Gemeente
Hellendoorn

Nota

Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 17INT01776

Datum vergadering: 29 AUG. 2017
Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

Onderwerp: **B&W-advies: Herontwikkeling MMC Bruineveld**

Advies:

1) Instemmen met het verzoek van Nijenhuis Beheer B.V. het terrein van het voormalige munitiemagazijncomplex (MMC) Bruineveld te herontwikkelen, onder de in het advies genoemde voorwaarden.
2) BJZ van uw besluit op de hoogte brengen.
3) Advies ter kennisname zenden aan de cie GGB.

Besluit B en W:

Conform advies.

Korte samenvatting:

De eigenaar van voormalig MMC Bruineveld te Daarle wil in de toekomst het terrein anders gaan gebruiken. Daarvoor is een herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk, dat als basis het ontwikkelingskader heeft. De eigenaar vraagt uw medewerking het bestemminsgplan te herzien voor een aantal ontwikkelingen zoals beschreven in de nota. Advies is om onder voorwaarden in te stemmen met de toekomstige herontwikkeling van voormalig MMC Bruineveld.

Aanleiding:

Nijenhuis Beheer B.V. is sinds 2010 eigenaar van het voormalige munitiemagazijncomplex (MMC) Bruineveld aan de Bruineveldweg 7b te Daarle. Sindsdien heeft Nijenhuis Beheer extensief gebruik gemaakt van het complex. Het gebruik beperkt zich tot de opslag en rijping van kaas (de Twentse bunkerkaas) en de beoefening van airsoft door 3 Division.

Nijenhuis is voornemens het gebruik van het complex in de komende jaren te wijzigen en te intensiveren. De ambitie die voorligt, is het herontwikkelen van het voormalig MMC Bruineveld. Het gaat om een dynamisch totaalconcept van maken, proeven, beleven, ambacht, kunst en werken waarbij bezoekers verrast worden en waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanwezige karakteristieke bebouwing.

BJZ.nu verzoekt namens Nijenhuis Beheer B.V. uw college medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van een ruimtelijk-planologisch kader dat de bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk maakt.

In de aanloop naar de verkoop van het complex is een ontwikkelingskader opgesteld op basis van een ambtelijk werkatelier. Dit kader geeft op hoofdlijnen aan wat vanuit de gezamenlijke overheden (gemeente Hellendoorn, provincie Overijssel, RVOB (Rijksgebouwendienst) en DLG(Dienst Landelijk Gebied) de gewenste koers is voor de herontwikkeling van het munitiecomplex Bruineveld. 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 o m vervolgens te komen tot een ontwikkelingsvisie en twee ontwikkelingsmodellen.

In de bijlage (17INK03788) treft u een beschrijving van het terrein aan inclusief het ontwikkelingskader.

Relevante eerdere besluiten:
nvt

Doelstelling:
De herontwikkeling van voormalig MMC Bruineveld.

Oplossing:
In het verzoek van BJZ wordt aangegeven welke zaken, naast het huidig gebruik (airsoft en kaasopslag) passen binnen de concrete uitwerking van het hiervoor bedoelde ontwikkelkader:

- ambachtelijke bedrijvigheid, met een maximum bruto vloeroppervlak van 3.300 m² ;
- 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 bruto vloeroppervlak van 200 m² voor horeca;
- detailhandel, met een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m²;
- kunst en cultuur, met een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m²;
- wonen, in de vorm van 1 woning.

In het ontwikkelingskader zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, waar een toekomstige herontwikkeling aan zou moeten voldoen:

Ruimtelijke uitgangspunten

Bij de visievorming van het complex is zowel het perceel van SBB als het 'ingeklemde' landbouwperceel meegenomen.

De uitgangspunten voor de ontwikkelingsvisie van het complex zijn hieronder kort samengevat.

1. Identiteit en terreininrichting
- Behoud het groene boskarakter van het complex.
- Maak in de bosranden van het complex enkele doorzichten, vensters op het agrarisch gebied
- Ontwikkel langs de ontsluitingswegen een beplantingsconcept dat past bij de functionele invulling van het complex.

2. Vastgoed ontwikkeling
- Verevening op basis van nevenstaand overzicht van bestaand vloeroppervlak (BVO) en Netto inhoud (m3)
- Herbouw volume is maximaal het gesloopte volume en vloeroppervlak
- Gebruik van de bestaande ontsluiting
- Onderscheid aanbrengen tussen beide ontwikkellinten (I en II)

3. Cultuurhistorie
- Behoud en herbestemming van de grondgedekte bunkers (s1-s8) met beplanting zonder afbreuk te doen aan het bestaande beeld.
- Behoud en herbestemming van het wachtgebouw (BW)

4. Natuurontwikkeling
- Zorg voor afstemming met SBB tijdens de planvorming en herinrichting van het terrein
- Zorg voor een optimale ecologische terreininrichting van het loofbos
- Creëer een ecologische verbinding met het perceel van SBB ter hoogte van 'de knip'.
- Richt minimaal één natuurbunker in voor vleermuizen.

5. Recreatie
- Voorzie in een recreatief fiets- en wandelpad op basis van de bestaande infrastructuur.
- Verwijderen van de bestaande hekwerken op het complex.

6. Infrastructuur
- Het profiel van de toeganswegen naar het complex blijven onveranderd (Bruineveldweg en Loomsweg)

7. Duurzaamheid
- Bij de herontwikkeling van het complex dient voorzien te worden in een duurzaam energieconcept.

Functionele uitgangspunten

De functionele bandbreedte voor het complex is bepaald op basis van:
- de bestaande kenmerken en kwaliteiten van het complex,
- de mogelijkheden van de bestaande lokale en provinciale infrastructuur (profiel Bruineveldweg, Loomsweg en N751) en
- de bovengenoemde ruimtelijke uitgangspunten van de visie.

Op basis hiervan wordt ruimte geboden aan:
- landgoed ontwikkeling,
- kleinschalige woon-werk combinaties zorg en recreatie in de bestaande munitiemagazijnen of nieuwbouw langs de bestaande ontsluitingswegen.

Doel is wel om een plan te ontwikkelen dat zoveel als mogelijk de geformuleerde uitgangspunten in zich heeft. Nijenhuis Beheer B.V. heeft op dit moment echter nog geen concreet plan en/of exploitant voor de beoogde functies. Dit geniet vanuit de gemeente bezien wel de voorkeur, omdat we dan beter kunnen inschatten aan welke functies wel of geen behoefte is. Andersom geredeneerd is dit ook de werking van 'ontwikkelingsplanologie'; meer openlaten en overlaten aan de markt, maar wel met het stellen/meegeven van kaders.

In het ontwikkelingskader heeft al een 'voortoets' plaatsgevonden vwb de haalbaarheid vanuit ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke uitgangspunten bieden voldoende kader voor BJZ om een plan te maken waar de uitgangspunten in verwoord kunnen worden. Indien we op voorhand toetsen kunnen we al wel de volgende punten opmerken en derhalve en aantal voorwaarden meegeven:

- ambachtelijke, kleinschalige bedrijvigheid, met een maximum bruto vloeroppervlak van 3.300 m² ;
  Is passend binnen het ontwikkelingskader, met dien verstande dat grondgedekte bunkers behouden blijven.
- zorg (in de vorm van dagbesteding);
  Is passend binnen het ontwikkelingskader.
- horeca en recreatie, enerzijds in combinatie met ambachtelijk bereide producten anderzijds vanwege de verhoging van de belevingswaarde, met een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m² voor horeca;
  Is passend binnen het ontwikkelingskader
- detailhandel, met een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m²;
  Detailhandel is alleen toegestaan mits overwegend in terplaatse voortgebrachte of streekeigen producten.
- kunst en cultuur, met een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m²;
  Is passend binnen het ontwikkelingskader.
- wonen, in de vorm van 1 woning.
  Er is reeds een (beheerders)woning aanwezig op het terrein. De noodzaak voor nog een woning ontbreekt op dit moment. Daarnaast is een extra woning niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- Infrastructuur;
  Omdat het plan uitgaat van kleinschaligheid is de huidige wegstructuur acceptabel (zoals ook aangegeven in het ontwikkelkader). Grote verkeer aantrekkende functies zijn ongewenst.

Voorwaarden voor medewerking:

1) Uitgangspunt is hergebruik van de huidige bebouwing.
2) Horeca en recreatie dienen ondersteunend te zijn aan de primaire functie van het terrein.
3) Detailhandel is alleen toegestaan mits overwegend in terplaatse voortgebrachte of streekeigen producten.
4) Voor het beheer van het complex wordt 1 bedrijfs/beheerswoning voldoende geacht. De noodzaak voor een tweede ontbreekt op dit moment.
5) Grote verkeersaantrekkende functies zijn ongewenst i.v.m. huidige wegstructuur, derhalve daar niet op in zetten.

Conclusie:
Het plan van BJZ heeft voldoende ingrediënten in zich om aan te sluiten bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in het ontwikkelingskader. Advies is dat BJZ nu een bestemmingsplan opstelt waarin de bovengenoemde punten passend worden verwerkt.

Effecten:
Herbestemming van voormalig MMC Bruineveld.

Planning:
nvt

Financiële consequenties:
nvt

Personele consequenties:
Dit verzoek wordt opgepakt binnen de bestaande formatie.

Juridische consequenties:
geen

Informatisering / Automatisering:
Dit is een principeverzoek. Indien dit verzoek leidt tot een bestemmingsplan zijn de reguliere bezwaar/beroepsprocedures van toepassing.

Burger- en overheidsparticipatie:
nvt

Communicatie:
nvt

Overige consequenties:
nvt