



# GEMEENTE HELLENDOORN

## *Bestemmingsplan herontwikkeling MMC Bruineveld*

December 2018

Vastgesteld



## *Bestemmingsplan herontwikkeling MMC Bruineveld*

Plannaam: Bestemmingsplan herontwikkeling MMC Bruineveld  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0163.BPBUBRUINEVELD-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: December 2018



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>MUNITIEMAGAZIJNCOMPLEX EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....</b>	<b>9</b>
2.1	MUNITIEMAGAZIJNCOMPLEX .....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	BEOOGDE FUNCTIES .....	12
3.3	RUIMTELIJKE INPASSING .....	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
5.1	GELUID .....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING .....	31
5.6	GEUR .....	33
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>40</b>
6.1	WATERPARAGRAAF.....	40
6.2	WARTOETS.....	41
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>47</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK .....	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
<b>BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>48</b>
BIJLAGE 1	WARTOETSRESULTAAT .....	48

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het voormalig munitiemagazijncomplex (MMC) Bruineveld gelegen aan de Bruineveldweg 7b te Daarle, in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Initiatiefnemer is sinds 2010 eigenaar van het munitiemagazijncomplex. Tot nu toe is slechts extensief van het complex gebruik gemaakt. Het gebruik beperkt zich tot de opslag en rijping van kaas (Twentse Bunkerkaas) en de beoefening van airsoft.

Initiatiefnemer is voornemens het complex te herontwikkelen, waarbij:

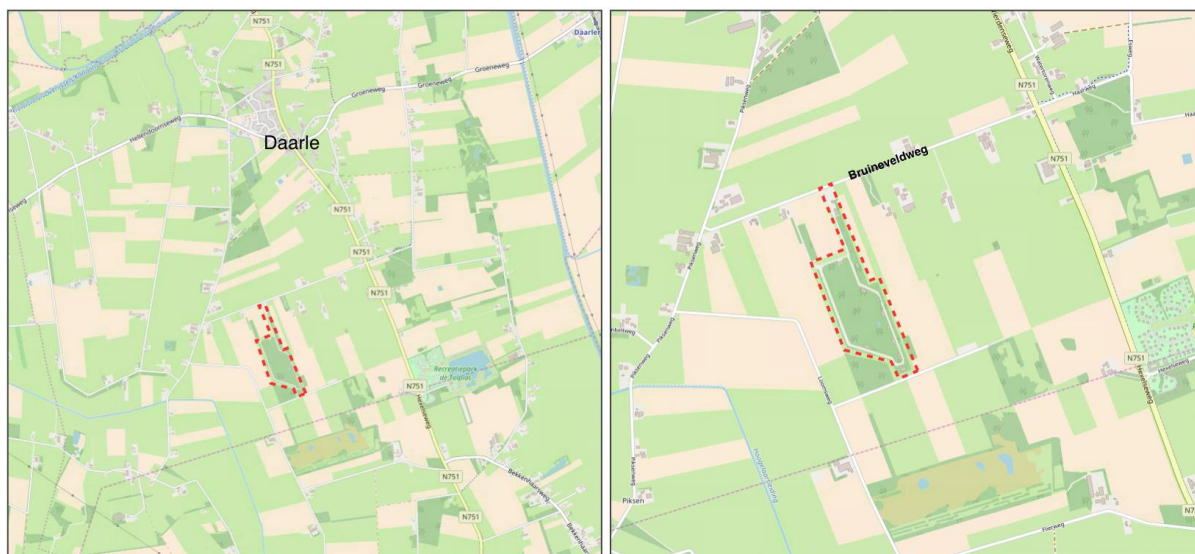
- de bestaande functies behouden blijven;
- de karakteristieke bebouwing (grondgedekte bunkers en wachtgebouw) gehandhaafd wordt;
- de volgende gebruiksfuncties worden toegevoegd:
  - (ambachtelijke) bedrijvigheid, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 3.600 m<sup>2</sup>;
  - zorg (in de vorm van dagbesteding);
  - horeca en recreatie, enerzijds in combinatie met ambachtelijk bereide producten anderzijds vanwege de verhoging van de belevingswaarde, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> voor horeca;
  - detailhandel, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>;
  - kunst en cultuur, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup>.

De toekomstige situatie is een dynamisch totaalconcept van werken, zorg, horeca, recreatie, detailhandel, kunst en cultuur waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanwezige karakteristieke bebouwing. Op 29 augustus 2017 heeft het college van B&W van de gemeente Hellendoorn besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bruineveldweg 7b te Daarle in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, sectie Z, nummer 144. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Daarle en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Daarle en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan herontwikkeling MMC Bruineveld' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0163.BPBUBRUINEVELD-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidig planologische regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Bestemmingsregels

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft het plangebied grotendeels de enkelbestemming 'Munitiedepot'. Daarnaast zijn de gronden in het plangebied deels voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen – Landschapselement' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Tot slot is het plangebied bestemd met de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – munitie A', 'veiligheidszone – munitie B' en 'veiligheidszone – munitie C'. Deze aanduidingen liggen ook op de gronden rondom het plangebied.

#### Munitiedepot

Gronden met de bestemming 'Munitiedepot' zijn bestemd voor militair munitiedepot en daarbij behorende voorzieningen. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen worden gerealiseerd, waaronder begrepen één bedrijfswoning.

#### Groen - Landschapselement

Gronden met de bestemming 'Groen – Landschapselement' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting. Ook zijn deze gronden bestemd voor instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden.

#### Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor watergangen, waterpartijen en instandhouding van landschapselementen.

#### Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

#### Veiligheidszone – munitie A, B en C

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – munitie A' zijn geen nieuwe woon- of andere bebouwing, openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen toegestaan. Uitbreiding of splitsing van bestaande woonbebouwing is niet toegestaan. Uitbreiding van een woning om het woongenot te vergroten is toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen zijn toegestaan binnen het bestaande bestemmingsvlak. Recreatie is binnen deze zone niet toegestaan, noch in de vorm van verblijfsrecreatie, noch in de vorm van sportief of dagrecreatief medegebruik. Agrarisch gebruik van gronden en bestaande bouwwerken is toegestaan. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van het bevoegd gezag.

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – munitie B' is geen nieuwe bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woningen, winkels, kantoren, fabrieken, café's en dergelijke. Uitbreiding of splitsing van bestaande woonbebouwing is niet toegestaan. Uitbreiding van een woning om het woongenot te vergroten is toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen zijn toegestaan binnen het bestaande bestemmingsvlak. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar. Verblijfsrecreatie, in enigerlei vorm, is niet toelaatbaar. Dagrecreatief medegebruik is toelaatbaar, doch niet in geconcentreerde vorm zoals sportvelden en zwembaden. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van het bevoegd gezag.

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – munitie C' is geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing toegestaan voorzien van glasvlies- of glasgordijngevels en zijn geen gebouwen toegestaan met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van het bevoegd gezag.

### **1.4.3 Strijdigheid**

In voorliggend geval zijn de beoogde functies ter plaatse van het plangebied niet toegestaan. De bestaande functies zijn momenteel toegestaan middels een vergunning voor tijdelijk gebruik (uitgezonderd de voormalige bedrijfswoning/beheerderswoning, die is op basis van het geldende bestemmingsplan wel toegestaan). Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan niet voorziet in de verwijdering van de veiligheidszones. Deze zones zullen worden verwijderd bij de volgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het munitiemagazijncomplex en de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hellendoorn beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 MUNITIEMAGAZIJNCOMPLEX EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Munitiemagazijncomplex

Sinds het begin van de jaren '60 uit de vorige eeuw is een munitiemagazijncomplex van het ministerie van Defensie aanwezig in Daarle aan de Bruineveldweg.

In 2004 heeft de Dienst Landelijk Gebied (DLG) opdracht gekregen om in nauwe samenwerking met de Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) voor 53 overtollig geworden militaire terreinen een nieuwe eindbestemming te vinden. Per terrein is er gezocht naar een herbestemming die het beste bij het gebied past. Zodra de planvorming en/of inrichting van het terrein ver genoeg was gevorderd droeg DLG het terrein over aan de nieuwe eigenaar.

Op 1 juli 2009 heeft het toenmalige ministerie van VROM besloten om de veiligheidszones rond het complex Bruineveld te beëindigen en is door het ministerie van Defensie besloten om de landelijk munitievoorraad zo veel als mogelijk te concentreren op de bestaande munitiecomplexen in Veenhuizen, Coevorden, Staphorst en Ruinen. Als gevolg hiervan is het complex aan de Bruineveldweg ontmanteld en het materiaalbeheer overgedragen aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG; per 1 maart 2015 opgeheven). Sinds eind 2010 is initiatiefnemer eigenaar van het munitiemagazijncomplex.

### 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied (munitiemagazijncomplex) ligt te midden van een grootschalig en rationeel verkaveld landbouwgebied. Het gebied is relatief open en kent enkele verspreid liggende beboste percelen, waaronder het MMC Bruineveld en het zuidelijk gelegen bos- en heideterrein Bruine Veld. Daarnaast zijn er enkele recreatieparken in de directe omgeving te vinden, waaronder het nabijgelegen bungalowpark De Tolplas. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie in het plangebied (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel, luchtfoto zomer 2016)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13,8 hectare en is voor een groot deel bebost. In het plangebied staan in de huidige situatie 12 munitiemagazijnen (6 groot, 3 middel en 3 klein), 2 algemene magazijnen, 8 grondgedekte munitiebunkers, een trafogebouw, een kantoor/wachtgebouw, een onderhoudsgebouw, een houtopslag en een rijwielstalling. Daarnaast is aan de voorkant van het plangebied een voormalige bedrijfswoning/beheerderswoning aanwezig. Het huidige ruimtegebruik op het complex qua bebouwing ligt rond de 3.950 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). De bebouwing in het plangebied is verbonden via een interne rondgaande ontsluitingsstructuur. Het complex wordt ontsloten via de bestaande toegangswegen die aangesloten zijn op de Bruineveldweg en Loomsweg. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het ontwikkelingsplan (zie paragraaf 3.1.2 voor uitgebreidere toelichting op ontwikkelingsplan) opgenomen, waarin de huidige inrichting van het complex is weergegeven.



Afbeelding 2.2: Inrichting munitiemagazijncomplex (Bron: DLG)

De kwaliteiten van het complex zijn te onderscheiden in cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Cultuurhistorisch gezien zijn de 8 grondgedekte bunkers en het wachtgebouw van belang. De bunkers liggen strak in het gelid, spreken tot de verbeelding en bepalen in sterke mate de cultuurhistorische identiteit en waarde van het complex. Het wachtgebouw met poort is kenmerkend voor de permanente bewaking van de locatie.

Landschappelijk gezien is de ontsluitingsstructuur en de ordening van de magazijnen typerend voor de opzet van MMC complexen in Nederland. De ontsluitingsstructuur loopt evenwijdig aan de kavelrichting en benadrukt de lengte van de rechthoekige kavel. Ook is het contrast tussen het gesloten loofbos en het open karakter van het omliggende agrarisch cultuurlandschap typerend voor het perceel. Ecologisch gezien is het loofbos van belang. Deze bestaat hoofdzakelijk uit inlandse eik en berk.

In afbeelding 2.3 is een foto van een grondgedekte bunker op het terrein opgenomen.



Afbeelding 2.3: Grondgedekte bunker op het munitiemagazijncomplex (Bron: DLG)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

#### 3.1.1 Ontwikkeling

Zoals aangegeven in de aanleiding is initiatiefnemer voornemens het voormalige munitiemagazijncomplex (MMC) Bruineveld te herontwikkelen. Het gebruik beperkt zich momenteel tot de opslag en rijping van kaas (Twentse Bunkerkaas) en de beoefening van airsoft.

Het plan voorziet in het ontwikkelen van het complex, waarbij:

- de bestaande functies behouden blijven;
- de karakteristieke bebouwing (grondgedekte bunkers en wachtgebouw) gehandhaafd wordt;
- de volgende gebruiksfuncties worden toegevoegd:
  - (ambachtelijke) bedrijvigheid, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 3.600 m<sup>2</sup>;
  - zorg (in de vorm van dagbesteding);
  - horeca en recreatie, enerzijds in combinatie met ambachtelijk bereide producten anderzijds vanwege de verhoging van de belevingswaarde, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> voor horeca;
  - detailhandel, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>;
  - kunst en cultuur, met een maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup>.

Na herontwikkeling is het voormalig MMC een locatie met een mix van diverse functies zoals onder meer cultuur, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca en zorg. Dit passend binnen de schaal en omvang van het voormalige munitiemagazijncomplex en de landelijke omgeving.

De aanwezige karakteristieke bebouwing (grondgedekte bunkers en wachtgebouw) blijft behouden. Voor wat betreft de andere niet-karakteristieke bebouwing is hergebruik het uitgangspunt, echter als sloop noodzakelijk is dan kan hiervoor gekozen worden. Hierdoor wordt de identiteit van het complex in stand gehouden, maar is er ook ruimte voor nieuwe ideeën. Het totaal te ontwikkelen programma vormt het bruto vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing, namelijk 3.950 m<sup>2</sup>, zoals ook aangegeven in het ontwikkelingskader (zie paragraaf 3.1.2).

#### 3.1.2 Ontwikkelingskader

In de aanloop naar de verkoop van het complex is een ontwikkelingskader opgesteld. Dit kader geeft op hoofdlijnen aan wat vanuit de gezamenlijke overheden (gemeente Hellendoorn, provincie Overijssel, RVOB en DLG) de gewenste koers is voor de herontwikkeling van het munitiecomplex. Het ontwikkelingskader is richtinggevend voor de verdere planvorming voor het complex. In het ontwikkelingskader is eerst een analyse van het complex en de omgeving gemaakt om vervolgens te komen tot een ontwikkelingsvisie. De ontwikkelingen zoals opgenomen in paragraaf 3.1.1 en uitgewerkt in paragraaf 3.2 zijn in overeenstemming met de ruimtelijke en functionele uitgangspunten uit het ontwikkelingskader.

### 3.2 Beoogde functies

#### 3.2.1 Ambachtelijke bedrijvigheid

Hoewel het complex een locatie met een mix van diverse functies wordt, zal de hoofdfunctie werken zijn. Het complex leent zich voor het realiseren van (ambachtelijke) werkplaatsen. Bedrijven dienen als nieuwe economische dragers voor het complex en het omliggende buitengebied. Hierbij dient gedacht te worden aan (ambachtelijke) bedrijven, zoals kaasmakers, bierbrouwers, streekproducenten, leerbewerkers, houtbewerkers en meubelmakers. De bedrijvigheid zal met name gericht zijn op goederen en producten die in de directe

omgeving afgenomen worden. Door ruimte te bieden aan (ambachtelijke) bedrijvigheid kan het complex ontwikkeld worden tot een locatie, die ondernemers ontwikkelingsmogelijkheden biedt.

Momenteel is een grondgedekte bunker op het complex in gebruik voor het opslaan van kaas. In de bunkers heersen namelijk de perfecte klimaatomstandigheden voor het rijpen van kaas. Het voornemen is om in de toekomst meer grondgedekte bunkers voor dit doel in gebruik te nemen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt planologische ruimte geboden voor werken (ambachtelijke bedrijvigheid). Voor (ambachtelijke) bedrijven is een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 3.600 m<sup>2</sup> opgenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het zeker niet de bedoeling is dat op het complex grote bedrijven gaan vestigen. Daarom is het bruto vloeroppervlak per bedrijf ingeperkt tot 750 m<sup>2</sup>.

### **3.2.2 Zorg**

De relatie tussen (ambachtelijke) bedrijvigheid en zorgverlening (dagbesteding) biedt mogelijkheden voor verbreding van functies op het complex. Het complex staat in het buitengebied, in een bosrijke omgeving. Een dergelijke omgeving biedt cliënten rust en ruimte. Hierbij gaat het om het inzetten van uiteenlopende zorgdoelgroepen bij ambachtelijke bedrijvigheid, terreinonderhoud en eigen activiteiten. Door een ruim pallet aan mogelijkheden te bieden kunnen diverse zorgaanbieders van het complex gebruik maken en kan de maatschappelijk meerwaarde worden verhoogd. In het bestemmingsplan is zorg als toegestane functie opgenomen.

### **3.2.3 Horeca en recreatie**

Eén van de ambities voor het complex is een grote diversiteit aan functies te bereiken. Horeca en recreatie kunnen hier een grote bijdrage aan leveren; deze functies genereren levendigheid en dragen onder andere bij aan de opstelling van het terrein voor publiek. Door de diversiteit aan functies is het complex onder andere zeer geschikt als nieuwe recreatieve trekker in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Bij de herontwikkeling van het complex kunnen bijvoorbeeld recreatieve fiets- en wandelverbindingen worden gerealiseerd. Ook kan het complex worden opgenomen als pleisterplaats in het fietspadenplan van de gemeente Hellendoorn. Hierdoor wordt het complex aantrekkelijk voor (ambachtelijke) bedrijven en bezoekers.

De horeca op het complex zal ondergeschikt en complementair zijn aan de andere functies op het complex. Wat betreft de verschillende categorieën horeca zijn in de regels van dit bestemmingsplan mogelijkheden voor lunchrooms, ijssalons en koffiebars opgenomen. Het totaal maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 200 m<sup>2</sup> (excl. terras).

### **3.2.4 Detailhandel**

Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel kan bijdragen aan de levendigheid en leefbaarheid van het complex. Detailhandel zal uitsluitend gekoppeld worden en complementair zijn aan de andere functies op het complex. Door ruimte te bieden aan detailhandel kunnen de ter plaatse vervaardigde producten verkocht worden. Detailhandel is dan ook een onmisbaar onderdeel van deze ontwikkeling. Het totaal maximum bruto vloeroppervlak voor detailhandel bedraagt 150 m<sup>2</sup>.

### **3.2.5 Kunst en cultuur**

De relatie tussen zorg (dagbesteding) en kunst biedt kansen om het complex te ontwikkelen. Meerdere zorgvragers hebben competenties op het gebied van schilderen en het maken van kunst. Daarnaast wordt met kunst en cultuur de maatschappelijke meerwaarde van het complex verhoogd. Bij het bieden van ruimte voor kunst en cultuur kan gedacht worden aan het realiseren/inrichten van een groepsatelier en een expositieruimte. Daarnaast zijn de grondgedekte bunkers zeer geschikt als muziekruimte/geluidsstudio. Voor kunst en cultuur (in de regels van het bestemmingsplan opgenomen als maatschappelijke voorzieningen) geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup>.

### 3.2.6 Airsoft

Bij dit strategische spel van militaire simulatie verblijven de deelnemers op het complex. Het spel wordt één weekend per maand gespeeld van vrijdag tot en met zondag. Er wordt 'geschoten' met zogenaamd bb's. Dit zijn volledig biologisch afbreekbare 'kogels'. Deze functie is nu ook aanwezig en blijft behouden.

### 3.2.7 Wonen

Aan de voorzijde van het complex (kant van de Bruineveldweg) is een woning aanwezig. Deze voormalige bedrijfswoning/beheerderswoning blijft behouden, maar zal als 'gewone' woning in gebruik worden genomen.

## 3.3 Ruimtelijke inpassing

Op basis van het ontwikkelingskader zijn belangrijke functionele uitgangspunten voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling: het invullen van de bebouwingslinten voor werken, zorg of recreatie met wonen ten dienste van de hoofdfunctie en het versterken van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het bestaande groene raamwerk.

De voorgenomen ontwikkelingen, waarbij het complex een nieuwe economische, maatschappelijke en landschappelijk verantwoorde bestemming krijgt, vinden plaats met behoud van bestaande waarden.

Door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe functies blijft de identiteit en de terreininrichting van het complex in stand. De aanwezige karakteristieke bebouwing zal worden behouden. Voor wat betreft de andere bebouwing is hergebruik het uitgangspunt, echter als sloop noodzakelijk is dan kan hiervoor gekozen worden. Tevens zijn een aantal gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als 'Groen – Landschapselement'. Deze gronden zijn bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van het aanwezige groen.

De bestaande toegangswegen (Bruineveldweg en Loomsweg) zullen onveranderd blijven en op basis van de bestaande infrastructuur kan worden voorzien in een recreatief fiets- en wandelpad. De ontsluiting op de Loomsweg zal uitsluitend worden gebruikt als calamiteitenroute.

## 3.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen normaal gesproken berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In dit geval kunnen nog geen concrete berekeningen worden gemaakt, aangezien de exacte invulling nog onbekend is. Duidelijk is wel dat het munitiemagazijncomplex een locatie met een mix van diverse functies zoals onder meer cultuur, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca en zorg zal worden. Het voornemen brengt een wijziging van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte met zich mee. Bij de herontwikkeling van het complex dient er rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende functies. Aangezien het plan uitgaat van kleinschaligheid (beperking in het aantal vierkante meters per bedrijf) is de huidige omliggende wegenstructuur in voldoende mate ingericht om het aantal verkeersbewegingen te kunnen afhandelen. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Bruineveldweg. De ontsluiting op de Loomsweg zal uitsluitend worden gebruikt als calamiteitenroute. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein zijn verkeersstellingen gehouden. Beoordeeld is of de ontwikkeling aanleiding geeft om maatregelen te treffen aan de wegbreedte (aanbrengen bermverharding).

Aan de hand van onderstaande tabel van het CROW is bepaald of de huidige wegbreedte in combinatie met de tellingen op dit moment al aanleiding geven om maatregelen te treffen aan de rijwegen of bermen.

Tabel 6.4. Maximale intensiteiten ter voorkoming van bermshade

Verhardingsbreedte (m)	Intensiteit (mvt/etmaal)	
	zandgrond	klei/veen
3,00	350	300
3,50	400	350
4,00	575	500
4,50	1.000	800
5,00	1.400	1.150
5,50	3.000 à 4.000	
6,0	5.000 à 6.000	

De verkeerstellingen hebben plaatsgevonden in de maand april van 2018. Gedurende een periode van twee weken is aaneengesloten geteld met behulp van telsingangen over de rijbaan. In onderstaande tabel staan de tellingen in relatie met de wegbreedtes weergegeven.

Straatnaam	Wegbreedte (excl. berm)	Werkdag gemiddelde	Weekend gemiddelde
Piksenweg (ten noorden van Bruineveldweg)	490 cm	340	280
Piksenweg (ten zuiden van Bruineveldweg)	490 cm	350	290
Bruineveldweg (ten zuiden van ontwikkeling)	420 cm	220	200

Gezien de bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat de wegbreedte op dit moment voldoet aan de richtlijn. Er is nog voldoende ruimte aanwezig om de toekomstige stijging van verkeersintensiteiten op te vangen. Er zijn op dit moment geen grootschalige aanvullende maatregelen noodzakelijk om de bermen te beschermen. Bij toekomstige bermshade zullen verkeerstellingen moeten uitwijzen of er sprake is van grote toename van intensiteiten welke boven de aantallen uitkomen weergegeven in bovenstaande tabel.

Wat betreft de parkeerbehoefte kan gesteld worden dat het complex van voldoende omvang is om dit op te vangen. In de regels is opgenomen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen dient te worden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk



gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De wettekst van de (gewijzigde) ladder is als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

#### **4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

*Zijn de ontwikkelingen aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?*

In voorliggend geval gaat het om het herontwikkelen van munitiemagazijncomplex (MMC) Bruineveld naar een locatie met een mix van diverse functies, zoals: bedrijvigheid, zorg, horeca, recreatie, detailhandel, kunst, cultuur en wonen (in de vorm van 1 bestaande woning). Beoordeeld is of de functies onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' vallen. Wat betreft de functie 'wonen' kan in ieder geval gesteld worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling, aangezien er geen sprake is van een toename aan woningen. Net zoals in de bestaande situatie is in de toekomstige situatie één woning toegestaan. Wat betreft de overige functies wordt gesteld dat het bebouwingsoppervlak niet toeneemt, maar dat er wel sprake is van een dusdanige functiewijziging en dat er dus sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

#### *Behoeft*

Bij het beoordelen of er behoefte is aan een dergelijke ontwikkeling is het van belang om te bepalen of er behoefte is naar de mix van functies zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat namelijk om het totaalconcept en niet om een solitaire functie. Het is een concept van werken, zorg, horeca, recreatie, detailhandel, kunst en cultuur met een totaal te ontwikkelen programma 3.950 m<sup>2</sup> bvo op een vrij unieke locatie. Een dergelijk concept is in de omgeving niet aanwezig en daarom is het nagenoeg niet te meten of de behoefte aanwezig is. Wel kan gesteld worden dat reguliere bedrijventerreinen, vanwege de prijs per vierkante meter, niet geschikt zijn voor (beginnende) beginnende (ambachtelijke) bedrijven. Bedrijfskavels die op dergelijke bedrijventerreinen liggen zijn over het algemeen meer geschikt voor bedrijven met een middelgrote omvang. Dit bestemmingsplan gaat uit van kleinschaligheid en dit is vertaald in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Voorliggende ontwikkeling zal dan ook (nagenoeg) geen effect hebben op de al aanwezige bedrijventerreinen. Daarnaast is er op het complex al (karakteristieke) bebouwing aanwezig waar gebruik van kan worden gemaakt. Dit zorgt ervoor dat de opstartkosten laag kunnen zijn. Het voormalige munitiemagazijncomplex kan hierdoor een belangrijke broedkamer worden voor (ambachtelijk) bedrijvigheid. In combinatie met de overige functies uit het totaalconcept biedt het complex een kansrijk perspectief. Tot slot wordt opgemerkt dat de laatste jaren sprake is van een stijging van het aantal vestigingen in Overijssel. Het

aantal vestigingen in Overijssel is in 2016 met 2.080 (2,6%) gestegen tot een totaal van 81.945. De groei van het aantal vestigingen is groter dan het aantal banen, omdat het vaak nieuwe eenmanszaken of kleine bedrijven betreft. De stijging van banen en vestigingen heeft in alle regio's in Overijssel plaatsgevonden (Bron: provincie Overijssel; cijfers, kaarten en onderzoek). Gezien het feit dat het bij deze ontwikkeling gaat om een nieuw totaalconcept en het aantal bedrijfsvestigingen toeneemt in de provincie Overijssel wordt gesteld dat het plan voorziet in een specifieke behoefte.

#### *Locatiekeuze*

Het plangebied ligt, gelet op de hiervoor beschreven definitie, niet binnen *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied kan echter wel worden aangemerkt als een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het totaal te ontwikkelen programma van 3.950 m<sup>2</sup> bvo is het bruto vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige bebouwing zal voor een groot deel worden hergebruikt. In ieder geval de karakteristieke bebouwing zal worden hergebruikt. Hiermee is dus sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte. Met voorliggende ontwikkeling is een passende herinvulling van het plangebied gevonden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken in de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

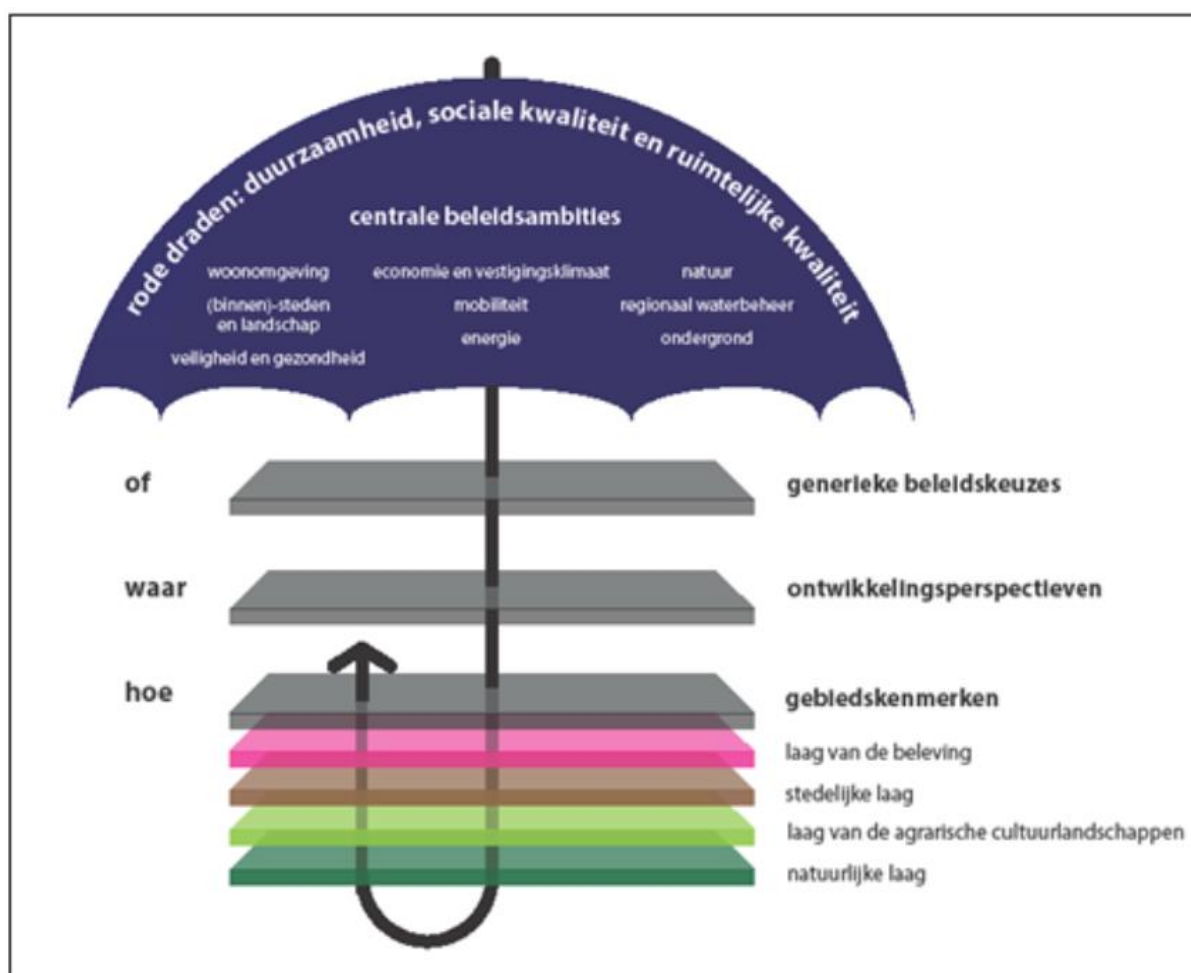
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 4.2.4 **Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

#### 4.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.1.6 lid 1 en 3 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt opgemerkt dat in dit geval artikel 2.3.2 (Nieuwe bedrijvenlocaties) niet van toepassing is, aangezien het hier niet gaat om een regulier

bedrijventerrein. Het gaat hier om het herontwikkelen van een munitiemagazijncomplex naar een totaalconcept, waar kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven zich kunnen vestigen. Reguliere bedrijventerreinen, zijn vanwege de prijs per vierkante meter en de grootte van de kavels, in beginsel niet geschikt voor dergelijke kleinschalige bedrijven. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
  - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

In dit geval is er geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving door bouwen en verhardens. De aanwezige karakteristieke bebouwing (grondgedekte bunkers en wachtgebouw) blijft behouden evenals de aanwezige infrastructuur. Voor wat betreft de andere bebouwing is hergebruik het uitgangspunt. Dit plan sluit dan ook naadloos aan bij het uitgangspunt van artikel 2.1.3, namelijk herbenutten van bestaande bebouwing.

#### Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

#### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1 en 3)

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*
3. *In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de*

*compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1 en 3*

De ontwikkeling betreft het herontwikkelen van het voormalig MMC naar een locatie met een mix van diverse functies zoals onder meer cultuur, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca en zorg. Het totaal te ontwikkelen programma vormt het bruto vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij het complex een nieuwe economische, maatschappelijke en landschappelijk verantwoorde bestemming krijgt, vindt plaats met behoud van bestaande waarden.

In dit geval vinden er geen extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaats, want de investering betreft in dit geval het behouden van de bestaande (cultuurhistorische en ecologische) waarden van het complex. Dit is middels de bestemming 'Groen – Landschapselement' en de functieaanduiding 'karakteristiek' vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Daarnaast is het terrein al goed ingepast en zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het in dit bestemmingsplan besloten initiatief in overeenstemming is met artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

#### *‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’*

Het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

Voorliggend plan draagt bij aan een gevarieerde opbouw en het dynamischer maken van het buitengebied. Daarnaast krijgt het terrein een nieuwe economische, maatschappelijke en landschappelijk verantwoorde bestemming. De aanwezige karakteristieke bebouwing blijft behouden en door deze bebouwing een vervolgfunctie te geven blijven de cultuurhistorische waarden behouden. Het plan wordt zowel functioneel als stedenbouwkundig als passend beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken*

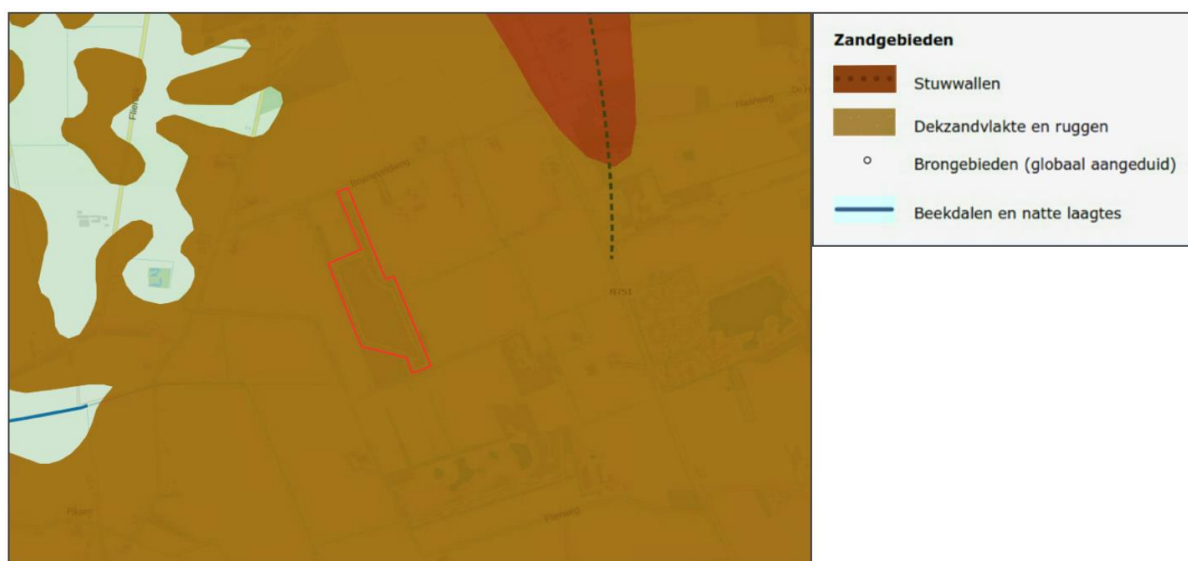
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locaties en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

### 1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag (Bron: provincie Overijssel)

#### “Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervalakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

#### Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

Het gehele plangebied ligt binnen het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat de locatie is ingericht als munitiedepot. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf in de omgeving van het plangebied wordt als gevolg van dit plan niet aangetast. Hierdoor is voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

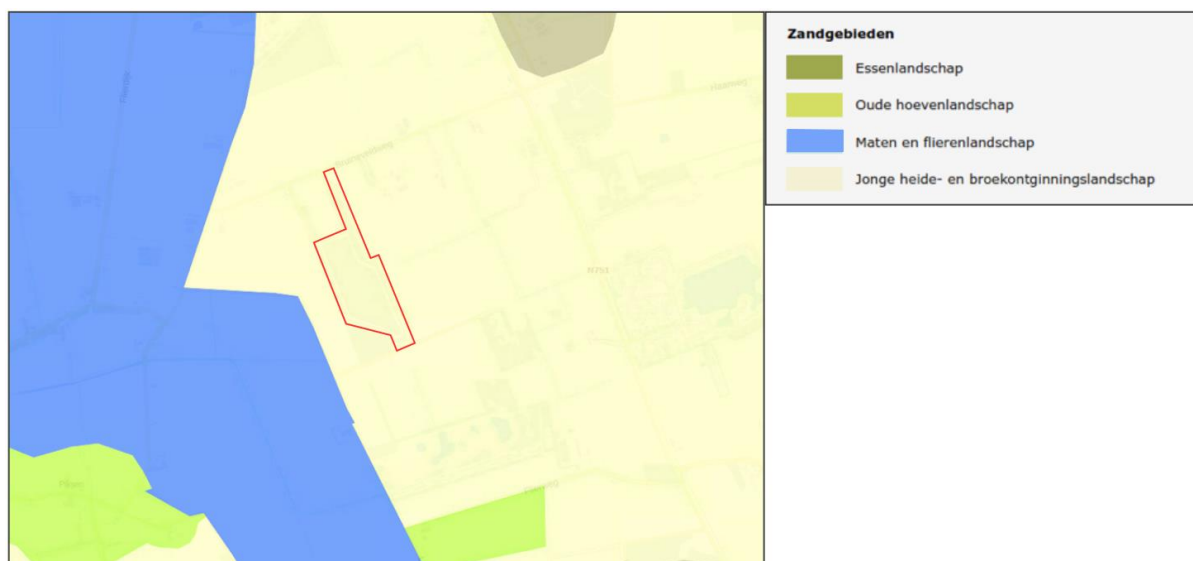
### 2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd



gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: provincie Overijssel)

#### ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In voorliggend geval worden de lineaire structuren van het jonge heide- en broekontginningslandschap niet aangetast, aangezien de ontwikkeling compleet plaatsvindt op het bestaande munitiemagazijncomplex. De omliggende groenstructuren blijven in stand. Van aantasting en/of versterking is daarom geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'

#### 4.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk' (vastgesteld d.d. 12 februari 2014) bevat een brede visie op de toekomst en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd in 3 lagen, namelijk identiteit, context en kernvisie:

- **Identiteit:** gericht op versterken en kwaliteit van een gebied: deze geeft niet aan welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn maar meer binnen welke identiteit een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgewerkt/vormgegeven.
- **Context:** gericht op de functionele opgave: Dit vanuit het huidige programma; wonen, werken, natuur en verkeer.
- **Kernvisie:** In de kernvisie zijn de prioriteiten vanuit de workshops gedestilleerd en wordt aangegeven op welke ontwikkeling/wisselwerking de focus ligt.

#### 4.3.1.2 Identiteit, Context en Kernvisie

##### 4.3.1.2.1 Identiteit: 'Avontuur in de natuur'

De gemeente Hellendoorn is ingedeeld in zes identiteitsgebieden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het identiteitsgebieden 'Rond boeren'. Hierna zijn de beschrijving van het identiteitsgebied opgenomen.

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze gemeente bijzonder is, maar wel maatschappelijk gezien van belang. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen om zijn ruimtelijke kwaliteiten.

In de Catalogus Gebiedskenmerken, behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel, is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap (zie ook het deel Context) aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. De gemeente wordt gedomineerd door landschappen die gerelateerd zijn aan het zandgebied. Binnen de landschapstypes komen bepaalde structuurdragers en bepaalde nederzettingvormen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het landschap een inspiratiebron zijn. Daarom volgt een korte uiteenzetting van de kenmerkende landschappelijke elementen die voorkomen in dit gebied. Het plangebied is gelegen in het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Het zijn voor landbouw ontgonnen gebieden. er zijn relatief grote open ruimtes en erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. De erven in de andere landschappen liggen veel meer in een soort van spinragstructuur.

Plan-ingredienten:

- niet-agrarische functies koppelen aan de agrarische sector (in functioneel of ruimtelijke opzicht);
- beleefbaarheid van agrarische activiteiten of van het bedrijf vergroten.

##### 4.3.1.2.2 Context

###### *Bedrijvigheid*

In de gemeente Hellendoorn is het aantal bedrijfsvestigingen van dienstverlenende bedrijven zo'n 15% lager dan het gemiddelde in Nederland. In de landbouw en in de nijverheid is in de gemeente relatief gezien juist een groter aantal bedrijven aanwezig. Behalve op de aanwezige bedrijventerreinen, komen de bedrijven verspreid in de dorpen en het buitengebied voor. Met het terrein 't Lochter III wordt er op lange termijn in voldoende bedrijventerrein voorzien. Wanneer 't Lochter III gevuld is, zullen geen nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

### *Recreatie en toerisme*

Een van de trends in deze sector is de toenemende belangstelling voor gezondheid en de natuur om ons heen. Hierdoor zijn eerlijke en pure producten in trek. Men hecht steeds meer aan oorspronkelijkheid, streekgebondenheid en ambachtelijkheid. Dit komt mede door het enorme aanbod van producten, diensten en informatie in de samenleving. Door de vergrijzing is er verder meer aandacht voor comfort, persoonlijke aandacht, netheid, zekerheid en gezondheid.

#### *Waar liggen de opgaven?*

Zo'n 400.000 bezoekers komen per jaar naar het Avonturenpark en ongeveer één miljoen bezoekers komen per jaar naar de Sallandse Heuvelrug. De gemeente wil zich inzetten om de spin-off van deze twee grote publiekstrekkingen te vergroten, waarbij de verbinding met Nijverdal en Hellendoorn prioriteit krijgt. Deze ambitie staat weergegeven in de kernvisie. Daarnaast speelt identiteit een grote rol bij de ontwikkeling van recreatieve en toeristische voorzieningen. De gemeente wil ook via de aanwezige (of nieuwe) attracties en voorzieningen laten zien dat je in de gemeente Hellendoorn vertoeft. Welke identiteit wordt nagestreefd is weergegeven in deel III van de visie. Daarbij geldt dat de gemeente zich over de gehele linie verder wil profileren en onderscheiden in de recreatieve Outdoor-sector.

#### 4.3.1.2.3 Kernvisie

Binnen de kernvisie liggen tien concrete opgaven, waarvan zes ruimtelijke en vier procesmatige. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een concrete opgave.

#### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'*

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een munitiemagazijncomplex naar een locatie met een mix van diverse functies. Het plangebied ligt op basis van de omgevingsvisie in een deelgebied dat zich vooral richt op de ontwikkeling van de landbouw. De beoogde ontwikkeling sluit daardoor niet aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'. Gesteld kan worden dat de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de omgevingsvisie geen rekening houdt met de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Het plangebied betreft namelijk een voormalig munitiemagazijncomplex. Voorliggende ontwikkeling zal niet direct bijdragen aan het ontwikkelen van de landbouw, maar zal bijdragen aan het (economisch) ontwikkelen van het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Hierbij worden de bestaande kwaliteiten in stand gehouden. Hiermee is de herontwikkeling als passend aan te merken en is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsdoelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Overigens worden als gevolg van het plan omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Voor en nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.

#### **4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk'.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeers-, wegverkeers-, en industrielawaai niet van belang aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (de bestaande voormalige bedrijfswoning/beheerderswoning blijft behouden) mogelijk worden gemaakt. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van de ontwikkeling op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

#### 5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval betreft het een functiewijziging van een bestaand bebouwd perceel met het opslaan van munitie als functie naar een locatie met diverse functies. Er vinden in eerste instantie geen bodemingrepen plaats. Het uitgangspunt is om de bestaande bebouwing te hergebruiken. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van dit bestemmingsplan is daardoor niet noodzakelijk. Bij eventuele toekomstige omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen wordt beoordeeld of er een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient plaats te vinden.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Een zorgfunctie is wel toegestaan in het plangebied, maar uitsluitend in de vorm van dagbesteding.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van het gebiedstype 'rustig woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

## 5.5.2 Situatie plangebied

### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).



### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het munitiemagazijncomplex wordt herontwikkeld naar een locatie met diverse functie zoals werken, zorg, horeca, recreatie, detailhandel, kunst en cultuur. In het plangebied wordt wat betreft bedrijvigheid uitsluitend bedrijven tot een milieucategorie 3.1 toegestaan en met afwijking tot milieucategorie 3.2. Voor bedrijven met een milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter tussen het plangebied en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning. De dichtstbij gelegen woningen zijn gesitueerd aan de Bruineveldweg 7 en 9. De afstand tussen de bestemming waar de bedrijvigheid is toegestaan en de woonbestemmingen is circa 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast worden de omliggende functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De gewenste functies zijn niet aan te merken als een milieugevoelig. De bestaande voormalige bedrijfswoning binnen het plangebied wijzigt niet van locatie of functie. Bestaande functies in de omgeving van het plangebied vormen dan ook geen belemmering voor het voornemen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

### 5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

### 5.6.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval kunnen alle gebouwen binnen het plangebied worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in het kader van Wgv, want er is sprake van bebouwing die geschikt is voor menselijk verblijf gedurende de dag periode. Er is namelijk sprake van een *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'* (artikel 1 Wgv).

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreffen uitsluitend grondgebonden veehouderijen met een vaste afstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak aan de Bruineveldweg 2 bedraagt circa 275 meter. Overige agrarische bedrijven zijn op meer dan 300 meter afstand gelegen van het plangebied.

Gezien de ruime afstanden tot aan de veehouderijen zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Veehouderijen worden als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

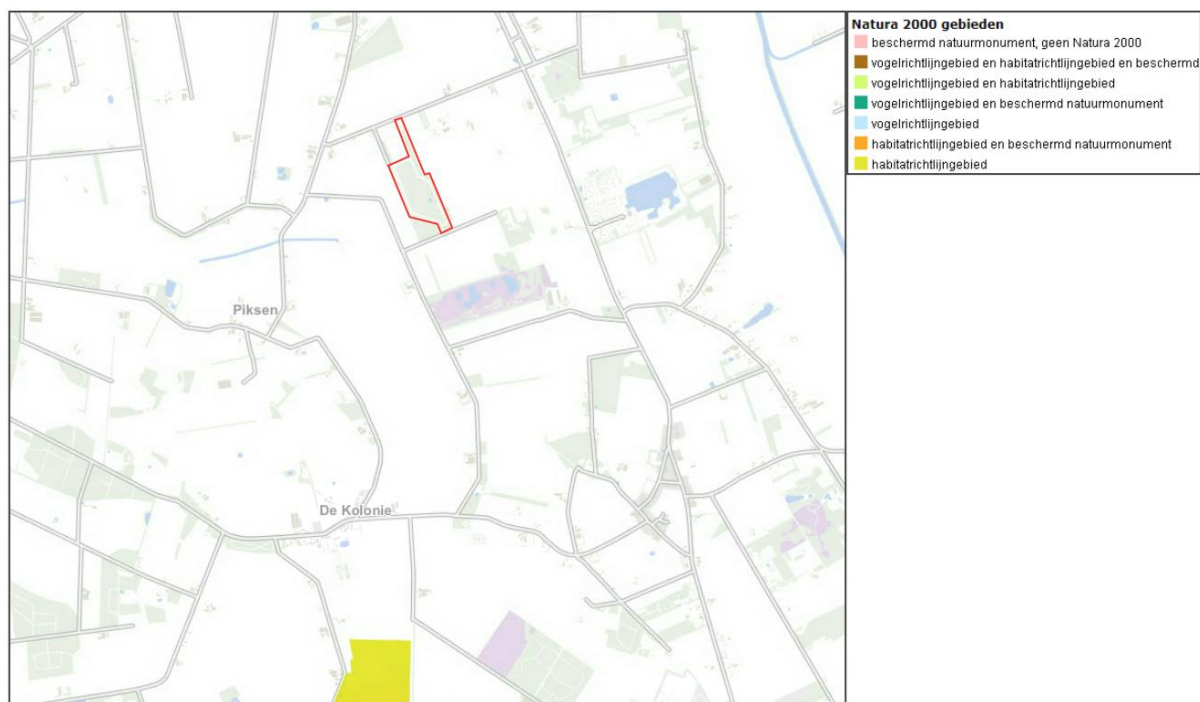
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' is gelegen op circa 2,8 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 is het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

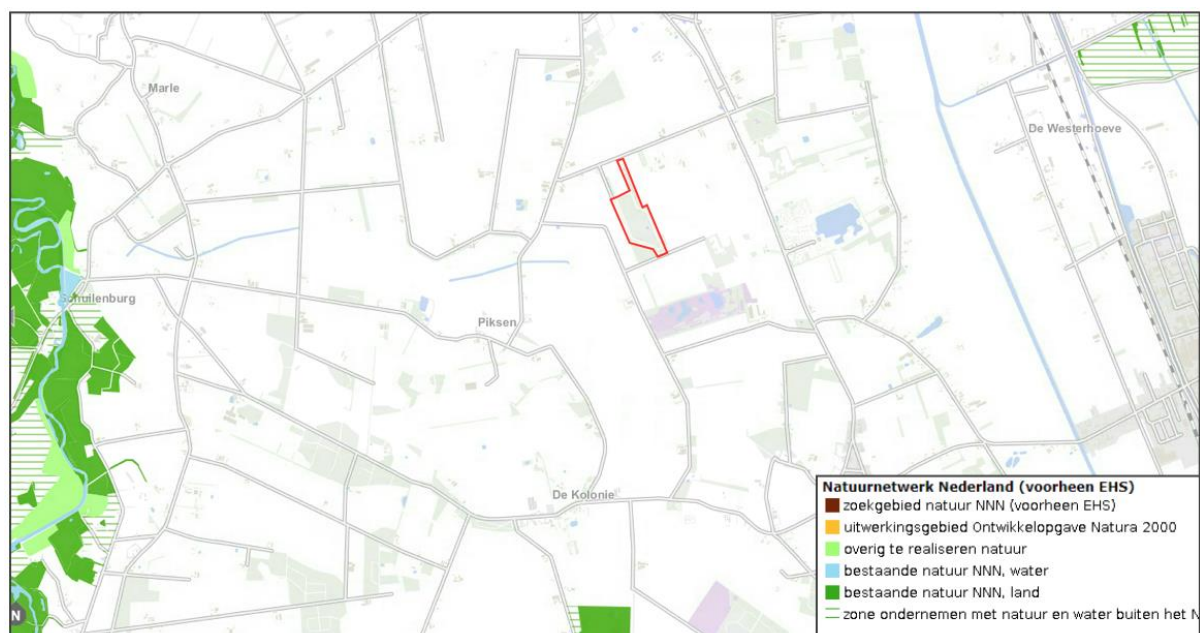


Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het NNN ligt op een afstand van circa 2,8 kilometer. Gezien de onderlinge afstand en de aard van de ontwikkeling wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van dit bestemmingsplan vinden er in eerste instantie geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het munitiemagazijncomplex verandert met dit bestemmingsplan uitsluitend van bestemming. De bestaande karakteristieke bebouwing blijft behouden. Voor wat betreft de andere bebouwing is hergebruik het uitgangspunt. Ook de aanwezige beplanting blijft in eerste instantie behouden. Wanneer er in de toekomst toch een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt zal worden beoordeeld of er onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezige natuurwaarden.

### 5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast is onderzoek naar het effect op de aanwezige natuurwaarden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Hellendoorn heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op een deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen.

Ter plaatse geldt er een onderzoekspllicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en bij een verstoring dieper dan 30 cm. Het totaal te ontwikkelen programma vormt het bruto vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing, namelijk 3.950 m<sup>2</sup>. De bestaande karakteristieke bebouwing, met een oppervlakte van circa 1.890 m<sup>2</sup>, blijft behouden. Voor wat betreft de andere bebouwing is hergebruik het uitgangspunt. Aangezien het de bestaande karakteristieke bebouwing blijft behouden, zal het oppervlakter criterium zeker niet worden overschreden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de dubbelbestemming, conform het geldende bestemmingsplan, overgenomen.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Cultuurhistorisch gezien zijn de 8 grondgedekte bunkers en het wachtgebouw echter van belang. De bunkers liggen strak in het gelid, spreken tot de verbeelding en bepalen in sterke mate de cultuurhistorische identiteit en waarde van het complex. Het wachtgebouw met poort is kenmerkend voor de permanente bewaking van de locatie. Deze karakteristieke bebouwing blijft behouden en dit is planologisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

## 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

### 5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS.

Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

### 5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de direct eindbestemming 'Gemengd' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: '*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer en bij een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> bvo of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### **5.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Waterparagraaf

#### 6.1.1 Algemeen

Het nieuwe waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw breekt met een eeuwenoude traditie. Een traditie van zo snel mogelijk afvoeren van afvalwater en hemelwater. Volgens het nieuwe rijksbeleid moet vooral het hemelwater lokaal zo lang mogelijk worden vastgehouden. Pas als het niet kan, dient het water te worden afgevoerd. In datzelfde rijksbeleid staat ook een voorkeursvolgorde voor het omgaan met waterstromen. Het beleid is erop gericht schone waterstromen te scheiden van verontreinigde waterstromen.

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- Criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- Criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen:

- Veiligheid - Waarborgen veiligheidsniveau;
- Wateroverlast – Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem;
- Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Riolering – voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering;
- Watervoorziening - Afstemmen op de toegekende functie;
- Volksgezondheid - Minimaliseren risico op water gerelateerde ziekten en plagen;
- Bodemdaling (veengebieden) - Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid;
- Grondwateroverlast - Het tegengaan van grondwateroverlast;
- Oppervlaktewaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW;
- Grondwaterkwaliteit - Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- Verdroging - Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;
- Natte natuur - Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regel stellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Bij de keuze voor de locatie van het (plan)gebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem/

- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan;
- Per project moet in overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of gewenst zijn.



### 6.1.2 Voorkeursvolgorde

1. Ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
2. Verontreiniging van water voorkomen of beperken;
3. Waterstromen gescheiden houden, tenzij niet scheiden geen nadelige gevolgen heeft;
4. Huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater gaan naar de RZWI;
5. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken;
6. Andere waterstromen zoals schoon hemelwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen.

### 6.1.3 Gemeentelijke rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Hellendoorn (GRP4) voor de periode 2016 t/m 2020. Hierin geeft de gemeente aan op welke wijze de gemeente de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling gaat geven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet milieubeheer is de gemeente verplicht een GRP4 voor deze zorgplichten op te stellen. Het GRP4 geeft antwoord op de wijze waarop de gemeente de aankomende jaren omgaan met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen de gemeente gaat doen in het kader van de zorgplichten. Het GRP4 laat ook zien hoe de gemeente inspeelt op een veranderend klimaat.

### 6.1.4 Afvalwaterzorgplicht

De gemeentelijke zorgplicht voor inzameling van stedelijk afvalwater beperkt zich overwegend tot huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat qua samenstelling daarmee overeen komt. Dit houdt in dat bedrijfsafvalwater, waarbij geen sprake is van bovengenoemde herkomst, in beginsel niet door de gemeente ingezameld en getransporteerd behoeft te worden. In de praktijk zal de gemeente overigens het bedrijfsafvalwater dat al is aangesloten op een openbaar vuilwaterriool blijven inzamelen en transporteren mist de samenstelling van dit afvalwater voldoet aan wettelijke eisen en de goede werking van het rioolstelsel en rioolwaterzuivering niet belemmert.

### 6.1.5 Hemelwaterzorgplicht

De gemeente Hellendoorn streeft naar een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater waarbij hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt. Gestreefd wordt dit te doen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij het hemelwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en afgevoerd. Verontreiniging van bodem, lucht en oppervlaktewater worden zoveel mogelijk voorkomen en wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk beperkt. De gemeente tracht, conform de opzet van de wetgeving, het initiatief voor de verwerking van hemelwater dat afkomstig is van particuliere terreinen zoveel mogelijk bij de burgers neer te leggen binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

### 6.1.6 Grondwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor het in het openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de particulier, het waterschap of de provincie behoren.

## 6.2 Watertoets

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast, omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### **6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied**

Het project heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Per saldo neemt het verhard oppervlak niet toe, aangezien het totaal te ontwikkelen programma het bruto vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing betreft. Daarnaast blijft de bestaande infrastructuur liggen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Het (schone) hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.
- omgevingsvergunningenstelsel

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan met afwijkende bestaande maatvoering en welke afstanden tot de omliggende wegen moet worden aangehouden.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel zijn de wijzigingsregels opgenomen waarin aangegeven staat ten aanzien van welke onderdelen het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### 'Gemengd' (Artikel 3)

Alle gronden die gebruikt worden voor het herontwikkelen van het voormalige munitiemagazijncomplex tot een locatie met een mix van diverse functies zijn bestemd met de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze

bestemming zijn bedrijven en instellingen die behoren tot de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 zoals opgenomen in de bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan (middels een afwijking van de gebruiksregels kan milieucategorie 3.2 ook worden toegestaan), maar ook ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, ambachtelijke bedrijven en zakelijke dienstverlening. Daarnaast is wonen, detailhandel, horeca tot en met categorie 1, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (waaronder in ieder geval dagbesteding) en dagrecreatie. Ook is productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca als ondergeschikte functies toegestaan. Verder is het terrein bedoeld voor recreatief medegebruik. De karakteristieke bebouwing (8 grondgedekte bunkers, wachtgebouw) is aangeduid middels de aanduiding 'karakteristiek'. In de bouwregels is opgenomen dat de bestaande uitwendige hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd dient te blijven. Verder zijn deze gronden bestemd voor de bij de voorgenoemde functies behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op gronden met deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen, woningen met daarbij behorende bouwwerken en andere bouwwerken toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 3.950 m<sup>2</sup> bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één. De woning mag maximaal een inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben en een bouw- en goothoogte van respectievelijk 3,5 meter en 10 meter. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing.

Om het totaalconcept vorm te geven zijn voor verschillende functies een maximale bruto vloeroppervlak opgenomen in de regels. Om te voorkomen dat het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsfunctie ruimte biedt aan grootschalige bedrijvigheid is in de regels een maximum aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak per bedrijf opgenomen.

#### **'Groen – Landschapselement' (Artikel 4)**

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die in de bestaande situatie ingericht zijn als bos.

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen en instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, extensieve openluchtrecreatie en dagrecreatie.

Andere bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Aan deze bestemming is een vergunningstelsel gekoppeld voor werken en werkzaamheden.

#### **'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' (Artikel 5)**

Het plangebied heeft een hoge archeologische (verwachtings)waarde. De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hellendoorn. Tevens wordt tussen voorgenoemde partijen een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het risico van planschade is opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Daarom is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

### 9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

### Bijlage 1      Watertoetsresultaat