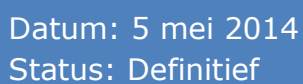


Jowat Industriële Lijmen
Ootmarsumseweg 283 te Fleringen



JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO Bedrijfsontwikkelingsplan Jowat – Ootmarsumseweg 283 te Fleringen
Plantype: **KGO Bedrijfsontwikkelingsplan**
Status: **Definitief**

Datum: 5 mei 2014

Projectnummer: 13JA008

Opdrachtgever Building Design Architectuur BV
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2550722
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: Mevr. M. de Gunst, MSc





Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	4
<i>Huidige situatie</i>	4
<i>Het ontwikkelingsplan</i>	5
<i>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	7
Generiek beleid	8
Basisinspanning en kwaliteitsimpuls	8
Berekening KGO-investering	10
<i>Erfinrichtingsplan</i>	11
<i>Conclusie</i>	11
<i>Bijlagen</i>	12

Inleiding

Het bedrijf Jowat Industriële lijmen is voornemens haar bedrijfsvoering op haar perceel Ootmarsumseweg 283 te Fleringen te optimaliseren. Hiervoor is op 10 december 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waardoor de bedrijfsruimte van het naastgelegen voormalige garagebedrijf bij de bedrijfsruimte van Jowat gevoegd kon worden. De bij het garagebedrijf behorende bedrijfswoning is daarbij omgezet naar een burgerwoning. Behalve deze op zich vreemde situatie (een burgerwoning pal naast een bedrijfsbestemming, beide in eigendom bij dezelfde eigenaar) bestaat er bij Jowat nog een sterke behoefte (noodzaak) om de bedrijfsvoering verder te verbeteren. De bedrijfsvoering van het bedrijf ten aanzien opslag – welke nu verspreid is over meerdere locaties – kan namelijk een stuk efficiënter; graag zou ze deze voor een groot deel gecentraliseerd zien, en wel op haar perceel in Fleringen. Bovendien mist het bedrijf op haar perceel in Fleringen een laadluifel.

In april 2013 is middels een principeverzoek dan ook medewerking gevraagd aan de gemeente Tubbergen om een nieuwe opslaghal en laadluifel op het perceel te mogen realiseren. In haar antwoordbrief hierop heeft de gemeente Tubbergen aangegeven dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsoppervlak ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, echter onder de voorwaarde dat vooraf een situatietekening en inrichtingsschets ter goedkeuring aan de gemeente worden overgelegd.

De burgerwoning (i.c. de voormalige bedrijfswoning van het naastgelegen voormalige garagebedrijf) is in de huidige situatie voor een groot deel omringd door de bedrijfsbebouwing van Jowat. Vanuit ruimtelijk oogpunt, maar zeker ook vanuit bedrijfsmatig oogpunt en vanuit het oogpunt van woonbeleving is verplaatsing van deze woning dan ook wenselijk. Aanvullend op het principebesluit van de gemeente Tubbergen over de beoogde uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een opslaghal en laadluifel heeft er dan ook overleg plaatsgevonden over de verplaatsing van deze burgerwoning naar de zuidzijde van de Breemorsweg. Ook de gemeente Tubbergen heeft de logica en wenselijkheid van deze behoefte ingezien, en heeft dan ook uitgesproken bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan deze verplaatsing, met toepassing van haar zogenaamde KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

In onderhavig KGO Bedrijfsontwikkelingsplan zijn de plannen van Jowat en de gemeentelijke randvoorwaarden geïntegreerd in een totaalplan. Wanneer alle betrokken partijen akkoord zijn met dit KGO Bedrijfsontwikkelingsplan kan een KGO-overeenkomst worden gesloten. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt medewerking worden verleend aan de realisatie van de plannen van Jowat, waarna aansluitend de realisatiefase kan aanvangen.

In dit KGO Bedrijfsontwikkelingsplan wordt achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie, het ontwikkelingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het erfinrichtingsplan.

Huidige situatie

Het bedrijf Jowat Industriële lijmen is gevestigd aan de Ootmarsumseweg 283 te Fleringen. Zoals gezegd is in het bestemmingsplan 'Fleringen, Ootmarsumseweg 281-283' (vastgesteld op 10 december 2012) de bedrijfsbebouwing van het voormalige garagebedrijf toegevoegd aan het bedrijfsperceel van Jowat en is deze voormalige bedrijfswoning (van het garagebedrijf) hierbij omgezet naar een burgerwoning. Op het huidige bedrijfsperceel van Jowat bevindt zich een karakteristieke ontginningsboerderij die wordt gebruikt als bedrijfsgebouw en ook binnen de bedrijfsbestemming valt. Daarnaast bevindt zich op het voorterrein van het erf "de genoemde burgerwoning", aan de noordoostelijke kant een ronde paardenbak en een kleine mestopslag en aan de noordzijde van het erf, achter de bebouwing, wordt geparkeerd. Zie

onderstaande luchtfoto voor de huidige situatie van het erf en een uitsnede van het bestemmingsplan (figuur 1).



Figuur 1 – Luchtfoto huidige situatie erf Ootmarsumseweg 281 - 283 te Fleringen (Bing maps) en uitsnede bestemmingsplan (Ruimtelijke plannen)

In de huidige situatie worden binnen de bestaande bedrijfsbebouwing lijmen opgeslagen die niet explosiegevoelig of brandbaar zijn. Een deel van de lijmen bevat het bestanddeel aromaatvrije lichte benzine, reden waarom het in een kluis moet worden opgeslagen. Binnen de bestaande bedrijfsbebouwing is een kluis aanwezig die aan alle veiligheidseisen voldoet. Een ander soort lijmen, de risicogevoelige soorten, wordt buiten de gemeente Tubbergen opgeslagen. Deze categorie lijmen maakt geen deel uit van de planontwikkeling: deze blijven op deze externe opslaglocatie speciaal geschikt voor opslag van gevaarlijke stoffen.

In Oldenzaal huurt Jowat, in een opslagcentrum, opslagruimte waar momenteel ook niet-brandbare lijmen worden opgeslagen. Elke dag rijdt er personeel naar deze locatie waardoor er veel (onnodige) kosten worden gemaakt in het transport en de afstemming bij de op twee locaties verspreide opslag.

Het ontwikkelingsplan

Zoals gezegd is Jowat Industriële lijmen voornemens de bedrijfsvoering op haar perceel aan de Ootmarsumseweg te Fleringen te optimaliseren. De nieuw te bouwen opslaghal ten behoeve van extra opslagruimte voor niet-brandbare lijmen wordt volgens plan op het noordoostelijke deel van het perceel gesitueerd. De nieuwe hal krijgt een oppervlakte van 749 m² en komt geheel binnen het bouwvlak van de huidige bedrijfs-bestemming te liggen. Voor optimaal werkgemak en een zorgvuldige werkwijze met betrekking tot de lijmen wordt er tevens een laadluifel gerealiseerd. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om, ongeacht de weersomstandigheden, efficiënt en zorgvuldig te laden en lossen. Deze laadluifel krijgt een oppervlakte van 181 m² en wordt tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en nieuw te realiseren opslaghal gebouwd, eveneens binnen het bouwvlak van de huidige bedrijfsbestemming. Zie onderstaande figuur 2 (in groot formaat als bijlage toegevoegd) voor een weergave van de beoogde situatie.



Figuur 2 – Beoogde situering van de woning en indeling van het erf (Building Design Architectuur BV)

Door de ontwikkelingsplannen van Jowat zal de werkgelegenheid op de betreffende locatie toenemen. Daarbij is Jowat, door de optimalisatie van de bedrijfsvoering, tevens voorbereid op de toekomst en alle gunstige effecten die deze met zich mee kunnen brengen.

Naast uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt de burgerwoning, welke momenteel nog gelegen is binnen het bouwvlak, verplaatst naar de zuidzijde van de Breemorsweg. Door deze verplaatsing komt niet alleen de woning beter tot zijn recht, maar ook het bedrijfsperceel van Jowat. Hierdoor kan namelijk een nieuwe entree worden gerealiseerd naar het bedrijfspand van Jowat. Het voterrein dat nu een enigszins troosteloze indruk maakt, wordt bovendien opgewaardeerd met kwalitatief groen. Ook het parkeren voor klanten en andere bezoekers wordt op dit voterrein gerealiseerd. Het parkeren voor personeel van Jowat blijft achter op het terrein plaatsvinden. De "openbare ruimte" aan zijde van de Breemorsweg zal daardoor niet belast worden. Hierdoor wordt er niet alleen een positieve impuls aan de herkenbaarheid van het bedrijf gegeven, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Naast de landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het erf wordt ook flink geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande bebouwing van het bedrijf en in het uiterlijk van de nieuw te bouwen opslaghal. De karakteristieke ontginningsboerderij op het erf behoudt haar huidige functie als bedrijfsruimte en wordt gerestaureerd. Zowel bij de restauratie ervan als bij de nieuw te bouwen opslaghal is er aandacht voor kwaliteit en materiaalgebruik, waarbij het materiaalgebruik op

elkaar wordt afgestemd zodat t.z.t. alle gebouwen een gelijksoortige en bij elkaar horende uitstraling krijgen, wat als gevolg heeft dat er een samenhangend erf ontstaat. Onderstaande beelden (figuur 3, ook in groot formaat als bijlage bijgevoegd) geven de aangezichten van de toekomstige situatie weer.

Met recht kan gesteld worden dat door deze opwaardering het gehele perceel van Jowat aan de Ootmarsumseweg 283 te Fleringen een enorme kwaliteitsimpuls ondergaat.



Figuur 3 – Voor- en achtergevel uitbreiding en restauratie Ootmarsumseweg 283 (Building Design Architectuur BV)

De realisatie van de opslaghal, de bouw van een laadluifel en het verplaatsen van de burgerwoning naar een locatie ten zuiden van de Breemorsweg passen zoals eerder gezegd niet binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan. De genoemde realisatie en verplaatsing is echter wel mogelijk met toepassing van gemeentelijk beleid, namelijk de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Daar wordt hieronder verder op ingegaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument waarmee ruimte wordt geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast. Echter, wanneer sprake is van een grootschalige ontwikkeling, een ontwikkeling die niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan, kan – onder voorwaarden – de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing zijn; hierbij moet er náást de “normale” landschappelijke inpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Middels KGO kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierbij geldt dat er tussen de door de gemeente geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van het bedrijf in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden.

Voor de toepassing van KGO in de situatie van Jowat kan de gemeentelijke beleidsnota KGO worden gehanteerd. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving,

hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid. Vervolgens dient – als hoofdregel – de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebeoordeling van de economische meerwaarde voor het bedrijf en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Hieronder wordt allereerst op het generieke beleid ingegaan, waarna het plan van Jowat wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls en er een KGO-berekening op wordt losgelaten.

Generiek beleid

De voorgenomen ontwikkeling dient zoals gezegd allereerst te passen binnen het generieke beleid. De plannen van Jowat voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Ootmarsumseweg 283 doen geen afbreuk aan het – bij het generieke beleid gehanteerde principe – van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie van de opslaghal past binnen het bestaande bouwblok en het bestaande erf. Daar waar de hal gesitueerd wordt is de ondergrond momenteel al verhard. Ook de verplaatsing van de woning naar de overzijde van de Breemorsweg past binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De bouw mogelijkheden voor de woning worden verplaatst zonder dat sprake is van een toename van het aantal woningen. Bovendien biedt de verplaatsing van de woning een beter woon- en leefklimaat. Ruimtelijk gezien is sprake van een kwalitatieve verbetering.

De percelen aan de Ootmarsumseweg 281 en 283 te Fleringen liggen binnen een gebied dat op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is aangewezen als 'buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte'. Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen voorkomen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De locatie aan de Ootmarsumseweg ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

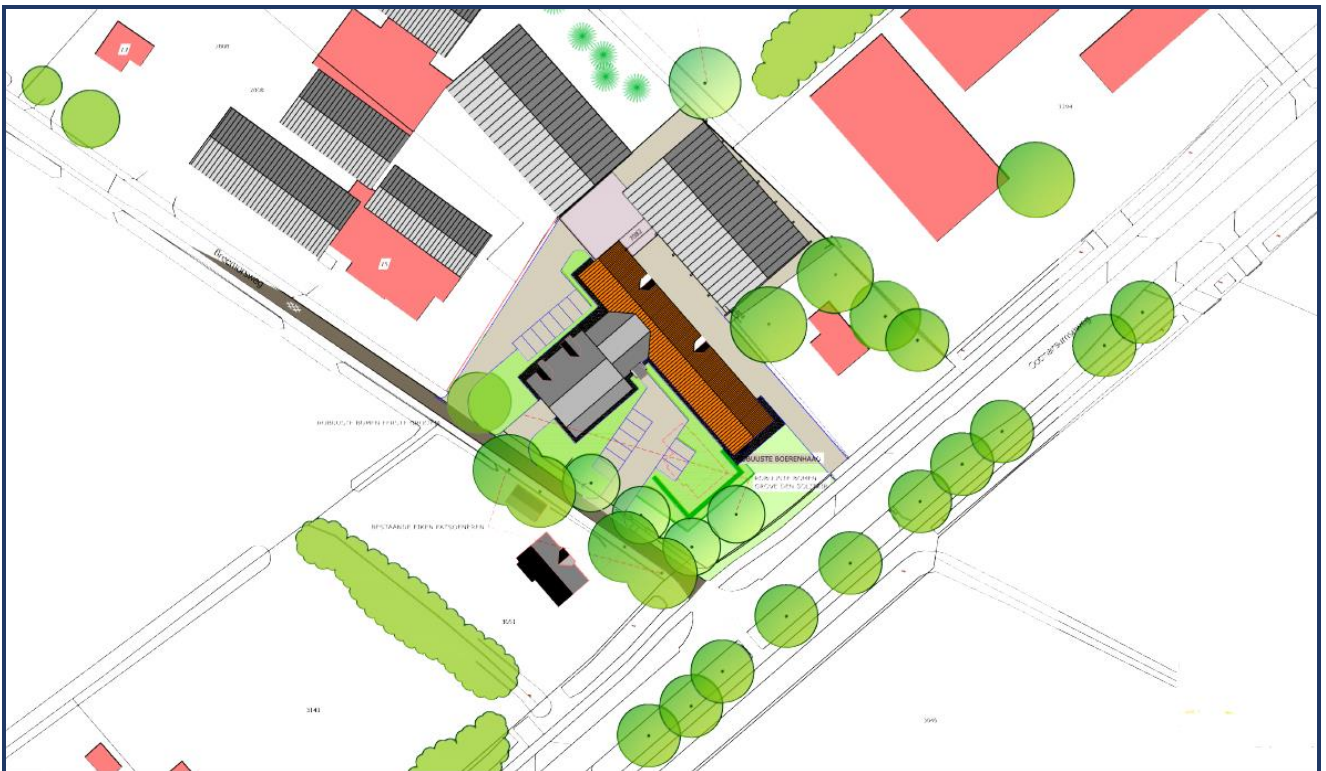
De ligging in het Nationaal Landschap Noordoost Twente brengt met zich mee dat rekening gehouden dient te worden met de specifieke kwaliteit van dat landschap. In het kader van dit KGO-plan is door Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten een erfinrichtingsplan opgesteld waarin specifiek rekening wordt gehouden met de kenmerken van het landschap. Geconcludeerd kan worden dat de plannen van Jowat zodanig worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de kaders van het van toepassing zijnde generieke beleid. Het erfinrichtingsplan dat hierin voorziet wordt hierna verder besproken en toegelicht.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke beleidsnota KGO wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing". Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KiGO en het landschapsontwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Ootmarsumseweg 281 en 283 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Jowat en de te verplaatsen woning. Als richtlijn wordt hierbij aangehouden alle landschappelijke inpassingen binnen 10 meter rondom het bedrijfsperceel. In het geval van de ontwikkelingsplannen van Jowat vinden alle inspanningen plaats op het betreffende erf of binnen 10 meter daarbuiten (zie figuur 4, ook in groot formaat als bijlage bijgevoegd). Hierdoor kan de gehele erfinrichting en landschappelijke inpassing in het kader van KGO te worden gezien als basisinspanning. Naast deze basisinspanning vindt er echter wel degelijk een extra kwaliteitsslag plaats. Zoals in voorgaande paragraaf 'Het ontwikkelingsplan' omschreven wordt de karakteristieke bestaande ontginningsboerderij gerestaureerd en wordt het hele erf opgeknapt. Bovendien gebeurt dit op een zodanige wijze dat het de kwaliteitsuitstraling en de onderlinge samenhang als erf bevordert. Ook met betrekking tot de nieuw te realiseren opslaghal wordt veel aandacht besteed aan de uitstraling. Hoewel deze ingrepen de ruimtelijke uitstraling enorm verbeteren, mogen ze letterlijk gezien niet als kwaliteitsimpuls in het kader van het KGO-beleid worden aangemerkt, hoewel niet ontkend kan worden dat het de kwalitatieve ruimtelijke uitstraling van het erf enorm verbetert.



Figuur 4 – Uitsnede erfinrichtingsplan (Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten)

Kwaliteitsimpuls

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties worden de volgende variabelen gehanteerd:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
2. Wat is de schaal van de impact op de omgeving?

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Van dit percentage kan in bepaalde gevallen worden afgeweken. Dit kan middels de maatwerkclausule. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%).

Uit bovenstaande omschrijving van de ontwikkelingsplannen van Jowat is aantoonbaar gebleken dat sprake is van een drietal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk van ruimtegebrek, van veiligheid en van logistiek. Deze drie aspecten vormen voor Jowat immers de aanleiding voor de planvorming. Hierdoor is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 85% gerechtvaardigd.

Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. In de situatie van Jowat is dit op te splitsen in twee onderdelen; de verplaatsing van de woonbestemming met de herbestemming van de bestaande woonlocatie naar bedrijfsbestemming en de bouw van een nieuwe opslaghal en laadluifel op het bestaande bedrijfsperceel.

Verplaatsing woning

Met betrekking tot de waardevermeerdering van de verplaatsing van een woonbestemming en het herbestemmen van de bestaande woonlocatie tot een bedrijfsbestemming wordt uitgegaan van de taxatie die in opdracht van de gemeente Tubbergen is uitgevoerd door Weusthuis Makelaardij (als bijlage bijgevoegd). De waardevermeerdering van de ondergrond is hierin vastgesteld op **€ 22.500,-**.

Bouw opslaghal en laadluifel

Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert de bouw van de nieuwe opslaghal en laadluifel, binnen de bestaande bedrijfsbestemming in een KGO investering van 25% van de bouwkosten. Als normbedrag voor de bouwkosten hanteert de gemeente € 20,- per m³. Binnen de toegestane oppervlakte in het bestemmingsplan is nog 221 m² toegestaan, dat betekent dat (749 - 221 =) 528 m² van de toekomstige opslaghal gebouwd wordt buiten de toegestane oppervlakte. De inhoud van de opslaghal (die een gemiddelde hoogte krijgt van 8,35m) op dit oppervlak bedraagt (528 m² x 8,35 =) 4.411 m³, waarmee de bouwkosten op € 80.220,- uitkomen (= 4.411 m³ x € 20,-). Van deze bouwkosten dient 25% geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit, wat in het geval van Jowat een (ten aanzien van de opslaghal) te investeren bedrag inhoudt van **€ 22.055,-**.

De bouwkosten van de laadluifel, waaraan een inhoud van 905 m³ kan worden toegekend, bedragen (905 m³ x € 20,- =) € 18.100,-. Ook hier geldt dat 25% van de bouwkosten geïnvesteerd dienen te worden in de groene omgeving, zijnde **€ 4.525,-**.

Totale KGO-investering

De totale investering in de groene omgeving wordt daarmee: € 22.500,- + € 4.525,- + € 22.055,- = € 49.080,-. Zoals hierboven aangegeven wordt een beroep gedaan op de maatwerkclausule waarmee dit bedrag met 15% kan worden verlaagd. Het te investeren bedrag komt daarmee op **€ 41.718,-**.

Ten aanzien van deze vereiste bijdrage kwaliteitsimpuls KGO, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag worden meegenomen, net als de kosten voor het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied van de gemeente Tubbergen.

Bovenstaande wordt hieronder in berekening uitgewerkt.

Verplaatsing woonbestemming en herbestemmen bestaande woonlocatie naar bedrijfsbestemming		€ 22.500,-
(Op basis van taxatie Weusthuis Makelaardij)		
Bouw opslaghal		
(Bouwkosten 4.411 m ³ x € 20,- = € 88.220,-)	25 %	€ 22.055,-
Bouw luifel		
(Bouwkosten 905 m ³ x € 20,- = € 18.100,-)	25 %	€ 4.525,-
		-
	<i>100% KGO investering</i>	€ 49.080,-
Maatwerkclausule		
Ruimtegebrek, veiligheid en logistiek	15 %	€ 7.362,-
(Per aspect 5 % van de KGO investering)		-
	<i>85% KGO investering</i>	€ 41.718,-
Aftrekposten		
Advieskosten (10% van de KGO investering)		€ 4.171,80
Kosten Kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a € 250,-)		€ 500,-
Kosten inrichtingsmaatregelen Kwaliteitsimpuls		€ 0,-
(zie bijlage toelichting erfinrichtingsplan Bijkerk)		-
Investering Ruimtelijke Kwaliteit	<i>Te storten in KGO fonds</i>	€ 37.046,20

Erfinrichtingsplan

Het erfinrichtingsplan voor Jowat, behorende bij dit KGO-plan, is opgesteld door Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten. Op 15 januari 2014 is het betreffende erfinrichtingsplan besproken met het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied van de gemeente Tubbergen. Naar aanleiding daarvan heeft het Kwaliteitsteam op 23 januari 2014 op locatie de situatie bekeken. Het door dat Kwaliteitsteam uitgebrachte advies is verwerkt in het voorliggende KGO bedrijfsontwikkelingsplan en het daarvan onderdeel uitmakende erfinrichtingsplan, opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingsplannen van Jowat op haar perceel aan de Ootmarsumseweg 283 zowel bijdragen aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Jowat als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De huidige situatie geeft een wat troosteloze indruk en na realisatie van de plannen heeft niet alleen het erf, maar ook de bebouwing op dit perceel een enorme kwaliteitsslag ondergaan. De beoogde indeling van het erf maakt het mogelijk om veel efficiënter gebruik te maken van zowel het erf als de bedrijfsbebouwing. Door de verplaatsing van de burgerwoning wordt aan de zuidzijde van de Breemorsweg een aantrekkelijke woonlocatie gerealiseerd en kan op het bedrijfsp perceel van Jowat de bedrijfsvoering en indeling van het erf worden geoptimaliseerd en aantrekkelijk worden ingericht en ingepast. Dit alles levert een verfraaiing op van de betreffende locatie in het buitengebied van Fleringen.

Toegesplitst op het van toepassing zijnde KGO-beleid kan geconcludeerd worden dat de beoogde KGO kwaliteitsimpuls van Jowat ruimschoots aan de provinciale en gemeentelijke beleidsnormen ten aanzien van grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied voldoet.

Bijlagen

- I Erfinrichtingsplan door Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten
- II Uitwerking / visualisatie planvorming door Building Design Architectuur
- III Taxatierapport Weusthuis Makelaardij

Bijlage I

Erfinrichtingsplan door Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

JOWAT Fleringen

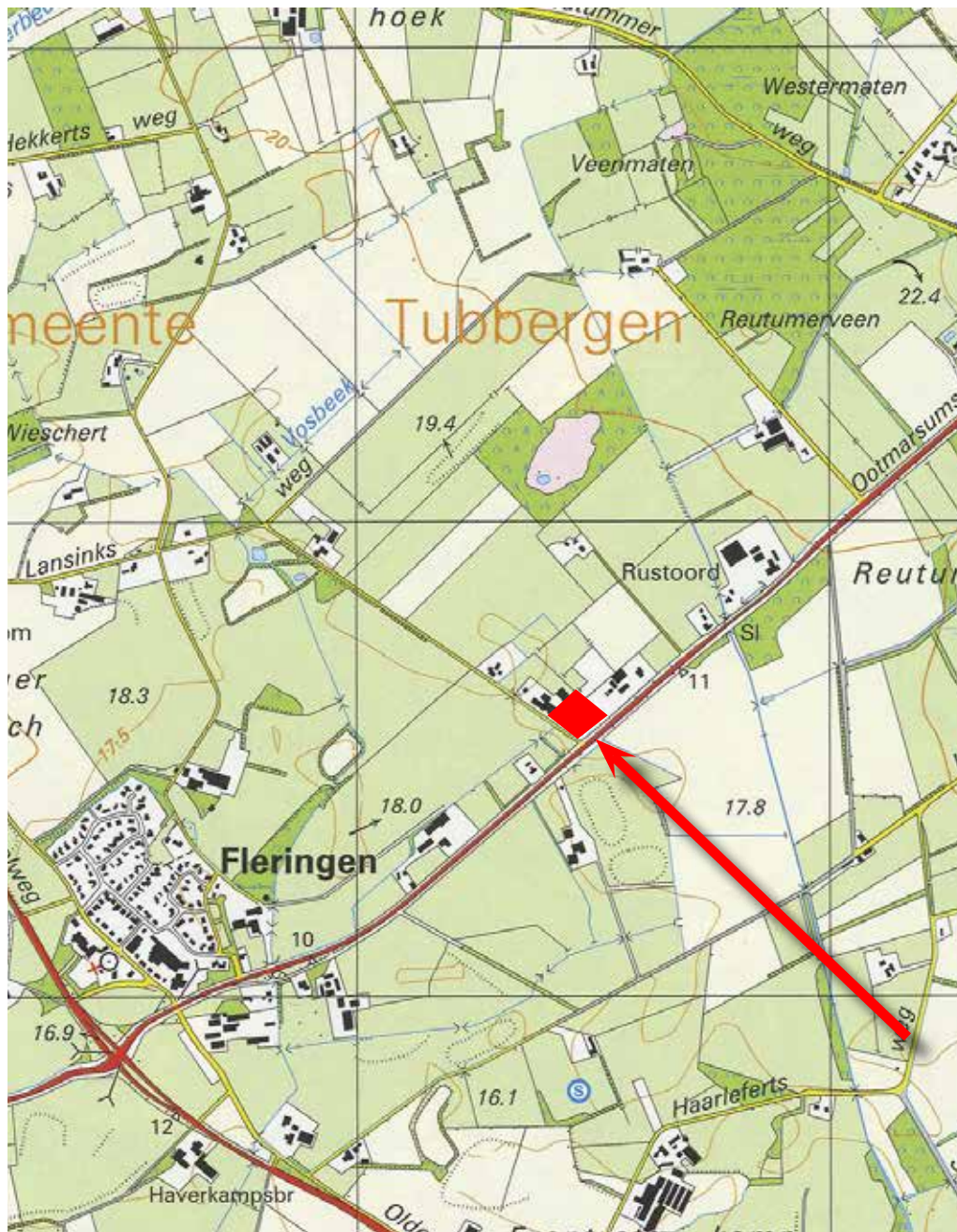
Tuin- en landschapsarchitecten

JOWAT_03 , 15 april 2014

Korte onderbouwing van de landschappelijke inpassing
van het bedrijfspand van JOWAT te Fleringen



■		
■		
■	INHOUDSOPGAVE	pagina
■		
■	INLEIDING	3
■	1. Ligging plangebied	3
■	1.1 Locatiebepaling	3
■		
	2. Landschap	4
	2.1 Ontwikkeling	4
	2.2 Analyse landschap	5
	2.3 Nieuwe bouwvolumes	6
	3. Uitgangspunten landschap	7
	4. Kosten groene elementen	11
	5. Het plan	12



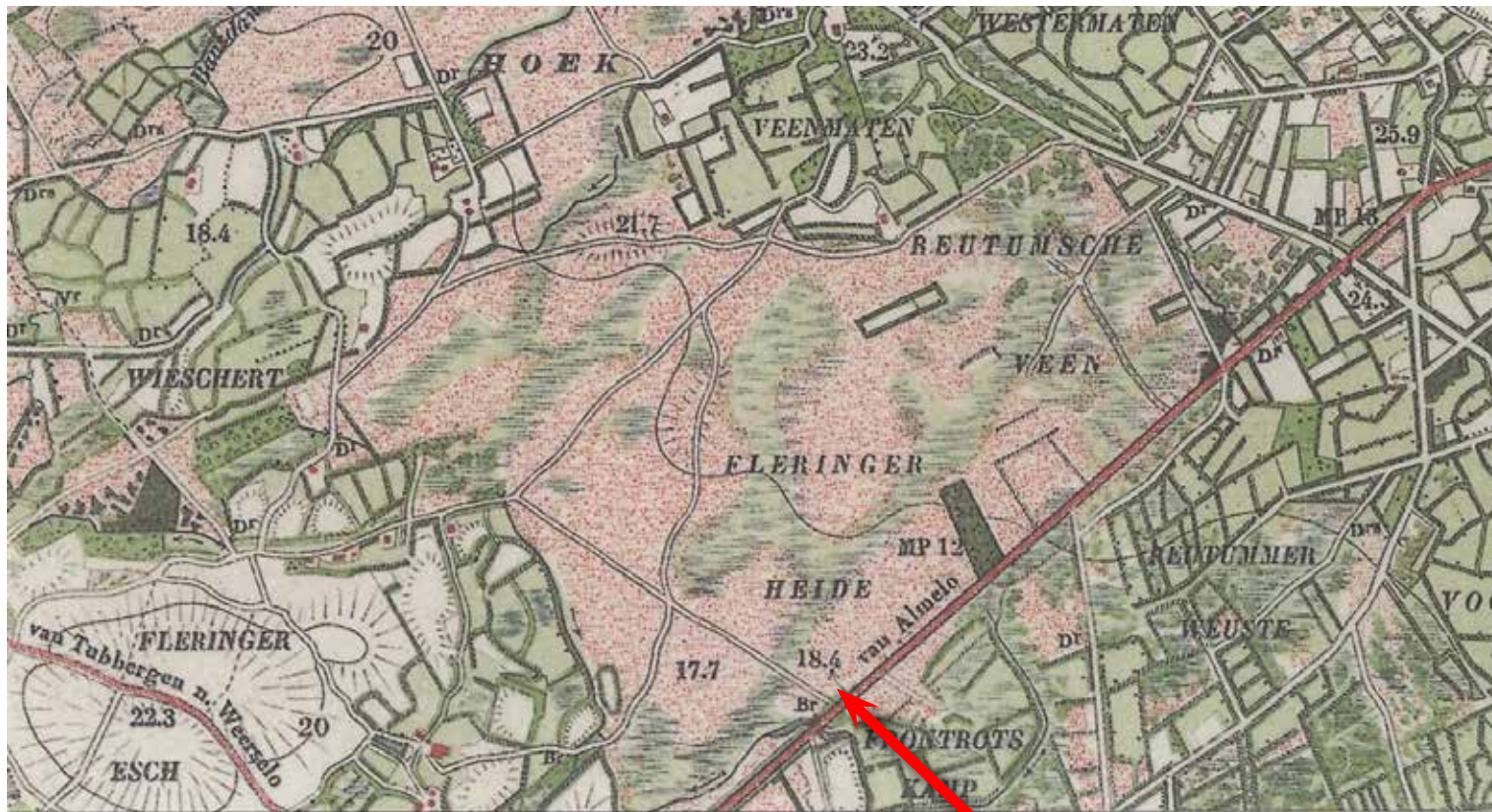
INLEIDING

Het bedrijf JOWAT te Fleringen is voornemens een wijzing en uitbreiding van de bebouwing te realiseren. Om die reden wordt een onderbouwing van de landschappelijke keuzes op het terrein gevraagd. In het onderstaande worden voorstellen gedaan die de keuzes voor de groene inrichting op het terrein verantwoorden.

1. Ligging plangebied

1.1 Locatiebepaling

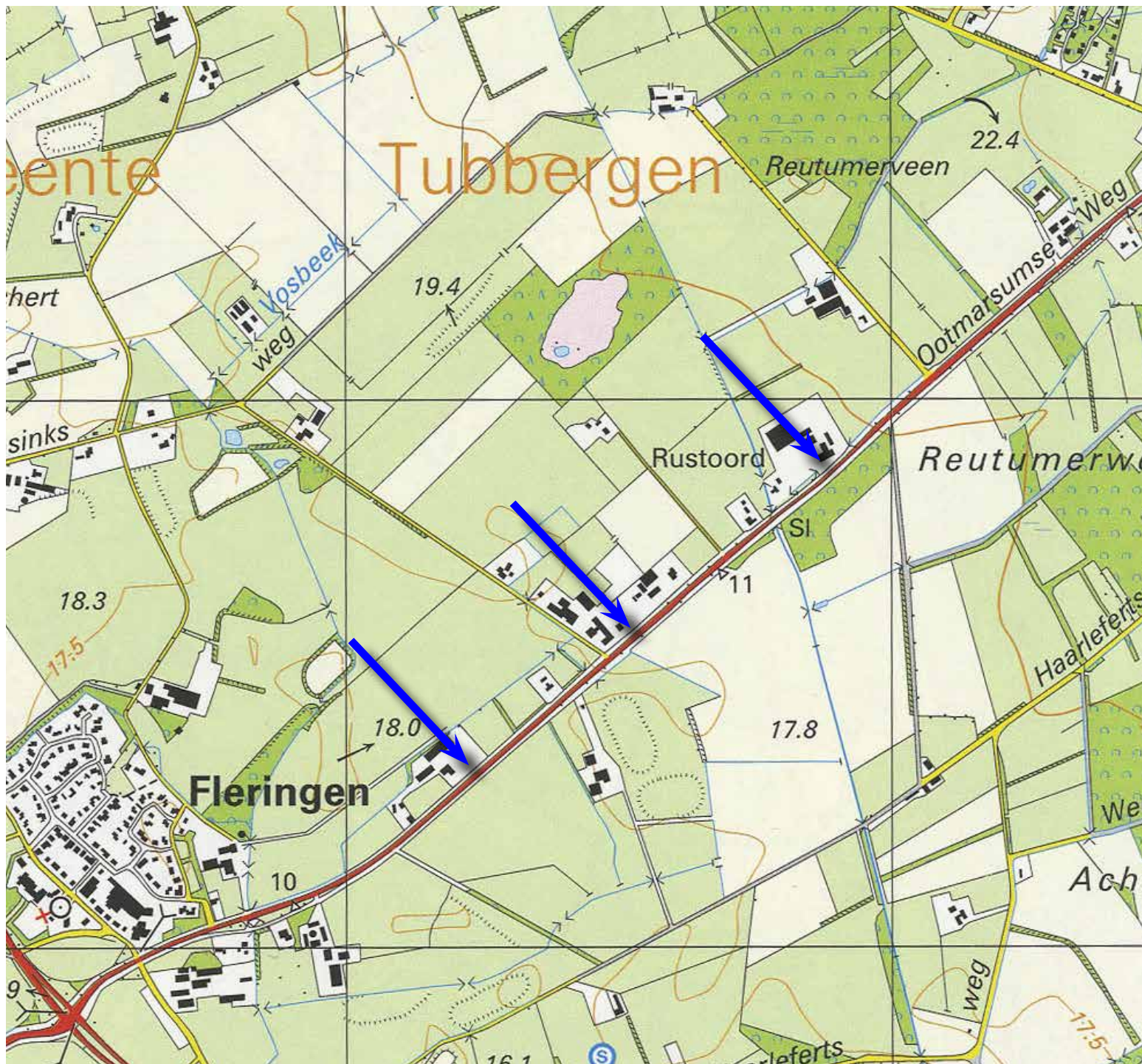
Op bijgaande kaart is de locatie en de gebiedsbegrenzing van het plangebied weergegeven.



2. Landschap

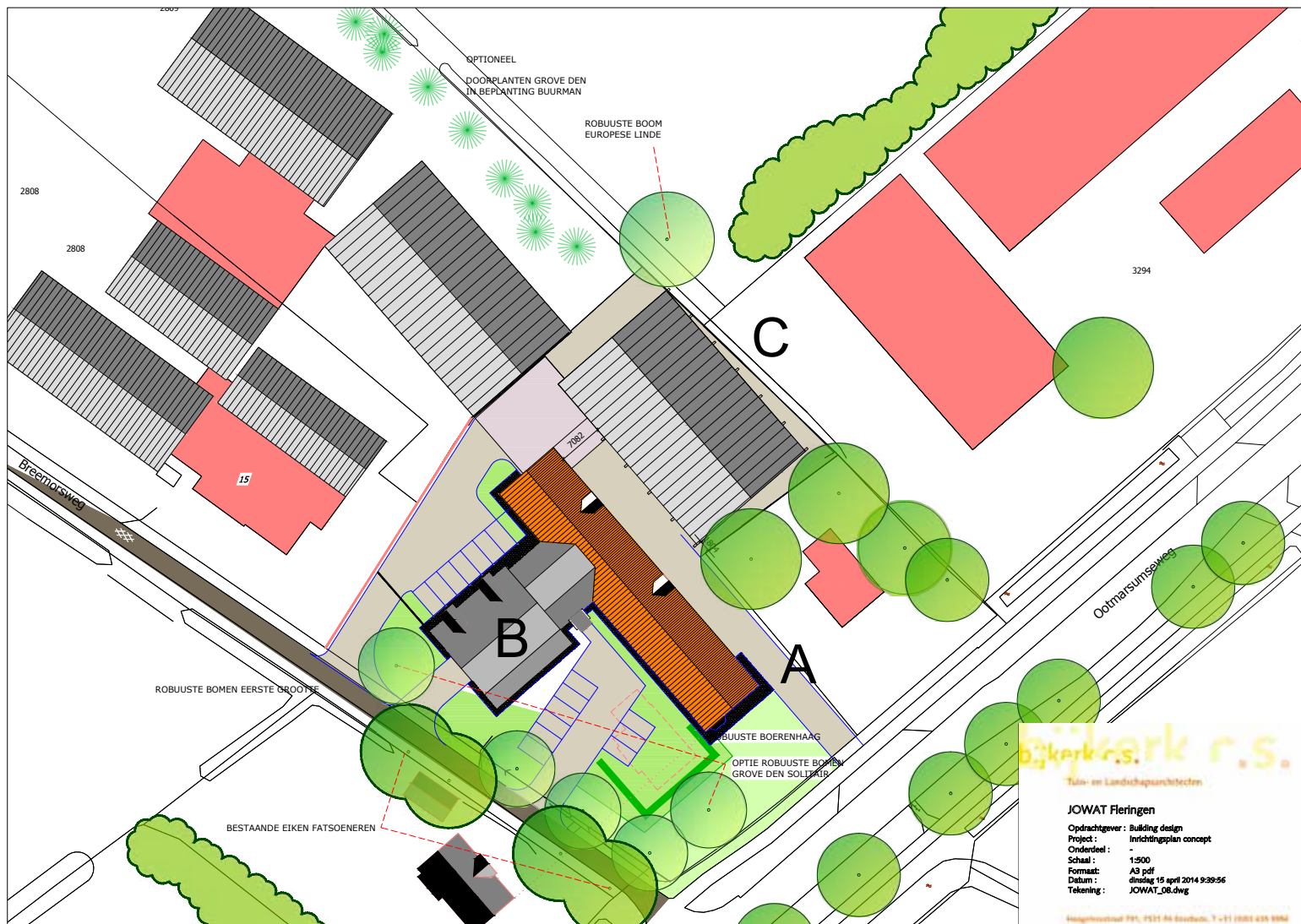
2.1 Ontwikkeling

Het landschap rond het huidige bouwcomplex bestond oorspronkelijk uit een open heidelandschap, de Fleringer heide. In de loop van de 19e eeuw is dit landschap in een strakke opzet verkaveld met hier en daar beplanting die de verkaveling volgt. Dit geeft een beeld wat ook wel het coulissenlandschap wordt genoemd.



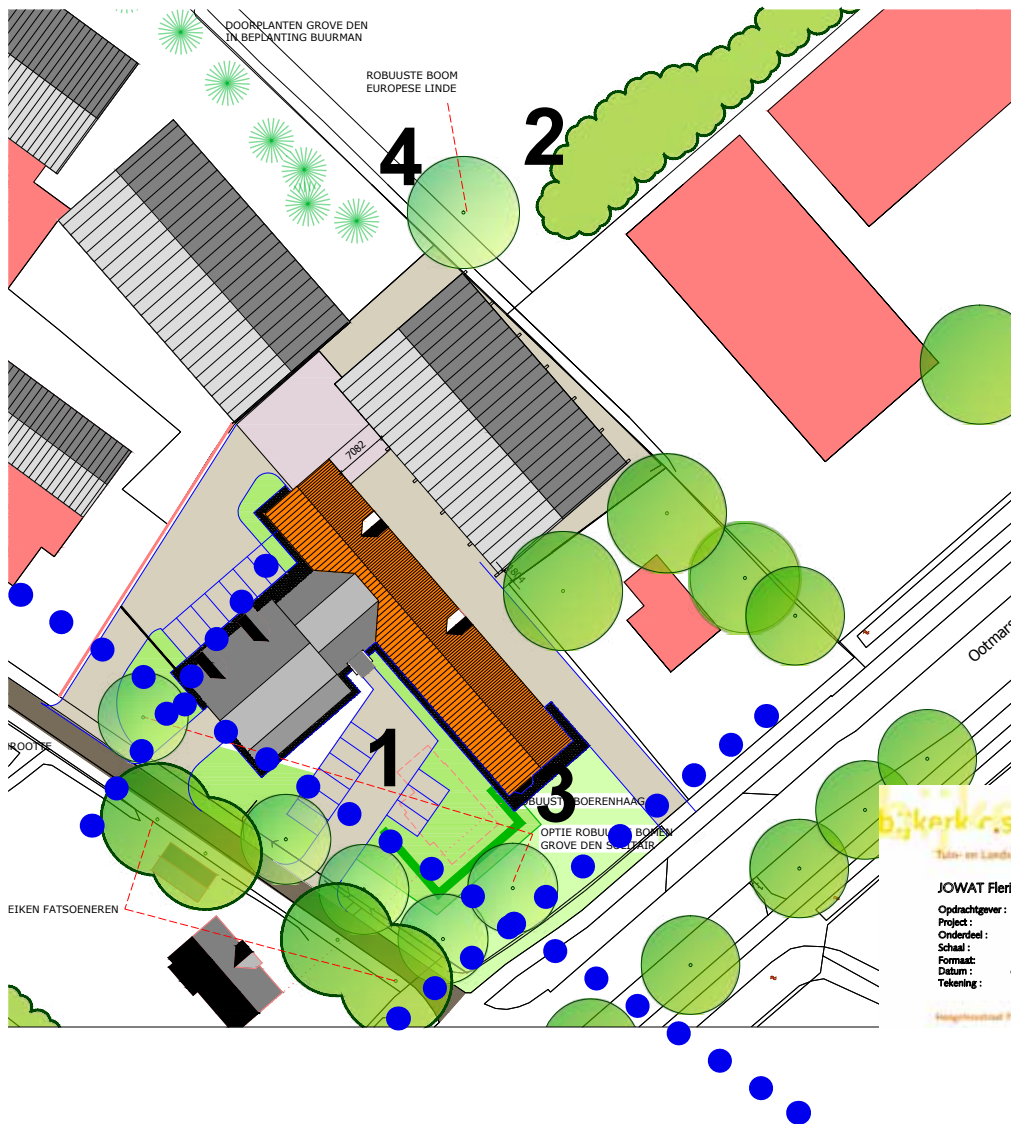
2.2 Analyse landschap

Wat op deze locatie opvalt is dat er langs de weg Fleringen-Reutum in de tijd steeds meer gebouwen zijn ontstaan zoals ook het ensemble van JOWAT. De oriëntatie van de bebouwing is meestal haaks op de grote weg of volgt de achterliggende verkaveling. Bij het onderhavige complex valt op dat de achterliggende bebouwing deels de zijweg en de verkaveling op die plek volgt. Het omringende landschap bestaat uit een bos zichtbaar in het noorden en zijn er enkele beplantingen tussen kavels. De oorspronkelijke openheid is hierdoor goeddeels verdwenen. Het aanwezige groen op het erf bestaat uit een oude tuinsituatie die voor de uitstraling van een nieuwe opzet geen meerwaarde heeft. Er zijn verder vrijwel geen groene elementen met voldoende ruimtelijke kwaliteit die in een nieuw plan bruikbaar zijn.



2.3 Nieuwe bouwvolumes

Het vernieuwde plan van de bebouwing bestaat uit een drie-eenheid. Het hoofdgebouw wordt een stoer element haaks op de weg (A). Immers de woning wordt gesloopt. De zuidelijke aanbouw krijgt de sfeer van een ingetogen schuur. (B) De nieuwe loods aan de noordzijde wordt eveneens een ingetogen eenvoudig gebouw (C).



3. Uitgangspunten landschap

In een grootschalig open landschap is het uitgangspunt dat de verkavelingsrichtingen worden gevolgd. De ruimtelijke kwaliteit van de architectuur wordt door de architect op ingetogen wijze vorm gegeven. De richtingen van de bestaande bebouwing worden gerespecteerd.

Er wordt niet voor gekozen het ensemble te camoufleren maar het met enkele lijnen of solitaire groene elementen te versterken. Aan de zuid-westzijde wordt er voor gekozen de richtingen van de zijweg en de hoofdweg te benutten als lijnen om de inpassing te realiseren. Daar worden vijf nieuwe eiken geplant (1). Op deze wijze wordt de vorm van het landschap richtinggevend en niet de richtingen van het gebouw. Het gebouw staat als het ware in een 'kamer' voortgekomen uit het landschap. Aan de noordzijde wordt de inpassing vorm gegeven door het plaatsen van een grote solitaire boom van de eerste orde (2). Op tuinniveau wordt wel de richting van het gebouw gekozen door de aanplant van een twentse boerenhaag min of meer rond de parkeervoorziening voor de nieuwe entree (3). Optioneel is er de mogelijkheid om de beplanting van de buurman door te planten met grove den (4). Op de volgende pagina's worden enkele impressies gegeven om de effecten van nieuwe elementen toe te lichten.



Locatie nieuwe loods en contour van een nieuwe boom



Te versterken beplanting buurman, optueel doorplanten met grove den



Zicht naar de noordzijde in het relatief open landschap



Globale locatie nieuwe loods en locatie nieuwe boom



Beeld aanbouw aan de westzijde



De voormalige boerderij, te slopen woonhuis en aanbouw, De nieuwe entréesituatie



Beeld vanaf de weg Fleringen Ootmarsum. De oude tuinbeplanting draagt niet bij.



Contouren nieuw bomen aan de zijweg en één langs de doorgaande weg. Contouren haag rond parkeerplek.

1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
101	Maaien en afvoeren onkruiden, voorbereiding etc.	1,00	stel	€ 100,00	€ 100,00
2	GROND EN VERHARDINGSWERKZAAMHEDEN.				
201	Diep spitten plantgaten 2 x 2 x 1,2 m1. t.b.v. Bomen	6,00	st.	€ 35,00	€ 210,00
202	Spitten sleuf t.b.v. Haag 1 meter breed	32,00	m1.	€ 3,00	€ 96,00
3	BEPLANTINGEN				
301	Leveren en inplanten Bomen 16/18 eiken met kluut incl 2 boompalen diam. 10 cm.	6,00	st.	€ 150,00	€ 900,00
302	Leveren en inplanten hagen 6 st./ m1 50% beuk 50% haagbeuk 60-70 haagplantsoen	192,00	st.	€ 3,00	€ 576,00
	Totaal EXCLUSIEF BTW.				€ 1.882,00
	6 % BTW beplanting,		euro		€ 54,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 395,22
	Totaal INCLUSIEF BTW.		EURO		€ 2.331,22

4. Kosten groene elementen

Hiernaast wordt een overzicht gegeven van de kosten gemoeid met de aanleg van de voorgestelde groene elementen.

5. Het plan



bijkerk r.s.
Tuin- en Landschapsarchitecten

JOWAT Fleringen

Opdrachtgever : Building design
Project : Inrichtingsplan concept
Onderdeel : -
Schaal : 1:500
Formaat : A3 pdf
Datum : dinsdag 15 april 2014 9:39:56
Tekening : JOWAT_08.dwg

Hemmelstraat 191, 7821 PA Enschede, T +31 (0)93 435 9966

Bijlage II

Uitwerking/visualisatie planvorming door Building Design Architectuur



ad fontem

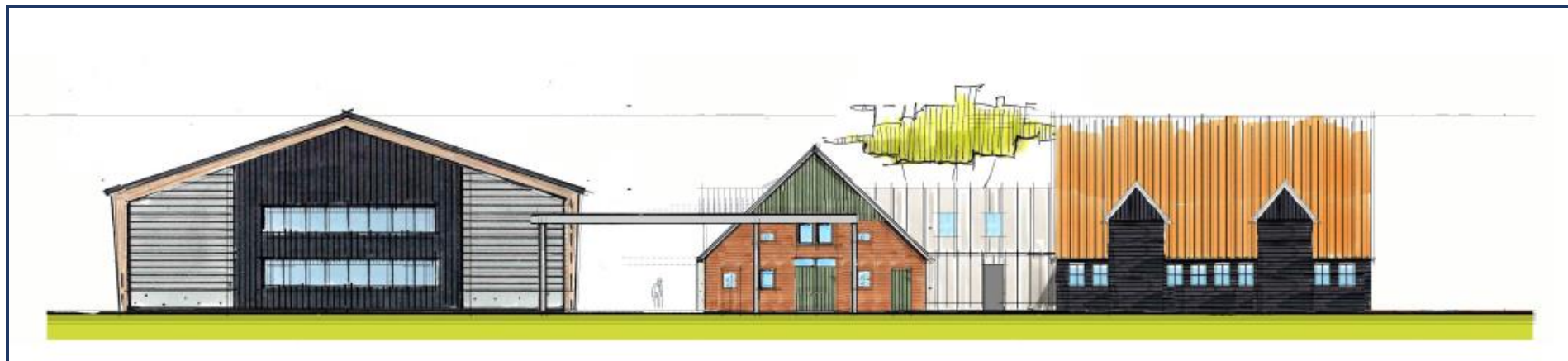
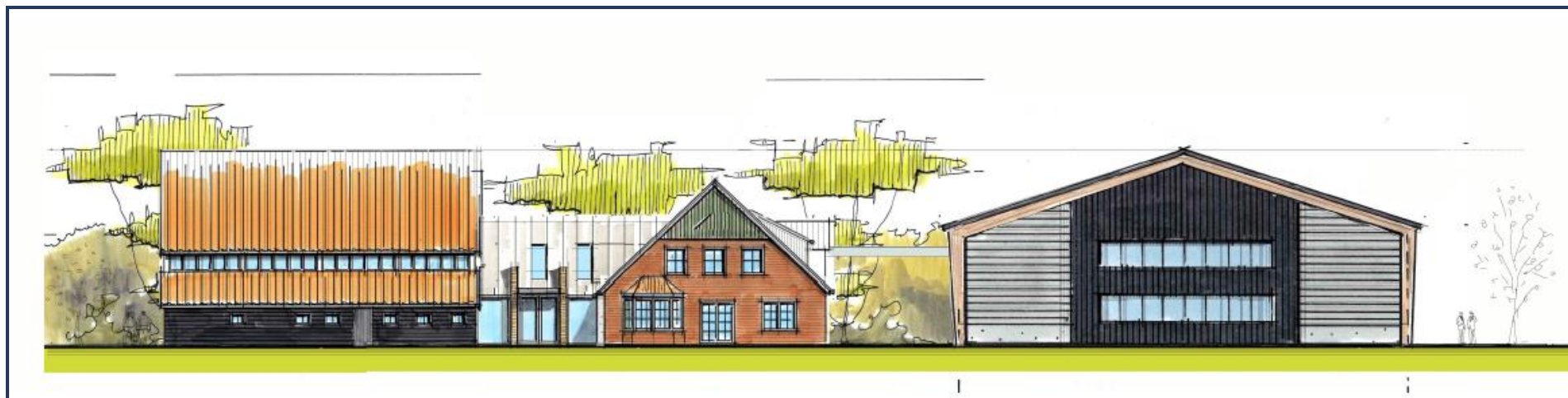
JURIDISCH BOUWADVIES

Ontwikkeling Jowat, Ootmarsumseweg 281-283 Fleringen

De volgende afbeeldingen zijn afkomstig van Building Design Architectuur



Nieuwe situatie



Bijlage III

Taxatierapport Weusthuis Makelaardij



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Taxatierapport

Ootmarsumseweg 281 en 283

Fleringen

**Gemeente Tubbergen
De heer M. Proper**

Tubbergen Nassaustraat 9 | 7651 CX Tubbergen | T 0546 - 727 828 | F 0546 - 727 829
BTW NL 009626712 B01 | KvK 08147905 | Bank 67.17.70.578

Denekamp Oldenzaalsestraat 34 | 7591 GM Denekamp | T 0541 - 355 771 | F 0541 - 350 989
BTW NL 820050568 B01 | KvK 08183351 | Bank 13.64.76.880

www.weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

TAXATIERAPPORT

Inhoudsopgave

	Pagina nr's
Inhoudsopgave	1
Algemene gegevens	2
Omschrijving getaxeerde object	3
Waardering getaxeerde object	4
Uitleg taxatiegrondslagen	5
Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling	5
Aandachtspunten m.b.t. de bouwkundige staat en de daarin aanwezige installaties	5

Bijlagen:

- I Kadastrale gegevens
- II Plansituatie



Algemene gegevens

Datum opdracht: 18 februari 2014

Opdrachtgever: Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Contactpersoon de heer M. Proper

Naam bedrijf: Weusthuis Makelaardij
Nassastraat 9
7651 CX Tubbergen

Taxateur: De heer H.J.B. Tijink
Ingeschreven in: SCVM
Onder nummer: 08A040SCVM

Datum opname: 24 februari 2014

Doel taxatie: Vaststellen meerwaarde in het kader van KGO beleid i.v.m. het slopen van een bestaande woning, waarna deze aan de overzijde van de Breemorsweg wordt herbouwd. De locatie van de bestaande woning wijzigt van "wonen" naar "bedrijf". De nieuwe woonkavel gaat van "Agrarisch" naar "Wonen"

Getaxeerde objecten: Twee bouwpercelen.

Ligging: Aan de Ootmarsumseweg 281 en 283, 7666 NB te Fleringen.

Kavel I

Kadastraal bekend:	Gemeente Tubbergen
Sectie G, nummer 3521, groot	8 a 95 ca

Kavel II

Kadastraal bekend:	Gemeente Tubbergen
Sectie G, nummer 3051 gedeeltelijk, groot	8 a 95 ca

Bestemming: Woondoeleinden.

Voorwaarden: VBO

Geraadpleegde informatie: Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Eigendomsbewijs:	Ja
Kadastraal plan:	Ja
Kadastraal uittreksel:	Ja
Overig:	Eigen dossier, Kadata en NVM-uitwisselingssysteem

Omschrijving getaxeerde object

Omschrijving

- a. Omschrijving van het object : Bouwpercelen.

Omgeving

- a. Wijk, stand, belendingen : Het getaxeerde is gelegen in het buitengebied van Fleringen, op goede stand, omgeven door bedrijven, woonhuizen alsmede agrarische bedrijven.
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving : Nee
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : Nee
- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waarde-ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.
(bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : Nee

Geraadpleegde informatie m.b.t. verontreiniging

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- a. Gemeente / provincie : Niet van toepassing afdeling: Milieu
- b. Gebruiker / eigenaar : Ja
- c. Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst : Nee
- d. Eigendomsbewijs : Ja

Eigen bewoning en/of bewoning door derden (anderen dan de eigenaar)

Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning : Geen bijzonderheden ten aanzien van het gebruik van de bewoning en de bewoning

Onderbouwing waardeoordeel

De onderhavige waardering is gebaseerd op:

- Objectvergelijking
- Inhoud/oppervlakte vergelijking

Waardering getaxeerde object:

Kavel I (groen gekleurd) met woonhuis is per opnamedatum getaxeerd op:

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - Huidige Marktwaaarde | : € 125.000,-- k.k. |
| - Na bestemming Jowat | : € <u>30.000,-- k.k.</u> |
| Waardedaling | : € 95.000,-- k.k. |

Zegge: vijf en negentig duizend euro kosten koper

Kavel II (rood gekleurd) is per opnamedatum getaxeerd op

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| - Agrarische waarde | : € 7.500,-- k.k. |
| - Na woonbestemming | : € <u>125.000,-- k.k.</u> |
| Waardestijging | : € 117.500,-- k.k. |

Zegge: een honderd zeventien duizend vijf honderd euro kosten koper

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt,

Tubbergen, 18 maart 2014

H.J.B. Tijink
Taxateur

Taxatie grondslagen

Uitgangspunt voor deze taxatie is het vaststellen van het waardeverschil op het moment dat huidige perceel met bestemming woondoeleinden gelegen aan de Ootmarsumseweg 281 wordt geprojecteerd naar kavel II gelegen aan de overzijde, de Breemorsweg. Kavel II is momenteel nog bestemd met agrarisch gebied. Uitgangspunt van de taxatie is, dat de kavel II tevens bestemd wordt met woondoeleinden. Om het waardeverschil vast te stellen is voor kavel II een vergelijkbare perceelsoppervlakte aangehouden.

Marktwaarde:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling

- De taxateur verklaart niet betrokken te zijn geweest bij een transactie betreffende de getaxeerde onroerende zaken.
- De taxateur aanvaard t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgevers.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.
- De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals het kadaster en de gemeente.
- Er is door ondergetekende geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgeven, zouden blijken.
- Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.
- Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle vereiste vergunningen t.b.v. het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn.
- Dit rapport is bedoeld als waardebepaling van de getaxeerde onroerende zaken op de taxatie datum, de beoordeling van de onderhouds toestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en / of installatietechnisch onderzoek en rapportage.

Aandachtspunten m.b.t. de bouwkundige staat en de daarin aanwezige installaties

- Ondergetekende verklaart geen technisch onderzoek te hebben verricht naar de technische staat van de technische installaties.
- Uitsluiting voor de taxatie van: niet zichtbare bouwkundige en technische gebreken.

Bijlagen

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: TUBBERGEN G 3521 21-2-2014
Ootmarsumseweg 281 7666 NB FLERINGEN 12:16:55
Uw referentie: HT/dov
Toestandsdatum: 20-2-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: TUBBERGEN G 3521
Grootte: 8 a 95 ca
Coördinaten: 252462-489554
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Ootmarsumseweg 281
7666 NB FLERINGEN
Ontstaan op: 28-11-2012
Ontstaan uit: TUBBERGEN G 3053 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75304 d.d. 28-2-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

JOWAT NEDERLAND B.V.

Ootmarsumseweg 283

7666 NB FLERINGEN

Zetel: FLERINGEN

Recht ontleend aan: HYP4 60955/108 d.d. 29-12-2011

Eerst genoemde object in TUBBERGEN G 3053 gedeeltelijk

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 60972/143 d.d. 30-12-2011

belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

TUBBERGEN

G

3521



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: TUBBERGEN G 3051
OOTMARSUMSEWG FLERINGEN
Uw referentie: tax
Toestandsdatum:

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **TUBBERGEN G 3051**
Grootte: 19 a 85 ca
Coördinaten: 252428-489542
Omschrijving kadastraal
object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: OOTMARSUMSEWG
FLERINGEN
Koopsom: € 100.000 Jaar: 2004
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 13-7-1994
Ontstaan uit: **TUBBERGEN G 2081 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en
de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Jowat Nederland Vastgoed Bv

Ootmarsumseweg 283

7666 NB FLERINGEN

Zetel: TUBBERGEN

Recht ontleend aan: **HYP4 12494/187 reeks ZWOLLE** d.d. 2-7-2004
Eerst genoemde object TUBBERGEN G 3051
in brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de
kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3
van de Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 2 april 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

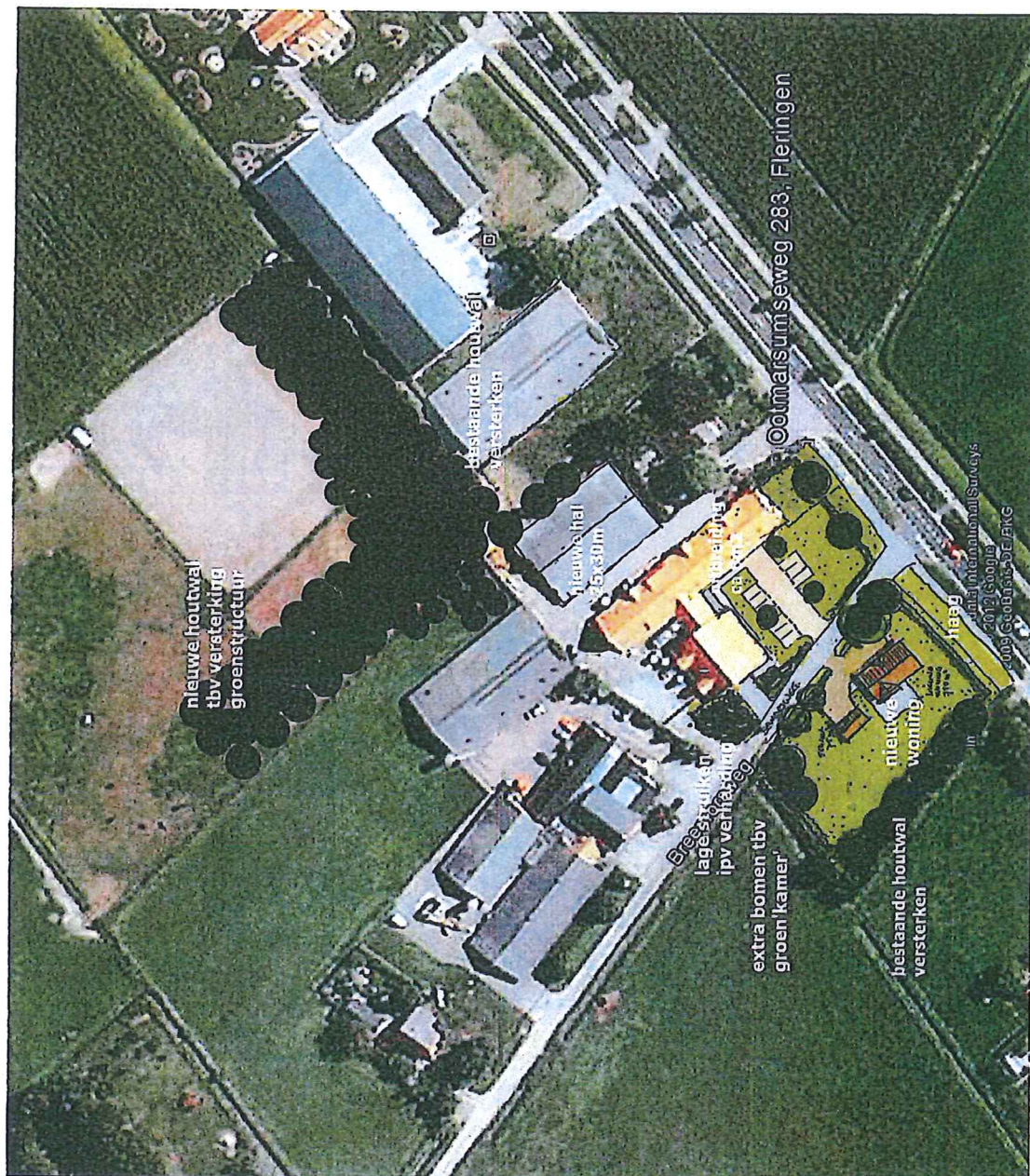
TUBBERGEN

G

3051



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



KGO Bedrijfsontwikkelingsplan

Aanvullende onderbouwing maatwerkclausule

Jowat Industriële Lijmen **Ootmarsumseweg 283 te Fleringen**



Datum: 26 mei 2014



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO Bedrijfsontwikkelingsplan Jowat – Ootmarsumseweg 283 te Fleringen
Plantype: **KGO Bedrijfsontwikkelingsplan**
Aanvullende onderbouwing maatwerkclausule

Datum: 26 mei 2014

Projectnummer: 13JA008

Opdrachtgever Building Design Architectuur BV
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2550722
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: Mevr. M. de Gunst, MSc



Aanleiding

Op 5 mei 2014 is aan de gemeente Tubbergen het KGO-rapport voor de bedrijfsontwikkeling van Jowat Industriële lijmen toegezonden. Bij e-mailbericht van 13 mei 2014 van de gemeente Dinkelland wordt te kennen gegeven dat zij zich kan vinden in het stuk. Aanvullend wordt gevraagd om de drie aspecten van de maatwerkclausule nader te onderbouwen. Deze nadere onderbouwing wordt hieronder gegeven en zal onderdeel gaan uitmaken van het definitieve KGO-rapport.

Maatwerkclausule

In de situatie van Jowat Industriële lijmen is vastgesteld dat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Van dit percentage kan in bepaalde gevallen worden afgeweken. Dit kan middels de maatwerkclausule. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om het percentage waardevermeerdering dat in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd moet worden per item te verlagen met 5% (tot een maximum van 25%).

Met betrekking tot de ontwikkelingsplannen van Jowat Industriële lijmen is aantoonbaar sprake van een drietal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen. Het gaat hierbij om de aspecten ruimtegebrek, veiligheid en logistiek. Deze drie aspecten vormen voor Jowat zelfs de aanleiding voor de planvorming. Hieronder worden deze drie aspecten nader toegelicht.

Ruimtegebrek

Bij Jowat bestaat een sterke behoefte, ofwel noodzaak, om de bedrijfsvoering verder te verbeteren en uit te breiden. Jowat heeft op verschillende locaties in Twente lijmen opgeslagen. In Oldenzaal en Fleringen worden de niet risicovolle lijmen opgeslagen. In Enschede vindt opslag plaats van brandgevaarlijke lijmen. Om extra kosten in de opslag en vervoer te verminderen alsmede de risico's voor fouten te verkleinen, wenst Jowat de opslag van niet brandgevaarlijke lijmen op één locatie te hebben. De locatie in Fleringen biedt hiervoor de beste mogelijkheden. Ten behoeve van deze gecentraliseerde opslag wordt een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd. Deze nieuwe hal komt volledig binnen het huidige bouwvlak van de bedrijfsbestemming te liggen. Hierdoor kan er efficiënter gewerkt worden en wordt de kans op fouten in het transport aanzienlijk vermindert.

Daarnaast maakt ook de beoogde indeling van het erf het mogelijk om veel efficiënter gebruik te maken van zowel het erf als van de bedrijfsbebouwing. Het verplaatsen van de woning naar de locatie ten zuiden van de Breemorsweg is ruimtelijk gezien een aanzienlijke verbetering. Op deze locatie komt de woning beter tot zijn recht en wordt er een beter woon- en leefklimaat bereikt. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor het bedrijfsperceel van Jowat in de vorm van een nieuwe entree naar het bedrijfspand. Bovendien worden nieuwe parkeerplaatsen voor klanten en bezoekers op het voorterrein gerealiseerd. Het voorterrein dat nu een enigszins troosteloze indruk maakt, wordt hierdoor opgewaardeerd.

Veiligheid

In de huidige situatie worden binnen de bestaande bedrijfsbebouwing lijmen opgeslagen die niet explosiegevoelig of brandbaar zijn. Een klein deel van de lijmen bevat het bestanddeel aromaatvrije lichte benzine en moet daarom in een kluis worden opgeslagen. Binnen de bestaande bedrijfsbebouwing is een kluis aanwezig die aan alle veiligheidseisen voldoet. De nieuw te bouwen opslaghal biedt extra ruimte voor opslag waardoor de opslag optimaler en efficiënter kan worden ingericht en georganiseerd. Door de realisatie van de nieuwe bedrijfshal kunnen de lijmen vanuit de opslag in Oldenzaal tevens veilig en overzichtelijk worden opgeslagen. De bedrijfshal wordt specifiek hiervoor gebouwd en ingericht voor het opslaan van lijmen; het voldoet aan alle veiligheidseisen en de lijmen kunnen er zorgvuldig en netjes worden opgeslagen. Hierdoor neemt de kans op ongelukken c.q. fouten af.

De herinrichting van het erf leidt bovendien tot gestructureerde verkeersbewegingen, waardoor de veiligheid ook op dat vlak verbetert. Daarbij wordt door de realisatie van parkeergelegenheid voor klanten en bezoekers op het voorterrein dit verkeer gescheiden van het bedrijfsverkeer, wat eveneens de verkeersveiligheid en veiligheid voor klanten e.d. bevordert.

Logistiek

Zoals aangegeven huurt Jowat in Oldenzaal, in een opslagcentrum, opslagruimte waar lijmen worden opgeslagen. Elke dag rijdt er – soms meermalen – personeel naar deze locatie waardoor er veel (onnodige) kosten en afstanden worden gemaakt in het transport en het voorraadbeheer van de op twee locaties verspreide opslag. Door de opslag vanuit Oldenzaal naar de betreffende locatie in Fleringen te verplaatsen, vindt de opslag op een centraal punt plaats. Hierdoor wordt een logistiek probleem opgelost en zullen de verkeersbewegingen verminderen.

Voor wat betreft de logistiek op het erf is het verplaatsen van de woning naar de overzijde van de Breemorsweg een aanzienlijke verbetering. Hierdoor komt er ruimte vrij die een kwalitatieve verbetering van zowel de (elders te herbouwen) woning als het bedrijfsperceel van Jowat mogelijk maakt. In logistieke zin wordt het bezoekers/klantenverkeer gescheiden van het bedrijfsverkeer. Hierdoor is de kans op belemmeringen voor het bedrijfsverkeer minimaal. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin bedrijfsmatige verkeersbewegingen zich vermengden met bezoekers en klantenverkeer.