

BEDRIJFSPLAN

t.b.v. herindeling bedrijfslocatie en kwaliteitsimpuls groene ruimte

Definitief

opdrachtgever
contactpersoon

Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV
de heer P.G.B.M. Gerwers

RPS advies- en ingenieursbureau bv
projectnummer
projectleider
kenmerk
datum
versie
aantal pagina's

1502233A00
mw. drs. L. van Buuren
1502233A00-R15-247
28 april 2015
definitief
16 (exclusief bijlagen)

paraaf voor akkoord:



mw. drs. L. van Buuren (projectleider RPS)

de heer P.G.B.M. Gerwers (opdrachtgever)

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS advies- en ingenieursbureau bv of van de opdrachtgever.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1. VOORGESCHIEDENIS	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. UITBREIDING BEDRIJFSPERCEEL	10
3.1. Behoeftte aan uitbreiding.....	10
3.2. Uitbreiding ter plaatse	11
3.3. Investering ruimtelijke kwaliteit	12
4. ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	13
4.1. Verplaatsing bedrijf	13
4.2. Nevenvestiging	14
5. AFWEGING.....	15
6. LITERATUUR	16

BIJLAGEN:

1. Tabellen
2. Tekeningen Leferink architecten
3. Beplantingsplan

INLEIDING

Dit bedrijfsplan is opgesteld ten behoeve van de herindeling van de bedrijfslocatie van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV aan de Damweg 22 in Tilligte. Het bedrijfsplan bevat de onderbouwing van de gewenste uitbreiding ten aanzien van de bedrijfsvoering. De landschappelijke inpassing, milieu- en omgevingsaspecten en aanvullende kwaliteitsprestaties zijn beschreven in de toelichting bij het “Bestemmingsplan Damweg 22 Tilligte”.

Aanleiding

Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV wil de bedrijfslocatie uitbreiden met een kapschuur van 700 m², extra erfverharding en kweekgoed. Deze uitbreiding past niet binnen het “Bestemmingsplan Buitengebied 2010” van gemeente Dinkelland. Gezien het nieuwe beleid van de provincie Overijssel (de omgevingsvisie) zijn er meer uitbreidingsmogelijkheden. Iedere ontwikkeling moet wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben. Hiervoor moet de gemeente Dinkelland beleid ontwikkelen en is Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV als pilotbedrijf aangewezen. Hierbij is afgesproken dat het aannemersbedrijf een bedrijfsplan opstelt en aanlevert.

Bedrijfsplan

In overleg met de gemeente is bepaald welke aspecten in het bedrijfsplan aan de orde komen. Het betreft op hoofdlijnen de volgende aspecten:

- voorgeschiedenis van het bedrijf
- bestaande situatie;
- uitbreiding ter plaatse;
- alternatieve vestigingsmogelijkheden;
- afweging “uitbreiding ter plaatse” en “alternatieve vestigingsmogelijkheden”.

Vervolg

Het bedrijfsplan wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting op het “Bestemmingsplan Damweg 22 Tilligte”. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding van het bedrijfsperceel (en derhalve de wijziging van de bestemming) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In verband met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden naast de basisinspanning voor landschappelijke inpassing ook aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd. Deze worden deels bij het bedrijfsperceel en deels elders binnen de gemeente Dinkelland (inrichting van het gebied ‘Dalenhoek’) gerealiseerd. Voor de volledigheid en indien noodzakelijk, is deze ontwikkeling betrokken in de toelichting bij het bestemmingsplan.

1. VOORGESCHIEDENIS

Ruim 60 jaar geleden startte Johan Gerwers op 9 januari 1955 met zijn loonbedrijf. Met de komst van de ruilverkaveling begin jaren zestig werden ook grond-, weg- en waterbouwwerkzaamheden onderdeel van het bedrijf. Daarmee was de oprichting van Gerwers Tilligte een feit geworden. In eerste instantie omvatte het werk veelal grondwerk en kleinschalige waterbouwkundige werken. Al spoedig ging dit zo goed, dat het bedrijf zich in 1967 helemaal toeleegde op de weg- en waterbouw. Het loonbedrijf werd van de hand gedaan en verkocht.

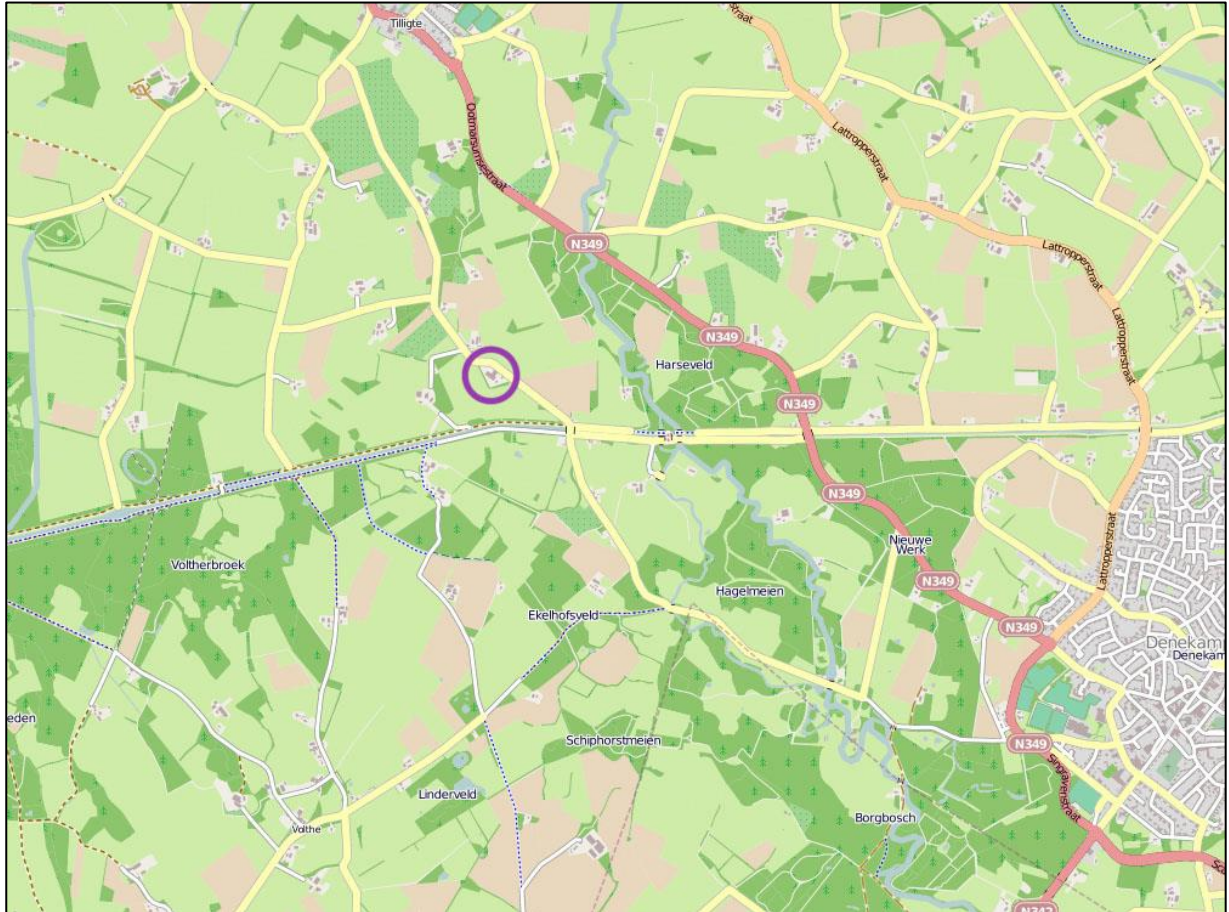
Aannemersbedrijf Gerwers heeft zich al vanaf de jaren zeventig ontwikkeld tot specialist op het gebied van natuurbouwwerken. Ook is in deze periode een grote groei geweest van de reguliere werkzaamheden: het aanleggen van weg- en waterbouwwerken, rioleringswerken en groenonderhoud.

Het huidige bedrijf is in de loop der jaren gestaag uitgebreid en telt nu ruim 50 medewerkers. In de jaren zestig is een nieuw bedrijfspand gebouwd dat in de jaren tachtig en negentig een aantal keren is uitgebreid. Het eenmansbedrijf van 60 jaar geleden is in 1994 overgegaan in een vennootschap onder firma en wordt geleid door Johan Gerwers en zijn beide zonen, Jan en Peter. Later is de vennootschap onder firma omgevormd tot een BV.

Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV is tegenwoordig actief in grond-, weg- en waterbouw, natuurbouw en groenvoorziening. Het bedrijf staat - gelet op zijn werkzaamheden - ten dienste van veel functies in het buitengebied en kent op die manier een zekere verbondenheid met het buitengebied.

2. BESTAANDE SITUATIE

De bedrijfslocatie van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV ligt aan de Damweg 22 te Tilligte in de gemeente Dinkelland en de provincie Overijssel. De bedrijfslocatie en aangrenzend landbouwperceel zijn eigendom van Gerwers Beheer BV. Zie bijlage 2 voor een tekening van de huidige situatie.



Figuur 2.1: ligging Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV, tussen Denekamp en Tilligte

Ruimtebeslag

De huidige bedrijfslocatie bestaat uit 4.723 m² erfverharding en een bedrijfspand met een oppervlakte van 1.802 m². In het pand bevinden zich een kantoor en een werkplaats. Een deel van het materieel en bouwmaterialen kunnen in het bedrijfspand gestald worden, maar het grootste deel staat in de open lucht. Het bedrijfsterrein loopt uit in een puntvorm, waardoor het niet efficiënt gebruikt kan worden. Dit leidt tot extra handelingen met machines op het terrein en extra geluidsbelasting op de omgeving. Daarnaast zijn de machines in de loop der jaren steeds groter geworden waardoor er relatief meer machines buiten staan en meer ruimte nodig is voor handelingen op het bedrijfsterrein.

Aan de noordkant van het bedrijfsterrein staat struikgewas en aan de westkant bevindt zich een houtwal. Aan de zuidoostkant grenst de bedrijfslocatie aan de bedrijfswoning op het perceel Damweg 24. Ten zuiden van de bedrijfswoning en het -terrein ligt een houtwal op het akkerbouwperceel van de buurman. Het landbouwperceel bestaat uit grasland en ligt aan de achterzijde (westkant) van het bedrijfsterrein.

Landschappelijke inpassing

De huidige landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie is niet optimaal. De houtwal aan de achterzijde van het terrein bestaat slechts uit één rij bomen waardoor het bedrijf vanaf de Kanaaldijk langs het kanaal Almelo-Nordhorn nog relatief goed zichtbaar is. Verder is de dichtheid van het struikgewas aan de noordkant van het bedrijfsterrein ook op een aantal plaatsen beperkt. Daarnaast ontbreken op twee plekken enkele eiken in het lint langs de (overzijde van de) Damweg.



Figuur 2.2: aanzicht woonhuis en bedrijf Gerwers vanaf de Damweg, komende vanuit Denekamp



Figuur 2.3: zichtbaarheid bedrijf vanaf het kanaal



Figuur 2.4: zichtbaarheid bedrijf door de huidige houtwal

Werkgelegenheid

Het bedrijf heeft ruim 50 medewerkers in dienst waarvan het grootste deel in de gemeente Dinkelland woont, zie ook tabel 1 in bijlage 1.

Huidige bestemmingen

De bedrijfslocatie valt binnen het "Bestemmingsplan Buitengebied 2010", dat is vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De huidige bedrijfslocatie en de bedrijfswoning hebben de bestemming bedrijf. Het graslandperceel aan de achterzijde van het bedrijfsterrein is bestemd voor agrarisch gebruik.

Provinciaal ontwikkelingsperspectief

In 2009 heeft provincie Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De huidige bedrijfslocatie en het landbouwperceel hebben het ontwikkelingsperspectief buitengebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies; aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik, aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen die de ruimtelijke structuur versterken. De bedrijfslocatie ligt namelijk in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente dat een zeer gevarieerd glooiend landschap heeft. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. Deze bijzondere landschapskwaliteiten moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Werkzaamheden

De hoofdwerkzaamheden van het aannemingsbedrijf worden niet op de bedrijfslocatie uitgevoerd, maar op de betreffende werklocaties. Op de bedrijfslocatie wordt een deel van het materieel gestald, voor een deel buiten en voor een deel in het bedrijfspand. In de werkplaats wordt het eigen materieel onderhouden en zo nodig gerepareerd.

Geïnvesteed vermogen

Het geïnvesteed vermogen bedraagt ongeveer € 1 miljoen. Dit betreft de waarde van het pand inclusief het bedrijfsterrein en de inventaris.

Verkeersaspecten

Op werkdagen gaat ruim de helft van de medewerkers rechtstreeks naar de werklocatie. De andere helft van het personeel komt 's morgens op de bedrijfslocatie, waarvan een deel met de (brom)fiets. Een deel van deze medewerkers blijft op de bedrijfslocatie en een deel carpoolt of vertrekt met een machine naar een werklocatie. Deze machines komen aan het eind van de werkdag weer terug op de bedrijfslocatie. In totaal vinden maximaal 20 à 25 vervoersbewegingen per etmaal plaats met gemotoriseerd verkeer. Ruim de helft hiervan betreft standaard verkeer (personenwagens en bestelwagens) en de andere helft zwaar verkeer.

De Damweg is een weg gelegen in het buitengebied en stemt qua profiel overeen met de meeste wegen in het buitengebied (circa 4,8 m breed). Langs de Damweg ligt een halfverharding van grasbetonklinkers die het passeren vereenvoudigen. De dichtstbijzijnde doorgaande weg is de provinciale weg N349. Vanaf deze weg kan de bedrijfslocatie zowel uit de noordelijke richting via Tilligte bereikt worden als uit de zuidelijke richting via de zuidelijke Kanaaldijk langs het kanaal Almelo-Nordhorn. De provincie heeft recent de brug over het kanaal en de brug over de Dinkel verbeterd, zodat er geen aslastbeperkingen zijn voor het werkverkeer.

Milieuvergunning

Aannemingsbedrijf Gerwers Tilligte BV heeft voor de huidige bedrijfslocatie (gebouwen en activiteiten) een milieuvergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De vergunning is op 28 maart 1995 verleend door de rechtsvoorganger van de gemeente Dinkelland, de voormalige gemeente Denekamp.

Knelpunten huidige situatie

In de beschrijving van de huidige situatie is een aantal knelpunten benoemd, het betreft de volgende punten:

- het bedrijfsterrein kan niet efficiënt gebruikt worden;
- een groot deel van het materieel en bouw materiaal staat in de open lucht;
- de landschappelijke inpassing is niet optimaal.

3. UITBREIDING BEDRIJFSPERCEEL

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding en noodzaak voor de uitbreiding van het bedrijfsperceel van Aannemingsbedrijf Gerwers Tilligte BV beschreven en is de voorkeursvariant uitgewerkt, namelijk uitbreiding ter plaatse. De alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

3.1. Behoeftte aan uitbreiding

Noodzakelijke bedrijfscontinuïteit

Aannemingsbedrijf Gerwers Tilligte BV heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot specialist op het gebied van natuurbouwwerken en heeft zich stevig in de markt gezet op het gebied van het aanleggen van weg- en waterbouwwerken, rioleringswerken en groenonderhoud. Door de veelzijdigheid aan werkzaamheden en diversiteit van klantgroepen kijkt het bedrijf met vertrouwen naar de toekomst.

Het bedrijf benut alle ruimte om moderne inzichten, gedegen vakkennis en nieuwe werkterreinen toe te voegen aan het veelzijdige en praktische karakter van het aannemersbedrijf. Onderdeel van de ontwikkeling in natuurbouw en groenvoorzieningen is de wens om zelf kweekgoed op voorraad te hebben voor eigen gebruik bij natuurbouwprojecten en groenonderhoud. Parallel aan de ontwikkeling van de dienstverlening groeit ook de behoefte om het eigen bedrijfsterrein aan te passen zodat het arbeidsefficiënter gebruikt kan worden en meer materieel binnen opgeslagen kan worden.

Daarbij heeft het bedrijf ruim 50 medewerkers in dienst, waarvan het grootste deel in de gemeente Dinkelland woont. Hierdoor levert het bedrijf een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid binnen de gemeente. Verder is Aannemingsbedrijf Gerwers ook sociaal betrokken bij de gemeente Dinkelland door lokale evenementen en verenigingen te sponsoren, zie tabel 2 in bijlage 1.

Uitbreiding bedrijfslocatie

Om de bedrijfsvoering te kunnen verbeteren, moet het bedrijfsperceel vergroot worden met uitbreiding van de verharding en ruimte voor kweekgoed en moet een nieuwe kapschuur gebouwd worden. Door uitbreiding van de verharding krijgt het verharde terrein een meer rechthoekige vorm waardoor het terrein efficiënter gebruikt kan worden. Dit leidt tot minder handelingen met machines op het terrein en daardoor minder geluidsproductie voor de omgeving. In de toekomstige kapschuur kunnen meer machines en bouwmaterialen binnen gestald en opgeslagen worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat de machines (vaak in felle signaalkleuren) minder zichtbaar zijn vanaf de buitenkant van het perceel. Voor de natuurbouwprojecten en het groenonderhoud is het gewenst om over eigen kweekgoed te beschikken zodat er altijd bomen en struiken op voorraad zijn.

De uitbreiding van het terrein is gericht op de verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet gericht op uitbreiding van de werkzaamheden met machines op het terrein aan de Damweg. In principe is de huidige uitbreiding van het terrein het gevolg van de groei van het bedrijf en de omvang van de machines die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.

Daarnaast is er door de verbreding van het dienstenpakket extra materieel bijgekomen, zoals heiblokken, heiconstructies, pontons, rijsplaten en draglineschotten, de maaiboot en slangenopslag. Maar ook door de toename van Arbo-eisen en een ergonomische bewustwording is er een toename in divers klein materieel ten dienste van het verlichten van arbeidsomstandigheden. Het kweekgoed wordt alleen ingezet voor eigen projecten en niet voor verkoop aan derden.

De uitbreiding van de erfverharding en de kapschuur zijn naar verwachting voldoende voor de komende 10 tot 15 jaar. Indien de hoeveelheid werkzaamheden zich in de toekomst uitbreidt, zal dat veelal buiten de regio plaatsvinden. De locatie aan de Damweg ligt daarvoor niet strategisch. Als het aannemersbedrijf zich zal uitbreiden, zal dat gebeuren vanaf een nevenlocatie. De bedrijfslocatie aan de Damweg zal dus in productieomvang niet veel groter worden.

3.2. Uitbreiding ter plaatse

Het huidige bedrijfspak binnen het bestemmingsplan wordt volledig benut met erfverharding en het bedrijfspand. Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV beschikt over het aansluitende landbouwperceel dat de fysieke ruimte biedt voor de gewenste ontwikkelingen. Het aannemersbedrijf wil een deel van de landbouwgrond gebruiken voor het rechthoekig maken van het bedrijfsterrein en de bouw van de kapschuur. Verder wil het aannemersbedrijf een deel van de landbouwgrond gaan gebruiken voor kweekgoed voor eigen gebruik bij natuurbouwprojecten en groenonderhoud. Tevens gaat een deel van de landbouwgrond gebruikt worden voor een verbetering van de landschappelijke inpassing.

Daarnaast staat het bedrijf – gelet op zijn werkzaamheden – ten dienste van veel functies in het buitengebied en kent op die manier een zekere verbondenheid met het buitengebied. Uitbreiding ter plaatse in het buitengebied heeft daarom de voorkeur van het aannemersbedrijf boven verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Gewenst ruimtebeslag

Het aannemingsbedrijf wil de bedrijfslocatie uitbreiden met de bouw van een kapschuur van 700 m², een uitbreiding van de erfverharding met 1.815 m² en het aanbrengen van beplanting inclusief een aarden wal. Het gebied aansluitend op de bedrijfslocatie wordt ingericht voor kweekgoed.

Voor de uitbreiding is een ontwerp gemaakt. Hieronder is een bovenaanzicht van de toekomstige inrichting opgenomen. In bijlage 2 staan de tekeningen van Leferink architecten voor het ontwerp van de kapschuur.



Figuur 3.1: bovenaanzicht toekomstige inrichting (Bron: Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV)

Materiaalgebruik

Voor de kapschuur worden materialen gebruikt met natuurlijke kleuren. De zijwanden worden waarschijnlijk metselwerk of hout en voor het dak wordt waarschijnlijk plaatmateriaal gebruikt. De kapschuur wordt op staal gefundeerd. Voor de verharding wordt de bestaande bovenlaag afgegraven en een nieuwe zandlaag aangebracht met daarop klinkers. De vrijkomende grond wordt in de aarden wal verwerkt, de overige benodigde grond wordt aangevoerd.

Landschappelijke inpassing

Het bedrijfsperceel wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van geschikte inheemse beplanting rondom het bedrijfsperceel. Het beplantingsplan is op de tekening in bijlage 3 weergegeven. Tevens wordt een aarden wal binnen de beplanting aangelegd met een hoogte van 1,5 m zodat ook in de winter geen doorzicht is. De aarden wal heeft ook een geluidwerende functie. De beplanting en aarden wal liggen rondom de zuidwestkant van de uitbreiding, vanaf de kapschuur tot aan het perceel van de bedrijfswoning. Verder wordt de sloot aan de zuidkant van het huidige graslandperceel verbeterd door verbreding en vervlakking van het talud.

Noodzakelijke investering

De noodzakelijke investering voor de geplande bedrijfsuitbreiding is geschat op € 265.000,=, zie tabel 3 in bijlage 1. De bouw van de kapschuur en de aanleg van de erfverharding betreffen ruim 80% van de kosten. De andere kosten betreffen de aankoop van grond ter plaatse van de kapschuur, de erfverharding en het kweekgoed. De kosten voor de landschappelijke inpassing (basisinspanning) zijn geschat op € 29.000,=, zie tabel 4 in bijlage 1. Deze kosten betreffen de aankoop van grond voor de beplanting en de aanleg van de beplanting.

3.3. Investering ruimtelijke kwaliteit

Gemeente Dinkelland en provincie Overijssel ontwikkelen nieuw beleid voor uitbreiding van bedrijven in het buitengebied. Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV is hiervoor als pilotbedrijf aangewezen, mede omdat het bedrijf verwant is aan de agrarische sector. Uitgangspunt is dat een bedrijfsuitbreiding buiten een bedrijventerrein een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg moet hebben. Richtlijn hiervoor is dat de meerwaarde van het grondoppervlak tussen een bedrijventerrein en landbouwgrond wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de geplande bedrijfsuitbreiding van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV betekent dit een investering van minimaal € 211.000,= voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zie tabel 5 in bijlage 1. Deze investering is exclusief de basisinspanning die voor iedere ontwikkeling in het landelijke gebied van toepassing is. De basisinspanning betreft een beplantingsstrook met een lengte van 200 m en een breedte van 10 m rond de uitbreiding.

Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV wil de ruimtelijke kwaliteit verbeteren met de geplande landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein, zie ook paragraaf 3.2. Aanvullend wordt het resterende deel van het graslandperceel omgezet in natuurlijk schraal grasland. De kosten voor de landschappelijke inpassing bedragen € 29.000,= voor de basisinspanning en € 50.000,= voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit, zie tabel 4 in bijlage 1. De waardevermindering van het graslandperceel en de beplantingsstrook bedraagt € 73.000,=. De advieskosten met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de uitbreiding bedragen € 14.000,=. De totale investering in de ruimtelijke kwaliteit op het terrein van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV bedraagt € 137.000,=, zie tabel 6 in bijlage 1.

Het resterende bedrag van € 74.000,= (€ 211.000,= minus € 137.000,=) gaat Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV investeren in ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Dinkelland. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van inrichtingswerkzaamheden in het project Dalenhoek/Ottershagen. Hiermee voldoet de uitbreiding van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV aan de richtlijn voor investering in de ruimtelijke kwaliteit.

4. ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

4.1. Verplaatsing bedrijf

De bedrijfslocatie van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV beslaat in de huidige situatie 6.500 m² en na de uitbreiding is de totale oppervlakte bijna 9.000 m² exclusief de beplanting. Bij verplaatsing als geheel bedrijf moet deze oppervlakte als aaneengesloten kavel beschikbaar zijn.

Binnen gemeente Dinkelland

In de gemeente Dinkelland zijn diverse bedrijventerreinen aanwezig die voornamelijk geschikt zijn voor kleinschalige bedrijvigheid (1.500 – 5.000 m²). Wat de omvang betreft past de bedrijfslocatie van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV dus niet binnen de Integrale ontwikkelingsvisie bedrijven-terreinen gemeente Dinkelland.

Verder zou bij een eventuele verplaatsing een bedrijventerrein in Denekamp het meest voor de hand liggen in verband met de aanrijroute richting de werklocaties en woon-werkafstand voor de medewerkers. De bestaande bedrijventerreinen in Denekamp zijn echter volledig uitgegeven en op korte termijn zijn er geen nieuwe mogelijkheden. De bedrijventerreinen in Ootmarsum, Deurningen en Rossum liggen niet logisch voor werkverkeer richting de werklocaties. Vanuit Oostmarsum zou een groot deel van het werkverkeer door de kern Tilligte moeten rijden. Op de bedrijventerreinen in Weerselo is onvoldoende ruimte beschikbaar. Binnen de gemeente Dinkelland zijn dus op korte termijn geen geschikte alternatieve bedrijfslocaties beschikbaar.

Buiten gemeente Dinkelland

Indien het bedrijf in zijn geheel zou gaan verplaatsen, ligt het voor de hand dat het bedrijf vertrekt uit gemeente Dinkelland naar een locatie ergens in het midden van Twente. Deze locatie zou dan gemiddeld dichterbij de werklocaties liggen. De woon-werkafstand voor de huidige medewerkers wordt wel groter.

Consequenties productieproces

Een alternatieve locatie heeft in principe geen gevolgen voor het productieproces, omdat het werk voor het grootste deel op de betreffende werklocaties wordt uitgevoerd. Bij een alternatieve locatie ergens in het midden van Twente zou de werkafstand naar de werklocaties gemiddeld korter zijn.

Consequenties gemeente Dinkelland

Een alternatieve locatie binnen de gemeente Dinkelland heeft nadelige gevolgen voor het werkverkeer binnen de (kernen van de) gemeente Dinkelland. Een alternatieve locatie buiten de gemeente Dinkelland heeft als nadeel dat de werkgelegenheid binnen de gemeente afneemt. Tevens zou de gemeente een sociaal betrokken bedrijf verliezen.

Consequenties bedrijfsmatige investeringen

Het huidige geïnvesteerde vermogen bedraagt ongeveer € 1 miljoen en de investering voor de uitbreiding is geschat op € 290.000,= exclusief de landschappelijke inpassing. Indien het bedrijf verplaatst zou worden naar een alternatieve locatie, zou de investering minstens vier keer zo groot worden als de geplande investering. Hier staan geen extra inkomsten tegenover, omdat de productie niet toeneemt. Indien het huidige bedrijfsterrein verkocht zou kunnen worden aan een ander bedrijf, zou de investering voor een groot deel weer gedekt zijn. In dat geval komt er wel een ander bedrijf voor terug op die locatie in het buitengebied.

Indien het huidige bedrijfspand gesloopt zou moeten worden, zouden de kosten nog verder toenemen en is de investering in een nieuw bedrijfspand niet gedekt.

4.2. Nevenvestiging

De uitbreiding zou ook gerealiseerd kunnen worden in de vorm van een nevenvestiging binnen of buiten de gemeente Dinkelland.

Consequenties productieproces

Een nevenvestiging heeft beperkt gevolgen voor het productieproces, omdat het werk voor het grootste deel op de betreffende werklocaties wordt uitgevoerd. Bij een nevenvestiging ergens in het midden van Twente zou de werkafstand naar de werklocaties gemiddeld korter zijn.

Een nevenvestiging heeft echter negatieve gevolgen voor het logistieke proces bij de aansturing van personeel en inzet van materieel en materiaal voor dagelijks gebruik. Bij een nevenvestiging vergt de planning van personeel en materieel meer tijd. Dit zal tot hogere interne kosten leiden. De beperkte kostenverlaging door afname van de werkafstand weegt niet op tegen de hogere interne kosten als gevolg van de logistieke planning.

Consequenties gemeente Dinkelland

Een nevenvestiging binnen de gemeente Dinkelland heeft nadelige gevolgen voor het werkverkeer binnen de (kernen van de) gemeente Dinkelland. Een alternatieve locatie buiten de gemeente Dinkelland heeft als nadeel dat de werkgelegenheid binnen de gemeente afneemt.

Consequenties bedrijfsmatige investeringen

Het huidige geïnvesteerde vermogen bedraagt ongeveer € 1 miljoen en de investering voor de uitbreiding is geschat op € 290.000,= exclusief de landschappelijke inpassing. Voor de realisatie van een nevenvestiging moet niet alleen geïnvesteerd worden in extra verharding en een kapschuur, maar ook in een afsluitbaar bedrijfspand, terreinafscheiding en andere dubbele voorzieningen in de vorm van materiaal en materieel voor dagelijks gebruik. Indien het bedrijf een nevenvestiging zou openen, zou de investering groter worden dan de geplande investering voor uitbreiding ter plaatse. Hier staan geen extra inkomsten tegenover, omdat de productie niet toeneemt.

5. AFWEGING

Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV kent een zekere verbondenheid met het buitengebied. De voorkeur van Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte BV gaat uit naar de uitbreiding ter plaatse boven een alternatieve vestigingsmogelijkheid. Ten eerste is de uitbreiding ter plaatse gericht op verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet op uitbreiding van de werkzaamheden. Het bedrijf kan de komende jaren vooruit na de uitbreiding van het bedrijfsperceel. Ten tweede zou bij een verhuizing naar een alternatieve locatie de investering minstens vier keer zo groot worden als de geplande investering voor de uitbreiding, terwijl daar geen extra inkomsten tegenover staan (behalve de eventuele verkoop van het huidige bedrijf). Ten derde is vanwege de bedrijfsvoering een nevenvestiging niet gewenst, omdat een nevenvestiging extra investering en logistiek met zich meebrengt ten opzichte van één bedrijfslocatie waar alle faciliteiten aanwezig zijn. Tot slot zou een verhuizing betekenen dat het bedrijf vertrekt uit de gemeente Dinkelland, terwijl het bedrijf juist sociaal betrokken is bij deze gemeente doordat een groot deel van de medewerkers hier woont en door de sponsoring van diverse activiteiten.

Met een alternatieve locatie ergens in het midden van Twente zou de gemiddelde afstand naar de werklocaties kleiner worden. Dit weegt echter niet op tegen de vele voordelen van één bedrijf op de huidige locatie. Daarbij wordt de uitbreiding op de huidige locatie zo optimaal mogelijk ingepast in het landschap en zal de landschappelijke inpassing in de toekomstige situatie beduidend beter zijn dan in de huidige situatie.

6. LITERATUUR

- Bestemmingsplan Buitengebied 2010, gemeente Dinkelland, 2010
- Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland, gemeente Dinkelland, 2007
- Omgevingsvisie Overijssel, provincie Overijssel, 2009

BIJLAGE

1. Tabellen

tabel 1: medewerkers per gemeente in 2014

gemeente	medewerkers
Dinkelland	35
Tubbergen	5
Losser	2
Enschede	4
Twenterand	1
Hof van Twente	2
Gronau (Dld)	1
Hengelo	1
Hardenberg	1
totaal	52

tabel 2: overzicht sponsoring in 2014

gebied type	gemeente Dinkelland	provincie Overijssel	regio Twente	overig	totaal (€)
evenement	2.748				2.748
sport	3.168			500	3.668
natuur en landschap	60	2.300			2.360
regiokrant			810		810
cultuur en verenigingen	1.183				1.183
totaal	7.159	2.300	810	500	10.769

tabel 3: investeringskosten uitbreiding bedrijf

onderdeel	omvang	eenheid	prijs	eenheid	kosten (€)
aankoop grond schuur en verharding	2.515	m ²	9,33	€/ m ²	23.000
bouw kapschuur	1	stuks	150.000,00	€/stuk	150.000
aanleg verharding	1.815	m ²	45,00	€/ m ²	82.000
aankoop grond kweekgoed	1.100	m ²	9,33	€/ m ²	10.000
totaal					265.000

tabel 4: kosten landschappelijke inpassing

onderdeel	omvang	eenheid	prijs	eenheid	kosten (€)
basisinspanning					
- aankoop grond basisinspanning	2.000	m ²	9,33	€/m ²	19.000
- beplanting basisinspanning	2.000	m ²	5,00	€/m ²	10.000
totaal basisinspanning					29.000
investering ruimtelijke kwaliteit					
- aankoop grond beplanting	2.715	m ²	9,33	€/m ²	25.000
- aanleg grondwal	1.500	m ³	7,00	€/m ³	11.000
- beplanting	2.715	m ²	5,00	€/m ²	14.000
totaal investering ruimtelijke kwaliteit					50.000

tabel 5: berekening investering ruimtelijke kwaliteit

onderdeel	omvang	eenheid	prijs	eenheid	kosten (€)
aankoopkosten op bedrijventerrein	2.515	m ²	90,00	€/m ²	226.000
minus agrarische waarde	2.515	m ²	6,00	€/m ²	15.000
meerwaarde grondoppervlak					211.000

tabel 6: werkelijke investering ruimtelijke kwaliteit

onderdeel	omvang	eenheid	prijs	eenheid	kosten (€)
investering landschappelijke inpassing	zie tabel 4				50.000
waardevermindering graslandperceel en beplantingsstrook	16.700	m ²	4,50	€/m ²	73.000
advieskosten					14.000
totaal					137.000

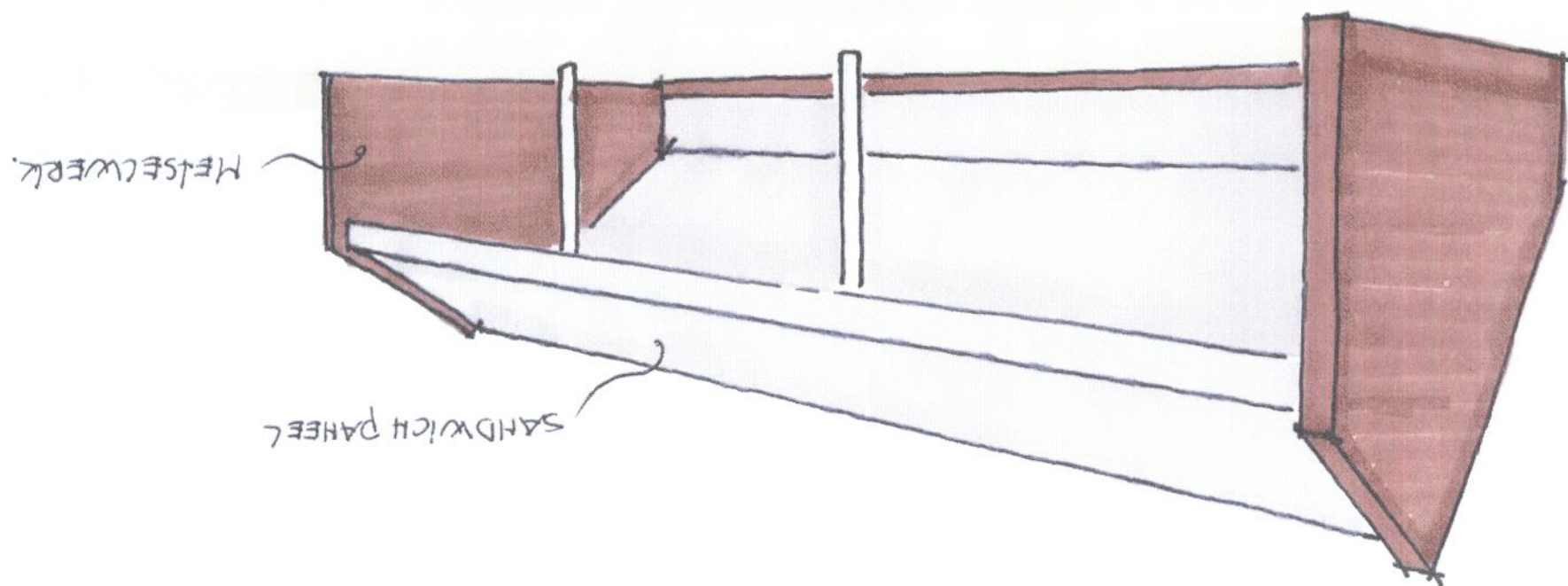
BIJLAGE

2. Tekeningen Leferink architecten



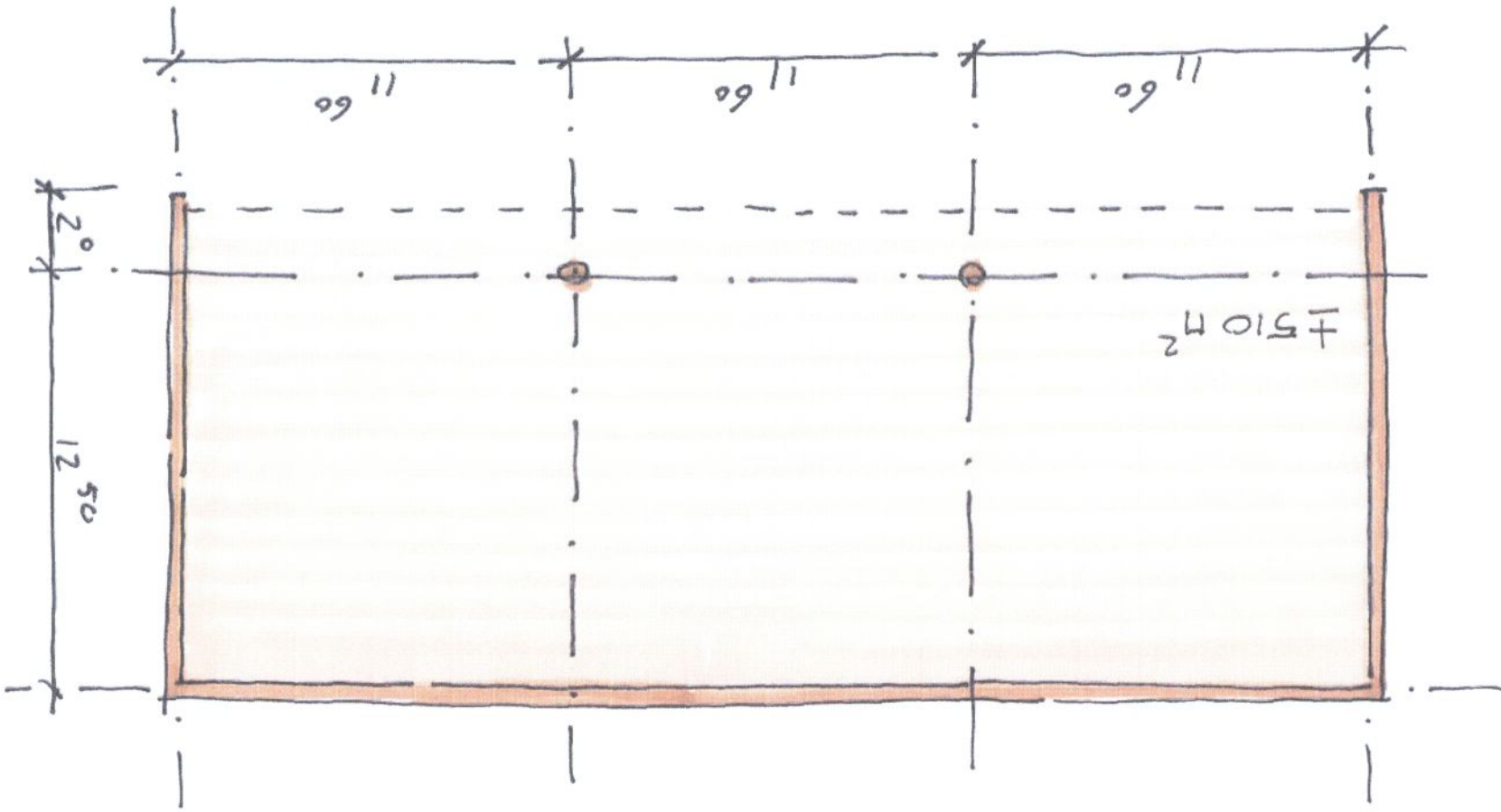
—o BESTAANDE SITUATIE. —o

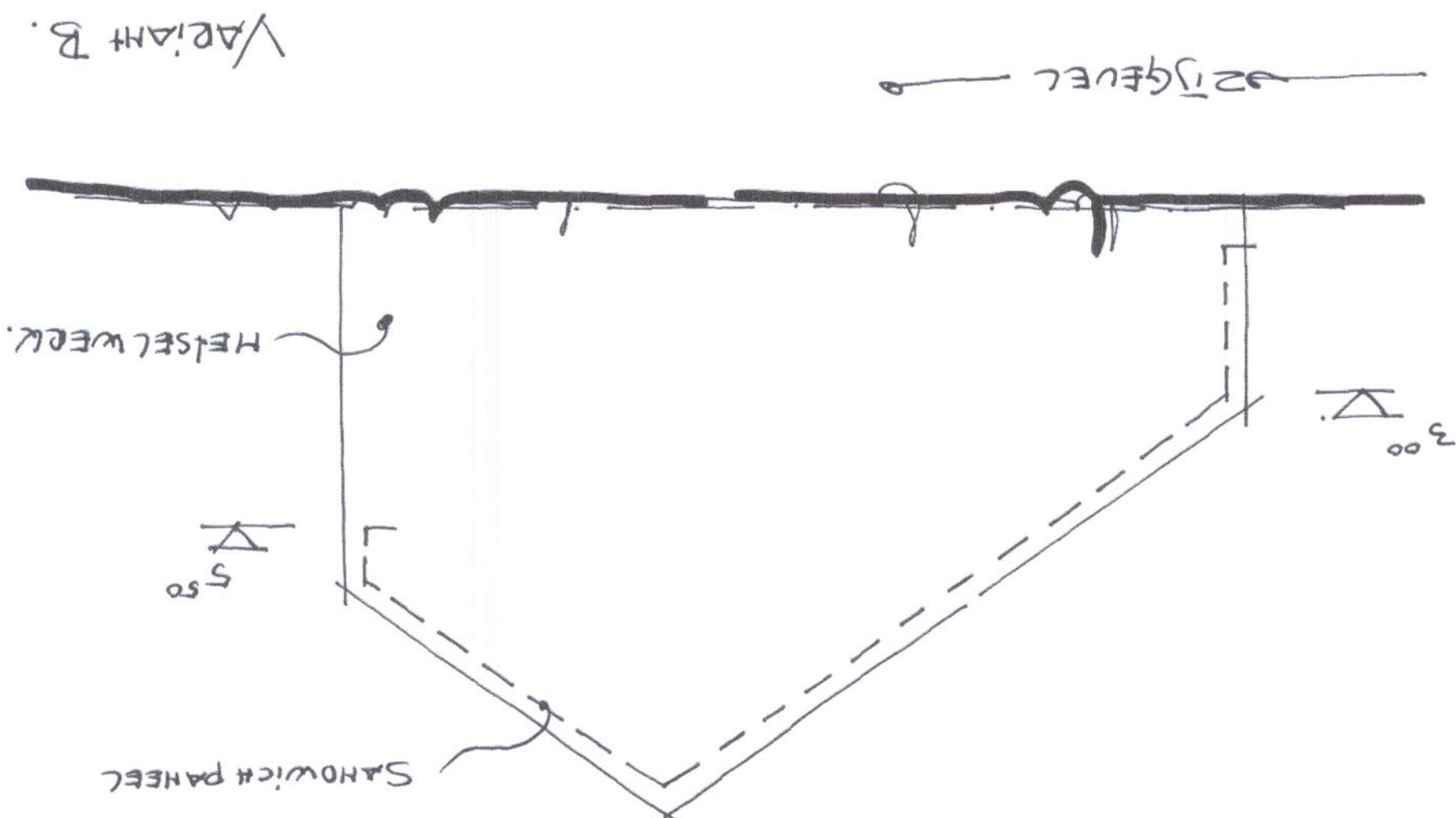
VARIANT B





→ BIG GROUND.

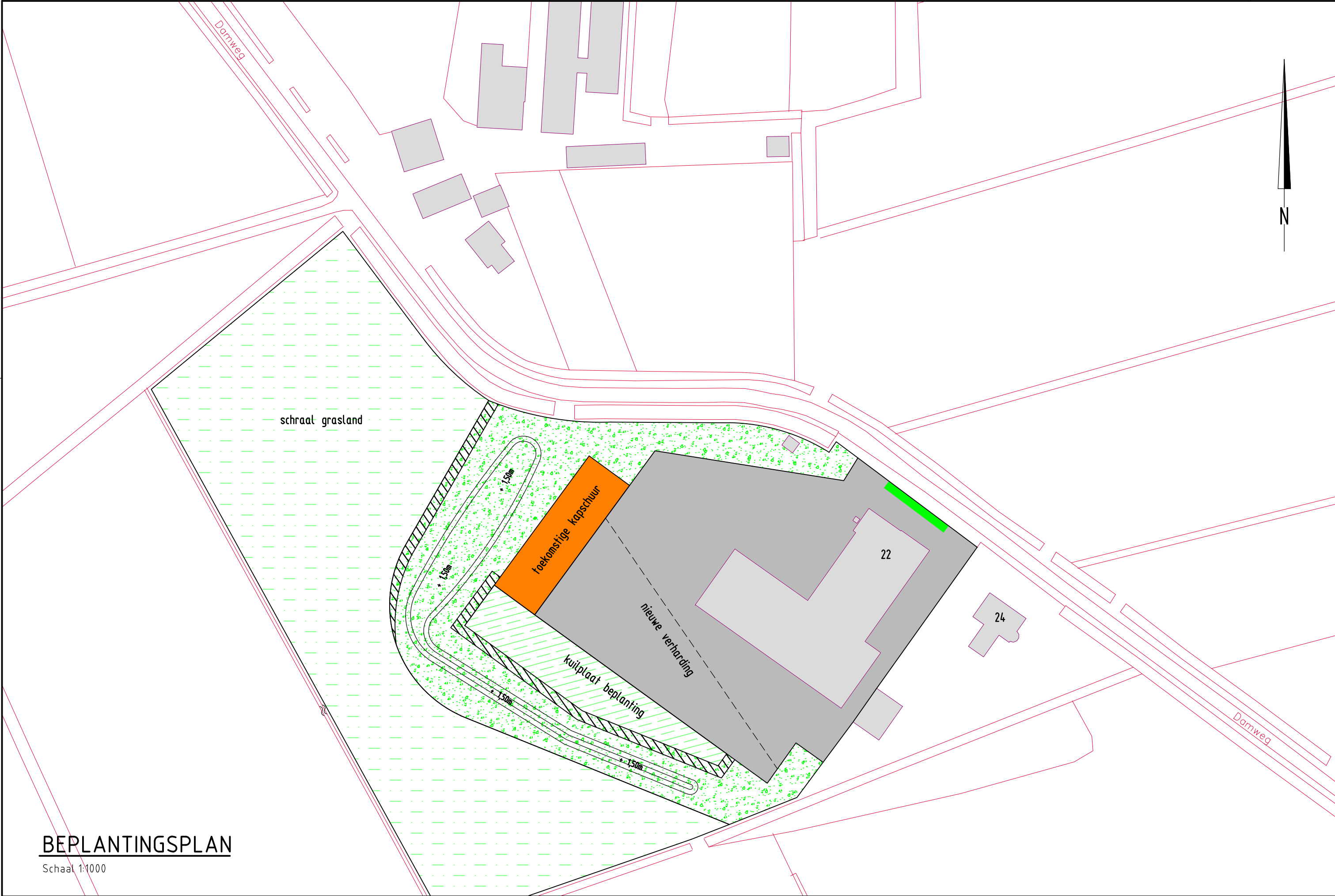




Variant B.

BIJLAGE

3. Beplantingsplan



BEPLANTINGSPLAN

Schaal 1:1000

Legenda

- Kadastrale ondergrond
- Bestaande bebouwing met huisnummer
- Toekomstige bebouwing
- Verharding
- Kuiplaats beplanting
- Houtwal
- Randbeplanting
- Schraal grasland
- Grondwal met hoogte t.o.v. maaiveld

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Diameters in millimeters, tenzij anders vermeld
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
Ligging bestaande kabels en leidingen ter indicatie ingetekend

Beplantinglijst								
Locatie	Soort	Ned. Naam	Leeftijd	maat	plantafstand	Plantverband	percentage	Aantal
Houtwal 4150 m2								
Boom- en struikvormers mixen								
Boomvormers	Quercus robur	zomereik	1+2	80-120	1,25x1,25	driehoeks verband	15%	840
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1+1	80-120	1,25x1,25	driehoeks verband	15%	840
	Prunus avium	zoete kers	1+1	100-120	1,25x1,25	driehoeks verband	5%	280
Struikvormers	Carpinus betulus	haagbeuk	1+2	100-140	1,25x1,25	driehoeks verband	5%	280
	Crataegus monogyna	meidoorn	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	20%	1120
	Ligustrum vulgare	liguster	0+2 af 3-tak	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	20%	1120
	Corylus avellana	hazelaar	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	10%	560
	Euonymus europaeus	kardinaalmuts	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	10%	560
Randbeplanting 565 m2								
Struik- en rand beplanting mixen								
Struikvormers	Crataegus monogyna	meidoorn	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	15%	115
	Euonymus europaeus	kardinaalmuts	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	15%	115
Randbeplanting	Rosa canina	hondsroos		A2 kwaliteit	1,25x1,25	driehoeks verband	25%	190
	Prunus spinosa	sleedoom	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	25%	190
	Cornus sanguinea	kornoelje	1+1	60-100	1,25x1,25	driehoeks verband	20%	150

Wijz.	Datum	Get.	Omschrijving:

Project:
Uitbreiding bedrijfslocatie

Opdrachtgever:
Aannemersbedrijf Gerwers Tilligte B.V.

Omschrijving:
Beplantingsplan

Besteknummer:

Gec. (projectleider)Gec. (controleur)



Natuur, recreatie en waterbeheer
Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam
Postbus 75, 4140 AB Leerdam
T +31 345 63 96 96
W www.rps.nl

Projectnummer: NC150223A00

Projectleider: L. van Buuren

Auteur: A.J.M. van Veghel

Fase:

Logo opdrachtgever:


A: Damweg 22
P: 7034 PC Tilburg
T: +31 (0)541 - 22 14 44
F: +31 (0)541 - 22 14 01
E: info@gerwers.nl
I: www.gerwers.nl

Formaat: A2 Landscape

Schaal: 1:1000

Status:

Datum: 22-04-2015

Blad: 1 van 1 bladen

Nummer: 150223A00-001

Wijz: