

Borne, 27 augustus 2020

Betreft: Toetsing autorestauratiebedrijf aan Bedrijvenlijst 4 – Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

Aanleiding

Voor de locatie aan de Enschedesestraat 29 in Oldenzaal is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen in het huidige bedrijfspand een autorestauratiebedrijf vestigen dat gespecialiseerd is in klassieke BMW automobielen uit de jaren '60, '70 en '80. Het bedrijf restaureert, koopt en verkoopt oldtimer BMW's over de hele wereld.

Het plangebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1'. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van het autorestauratiebedrijf van niet geheel binnen deze categorie passen is een nadere onderbouwing, waarin de bedrijfsactiviteiten zijn getoetst aan 'Bedrijvenlijst 4 – Bedrijfsactiviteiten functiemenging', vereist. Alvorens de bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de bedrijvenlijst 4 worden eerst de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf nader toegelicht.

Autorestauratiebedrijf

Het autorestauratiebedrijf is gespecialiseerd in het restaureren, kopen en verkopen van klassieke BMW's. Daarbij werken zij veelal in opdracht van een klant die een bijzondere auto zoekt, of zijn auto wil laten restaureren. In de loop der jaren zijn er klassiekers geleverd over de hele wereld, waaronder klanten in Europa, Verenigde Staten, Japan, Australië en Canada.

Het bedrijf is dan ook geen regulier auto onderhoudsbedrijf. Gemiddeld zijn ze vier weken tot drie maanden bezig om de auto in alle nauwkeurigheid en precisie in de gewenste staat op te leveren. Dit is veel langer dan bij een regulier auto onderhoudsbedrijf.

Het plan voor de Enschedesestraat 29 in Oldenzaal is om aan de voorzijde een showroom te creëren in de sfeer van een museum. Bezoekers kunnen hier worden ontvangen om de glimmende klassiekers te bewonderen. Aan de achterzijde is het plan een verzorgde autobeklederij met specialistische werkplaats te maken.

Werkwijze autorestauratiebedrijf

De klant benadert het bedrijf om een speciale auto te zoeken. Wanneer de juiste auto is gevonden wordt deze gerestaureerd naar een perfecte nieuw-waardige staat. Als zo'n auto aankomt in Oldenzaal wordt deze eerst grondig geïnspecteerd om een kostenraming te maken. Daarna wordt de auto compleet gedemonteerd en worden de onderdelen gesorteerd en gelabeld. De zwaardere werkzaamheden zoals het reinigen, wassen, stralen, uitdeuken, las- en plaatwerk, schuur-

werkzaamheden, plamuren, poederkoten en spuitwerk wordt uitbesteed bij andere bedrijven in de regio Twente en op een andere locatie van het autorestauratiebedrijf.

Vervolgens komt de auto terug met een nieuwe laklaag. Op locatie kan vervolgens begonnen worden met het assembleren van de auto. Met veel liefde, precisie, kennis en talloze onderdelen wordt de auto in elkaar gezet zoals hij er vroeger uit heeft gezien. Een belangrijk onderdeel is het bekleden van het interieur. Een vakman bekleedt het interieur met nieuw leder en stof, waarbij ook de hemel, het tapijt en de deurpanelen niet worden vergeten. Daarnaast worden de ruiten, rubbers, verlichting en chroom vernieuwd.

Als de auto compleet geassembleerd is, wordt tot slot de techniek geassembleerd en ook het onderstel en remsysteem gemonteerd. De auto wordt tot in de puntjes afgewerkt, afgesteld en getest. Het complete proces wordt gefotografeerd en gedocumenteerd. Na afloop krijgt de klant een fotoboek waarin het proces en eindresultaat wordt getoond.

De liefde en kennis met betrekking tot klassieke BMW's heeft het bedrijf bekendheid gegeven over de hele wereld. Op de locatie aan de Enschedesestraat 29 is het dan ook de bedoeling om verzamelaars, liefhebbers en investeerders te ontvangen op afspraak vanuit de hele wereld.

De werkzaamheden zijn getoetst aan de 'Bedrijvenlijst 4 – Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'

Bedrijvenlijst 4 - Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria, te weten: (1) functiemengingsgebieden, (2) kenmerken van de activiteiten en (3) categorie-indeling.

1. Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

2. Kenmerken van de activiteiten

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dag- periode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Categorie-indeling functiemenging

In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorieaanduiding dan in de algemene lijst in bijlage 1. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 (kenmerken van de activiteiten) zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1.
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index; voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Toets aan Bedrijvenlijst

De bedrijfsactiviteiten van het autorestauratiebedrijf vallen onder categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden een viertal randvoorwaarden. Deze zijn achtereenvolgens getoetst.

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.

Het autorestauratiebedrijf is een kleinschalige klassieke BMW specialist die zich richt op de verkoop van oldtimers. Het bedrijf richt zich primair op twee afzetmarkten: West-Europa en Noord-Amerika. Ruim de helft van de clientèle komt uit de VS. In totaal worden op jaarbasis ongeveer 75 auto's verkocht. Het betreft dus een erg specifieke nichemarkt met klanten die speciaal naar Oldenzaal komen voor de aankoop van een oldtimer. Daarbij wordt een steeds groter deel van de auto's online gekocht.

Het bedrijf richt zich op één merk en heeft alle kennis in huis over dat merk. Het gaat voor kwaliteit, waarbij de oldtimers zoveel mogelijk in oorspronkelijke stijl worden opgeleverd. Het bedrijf beschrijft zichzelf als volgt: *'We houden ons altijd vast aan 'Kwaliteit boven kwantiteit', de auto moet niet zo maar een auto zijn. Nee, het moet een auto zijn waar we zelf ook in zouden willen rijden.'*

Het gaat dus echt om kleinschalige (ongeveer 75 auto's per jaar) ambachtelijke bedrijvigheid.

2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dag- periode plaats.

Aan de achterzijde van het pand is het plan een verzorgde autobeklederijs met specialistische werkplaats te maken. De productie werkzaamheden bestaan uit lichte werkzaamheden en vinden altijd in de dag- periode plaats. De zwaardere werkzaamheden zoals het reinigen, wassen, stralen, uitdeuken, las- en plaatwerk, schuurwerkzaamheden, plamuren, poederkoten en spuitwerk wordt uitbesteed bij andere bedrijven in de regio Twente en op een andere locatie van het bedrijf.

De locatie aan de Enschedesestraat is primair bedoeld om de auto's te assembleren en bekleden. Een belangrijk onderdeel daarvan is het bekleden van het interieur. Een vakman bekleedt het interieur met nieuw leder en stof. Van de hemel, tot het tapijt en de deurpanelen. Daarnaast worden de ruiten, rubbers, verlichting en chroom vernieuwd. Als de auto compleet geassembleerd is, wordt tot slot de techniek geassembleerd en ook het onderstel en remsysteem gemonteerd. De auto wordt tot in de puntjes afgewerkt, afgesteld en getest.

3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig.

Alle activiteiten vinden in pandig plaats. Zeker gezien de kostbare onderdelen van de oldtimers is het überhaupt niet wenselijk om de activiteiten of opslag buiten te verrichten. Alle werkzaamheden vinden overdekt en in pandig plaats, zodat de oldtimers veilig zijn voor weersinvloeden.

4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Randvoorwaarde 4 is niet van toepassing. Het bedrijf behoort namelijk tot categorie B. Categorie C is enkel bedoeld voor activiteiten, waarbij vanwege de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Zoals ook bij randvoorwaarde 1 omschreven betreft het hier kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid waarbij op jaarbasis gemiddeld 75 auto's worden gerestaureerd. Dit zijn gemiddeld 6 tot 7 auto's per maand. Dit zijn, in relatie tot een regulier autobedrijf, zeer beperkte aantallen.

Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd. Voor categorie B gaat het om activiteiten:

- o in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- o in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- o in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- o met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Toets

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. In hoofdzaak gaat het om activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Voor de ontwikkeling aan de Enschedesestraat 29 mag de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'functiemenging' toegepast worden.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden, zoals het pand aan de Enschedesestraat 29. In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

De activiteiten van het autorestauratiebedrijf vallen onder de categorie 'handel/reparatie van auto's, motorfietsen'. De verschillende subcategorieën vallen in categorie A en B.

Handel/reparatie van auto's, motorfietsen	Categorie
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
Autobekleiderijen	A
Autowasserijen	B
Handel in auto- en motorfietsenonderdelen en -accessoires	B

Voor categorie B gaat het om activiteiten:

- in categorie 1 voor het aspect gevaar.
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- meteen index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P(personen).

Milieucategorie B kan vertaald worden in de volgende milieucategorieën per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar).

Handel/reparatie van auto's, motorfietsen	Milieuaspecten + milieucategorie			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	1	n.v.t.	2	1
Autobekleiderijen	n.v.t.	n.v.t.	1	1
Autowasserijen	1	n.v.t.	2	n.v.t.
Handel in auto- en motorfietsenonderdelen en -accessoires	n.v.t.	n.v.t.	2	1

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat het toestaan van de bedrijfsactiviteiten past binnen de lijst 4 uit de VNG brochure. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Kortom

Op de locatie aan de Enschedesestraat 29 wenst een autorestauratiebedrijf aan de voorzijde een showroom te ontwikkelen waar enkele gerestaureerde klassieke BMW's getoond worden. De achterzijde van het pand zal gebruikt worden voor de autobekleiderij met specialistische werkplaats voor de demontage en het assembleren van de onderdelen.

Het betreft kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Op jaarbasis gaat het om ongeveer 75 auto's. Het betreft een erg specifieke nichemarkt met klanten die speciaal naar Oldenzaal komen voor de aankoop van een oldtimer. Van frequent showroom bezoek is dan ook geen sprake. Veel van de activiteiten gebeuren online of op afspraak.

De zwaardere werkzaamheden zoals het reinigen, wassen, stralen, uitdeuken, las- en plaatwerk, schuurwerkzaamheden, plamuren, poederkoten en spuitwerk worden daarbij uitbesteed bij andere bedrijven in de regio Twente of op een andere locatie. De activiteiten vinden allemaal in pandig plaats. Zeker gezien de kostbare onderdelen van de oldtimers is het überhaupt niet wenselijk om de activiteiten (inclusief opslag) buiten te verrichten. Daarbij kan de bedrijvigheid voldoen aan de milieucategorieën behorende bij bedrijvigheid uit Categorie B.

Naar ons inziens is het daarom gerechtvaardigd om de beoogde werkzaamheden op de locatie aan de Enschedesestraat 29 te scharen onder categorie B van de bedrijvenlijst 4 – Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

Met vriendelijke groet,

Ad Fontem BV