaal (milieu)categorie 3.2 zijn toegestaan. Voor inhoudelijke opmerkingen hierover, wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Ad 10. De heer J.G. Staman (13INK00022).

De heer J.G. Staman is eigenaar/gebruiker van het bedrijfspand, plaatselijk bekend Transportweg 4/6 te Nijverdal.
De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5.

Commentaar ad 10.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft het concrete perceel Transportweg 4/6 te Nijverdal waarvan de heer Staman eigenaar is, merken wij op dat het perceel Transportweg 4/6 te Nijverdal ligt op een locatie waarbij bedrijven in maximaal (milieu)categorie 4.1 zijn toegestaan. Voor inhoudelijke opmerkingen hierover, wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Ad 11. De heer J. Roelofs (13INK00013).

De heer J. Roelofs is eigenaar/gebruiker van het bedrijfspand, plaatselijk bekend Van den Bergsweg 10, 7442 CK Nijverdal.

De inspraakreactie is, behoudens het vestigingsadres van het bedrijf, identiek aan de hiervoor beschreven inspraakreactie van de Gebroeders H.A. en H.G. Oogink onder ad 5.

Commentaar ad 11.

Voor wat betreft ons commentaar op deze inspraakreactie, wordt verwezen naar ons commentaar onder ad 5 op een identieke inspraakreactie van de Gebroeders Oogink.

Voor wat betreft het concrete perceel Van den Bergsweg 10 te Nijverdal waarvan de heer Roelofs eigenaar is, merken wij op dat het perceel Van den Bergsweg 10 te Nijverdal ligt op een locatie waarbij bedrijven in maximaal (milieu)categorie 4.1 zijn toegestaan. Voor inhoudelijke opmerkingen hierover, wordt wederom verwezen naar ons commentaar onder ad 5.

Vooroverlegreactie(s).

Provincie Overijssel.

Op 28 november 2012 is - per e-mail - een vooroverlegreactie ingekomen van de ambtelijke Eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel.

Planbeschrijving.

De provincie Overijssel stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologische en juridische regeling ten behoeve van het bedrijventerrein 't Lochter. Om verschillende redenen is ervoor gekozen om de gedateerde bestemmingsplannen in de gemeente Hellendoorn te actualiseren en digitaal beschikbaar te stellen.

Met dit plan wordt voor het plangebied aan bedrijventerrein en burgers een actueel en eigentijds ruimtelijk kader geboden. Met dit actuele bestemmingsplan wordt niet alleen meer rechtszekerheid geboden, maar er ontstaat ook – indien nodig – een goede basis voor het handhavingsbeleid.

In het licht van het vorenstaande, juicht de provincie Overijssel de actualisering van het bestemmingsplan " 't Lochter 2012" dan ook toe.

Planbeoordeling.

Het plan draagt bij aan het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, ziet de provincie vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijk vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.